

# Stadtvilla mit Remise am Neuen Garten (Nauener Vorstadt)



14469 Potsdam

Zimmer: 22,00  
Wohnfläche ca.: 680,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.280.000,00 EUR

Scout-ID: 65065737

**SCHOBA**

**IMMOBILIEN**

**Ihr Ansprechpartner:**

Schoba Immobilien Potsdam

Axel Schoba

E-Mail: [immobilien@schoba.de](mailto:immobilien@schoba.de)

Tel: 0331 - 50 52 931

Mobil: 0170 - 41 55 044

Fax: 0331 - 50 54 0009

Web: <http://www.schoba.de>

Haustyp: Villa  
Grundstücksfläche ca.: 1.253,00 m<sup>2</sup>  
Etagenanzahl: 2  
Keller: Ja  
Baujahr: 1874  
Letzte Modernisierung/  
Sanierung: 1995  
Heizungsart: Zentralheizung  
Befeuerungsart: Gas  
Garage/Stellplatz: Außenstellplatz  
Anzahl Garage/Stellplatz: 6

Provision: 3,57 % v. Brutto-VK-Preis  
(inkl. MwSt.)

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.  
(Quelle: <http://www.schoba.de>)

# Stadtvilla mit Remise am Neuen Garten (Nauener Vorstadt)



14469 Potsdam

Zimmer: 22,00  
Wohnfläche ca.: 680,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.280.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

In einer der schönsten Stadtviertel Potsdams, der Nauener Vorstadt brilliert die einzigartige Stadtvilla mit einem großzügigen Haupthaus (ca. 596 m<sup>2</sup> Nutzfläche) und zwei separaten Remisen (Remise links ca. 84 m<sup>2</sup> Nutzfläche/ Remise rechts ist nicht ausgebaut). Das Haupthaus zeichnet sich durch zeitlose Stilelemente wie auch durch einen perfekten Grundriss für die anspruchsvolle Familie aus. Das Anwesen aus dem Jahr 1874/1875 hat eine Grundstücksgröße von 1.253 m<sup>2</sup> und wurde von den Vorfahren der heutigen Erbgemeinschaft im Jahr 1905 erworben und selbst bis 1910 bewohnt. Nachfolgende Jahre wurde das Haus durch verschiedene Mieter genutzt. Unterlagen oder Belege aus dieser Zeit sind nicht mehr vorhanden. In den letzten Jahren der DDR wurde das Haus durch die Potsdamer Volksolidarität genutzt. Im Jahr 1985 fand die Überführung in Volkseigentum statt. Erst nach der Wiedervereinigung im Jahr 1991/1992 wurde das Haus im Rahmen der Rückübertragung an die heutige Erbgemeinschaft zurückgegeben. Im Jahr 1994 erfolgte der Eintrag ins Grundbuch. Durch die geschichtsträchtigen Ereignisse (1. und 2. Weltkrieg, Jahre der DDR) lässt sich nur allzu gut erahnen in welchen erbärmlichen Zustand sich das Haus befand. Angefangen von der Fassade über die Inneneinrichtungen, Fußbodenbeläge etc. war alles in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Im Jahr 1995 wurden alle notwendigen Sanierungsarbeiten wie Dach- und Fassadenerneuerung, Erneuerung der Sanitär- und Heizungsinstallation, sowie Erneuerung der Elektroinstallation im Auftrag der Erbgemeinschaft durchgeführt. Darüber hinaus wurde über dem Eingangsbereich das Obergeschoss auf volle Raumhöhe angehoben. Bis heute ist das Haus ausschließlich an Gewerbetreibende vermietet worden. Derzeit ist das Obergeschoss an ein Steuerbüro vermietet.

