

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Potsdam

**Naturnah wohnen, urban leben ! Ihr neues Zuhause mit schönem Garten !**



Objekt-Nr. OM-466923

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **590.000 €**

Ansprechpartner:  
Henrik Schattenberg

14478 Potsdam  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	1935	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	518,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	123,00 m <sup>2</sup>	Garagen	3
Nutzfläche	67,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Doppelhaushälfte wurde 1935 in massiver Bauweise auf einem voll erschlossenen Grundstück errichtet. Die Wohnfläche von ca. 123 m<sup>2</sup> verteilt sich auf das Erd- und Dachgeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich das Wohn- und Esszimmer, die Veranda, ein weiteres Zimmer, die Küche, das Bad und der Flur. Im Dachgeschoss befinden sich 2 Zimmer sowie ein Bad mit Waschbecken und WC. Ein besonderer Bestandteil des Hauses ist die ganzjährig nutzbare Veranda. Sie erweitert den Wohnbereich und schafft einen direkten Übergang in den Garten.

Darüber hinaus ist das Haus vollständig unterkellert, mit einer Nutzfläche von ca. 67 m<sup>2</sup>, die vielfältige Möglichkeiten für Lagerung, Hobby, Werkstatt oder Arbeiten von zu Hause bieten. Hier befinden sich der Hauswirtschaftsraum mit Dusche, WC und Waschbecken sowie mit einem separaten Ausgang zum Grundstück. In den weiteren 3 Kellerräume befinden sich die Gasheizung, die Holzheizung sowie sämtliche Anschlüsse für Strom, Wasser, Abwasser, Gas und die Telekommunikation.

Die genaue Raumaufteilung kann den beigefügten Grundrissen entnommen werden.

Das vollständig eingefriedete Grundstück bietet ausreichend Platz für Erholung, Freizeit und individuelle Gestaltung. Der gepflegte Garten lässt sich flexibel nach den eigenen Vorstellungen nutzen.

Zum Anwesen gehören eine massiv errichtete Doppelgarage mit ca. 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie eine weitere Garage in Ständerbauweise mit ca. 25 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Die Doppelgarage bietet nicht nur Platz für Fahrzeuge und Lagerzwecke, sondern wird durch ein separates WC, einen Raum mit Vorbereitungsmöglichkeiten für eine Küche sowie eine überdachte Terrasse mit Kamingrill ergänzt. Dadurch entsteht ein zusätzlicher Aufenthaltsbereich, der sich ideal für Familienfeiern, gesellige Abende oder Freizeitaktivitäten nutzen lässt.

Die zweite Garage eignet sich aufgrund ihrer Größe besonders für spezielle Fahrzeuge wie Caravan, Campinganhänger oder Transporter. Ebenso bietet sie ausreichend Platz für Fahrräder, Gartengeräte, Werkstattarbeiten oder zusätzliche Lagerflächen.

Mit insgesamt rund 75 m<sup>2</sup> Garagen- und Nebennutzfläche stehen außergewöhnlich großzügige Flächen für Fahrzeuge, Handwerk, Hobby oder Aufbewahrung zur Verfügung.

Neben den vorhandenen Wohn- und Nutzflächen bietet das Anwesen zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Weiterentwicklung. Die Kombination aus Wohnhaus, großzügigen Nebengebäuden und vielseitig nutzbarem Grundstück macht diese Immobilie besonders interessant für Familien, Paare oder Käufer, die zusätzlichen Platz für Freizeit, Beruf oder Hobbys suchen.

## Ausstattung

Das Haus wurde freigezogen und bietet dadurch eine zügige Übergabe an künftige Eigentümer sowie maximale Flexibilität für zukünftige Renovierungen und individuelle Gestaltung, um ihre persönlichen Wohnpläne umzusetzen.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Das Haus befindet sich innerhalb einer denkmalgeschützten Wohnanlage in Potsdam-Waldstadt I. Die Siedlung entstand zwischen 1933 und 1935 und zeichnet sich durch ihre einheitliche Architektur, großzügigen Grünflächen und das harmonische Gesamtbild aus. Der Ensembleschutz sichert den besonderen Charakter dieses historischen Wohnquartiers und trägt zum langfristigen Erhalt des attraktiven Wohnumfeldes bei.

## Lage

Die Immobilie liegt in Waldstadt I, einem beliebten und gewachsenen Wohnviertel im Süden von Potsdam. Die Umgebung ist geprägt von altem Baumbestand, großzügigen Grünflächen und einer angenehm ruhigen Wohnatmosphäre.

Das ursprünglich als „Wohnen im und am Wald“ geplante Quartier bietet bis heute ein naturnahes Umfeld, das Erholung und Lebensqualität unmittelbar vor der Haustür ermöglicht.

