

Expose – Wohnimmobilie , Büroimmobilie in der Nauener Vorstadt, Potsdam

Attraktive Buero- und Wohnimmobilie in Potsdams exklusiver Nauener Vorstadt. Diese aussergewöhnliche Immobilie bietet flexible Nutzungsoptionen - ideal für kreative Wohn- und Arbeitskonzepte. Mit einer modernen Architektur, lichtdurchfluteten Räumen und einer Top-Lage verbindet das Objekt stilvolles Wohnen und Arbeiten.

Lage und Umgebung

Exklusive Wohngegend

Ruhige Atmosphäre in der Großen Weinmeisterstraße 3A, 14469 Potsdam.



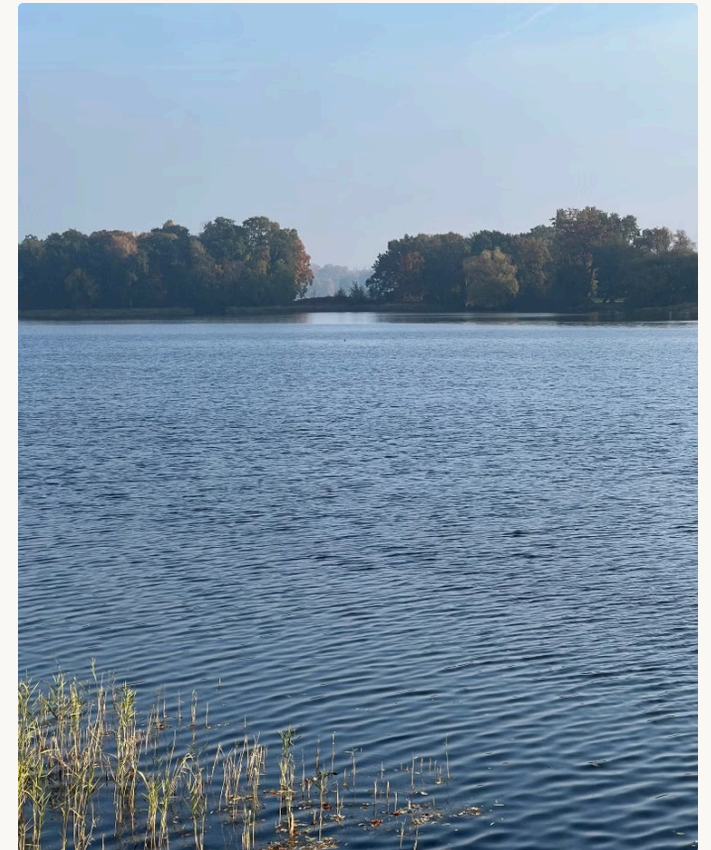
Exklusive Wohngegend

Ruhige Atmosphäre



Historische Parkanlagen

Unmittelbare Nähe zu legendären historischen Parks wie dem 'Neuen Garten', dem Marmorpalais und dem malerischen Belvedere auf dem Pfingstberg.



