PROVISIONSFREI & BEZUGSFREI

4-Zimmer-Maisonette direkt an der Havel

im denkmalgeschützten Persiusspeicher
Leipziger Straße 9c · 14473 Potsdam

589.000 € KAUFPREIS	ca. 113 m² WOHNFLÄCHE	4 Zimmer AUF ZWEI EBENEN
2 Bäder WANNE & DUSCHE	Terrasse MIT GARTENFLÄCHE	sofort BEZUGSFREI



PERSIUSSPEICHER · POTSDAM



BLICK AUF DIE HAVEL

DAS OBJEKT

Wohnen am Wasser, mitten in Potsdam

Diese Wohnung ist einzigartig. Die frisch renovierte 4-Zimmer-Maisonette liegt im denkmalgeschützten Persiusspeicher in der Potsdamer Speicherstadt, direkt an der Havel und nur wenige Gehminuten vom Hauptbahnhof und der Innenstadt entfernt.

Auf ca. 113 m² Wohnfläche verbindet sie den Charakter eines historischen Speichergebäudes mit modernem Wohnkomfort: zwei Wohnebenen mit jeweils eigenem Eingang, zwei Bäder, drei flexibel nutzbare Zimmer im Obergeschoss sowie eine Terrasse mit angrenzender kleiner Gartenfläche.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer. Ein Tiefgaragenstellplatz kann optional erworben werden.

AUF EINEN BLICK

Kaufpreis	589.000 €
Käuferprovision	keine
Objektart	Maisonette-Wohnung
Lage im Haus	Erdgeschoss und 1. OG
Wohnfläche	ca. 113,02 m²
Zimmer	4, davon 3 Schlafzimmer
Badezimmer	2
Terrasse	ca. 11,56 m² mit Gartenfläche
Baujahr	1688, Baudenkmal, 2012 umfassend modernisiert
Zustand	frisch renoviert
Heizung	Zentralheizung, Fernwärme
Energieausweis	Verbrauchsausweis, 67 kWh/(m²·a), Klasse B, Fernwärme
Aufzug	ja
Stellplatz	Tiefgarage, optional
Verfügbar	sofort

OBJEKTBESCHREIBUNG

Zwei Ebenen, viel Licht und Havelblick

Die Maisonette erstreckt sich über das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss des denkmalgeschützten Persiusspeichers. Das Gebäude wurde 1688 errichtet und 2012 umfassend modernisiert und zu Wohnungen umgebaut. Beide Ebenen sind über das gemeinschaftliche Treppenhaus separat zugänglich, das Obergeschoss zusätzlich bequem per Aufzug.

Herzstück der unteren Ebene ist der rund 30 m² große Wohn- und Essbereich. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und öffnen den Blick auf Terrasse, Garten und Havel. Die Uferpromenade und die vorbeifahrenden Boote prägen hier die besondere Atmosphäre am Wasser.

Die ca. 11,5 m² große Terrasse erweitert den Wohnraum nach draußen. Zusammen mit der angrenzenden Grünfläche bietet sie Platz für einen Essbereich, eine Sitzecke oder entspannte Stunden im Freien.



WOHN- UND ESSBEREICH MIT ZUGANG ZUR TERRASSE

UNTERE WOHNEBENE

Wohnen und Essen

Rund 30 m² mit Rundbogenfenstern, Parkettboden und Terrassentür. Die Glastür trennt den Raum offen vom Flur.









