

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Potsdam

### Einmaliger Rückzugsort in Nauener Vorstadt nahe Neuer Garten



Objekt-Nr. **OM-466136**

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **2.772 € + NK**

Ansprechpartner:  
Thomas Gottschalk

Beyerstraße 6  
14467 Potsdam  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	1880	Mietsicherheit	8.316 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	5,00	Übernahmedatum	01.09.2026
Wohnfläche	145,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	308 €	Badezimmer	2
Heizkosten	308 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	616 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die unter Denkmalschutz stehende Villa ist ein herrschaftlicher Solitär aus der Gründerzeit in der Nauener Vorstadt.

1995 erhielt die Villa einen Anbau zur Südseite hin, der für sonnendurchflutete Räume sorgt, 2020, 2021 wurde das Haus aufwendig und stilvoll saniert. Sanierung Heizung, Sanitär und Elektro wurden komplett erneuert, Stuckelemente und historische Kassettenüren sowie Beschläge wurden fachgerecht aufgearbeitet bzw. erneuert, die Außenanlagen neu angelegt. Die Fußbodenbeläge bestehen aus hochwertigem Echtholzparkett. Die gefliesten Bäder sind mit Fußbodenheizung ausgestattet.

Es entstanden 3 exklusive Etagenwohnungen mit höchstem Wohnwert die historisches Ambiente mit modernem Wohnkomfort verbinden.

Ans Herz legen möchten wir Ihnen hier die im OG gelegene, exklusive Maisonette Etagenwohnung, die durch die Zusammenlegung mit dem Dachgeschoss, der Einfügung einer internen Treppe und Schaffung eines Galeriebereichs ein besonderes Wohnerlebnis verschafft.

Im Einzelnen: Die Wohnung erschließt sich hofseitig aus über eine historisierende Freitreppe aus Sandstein und ein großzügiges Treppenhaus. Über den Flur, mit rechts

anliegendem Gäste-WC betreten Sie dann den eindrucksvollen Wohn-/Essbereich von ca. 56 m<sup>2</sup>. Eindrucksvoll, da das Gebäude zum Dach hin geöffnet und zum Garten hin mit einem Tonnengewölbe versehen wurde. So haben Sie im Mittelbereich bis hin zum nach Süden ausgerichteten Balkon mit einer Nutzfläche von ca. 13 m<sup>2</sup> durchweg eine Deckenhöhe von bis zu 6 m. Folglich, verstärkt durch die deckenhohen, faltbaren

Fenster- und Türelemente zum Südbalkon hin erhalten Sie lichtdurchflutete Räume mit insbesondere in den Nachmittags- und Abendstunden einmalig stimmigem Raumerlebnis. Hier können Sie in großer Runde zusammenkommen, feiern und genießen.

Rechterhand des Wohn-/Essbereichs schließt sich ein großzügiges Schlafzimmer mit ca. 22 m<sup>2</sup> an, das über ein Ankleidezimmer von ca. 11 m<sup>2</sup> mit einem großzügigem Badezimmer mit Dusche, Designerbadewanne, Doppelwaschtisch, WC und Waschmaschinenanschluss

verbunden ist.

Linkerhand des Wohn-Essbereichs befindet sich ein separater, kleiner Gästetrakt mit Schlafzimmer und Bad mit Dusche und WC. Vom Küchen-/Essbereich aus führt eine Treppe zum Spitzboden, der zwei vielseitig nutzbare Galerieflächen von jeweils ca. 10 m<sup>2</sup>

bietet. Denkbare Nutzungen sind Arbeitszimmer oder Fernsehzimmer, auch die Eignung für einen Fitnessraum oder eine Bibliothek scheint gegeben.

Ein hochwertiger Remisen Neubau und 7 mit Elektroladesäulen ausgestattete, granitgeplasterte Stellplätze sowie eine abschließbare Fahrradbox mit 2 der Einheit zugeordneten Stellplätze auf dem großzügigem Grundstück vervollständigen das Ensemble.

Bei Interesse führen wir mit Ihnen gerne eine Besichtigung durch! Bitte vereinbaren Sie einen individuellen Termin mit Herrn Gottschalk.

## Ausstattung

Die jetzigen Mieter geben die Wohnung aus privaten Gründen auf und hinterlassen eine neuwertige Einbauküche.

