

# Exposé

## Wohnung in Potsdam

### Potsdam Berliner Vorstadt



Objekt-Nr. **OM-326847**

### Wohnung

Vermietung: **3.900 € pro Monat**

Otto-Nagel-Str. 1A  
14467 Potsdam  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	1918	Mietdauer min.	6
Zimmer	3,00	Mietdauer max.	48
Wohnfläche	112,00 m <sup>2</sup>	Frei ab	01.03.2025
Mietsicherheit	7.800 €	Mobilar	Vollmöbliert
Pauschalmiete	3.900 € pro Monat	Raucher	Ja
Zustand	Erstbez. n. Sanier.	Geschlecht	Keine Einschr.
Stellplätze	1	Max. Personen	6
Heizung	Zentralheizung	Haustiere	Nach Vereinbarung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Charmante Gründerzeit-Wohnung / Charming Wilhelminian-style apartment

Die sehr gut geschnittene, großzügige und frisch renovierte Wohnung befindet sich im Gartengeschoss eines Mehrfamilienhauses (im Jahr 2000 umfassend saniert) aus der Gründerzeit. In dem geräumigen Flur finden Sie einen kleinen Raum; diesen nutzen Sie bequem entweder als Garderobe und/oder als Abstellkammer. Aus dem Flur gelangen Sie in alle weiteren Räume, die neuwertig und für das gemütliche Leben vollständig ausgestattet sind. Das Bad verfügt sowohl über die Dusche als auch über die Badewanne. Es hat nicht nur ein Fenster für Licht und Lüften, sondern auch eine Lüftungsanlage, die bei Bedarf eingeschaltet werden kann. Der große Wohnraum zeichnet sich durch drei Fenster im Erker aus, die viel Tageslicht hineinlassen. Der Wohnraum vermittelt ein gemütliches wie auch hochherrschaftliches Gefühl. Sowohl aus dem Wohnraum als auch aus dem Flur gelangen Sie direkt in Ihr neuwertiges Arbeits-/Kinderzimmer (nach Bedarf) mit zwei Fenstern. In einem weiteren, separaten Zimmer erwartet Sie ein ruhiges und gemütliches Schlafzimmer mit einer schönen Kappendecke und einem Fenster. Die Deckenhöhe in allen Räumlichkeiten beträgt ca. 2,50 m. Die Küche ist gemütlich und hat auch eine Sitzmöglichkeit. Das Fenster in der Küche macht sie hell und erlaubt das Lüften. Ob Kochen, etwas in der Mikrowelle aufwärmen oder einfach kurz Tee/Kaffee trinken, in dieser Küche fühlen sie sich wohl und haben alles zu Hand. In allen Räumlichkeiten, mit Ausnahme des Bades, finden Sie den hochqualitativen und pflegeleichten Boden in perfekter Holzoptik. Das Bad ist mit hochwertigen Fliesen und einer feuchtigkeitsresistenten Farbe ausgestattet.

Möchten Sie die schöne Sommerzeit draußen genießen, finden Sie hinter dem Haus eine Grünfläche, die Ihnen wie auch allen Bewohnern des Hauses zur Verfügung steht. Die Wohnung wird inklusive eines Parkplatzes im Innenhof vermietet (nach Bedarf).

This very well-designed, spacious and freshly renovated apartment is located on the garden floor of an apartment building (extensively renovated in 2000) from the Wilhelminian era. In the spacious corridor you will find a small room; you can use this conveniently either as a checkroom and/or as a storage room. From the corridor you can access all the other rooms, which are as good as new and fully equipped for comfortable living. The bathroom has both a shower and a bathtub. It not only has a window for light and ventilation, but also a ventilation system that can be switched on if required. The large living room is characterized by three windows in the bay window, which let in plenty of natural light. The living space conveys both a cozy and stately feeling. Both the living room and the corridor provide direct access to your new study/children's room (as needed) with two windows. In another separate room, a quiet and cozy bedroom with a beautiful capped ceiling and a window awaits you. The ceiling height in all rooms is approx. 2.50 m. The kitchen is cozy and has a seating area. The window in the kitchen makes it bright and allows ventilation. Whether cooking, heating something up in the microwave or simply having a quick cup of tea/coffee, you will feel at home in this kitchen and have everything to hand. In all rooms, with the exception of the bathroom, you will find the high-quality and easy-care flooring in a perfect wood look. The bathroom is fitted with high-quality tiles and are finished with a moisture-resistant paint.

If you would like to enjoy the beautiful summer time outside, you will find a green area behind the house, which is available to you as well as to all residents of the house. The apartment is rented including a parking space in the inner courtyard (if required).

## Ausstattung

Wir vermieten eine stilvoll und hochwertig möblierte Wohnung, die keine Wünsche offenlässt. Die Wohnung ist komplett ausgestattet, sodass Sie nur noch Ihre Koffer mitbringen müssen.

