

## TOLLE 3-ZIMMER-DACHGESCHOSS-WOHNUNG IM EICHENHAIN WARTET AUF SIE!



Drewitzer Strasse 9, 14478 Potsdam, Deutschland

## Daten im Überblick

<b>ImmoNr</b>	ETW234	<b>Fahrstuhl</b>	Kein Fahrstuhl
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Anzahl Zimmer</b>	3
<b>Objekttyp</b>	Dachgeschoss	<b>Küche</b>	Einbauküche
<b>Vermarktungsart</b>	Kauf	<b>Zustand</b>	Gepflegt
<b>Nutzungsart</b>	Wohnen	<b>Unterkellert</b>	Ja
<b>Baujahr</b>	1928	<b>Energieausweis</b>	Verbrauchsausweis
<b>Hausgeld</b>	389,00 €	<b>Energieausweis gültig bis</b>	06.05.2028
<b>Kaufpreis</b>	299.000,00 €	<b>Energieausweis erstellt am</b>	07.05.2018
<b>Außen-Provision</b>	3,57% inkl. 19% MwSt.	<b>Endenergieverbrauch</b>	134,4 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Wohnfläche</b>	ca. 78 m <sup>2</sup>	<b>wesentlicher Energieträger</b>	Fernwärme
<b>Etage</b>	3	<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Etagenzahl</b>	3	<b>Bezugstermin</b>	nach Vereinbarung

## Beschreibung

Diese tolle 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im ausgebauten Dachgeschoss des dreigeschossigen Gebäudes. Schon von außen macht die Wohnanlage einen harmonischen und ansprechenden Eindruck. Alles ist gepflegt und in einem guten Zustand. Die gesamte Wohnanlage steht unter Denkmalschutz.

Die Gebäude wurden ca. von 1928 bis 1933 errichtet. Das Dachgeschoss wurde nachträglich ausgebaut. Um 2008 rum wurde die gesamte Wohnanlage saniert.

Die Häuser sind massiv errichtet worden, eine nachträgliche Fassadendämmung gibt es nicht. Dies ist allerdings bei der Bauweise der damaligen Baujahre auch nicht notwendig. Bei der Sanierung wurden sämtliche Mauern und Decken des Gebäudes überprüft und dort wo es notwendig war instand gesetzt. Die Holzkonstruktion des Dachstuhles wurde überprüft und ebenfalls an notwendigen Stellen ertüchtigt. Die Dächer sind mit einer Bieberschwanz-Kronendeckung versehen, die Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzink. Die Fenster sind aus Holz. Zur Straße hin sind diese als Doppelkastenfenster vorhanden, zur Gartenseite hin also doppeltisoliertverglaste Fenster. Die Fenster zur Straßenseite hin verfügen über hübsche Fensterläden. Beheizt werden die Objekte mittels einer Zentralheizung über Fernwärme. Die Wasserleitungen wurde alle erneuert und die Steigleitungen in Kunststoff ausgeführt. Auch die Elektrik wurde im Zuge der Sanierung komplett erneuert.

Sie finden hier also eine grundsolide Bausubstanz, welche erhalten und durch neuere Elemente ergänzt und verbessert wurde.

Auch ein Kellerabteil gehört zur Wohnung dazu.

## Lage

Ihre neue Wohnung befindet sich im Stadtteil Waldstadt, einem idyllischen Fleckchen inmitten von Potsdam! Die Lage vereint die Vorzüge einer ruhigen Nachbarschaft mit einer hervorragenden Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel und zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die Lage ist ideal für Pendler und Stadtentdecker gleichermaßen, denn nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich mehrere Bushaltestellen der Linien 602, 611 und 693 sowie der Bahnhof Drewitz. Von hier aus gelangen Sie bequem in alle Ecken der Stadt und darüber hinaus. Die Nähe zum Bahnhof bietet zudem die Möglichkeit schnell und unkompliziert Ausflüge in die umliegende Region oder sogar nach Berlin zu unternehmen.