## Ausstattung:

Erdgeschoss (Nutzfläche ca. 238 m<sup>2</sup>)  
6 Räume, 1 Flur, 1 Balkon, 2 geflieste Sanitärbereiche, Teppichboden, Stuck Fries Akanthusblätter über den abgehängenen Raumdecken, Deckenleuchten, Telefonanschluss, Zentralheizung, Warmwasserspeicher

Obergeschoss (Nutzfläche ca. 238 m<sup>2</sup>)  
9 Räume, 2 Flure, 2 Balkone, gefliester Sanitärbereich, Teeküche, Laminat, teilweise Stuckelemente in den Ecken sowie in der Deckenmitte, Telefonanschluss, Zentralheizung, Warmwasserspeicher

Souterrain (Nutzfläche ca. 120 m<sup>2</sup>)  
4 Räume, 1 Flur, 2 Eingangstüren, gefliester Sanitärbereich, Teeküche, Teppichboden, Telefonanschluss, Zentralheizung, Warmwasserspeicher

Remise, links (Nutzfläche ca. 84 m<sup>2</sup>)  
3 Räume, 2 Flure, 2 geflieste Sanitärbereiche mit Dusche, Teeküche, Telefonanschluss, Zentralheizung,

Warmwasserspeicher

Remise, rechts  
Das Gebäude ist noch nicht ausgebaut.  
Versorgungsleitungen liegen aber bereits an.

## Lage:

Das Kaufobjekt befindet sich im Potsdamer Stadtteil Nauener Vorstadt. Potsdams Neuer Garten mit dem Schloß Cecilienhof und dem wunderschönen Heiligen See liegen unmittelbar vor der Haustür. In dieser wunderbaren grünen und ruhigen Wohngegend finden Sie überwiegend alte Villen und kleine Wohnanlagen. Die historische Innenstadt von Potsdam ist innerhalb weniger Minuten mit der Tram erreichbar. Die Fahrt zum Potsdamer Hauptbahnhof dauert ca. 15 Minuten. Vom Bahnhof fahren S-Bahn sowie Regionalbahn in kurzen regelmäßigen Abständen in Richtung Berlin und Brandenburg. Die umliegenden Seen und Wälder bieten hervorragende Naherholungsmöglichkeiten. Sie können über ein exzellentes Freizeitangebot verfügen. Zudem sorgt ein reichhaltiges Angebot an kulturellen Veranstaltungen für eine hohe Lebensqualität.

## Sonstiges:

Angebote und Informationen  
Die in unseren Angeboten enthaltenen Angaben basieren auf uns erteilte Informationen. Wir bemühen uns über Projekte und Vertragspartner möglichst vollständige und richtige Angaben zu erhalten, jedoch ohne Gewähr und Haftung für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit.

Unsere Angebote sind streng vertraulich. Jede unbefugte Weitergabe unserer Angebote an Dritte, auch an Vollmacht- oder Auftraggeber des Interessenten, führt in voller Höhe zur Provisionspflicht.

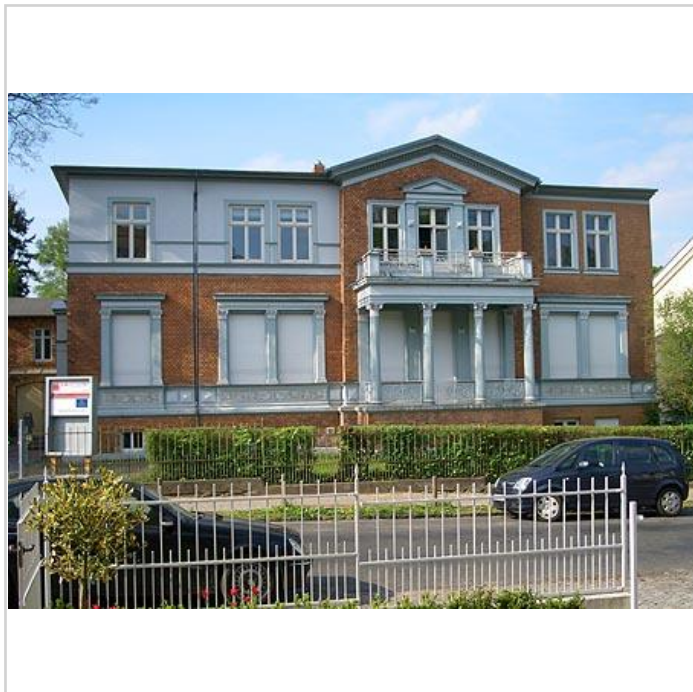
Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