Ausstattung:

- Küche: Voll ausgestattet mit Herd, Backofen, Abzugshaube, Küchenschrank, Geschirrspüler, Töpfen, Pfannen, Geschirr, Besteck, Gläsern, Kochutensilien, Wasserkocher, Toaster, Mixer, Kaffeemaschine, Geschirrtüchern und Mülleimer.

- Wohn- und Esszimmer: Modernes Sofa, zusätzliche Sitzgelegenheiten, Couchtisch, TV-Modul/Sideboard, Smart-TV, Esstisch mit Stühlen, Stehlampe und Tischlampe, Auslegware, Dekoration, Kissen und Wolldecken.

- Schlafzimmer: Komfortables Bett mit Matratze und Bettwäsche, Kleiderschrank, Nachttische, Lampen und Dekoration.
- Badezimmer: Badewanne, Dusche, Handtuchheizkörper, Handtücher, Seifenspender, Unterbauschrank und Spiegel.
- Arbeitszimmer/Kinderzimmer: Vollaustattetes Arbeitszimmer mit Couch, das auch als Kinderzimmer genutzt werden kann. Ein Bett für Kleinkinder kann auf Wunsch zur Verfügung gestellt werden.
- Sonstiges: Waschmaschine, schnelles Internet/WLAN, Bügeleisen, Bügelbrett, Staubsauger und Erstausrüstung Reinigungsmittel.

We rent out a stylish and high-quality furnished apartment that leaves nothing to be desired. The apartment is fully equipped, so you only need to bring your suitcases.

Equipment:

- Kitchen: Fully equipped with stove, oven, extractor hood, refrigerator, dishwasher, pots, pans, dishes, cutlery, glasses, cooking utensils, kettle, toaster, blender, coffee maker, tea towels and trash can.
- Living and dining room: Modern sofa, additional seating, coffee table, TV module/sideboard, Smart TV, dining table with chairs, floor lamp and table lamp, carpeting, decoration, cushions and blankets.
- Bedroom: Comfortable bed with mattress and bed linen, closet, bedside tables, lamps and decoration.
- Bathroom: Bathtub, shower, towel radiator, towels, soap dispenser, vanity unit and mirror.
- Study/children's room: Fully equipped study with couch, which can also be used as a children's room. A bed for small children can be provided on request.
- Miscellaneous: Washing machine, fast internet/ WiFi, iron, ironing board, vacuum cleaner and initial cleaning supplies.

#### **Weitere Ausstattung:**

Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## **Sonstiges**

Rubin Family Office GmbH

Behlerstraße 14

14469 Potsdam

Geschäftsführer: Wladimir Rubinstein

Amtsgericht Potsdam

HRB 17126P

Ust-IdN<sup>o</sup> DE230313336

E-Mail: kaurmisor@gmail.com

Tel.: 0132076534

## **Lage**

Ihre neue Wohnung liegt in einer ruhigen Seitenstraße der exklusiven und ruhigen wie auch sehr grünen Gegend der wunderschönen Stadt Potsdam. Diese Gegend zeichnet sich durch die unmittelbare Nähe an Berlin und ist von wunderschönen Seen und historischen Parkanlagen umgeben. Sie leben in einem Stadtteil, der für seine prächtigen Villen und historischen Häuser, insb. aus der Gründerzeit, bekannt ist. Das Zentrum von Potsdam ist fußläufig zu erreichen. Ob mit dem Auto, Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln – sind Sie sowohl an Berlin als an die anderen Stadtteile von Potsdam sehr gut angebunden (15 Minuten Fahrtzeit mit einer Straßenbahn zum Potsdam Hauptbahnhof). Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants

und diverse kulturelle Angebote (für alle Altersgruppen und Interessen) finden Sie in der unmittelbaren Nähe zu Ihrer neuen Wohnung. Ob eine Badestelle, ein Aldi mit Bootsanlegestelle, für die Familien Kitas und Schulen oder ein Stadion, hier ist alles in greifbarer Nähe. Schauen Sie sich das selbst an.

Your new apartment is located in a quiet side street in the exclusive, peaceful and very green area of the beautiful city of Potsdam. This area is characterized by its close location to Berlin and is surrounded by beautiful lakes and historic parks. You live in a district known for its magnificent villas and historic houses, especially from the Wilhelminian era. The center of Potsdam is within walking distance. Whether by car, bicycle or public transport - you are very well connected to both Berlin and the other districts of Potsdam (15 minutes by public transportation to Potsdam Central Station). Shopping facilities, restaurants and various cultural activities (for all age groups and interests) can be found in the immediate vicinity of your new apartment. Whether it's a beach, an Aldi supermarket with a boat landing stage, kindergarten and schools for families or a stadium, everything is within easy reach here. Take a look here for yourself.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	100,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Schlafzimmer/Bedroom

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer/Studyroom



Küche/Kitchen

# Exposé - Galerie



Bad/Bath



Hauseingang/House entrance

# Exposé - Galerie



Haus/House