HEUTE INVESTIEREN, MORGEN PROFITIEREN – 3-ZIMMER-WOHNUNG IN POTSDAM!



14471 Potsdam, Deutschland

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Daten im Überblick

ImmoNr	ETW279	**Fahrstuhl**	Kein Fahrstuhl
Objektart	Wohnung	**Anzahl Zimmer**	3
Objekttyp	Etagenwohnung	**Balkon**	Ja
Vermarktungsart	Kauf	**Zustand**	Gepflegt
Nutzungsart	Anlage	**Energieausweis**	Verbrauchsausweis
Baujahr	1900	**Energieausweis gültig bis**	19.08.2028
Hausgeld	545,00 €	**Energieausweis erstellt am**	20.08.2018
Kaufpreis	249.000,00 €	**Endenergieverbrauch**	93,4 kWh/(m²a)
Außen-Provision	3,57% inkl. 19% MwSt.	**wesentlicher Energieträger**	Erdgas leicht
Wohnfläche	ca. 93 m²	**Heizungsart**	Zentralheizung
Vermietbare Fläche	ca. 93 m²	**Vermietet**	Ja
Etage	2.OG	**Verfügbar ab (Text)**	nach Vereinbarung
Etagenzahl	5		

Beschreibung

Die hier angebotene Eigentumswohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines charmanten, denkmalgeschützten Mehrfamilienhauses, das um 1905/1906 in massiver Bauweise errichtet wurde. Das Gebäude erstreckt sich über insgesamt fünf Etagen und überzeugt durch seinen historischen Altbaucharakter. Die Kombination aus traditioneller Bauweise und zeitgemäßem Wohnkomfort macht die Immobilie zu einer attraktiven Kapitalanlage in Potsdam.
Im Jahr 2002 wurde die Wohnung umfassend saniert und an zeitgemäße Wohnanforderungen angepasst. Dabei blieb der charakteristische Altbaucharme erhalten.
Die Beheizung des Mehrfamilienhauses erfolgt über eine Gaszentralheizung. Innerhalb der Wohnung sorgen klassische Heizkörper für die Wärmeverteilung. Die Fenster sind überwiegend als doppelt verglaste Holzfenster ausgeführt. Im Wohn- und Esszimmer sind charakteristische Doppelkastenfenster aus Holz verbaut.
Ergänzt wird das Raumangebot durch ein zur Wohnung gehörendes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Außerdem steht den Bewohnern ein gemeinschaftlich genutzter Fahrradraum zur Verfügung.
Besonders hervorzuheben ist das seit mehreren Jahrzehnten bestehende Mietverhältnis. Die Wohnung ist seit dem an ein Paar vermietet, das sich hier sehr wohlfühlt und die Räumlichkeiten zu seinem langjährigen Zuhause gemacht hat. Die außergewöhnlich lange Mietdauer unterstreicht die hohe Wohnzufriedenheit und spricht für die Attraktivität des Standorts.
Für Kapitalanleger bietet diese Eigentumswohnung eine interessante Investitionsmöglichkeit mit langfristiger Perspektive. Die Kombination aus denkmalgeschützter Bausubstanz, gewachsenem Mietverhältnis und gefragter Potsdamer Wohnlage macht die Immobilie zu einer attraktiven Ergänzung eines Immobilienportfolios.

Lage

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich im beliebten Potsdamer Stadtteil Brandenburger Vorstadt. Die attraktive Wohnlage verbindet eine ruhige, gewachsene Nachbarschaft mit einer hervorragenden Infrastruktur und einer sehr guten Anbindung an die Potsdamer Innenstadt sowie die Bundeshauptstadt Berlin. Damit bietet der Standort ideale Voraussetzungen für eine langfristig attraktive Kapitalanlage.
Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Der Bahnhof Potsdam Charlottenhof liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet Anschluss an den Regionalbahnverkehr. Ergänzend sorgen nahegelegene Straßenbahn- und Bushaltestellen für eine komfortable Erreichbarkeit der Innenstadt, des Potsdamer Hauptbahnhofs und weiterer Stadtteile.
Auch die Nahversorgung ist hervorragend. Supermärkte wie Lidl und REWE, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie verschiedene gastronomische Angebote befinden sich in der näheren Umgebung und ermöglichen eine unkomplizierte Versorgung im Alltag.
Für Familien bietet die Lage ebenfalls beste Voraussetzungen. Der Evangelische Kindergarten der Erlöserkirchengemeinde sowie weitere Kindertagesstätten befinden sich in der Nachbarschaft. Die Gerhart-Hauptmann-Grundschule liegt sogar in derselben Straße. Weiterführende Schulen, darunter die Käthe-Kollwitz-Oberschule, ergänzen das Bildungsangebot.