Freizeitmöglichkeiten

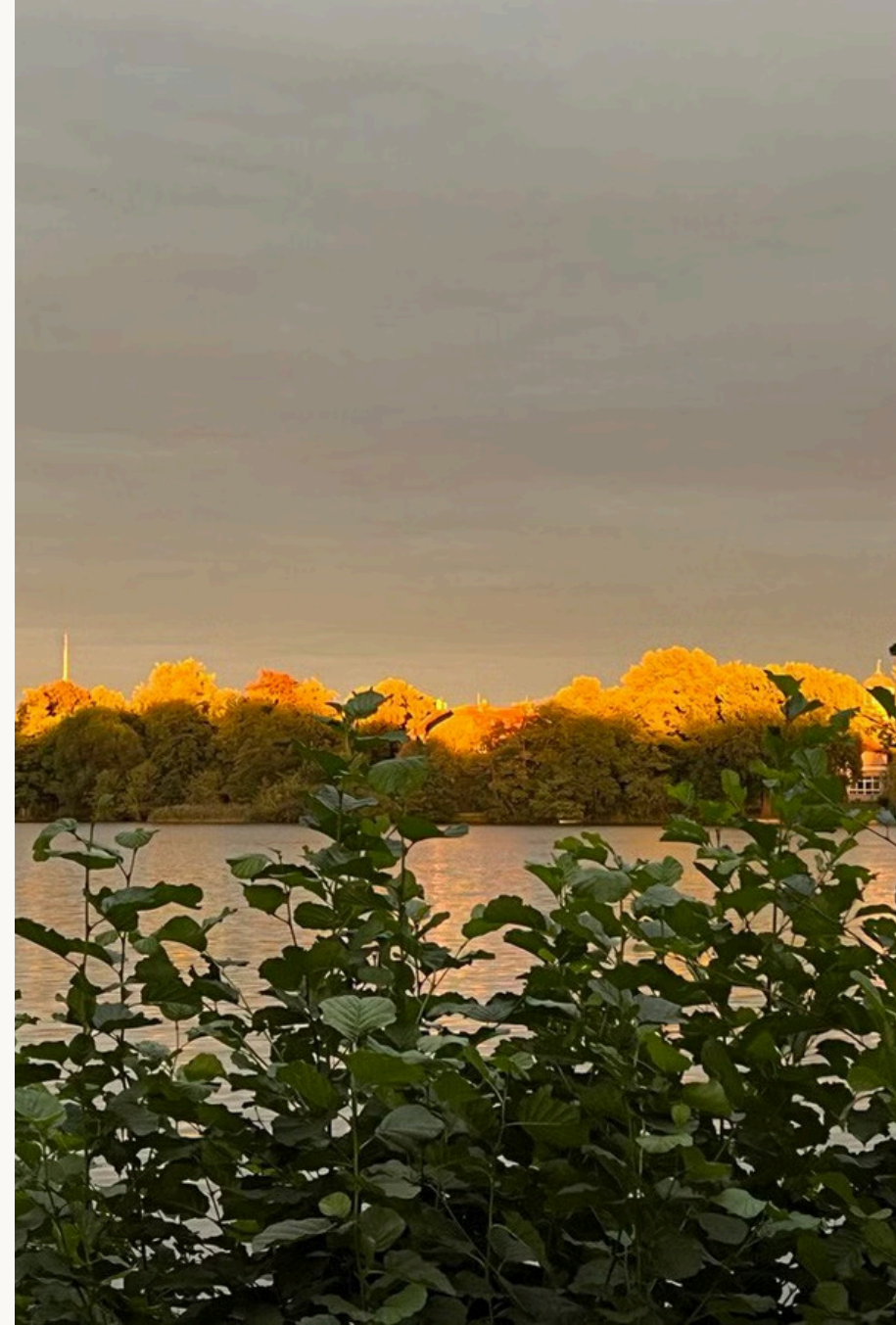
Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten: Entspannende Spaziergänge am Heiligen See, Wassersport, Joggen und Erholung im ehemaligen BUGA-Park - urban und vielseitig.

Vorteile der Lage

Exklusivitaet: Die Nauener Vorstadt ist eine der exklusivsten und begehrtesten Wohngegenden Potsdams, mit einer besonderen historischen Atmosphäre.

Lebensqualitaet: Einzigartige Verbindung von grüner Idylle und moderner urbaner Infrastruktur, die höchste Ansprüche an Wohnen und Arbeiten erfüllt.

Innovationsstandort: Unmittelbare Nähe zu renommierten Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen schafft eine inspirierende und dynamische Umgebung.





Verkehrsanbindung

Öffentlicher Verkehr

Herausragende Mobilität mit einer Buslinie direkt vor der Tür und einem engmaschigen Netzwerk aus Straßenbahn- und Busverbindungen, die eine ausgezeichnete Erreichbarkeit gewährleisten.

Auto

Optimale Anbindung mit einer Fahrzeit von nur 15 Minuten nach Berlin-Wannsee. Die Autobahn A115 mit der Anschlussstelle Potsdam-Drewitz ist bequem in gerade einmal 8,5 km Entfernung erreichbar.

Stadt

Das bezaubernde historische Zentrum mit dem malerischen Holländerviertel lässt sich mühelos zu Fuß oder mittels öffentlicher Verkehrsmittel erkunden. Eine perfekte Anbindung zum Hauptbahnhof ermöglicht zudem eine direkte und schnelle Verbindung nach Berlin.