OBJEKTBESCHREIBUNG

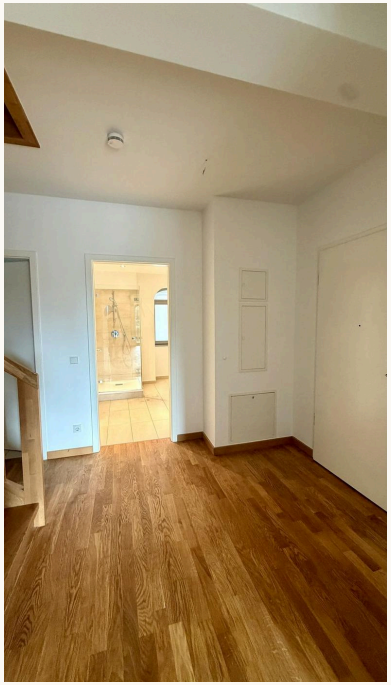
Durchdacht bis ins Obergeschoss

Die separate Küche mit rund 9,4 m² kann ganz nach den eigenen Vorstellungen gestaltet werden. Ein Duschbad mit WC, eine Garderobe und ein Abstellraum ergänzen die untere Ebene.

Über die wohnungsinterne Treppe gelangt man ins Obergeschoss. Hier liegen drei gut geschnittene Räume mit ca. 15,7 m², 11,6 m² und 9,3 m², die sich als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen. Das großzügige zweite Bad verfügt über Badewanne, separate Dusche, WC und Waschbecken sowie einen Waschmaschinenanschluss.

Dank der zwei separaten Eingänge lassen sich beide Etagen unabhängig voneinander nutzen, ideal für Familien, für Wohnen und Arbeiten oder für einen eigenständigen Gäste- bzw. Jugendbereich.

Die Wohnung wurde umfassend renoviert und wird bezugsfertig übergeben. Der Parkettboden verleiht den Räumen einen warmen, hochwertigen Charakter.



FLUR UND EINGANG



TREPPE INS OBERGESCHOSS



ABSTELLRAUM



KÜCHE, CA. 9,4 M²

OBERE WOHNEBENE

Flur im Obergeschoss

Großzügiger Galerieflur mit eigenem Wohnungseingang. Von hier erreichen Sie alle drei Zimmer und das Bad.







OBERE WOHNEBENE

Schlafzimmer mit Havelblick

Ca. 15,7 m² mit Rundbogenfenster in Richtung Havel. Nachmittags fällt die Sonne weit in den Raum.





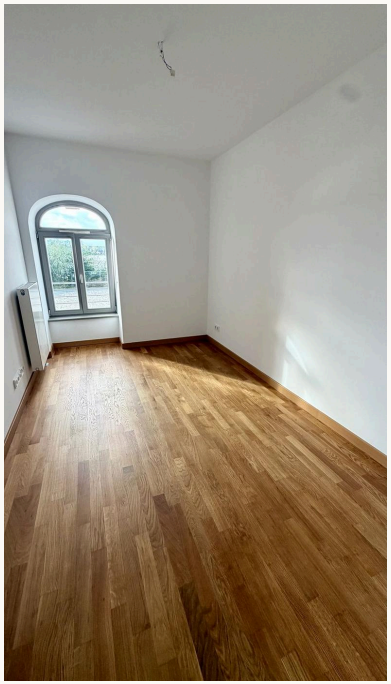




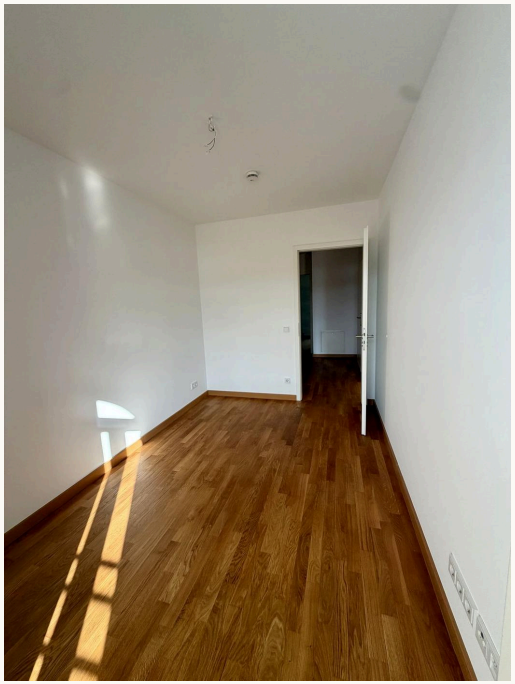
OBERE WOHNEBENE

Zwei weitere Zimmer

Ca. 11,6 m² und 9,3 m², ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.