Für Familien bietet die Lage eine ausgezeichnete Infrastruktur. In der Umgebung finden Sie eine Vielzahl von Schulen, wie die „Waldstadt-Grundschule“ oder die „Schule am Nuthetal“ und Kindertagesstätten, wie die Kita „Spatzenhaus“ oder „Arche Noah“, die eine optimale Versorgung und Betreuung sicherstellen.

Supermärkte wie Lidl, Netto oder Rewe und Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig schnell zu erreichen.

Für die medizinische Versorgung ist auch gesorgt. Apotheken und Ärzte verschiedener Fachrichtungen befinden sich in einem Umkreis von nur einem Kilometer.

Die Umgebung bietet auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und Ausflugsziele. Wie wäre es mit einem Spaziergang durch den nahegelegenen Volkspark oder einem Besuch des Schlosses Sanssouci? Auch der nahegelegene Templiner See lädt zu entspannten Stunden am Wasser ein, während das Holländische Viertel mit seinen malerischen Gassen und gemütlichen Cafés zum Bummeln und Verweilen einlädt.



Kurz gesagt wird Ihnen hier nicht nur ein neues Zuhause geboten, sondern auch eine lebendige und vielseitige Umgebung, die für jeden etwas zu bieten hat.

## Ausstattung Beschreibung

Sie betreten Ihr neues Zuhause und befinden sich im Flur, welcher praktisch geschnitten ist und ausreichend Platz für Ihre Garderobe bietet.

Zur linken Seite kommen Sie direkt in das großzügige Wohnzimmer. Hier finden Sie ausreichend Platz für eine Essecke und eine Sofalandschaft. Die Fenster der Gauben machen den Raum schön hell. Vom Wohnzimmer gelangen Sie in das ca. 16m<sup>2</sup> große Schlafzimmer. Durch die vorhandenen Fensterläden können Sie es sich hier schön dunkel machen. Ausreichend Platz für ein großes Bett und Schränke finden Sie zusätzlich.

Zur rechten Seite des Flurs finden Sie ein Kinderzimmer. Mit ca. 15,5m<sup>2</sup> ist dieses ausreichend groß, um Spielen, Schlafen und Lernen zu vereinen. An den Fenstern finden Sie ebenfalls Fensterläden. Auch das Badezimmer finden Sie hier. Ausgestattet mit einer Badewanne, einem wandhängenden WC und dem Waschmaschinenanschluss, stellt es sich modern gefliest dar. Durch das vorhandene Fenster fällt ausreichend Tageslicht rein. Zu guter Letzt betreten Sie noch die Küche. Diese ist wie das Badezimmer pflegeleicht gefliest und ausreichend groß dimensioniert, um auch hier einen Essplatz unterzubringen. Die vorhandene Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten. Hier finden Sie einen Backofen mit Ceranfeld, eine Dunstabzugshaube und einen kleinen Kühlschrank.

Insgesamt eignet sich diese Wohnung hervorragend für ein Pärchen oder eine Familie mit einem Kind.

## Sonstige Angaben

Wie Sie sich diese tolle Wohnung sichern können? Indem Sie sich bei uns melden und wir Ihnen sehr gerne bei einer Besichtigung die ganzen Vorzüge zeigen!

## Objektbilder



Wohnanlage

## Objektbilder



Wohnanlage

## Objektbilder



Treppenhaus

## Objektbilder



Wohnzimmer



## Objektbilder



Küche

## Objektbilder



Schlafzimmer

## Objektbilder



Kinderzimmer

## Objektbilder



Badezimmer

## Grundriss



Grundriss

## Ihre Ansprechpartnerin



**Frau Anja Meyer**

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH

Hönower Str. 72, 12623 Berlin

T 03051487800

M 01785054217

[vermietung@livinginberlin.de](mailto:vermietung@livinginberlin.de)

[www.livinginberlin.de](http://www.livinginberlin.de)