Investitionspotenzial

Attraktiver Standort

Potsdam entwickelt sich dynamisch zum Premium-Immobilienstandort im Berliner Umland. Stetig steigende Immobilienpreise und eine robuste wirtschaftliche Infrastruktur bieten einzigartige Investitionschancen mit zukunftssicheren Perspektiven.

Hohe Nachfrage

Der Markt für hochwertige Büro- und Wohnflächen zeigt ein exponentielles Wachstum. Besonders attraktiv für kreative Professionals, innovative Unternehmen und anspruchsvolle Familien mit überdurchschnittlicher Kaufkraft und Gestaltungswillen.

Wertsteigerung

Herausragendes Wertsteigerungspotenzial durch die strategisch brillante Lage, unmittelbare Nähe zu Berlin, kontinuierlich wachsende Einwohnerzahlen und Potsdams sich entwickelnde Bedeutung als dynamischer Wirtschafts- und Kulturstandort.

Gebäudebeschreibung

Bauweise

Moderne Stadtvilla im Bauhausstil, realisiert in offener Bauweise

Gebäudestruktur

- Dreigeschossiges Gebäude mit Aufzug
- Mit Unterkellerung
- Integrierte Tiefgarage (Anmietung ggfs. möglich, auch in der Nachbarschaft)

Technische Merkmale

- Stahlbeton-Massivdecken
- Umlaufender Installationskanal
- Vollwärmeschutzfassade

Baujahr und Modernisierung

- Ursprungsbau: 1994
- Fassadeninstandsetzung 2024
- Nutzungsart: Multifunktionales Wohn- und Geschäftshaus

Nutzungskonzepte

Durch clevere Grundrissgestaltung lassen sich die Räumlichkeiten optimal an zukünftige Anforderungen anpassen. Das Kaufobjekt als Teileigentum des Gebäudes im Erdgeschoss: 224,00 m², besteht derzeit aus ca. 6 Zimmern, 2 WCs, Bäder. Die Einheit hat zwei Zugänge, hier ein paar Eindrücke.



Investieren Sie in die Zukunft: Potsdam's Nauener Vorstadt

Strategische Lagevorteile

Direkt in der dynamischen Nauener Vorstadt - einem Stadtteil mit enormem Entwicklungspotenzial. Profitieren Sie von der Nähe zu Berlin und der wachsenden Attraktivität Potsdams als Wirtschafts- und Kulturstandort.

Flexible Nutzungsmöglichkeiten

Die moderne Stadtvilla bietet vielseitige Nutzungskonzepte - über eine Wohneinheit bis hin zu gemischten Nutzungsformen. Maximieren Sie Ihre Rendite durch intelligente Raumgestaltung und durch einen Umbau nach den eigenen Bedürfnissen und Wünschen. Bei einem Vorhaben einer Modernisierung könnten wir Ihnen behilflich sein.

Nutzungsvarianten durch Ausbau

Wohnbereich

Großzügiger Wohn- und Essbereich. Möglichkeit für ein oder zwei geräumige Schlafzimmer mit angrenzenden Badezimmern.

Arbeitsbereich

Flexibel gestaltbare Büroflächen. Option für separaten Arbeitsbereich im Wohnbereich oder Integration eines Gästezimmers.

Zielgruppen



Planungsvarianten



Umbau Wohnen

Flexible Wohnkonzepte mit großzügigem Wohn- und Essbereich. Option für eine oder zwei geräumige Schlafzimmer, zusätzlich mit integriertem Arbeitsbereich oder separatem Gästezimmer. Aufteilung in ein oder zwei komfortable Wohneinheiten möglich.



Umbau Praxis oder Kanzlei

Optimale Räumlichkeiten für medizinische oder therapeutische Praxen. Hochwertige Infrastruktur mit moderner Ausstattung, barrierefreier Zugang und repräsentativer Atmosphäre für professionelle Dienstleistungen.



Umbau Wohnen & Arbeiten

Innovatives Konzept für moderne Homebusiness-Lösungen. Harmonische Integration von Wohn- und Arbeitsbereichen mit flexiblen Raumaufteilungen, die sowohl Privatsphäre als auch professionelle Arbeitsumgebungen ermöglichen.

Kontaktieren Sie uns

Diese Immobilie bietet somit nicht nur eine hervorragende Investitionsmöglichkeit, sondern auch eine inspirierende Umgebung für Arbeit und Leben. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins

unter zukunftsraum.nauenvorstadt@t-online.de