UNTERE WOHNEBENE

Duschbad im Erdgeschoss

Ca. 5,1 m² mit großer Glasdusche, WC, Waschtisch und Tageslicht durch das Rundbogenfenster.







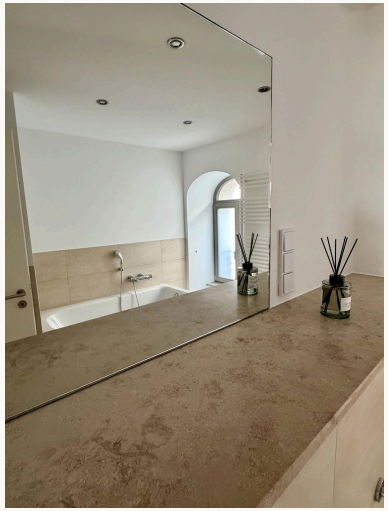
OBERE WOHNEBENE

Wannenbad im Obergeschoss

Ca. 8,3 m² mit Badewanne, separater Dusche, WC, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss.









RAUMAUFTEILUNG

Flächen im Detail

UNTERE WOHNEBENE

Wohn- und Essbereich	ca. 30,22 m²
Küche	ca. 9,40 m²
Duschbad mit WC	ca. 5,13 m²
Flur	ca. 7,72 m²
Garderobe	ca. 0,78 m²
Abstellraum	ca. 2,50 m²
Terrasse, ca. 11,56 m², anteilig	ca. 2,89 m²
Wohnfläche untere Ebene	**ca. 58,64 m²**

OBERE WOHNEBENE

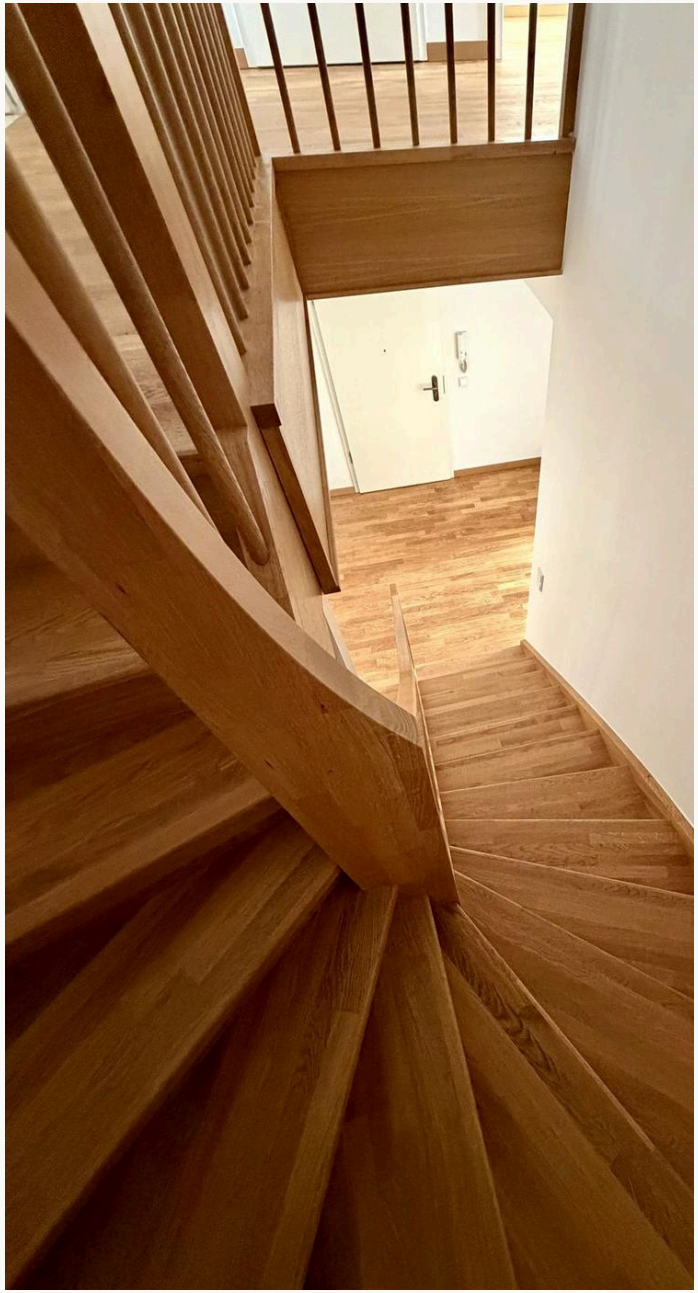
Schlafzimmer	ca. 15,69 m²
Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer	ca. 11,60 m²
Kinder- oder Arbeitszimmer	ca. 9,27 m²
Bad mit Wanne und Dusche	ca. 8,32 m²
Flur	ca. 9,50 m²
Wohnfläche obere Ebene	**ca. 54,38 m²**