Zahlreiche Wege für Spaziergänge, Freizeitaktivitäten und Aufenthalte im Grünen machen die Lage besonders attraktiv für Menschen, die Wert auf ein entspanntes Wohnumfeld legen. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer sehr guten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindertagesstätten sowie medizinische Versorgungseinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt. Sowohl die Innenstadt von Potsdam als auch weitere Stadtteile sind über den öffentlichen Nahverkehr und das gut ausgebaute Straßennetz schnell zu erreichen.

Insgesamt vereint die Lage die Vorzüge eines ruhigen, grünen Wohnumfelds mit einer alltagstauglichen Infrastruktur und einer guten Anbindung – eine Kombination, die Waldstadt I seit vielen Jahren zu einer gefragten Wohnadresse macht.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Gartenansicht



Blick zur Garage mit Terrasse

# Exposé - Galerie



Gartenansicht



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Doppelgarage mit Terrasse



Doppelgarage

# Exposé - Galerie



Einzel- und Doppelgarage



Veranda

# Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer im DG



Blick aus dem Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Zimmer im DG



Bad im DG

# Exposé - Galerie



Keller mit Gasheizung

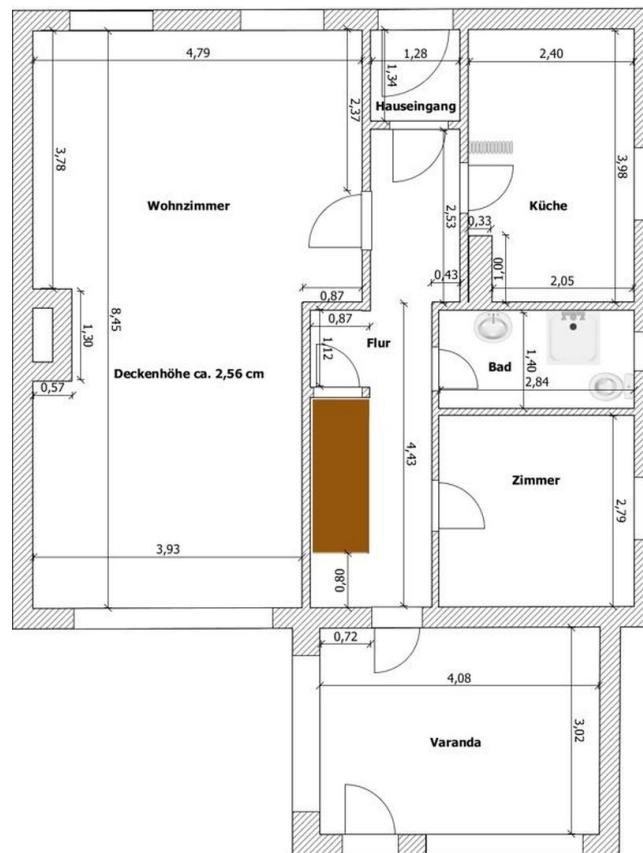


HWR

# Exposé - Galerie

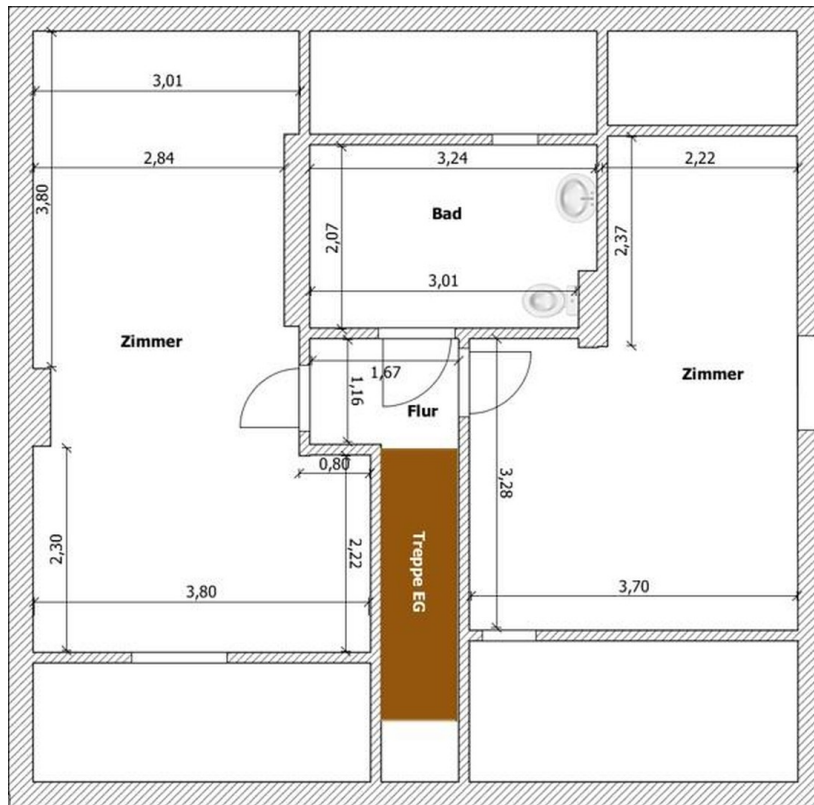


Keller mit Holzheizung

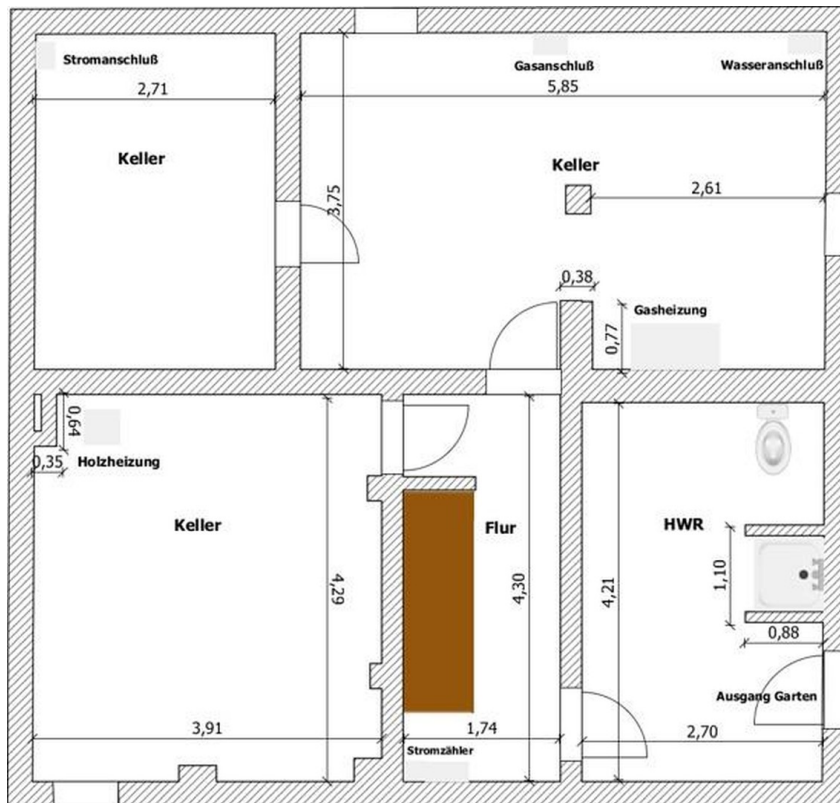


Erdgeschoss

# Exposé - Galerie

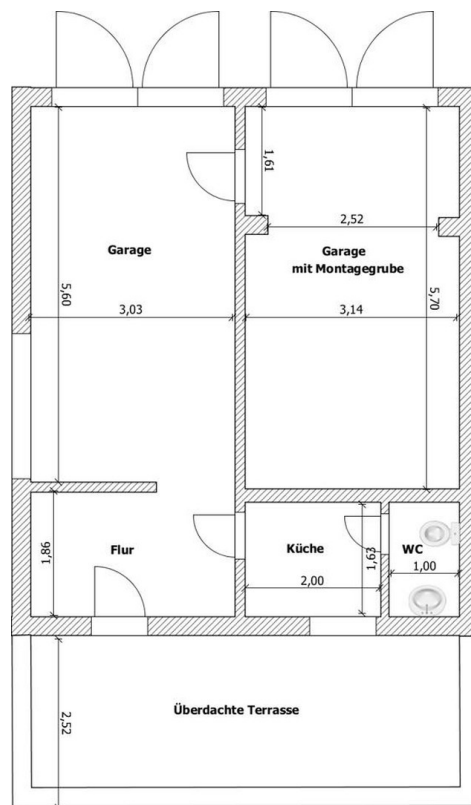


Dachgeschoss

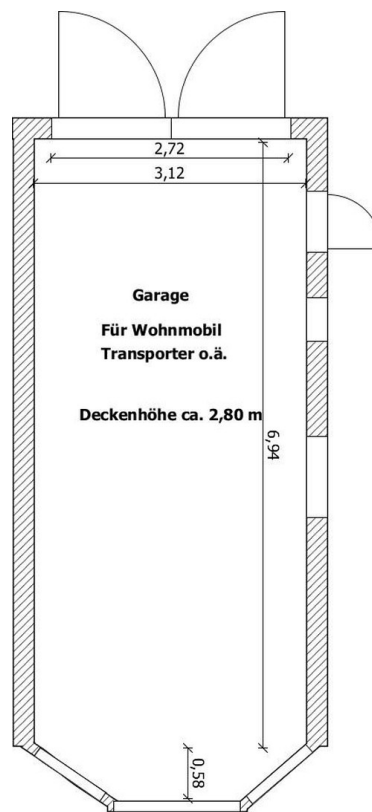


Keller

# Exposé - Galerie



Doppelgarage



Einzelgarage