## Stadtvilla mit Remise am Neuen Garten (Nauener Vorstadt)



14469 Potsdam

Zimmer: 22,00  
Wohnfläche ca.: 680,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.280.000,00 EUR



Hausansicht



Rückansicht



Vorderansicht



Hauseingang

## Stadtvilla mit Remise am Neuen Garten (Nauener Vorstadt)



14469 Potsdam

Zimmer: 22,00  
Wohnfläche ca.: 680,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.280.000,00 EUR



Hofansicht



Foto (Erdgeschoss)



Foto (Erdgeschoss)

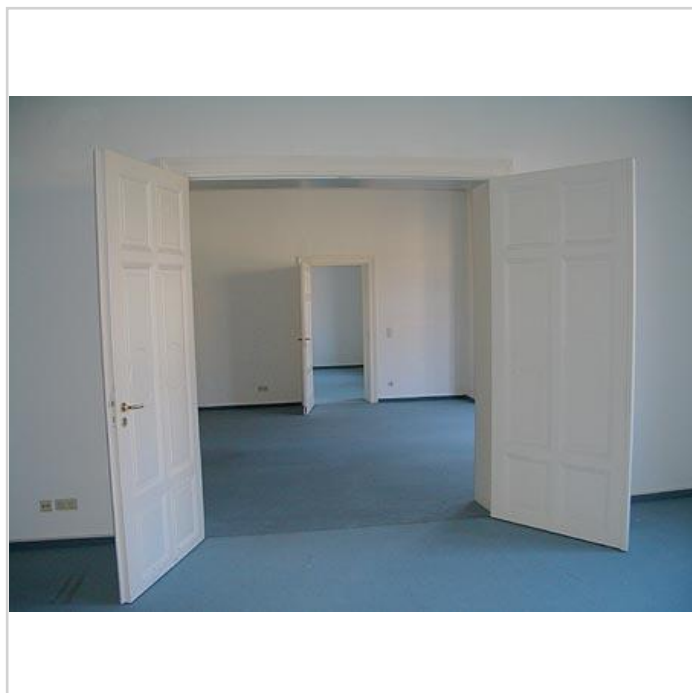


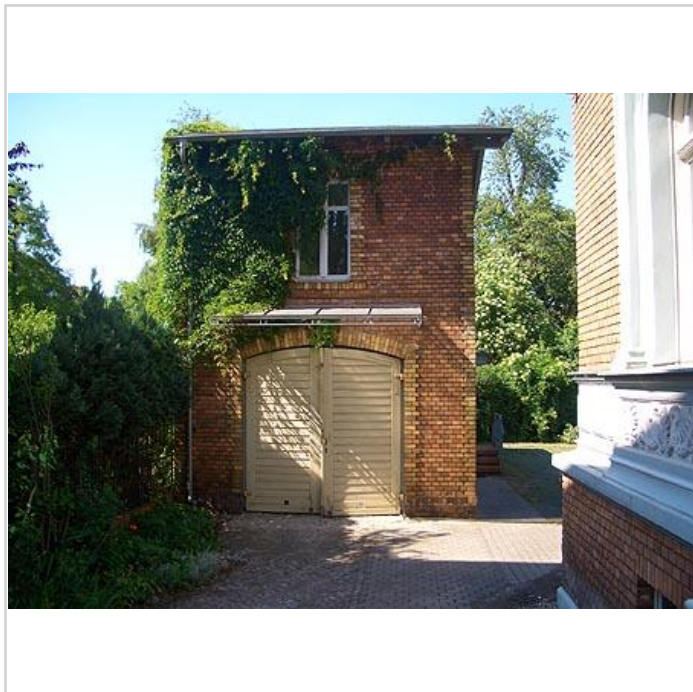
Foto (Erdgeschoss)