Anrechenbare Wohnfläche gesamt	**ca. 113,02 m²**

AUSSTATTUNG

Was die Wohnung bietet

- Historischer Persiusspeicher direkt an der Havel
- 4-Zimmer-Maisonette über zwei Ebenen
- Zwei separate Wohnungseingänge
- Terrasse mit kleiner Gartenfläche
- Blick in Richtung Wasser und Havelbucht
- Zwei vollwertige Badezimmer
- Hochwertiger Parkettboden, Fliesen in Küche und Bädern
- Separate Küche, frei gestaltbar
- Abstellraum in der Wohnung
- Aufzug
- Frisch renoviert und bezugsfertig
- Uferpromenade direkt am Gebäude
- Optional Tiefgaragenstellplatz



GRUNDRISS

Untere und obere Wohnebene

Links: Wohnen, Küche, Duschbad und Terrasse. Rechts: drei Zimmer, Bad und Flur. Darstellung nicht maßstäblich.





BLICK AUF DIE HAVEL

LAGE

Wasser, Weite und viel Himmel

Die Havel prägt das Leben in der Speicherstadt. Die gepflegte Uferpromenade direkt am Persiusspeicher lädt zu Spaziergängen am Wasser ein; vorbeifahrende Boote und stimmungsvolle Sonnenuntergänge gehören hier zum Alltag.