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Der nahegelegene Park Sanssouci und weitere Grünanlagen bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Die Kombination aus urbaner Infrastruktur, familienfreundlichem Umfeld, guter Verkehrsanbindung und hoher Lebensqualität macht diesen Standort für unterschiedliche Mietergruppen attraktiv und schafft eine solide Grundlage für eine nachhaltige Vermietbarkeit.

Ausstattung Beschreibung

Die gut geschnittene Wohnung überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und den besonderen Charme eines klassischen Altbaus. Sie verfügt über einen Flur, eine Küche, ein Esszimmer, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie zwei Balkone.
Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen praktisch geschnittenen Flur, der ausreichend Platz für eine Garderobe und einen Schuhschrank bietet. Eine abgehängte Decke schafft zusätzlichen Stauraum. Von hier aus sind sämtliche Räume der Wohnung bequem erreichbar.
Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet, die von den derzeitigen Mietern selbst eingebaut wurde. Von hier aus gelangen Sie auf den ersten Balkon, der zum ruhigen Innenhof ausgerichtet ist und eine angenehme Rückzugsmöglichkeit bietet.
Das großzügige Esszimmer und das angrenzende Wohnzimmer sind durch eine klassische Flügeltür miteinander verbunden, die den charmanten Altbaucharakter unterstreicht. Vom Wohnzimmer aus besteht Zugang zum zweiten, schmalen Balkon mit Ausrichtung zur Straße. Beide Räume bieten flexible Gestaltungsmöglichkeiten und können je nach individuellem Bedarf auch als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden.
Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne, einem wandhängenden WC, einem Handwaschbecken sowie einem Strukturheizkörper ausgestattet. Darüber hinaus befinden sich hier die Anschlüsse für eine Waschmaschine und einen Trockner.
Das Schlafzimmer bietet ausreichend Stellfläche für ein großzügiges Doppelbett sowie einen geräumigen Kleiderschrank und ermöglicht damit eine komfortable Möblierung.
Ein besonderes Ausstattungsmerkmal sind die schönen Holzdielenböden, die sich durch nahezu sämtliche Wohnräume ziehen und eine warme, wohnliche Atmosphäre schaffen. Lediglich die Küche und das Badezimmer sind mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet.

Sonstige Angaben

Die Wohnung ist seit über 38 Jahren an ein sympathisches Pärchen vermietet. Die Nettokaltmiete für die Wohnung liegt ab dem 01.01.2027 bei 784,54 € und die nicht umlegbaren Kosten bei 182,45 €.

Bei der aktuellen Kaltmiete und den aktuell nicht umlegbaren Kosten liegt die Netto-Rendite (Kaltmiete abzüglich nicht umlagefähiger Nebenkosten im Verhältnis zum Kaufpreis) bei 2,9 %. Die Netto-Rendite unter zusätzlicher Berücksichtigung der Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5%, Notar- und Gerichtskosten 3%, Maklercourtage 3,57%) liegt bei 2,57 %.

Bitte beachten Sie, dass die dargestellten Fotos zum Schutz der Privatsphäre der Mieter mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) bearbeitet wurden. Die Abbildungen können daher in einzelnen Details vom tatsächlichen Zustand der Immobilie abweichen.

Objektbilder



Hauseingang

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Flur

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Küche

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Balkon hofseitig

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Esszimmer

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Wohnzimmer

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Balkon straßenseitig

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Badezimmer

Objektbilder



Schlafzimmer

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Grundriss



Grundriss

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Alina Staritz
Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH
Hönower Str. 72, 12623 Berlin
T 03051487800
M 01785055635
alina@livinginberlin.de