



Zeppelinstraße 52  
14471 Potsdam  
**EXPOSÉ**



**ECTUS 82.**  
Aktiengesellschaft  
Generalübernehmer  
Projektentwicklung



## INHALTSVERZEICHNIS

DATEN & FAKTEN	4
HIGHLIGHTS	5
LAGEPLAN	6
GRUNDRISS	8
VERBINDUNG	12
POTSDAM	14
MIKRO-MAKRO-LAGE	16
ANSICHT	26
PROJEKT BETEILIGTE	30

## DATEN&FAKTEN

### ZEPPELINSTRASSE POTSDAM

**Anschrift :** Zeppelinstraße 52, 14471 Potsdam

**Anzahl Zimmer:** 2

**Anzahl Bäder/WC :** 2

**Wohnfläche:** 81,28 qm

#### Fakten

- Nahe an der Havel und des Parks Sanssouci gelegen
- Supermärkte fußläufig gelegen
- Haltestelle für den öffentlichen Nahverkehr direkt vor dem Haus
- Bahnstation direkt vor dem Haus
- 2,9 km zum Bahnhof Potsdam

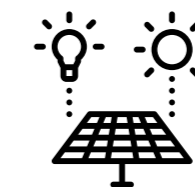
## HIGHLIGHTS

### POTSDAM



#### LOGGIA

Die großzügige Loggia im neu ausgebauten Dachgeschoss verleiht diesem exklusiven Wohnraum eine einzigartige Note indem sie einen malerischen Blick auf die Umgebung bietet und gleichzeitig eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich schafft.



#### LÜFTUNGSANLAGE MIT PHOTOVOLTAIK

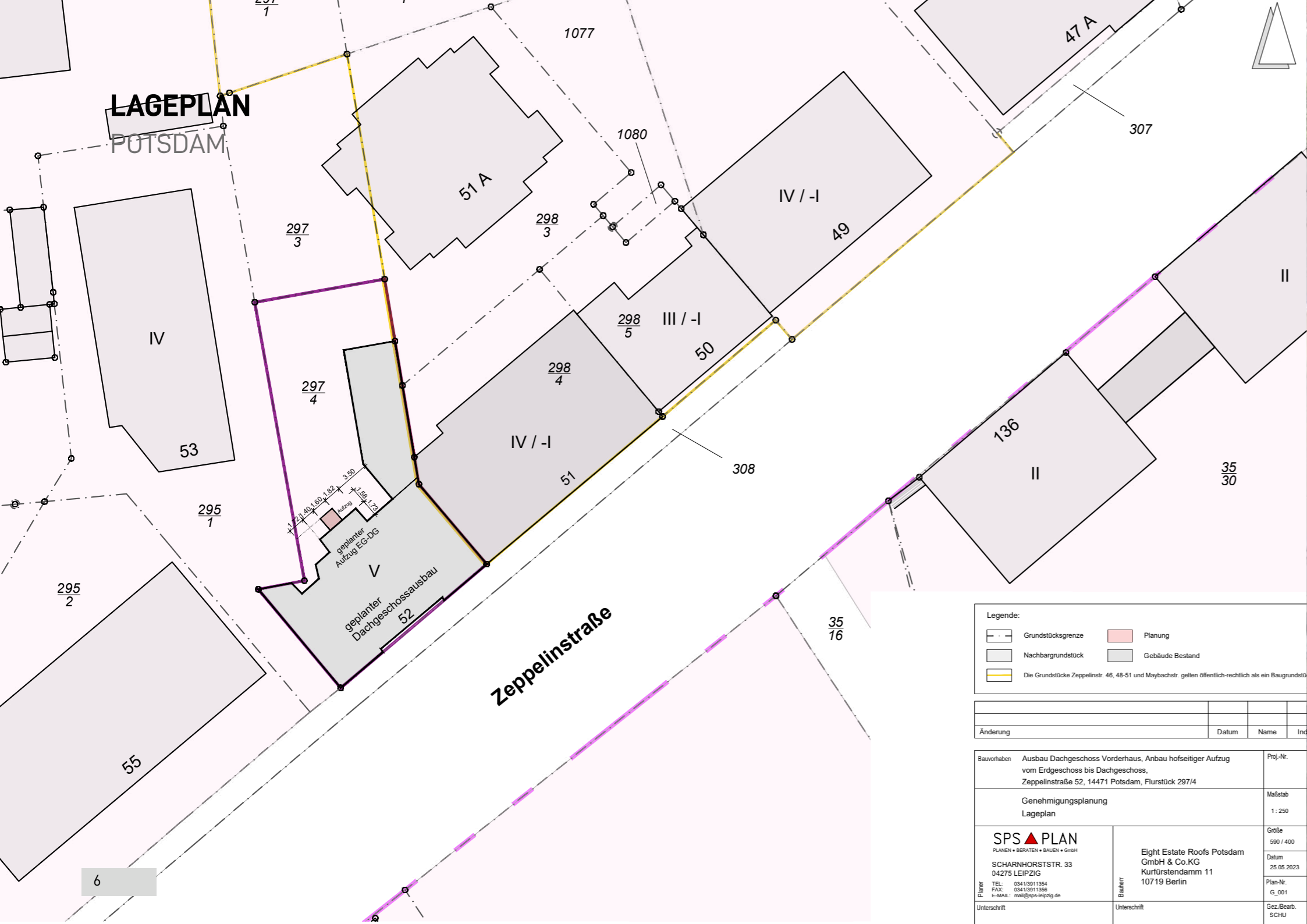
Frische Luft, Grüne Energie: Perfektes Wohnklima mit der Kombination aus Lüftungs- und Photovoltaikanlage. Diese intelligente Kombination bringt nicht nur frische Luft, sondern auch grüne Energie in die vier Wände. Zudem ist es nicht nur umweltfreundlich, sondern auch wirtschaftlich. Damit werden die Energiekosten gesenkt und gleichzeitig in eine nachhaltige Zukunft investiert.



#### HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG

Unsere hochwertige Wohnausstattung verwandelt Räume in luxuriöse Wohlfühloasen, in denen jede Ecke von zeitloser Schönheit erfüllt ist. Wir arbeiten mit hochwertigen Materialien und erfahrenen Handwerkern, dadurch entstehen Räume von höchster Qualität.





Legende:

	Grundstücksgrenze		Planung
	Nachbargrundstück		Gebäude Bestand
	Die Grundstücke Zeppelinstr. 46, 48-51 und Maybachstr. gelten öffentlich-rechtlich als ein Baugrundstück		

Änderung	Datum	Name	Ind.

Bauvorhaben	Ausbau Dachgeschoss Vorderhaus, Anbau hoftseitiger Aufzug vom Erdgeschoss bis Dachgeschoss, Zeppelinstraße 52, 14471 Potsdam, Flurstück 297/4	Proj.-Nr.	
Genehmigungsplanung	Lageplan	Maßstab	1 : 250
SPS PLAN	PLANEN • BERATEN • BAUEN • GEBEN SCHARNHORSTSTR. 33 04275 LEIPZIG	Größe	590 / 400
Planer	TEL.: 0341/3911354 FAX: 0341/3911356 E-MAIL: mail@sp-plan.de	Datum	25.05.2023
Unterschrift		Plan-Nr.	G_001
		Gez./Bearb.	SCHU



## GRUNDRISS WHG 1

### 2-ZIMMER-WOHNUNG

	NUTZ FLÄCHE	WOHN FLÄCHE
Wohn-/Esszimmer	47,85 qm	47,85 qm
Schlafzimmer	15,99 qm	15,99 qm
Masterbad	8,88 qm	8,88 qm
Gäste WC	2,36 qm	2,36 qm
Flur	2,97 qm	2,97 qm
Balkon	6,45 qm	3,23 qm
<b>Gesamt</b>	<b>84,5 qm</b>	<b>81,28 qm</b>