LAGE

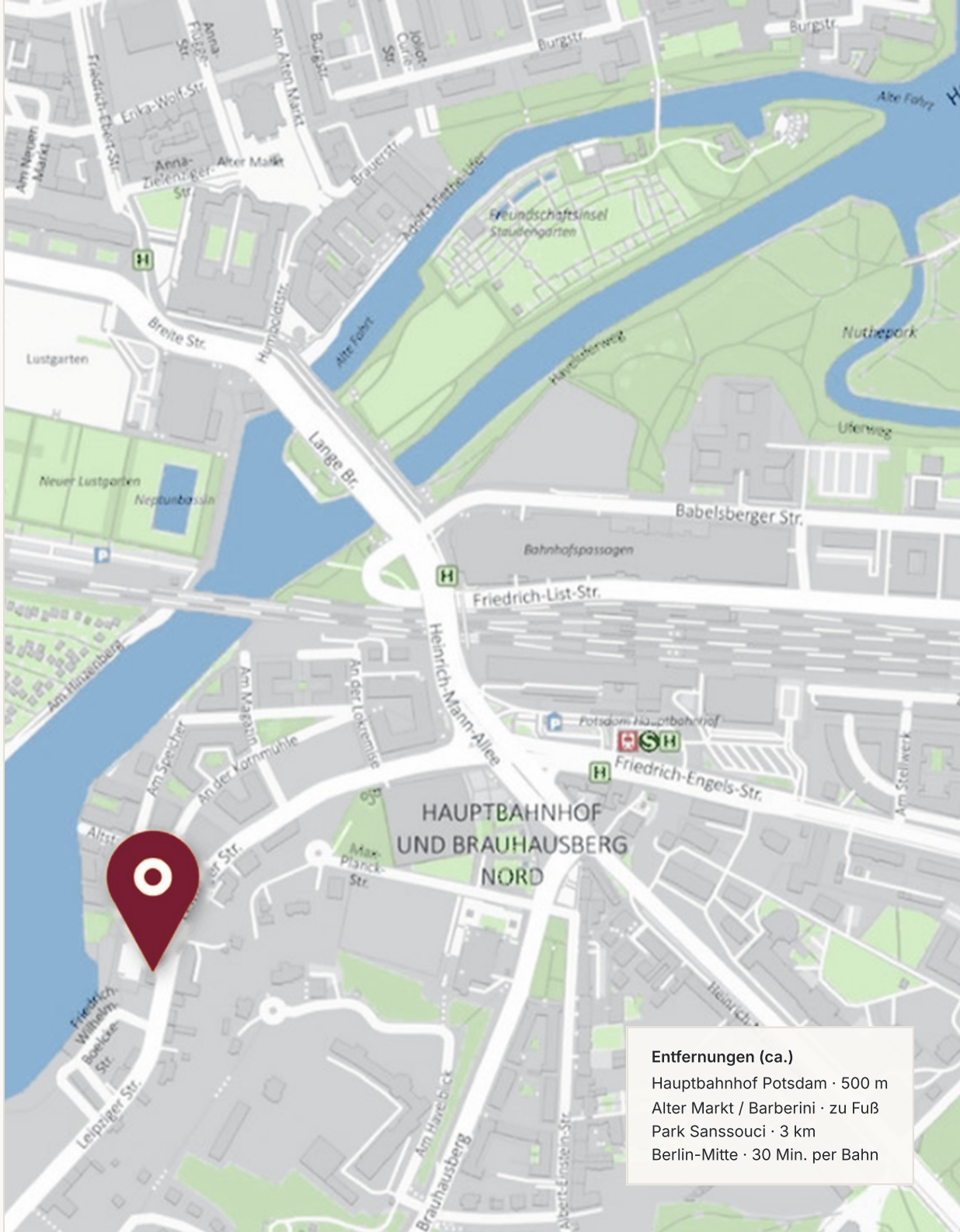
Potsdamer Speicherstadt, direkt an der Havel

Die Wohnung liegt im historischen Persiusspeicher in der Potsdamer Speicherstadt, einer der außergewöhnlichsten und begehrtesten Wohnlagen der Landeshauptstadt. Das denkmalgeschützte Ensemble befindet sich direkt an der Havel und verbindet eindrucksvolle Architektur mit exklusivem Wohnen am Wasser.

Historische Speichergebäude und moderne Architektur prägen den unverwechselbaren Charakter des Quartiers. Die gepflegte Uferpromenade, großzügige Grünflächen und der freie Blick auf die Havel schaffen eine besondere Atmosphäre.

Der Hauptbahnhof mit den Bahnhofspassagen liegt nur rund 500 Meter entfernt. Von dort bestehen sehr gute S-Bahn- und Regionalbahnverbindungen nach Berlin; die Berliner Innenstadt ist in etwa 30 Minuten erreichbar.

Der Alte Markt mit dem Museum Barberini und dem Brandenburger Landtag sowie die Brandenburger Straße sind bequem zu Fuß erreichbar. Schloss und Park Sanssouci liegen rund drei Kilometer entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, Kitas und Schulen befinden sich im näheren Umfeld.





KONTAKT

Besichtigung vereinbaren

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer. Für Fragen und Besichtigungstermine erreichen Sie uns per E-Mail.

M. Gonçalves

heisingen@icloud.com

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers und erfolgen ohne Gewähr. Flächenangaben sind ca.-Werte. Maßgeblich sind allein die Regelungen im notariellen Kaufvertrag. Dieses Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.