Folgende Informationen stellen wir hinsichtlich der Einbauküche zur Verfügung. Diese wurden uns durch die aktuellen Mieter zur Verfügung gestellt:

- Maßgefertigte, L-förmige Einbauküche mit trapezförmiger Kochinsel, nach Architektenplanung gefertigt und von einer renommierten Berliner Tischlerei umgesetzt
- Hochwertige Marken-Einbaugeräte

- Küchenfronten und Arbeitsplatte mit der innovativen Hightech-Oberflächenbeschichtung FENIX NTM® veredelt – besonders widerstandsfähig, pflegeleicht und für höchste Beanspruchung ausgelegt
- Neuwertiger, äußerst gepflegter Zustand; lediglich 4 Jahre alt
- Grifflose Schubladen und Schranktüren mit komfortabler Soft-Close-Funktion sowie Push-to-Open-Mechanismus
- Hochwertige Edelstahlspüle mit flexibler Design-Armatur
- Modernes Induktionskochfeld mit integriertem Muldenlüfter
- Praktisch integrierter Edelstahl-Sammelbehälter für Küchenabfälle mit passgenauem Deckel
- Komfortabler Karussell-Eckschrank mit zwei Ebenen für optimale Raumausnutzung

Für dieses Unikat wird eine Abstandszahlung in Höhe von 10.000 Euro an den jetzigen Mieter erwartet. Für den Verkauf der Küche übernehmen wir keine Haftung. Die Einbauküche ist im Nachgang auch nicht Bestandteil der Mietsache.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

**Sonstiges**

Aus datenschutzgründen, können wir aktuell leider nur eingeschränkt Bilder der Räume zur Verfügung stellen. Wir bitten hier um Ihr Verständnis.

Bei Interesse bereiten Sie zur Besichtigung gerne alle Unterlagen für Ihre Wohnungsbewerbung vor. Eine entsprechende Selbstauskunft können Sie hier herunterladen. Folgende Unterlagen werden neben dieser benötigt:

- aktuelle Schufaauskunft
- Mietschuldenfreiheitsbescheinigung
- Einkommensnachweise
- Ausweiskopie

Impressum:

v. S. Management GmbH

c/o Werder Frucht GmbH

Am Frucht- und Frachthof 6

14550 Groß Kreuz

Tel.: +49 33207/370-517

Fax: +49 33207/370-955

Mobil: +49 1511/9566-305

E-Mail: T.Gottschalk@vsholding.de

Geschäftsführer: Gerrit van Schoonhoven, Waltraud van Schoonhoven

Sitz: Potsdam

Amtsgericht Potsdam HRB 24911 P

Steuernummer: 046/121/07748

## Lage

In nur 9 min. bzw. 700 Metern zu Fuß am Ufer vom Heiligen See. Ein Lagemerkmale, dass diese Immobilie zu etwas Besonderem macht.

Potsdam, die frühere Residenzstadt preußischer Könige, eingebettet in eine einmalige Seen- und Parklandschaft, geprägt durch Schlösser und eine weitgehend restauriert, hochwertige barocke sowie Gründerzeitbebauung, gilt als einer der schönsten, vom Wohnwert auch attraktivsten Städte Europas.

Die Nauener Vorstadt, nördlich vom Heiligen See und der Parkanlage des Neuen Gartens gelegen, ist eine der exklusivsten Wohnadressen der Stadt. Der Stadtteil ist weitgehend geprägt durch freistehende Villen und um die Jahrhundertwende für Offiziere und höhere Beamte herrschaftliche Mietshäuser. Trotz der Ruhe und Romantik des Standortes wohnen Sie zentral. Die Potsdamer Innenstadt und das Holländische Viertel sind fußläufig, bzw. bequem mit dem Bus oder der Straßenbahn zu erreichen. Zum Hauptbahnhof benötigen Sie mit dem Auto ca. 10 min., die Berliner City ist in ca. 45 min. erreichbar.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Hofansicht



Kücheninsel

# Exposé - Galerie



Küche mit Arbeitsbereich



Küchenblock mit Kochfeld



Spülbereich Küche

# Exposé - Galerie



Blick auf die Küche



Blick auf Küche von Galerie

# Exposé - Galerie



Galerie



Galerie

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küchenbereich ohne EBK

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Beadezimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