## Stadtvilla mit Remise am Neuen Garten (Nauener Vorstadt)



14469 Potsdam

Zimmer: 22,00  
Wohnfläche ca.: 680,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.280.000,00 EUR



Remise (Ansicht 1)



Remise (Ansicht 2)



Remise (Raum oben)



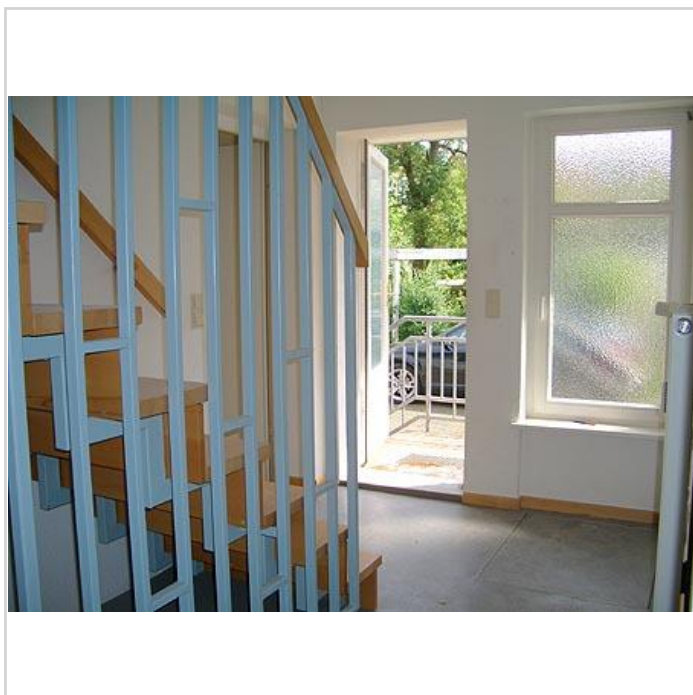
Remise (Duschbad)

## Stadtvilla mit Remise am Neuen Garten (Nauener Vorstadt)

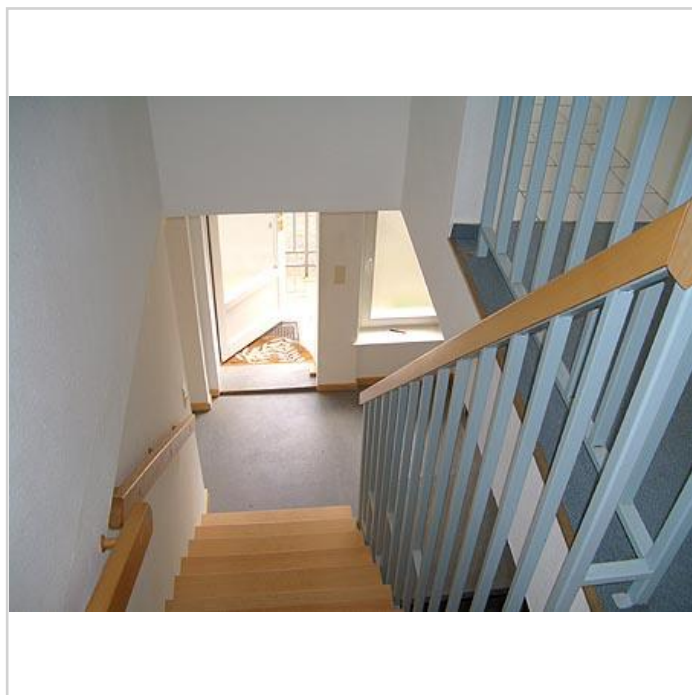


14469 Potsdam

Zimmer: 22,00  
Wohnfläche ca.: 680,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.280.000,00 EUR



Remise (Eingang)



Remise (Treppe)