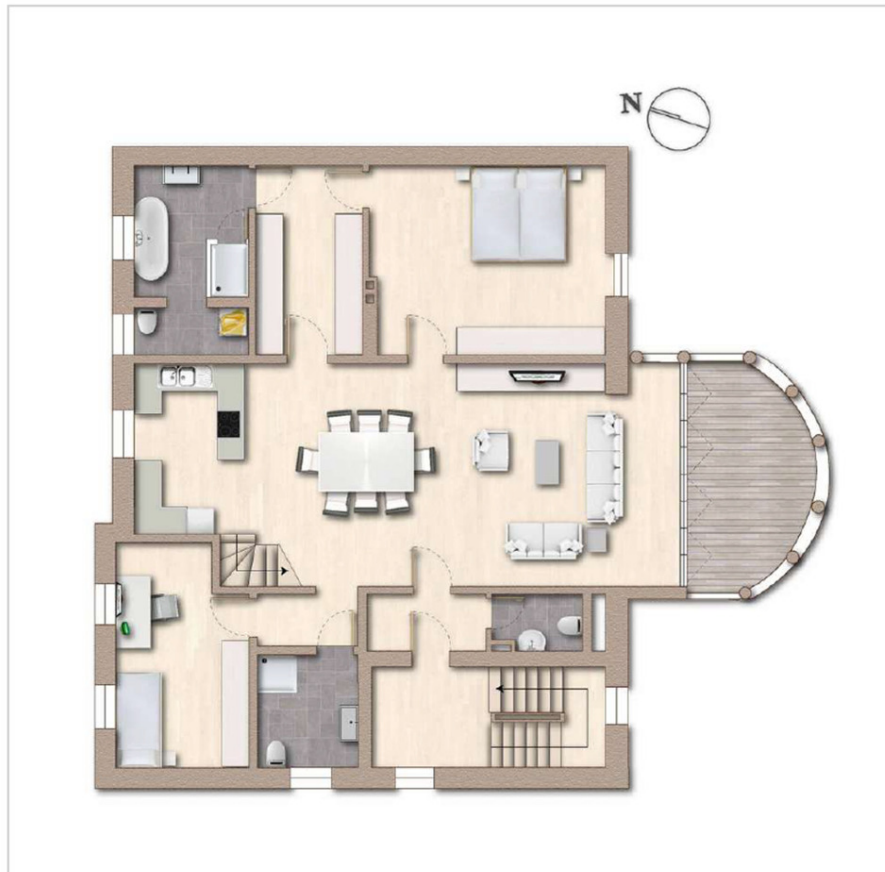
Schloss Cecilienhof im Neuen G

# Exposé - Galerie



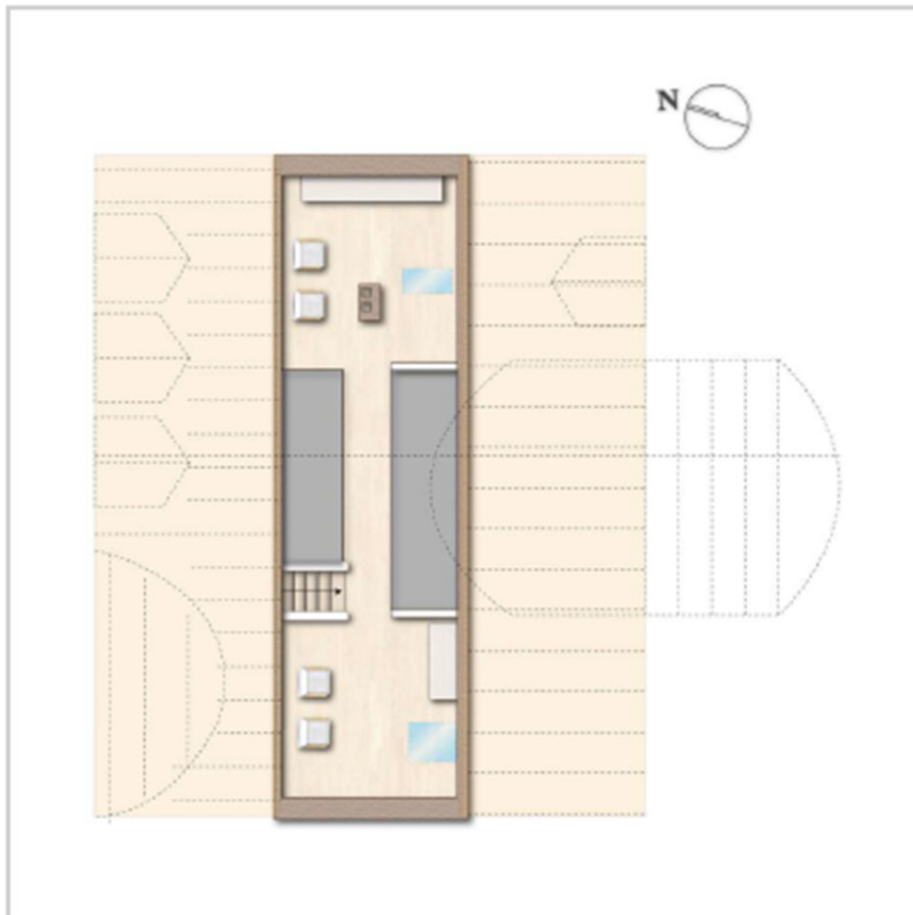
Marmor Palais am Heiligen See

# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

# Exposé - Grundrisse



Spitzboden

# Exposé - Anhänge

## 1. Selbstauskunft Mieter

# Mieterselbstauskunft

Angaben zum Mietobjekt:

---

---

Mietbeginn: \_\_\_\_\_

Gewünschter Einzugstermin: \_\_\_\_\_

Nettokaltmiete: \_\_\_\_\_

Betriebskostenvorauszahlungen: \_\_\_\_\_

Kaution: \_\_\_\_\_

Mietinteressent/in	Mietinteressent/in
Name / Vorname	Name / Vorname
Geburtsdatum	Geburtsdatum
Familienstand (ledig, verheiratet)	Familienstand (ledig, verheiratet)
bisherige Anschrift	bisherige Anschrift
Telefon privat	Telefon privat
Telefon mobil	Telefon mobil
E-Mail-Adresse	E-Mail-Adresse
bisheriger Vermieter	bisheriger Vermieter
Anschrift/Telefon	Anschrift/Telefon

derzeitiger Arbeitgeber	derzeitiger Arbeitgeber
Anschrift/Telefon	Anschrift/Telefon
beschäftigt in ungekündigter Stellung seit	beschäftigt in ungekündigter Stellung seit
derzeitig ausgeübter Beruf	derzeitig ausgeübter Beruf
selbstständig als	selbstständig als
aktuelles monatliches Gesamt-Nettoeinkommen in EURO (bitte Nachweis beifügen)	aktuelles monatliches Gesamt-Nettoeinkommen in EURO (bitte Nachweis beifügen)

Zum Haushalt gehörende Kinder, Verwandte, Hausangestellte oder sonstige Mitbewohner:

Name	Vorname(n)	Verwandtschafts- grad	Geburtsdatum	Eigenes Einkommen (netto)

**Ich / wir erkläre(n) hiermit der Wahrheit entsprechend Folgendes:**

In die Wohnung werden \_\_\_\_\_ Personen einziehen.

Es bestehen keinerlei Absichten oder Gründe, weitere Personen in die Wohnung aufzunehmen oder eine Wohngemeinschaft zu gründen.

Ich / wir habe(n) folgende Haustiere: \_\_\_\_\_

Die Wohnung wird nicht gewerblich genutzt.

Mein / unser derzeitiges Mietverhältnis besteht seit \_\_\_\_\_

Mein / unser derzeitiges Mietverhältnis wurde gekündigt seitens des / der Mieter(s) / Vermieter(s) wegen \_\_\_\_\_

Über die Räumung meiner / unserer Wohnung war / ist ein Räumungsrechtsstreit anhängig.

Es bestehen laufende, regelmäßige Zahlungsverpflichtungen aus:

Teilzahlungsgeschäften in Höhe von \_\_\_\_\_ € monatlich bis zum \_\_\_\_\_

Darlehensverpflichtungen in Höhe von \_\_\_\_\_ € monatlich bis zum \_\_\_\_\_

Eine bis zum \_\_\_\_\_ in Höhe von \_\_\_\_\_ €.

Sonstige Verpflichtungen in Höhe von \_\_\_\_\_ € monatlich.

Ich / wir habe(n) in den letzten drei Jahren weder eine eidesstattliche Versicherung / Vermögensauskunft abgegeben, noch erging ein Haftbefehl, noch ist ein solches Verfahren anhängig.

Über mein / unser Vermögen wurde in den letzten fünf Jahren kein Konkurs- oder Vergleichsverfahren bzw. Insolvenzverfahren eröffnet bzw. die Eröffnung mangels Masse abgewiesen. Solche Verfahren sind derzeit auch nicht anhängig.

Ich bin / wir sind in der Lage, eine Mietsicherheit von \_\_\_\_\_ € zu leisten und die geforderte Miete laufend zu zahlen.

Ich bin / wir sind mit einer Verwendung der angegebenen Daten für eigene Zwecke des / der Vermieter(s) gemäß dem Bundesdatenschutzgesetz einverstanden.

Eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung ist beigelegt.

Eine SCHUFA-Auskunft über meine / unsere finanziellen Verhältnisse ist beigelegt.

### **Wichtige Hinweise und Tipps**

Sollte sich nach Abschluss des Mietvertrags herausstellen, dass einzelne Angaben falsch sind, ist die Vermieterseite berechtigt, den Mietvertrag anzufechten bzw. diesen fristgerecht gegebenenfalls sofort fristlos zu kündigen.

Bei der Frage nach dem Familienstand und dem Namen und der Anschrift des bisherigen Vermieters darf der Mieter falsche bzw. keine Angaben machen, ohne dass hieraus ein Kündigungsrecht des Vermieters folgt.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Mietinteressent/in

\_\_\_\_\_  
Mietinteressent/in