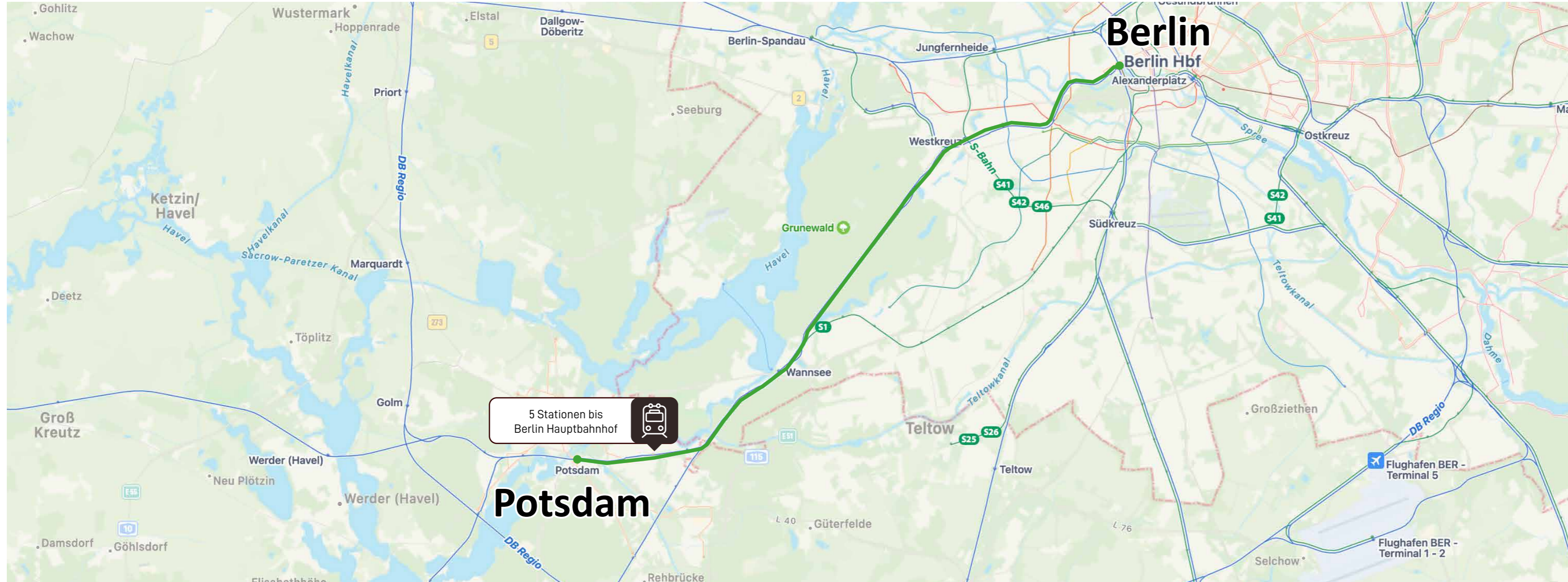
## KÜCHE

### EINRICHTUNGSBEISPIEL



**WOHN-/ESSZIMMER**  
EINRICHTUNGSBEISPIEL





## VERBINDUNG ÖFFENTLICHES NETZ

Die Nutzung der Bahn bietet zahlreiche Vorteile, die sowohl umweltfreundlich als auch praktisch sind. Erstens ist die Bahnfahrt im Vergleich zu anderen Verkehrsmitteln eine nachhaltige Option, da Züge im Allgemeinen einen geringeren CO<sub>2</sub>-Ausstoß pro Passagierkilometer haben. Dies trägt dazu bei, den ökologischen Fußabdruck zu reduzieren und den Umweltschutz zu fördern.

## WILLKOMMEN IN POTSDAM STADT DER SCHLÖSSER UND GÄRTEN

Potsdam, die Hauptstadt Brandenburgs, ist eine Stadt voller Geschichte, Kultur und Lebensqualität. Als einstige Residenzstadt der preußischen Könige besticht Potsdam mit einer einzigartigen Architektur, geprägt von prachtvollen Schlössern, historischen Gebäuden und den weitläufigen Parklandschaften des UNESCO-Welterbes. Gleichzeitig ist Potsdam eine lebendige, moderne Stadt mit einer hervorragenden Infrastruktur, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und einem florierenden wirtschaftlichen Umfeld.

Mit seinen charmanten Vierteln, der Nähe zu Berlin und der idyllischen Lage an der Havel bietet Potsdam eine Lebensqualität, die ihresgleichen sucht. Hier verbinden sich historische Eleganz und zeitgemäßer Komfort – ein Ort, an dem sich Tradition und Moderne auf harmonische Weise begegnen.



© Thomas - Sinouxi



© Mario Hagen



## MAKROLAGE POTSDAM & UMGEBUNG

Die Zeppelinstraße liegt im Westen Potsdams und bietet eine hervorragende Lage mit kurzen Wegen zu den Highlights der Stadt und ihrer Umgebung. Potsdam ist verkehrstechnisch ideal angebunden: Über die nahegelegene Autobahn A115 gelangen Sie in nur 30 Minuten ins Zentrum von Berlin. Auch mit der Bahn sind die Berliner Stadtteile und das Berliner Zentrum schnell und bequem erreichbar.

Die Stadt Potsdam selbst überzeugt mit einem gut ausgebauten Nahverkehrssystem, das Sie effizient mit den umliegenden Stadtteilen verbindet. Die Umgebung Potsdams lädt mit idyllischen Seen, Wäldern und malerischen Dörfern zu Wochenendausflügen ein. Das Havelland und der Schiellowsee sind nur eine kurze Autofahrt entfernt und bieten zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten – ideal für Natur- und Kulturliebhaber.

Hier ein kleiner Auszug über die Sehenswürdigkeiten in der näheren Umgebung:

**Schloss Sanssouci:** Dieses Schloss und der dazugehörige Park sind das bekannteste Wahrzeichen von Potsdam. Besucher können das prächtige Schloss, das Neue Palais und andere historische Gebäude erkunden.

**Havel-Rundfahrt:** Die Havel umgibt die Insel Werder, und es gibt Bootstouren, die die Besucher auf eine malerische Reise entlang des Flusses mitnehmen. Dies bietet eine entspannte Möglichkeit, die Umgebung zu erkunden.

**Insel Werder:** Ist ein malerischer Ort mit einer entspannten Atmosphäre. Die landschaftliche Schönheit, das kulturelle Erbe und die traditionellen Feste machen die Insel zu einem interessanten Ziel für Besucher.

**Holländisches Viertel:** Ein charmantes Viertel mit holländischer Architektur, das zum Bummeln und Einkaufen einlädt. Hier gibt es gemütliche Cafés, Restaurants und Geschäfte.





Park  
Babelsberg








Hans Otto  
Theater

## MIKROLAGE NÄHERE UMGEBUNG - TÄGLICHER BEDARF

Die Zeppelinstraße punktet mit einer optimalen Infrastruktur, die Ihnen alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens bietet. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Wochenmärkte, sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Apotheken, Ärzte und Gesundheitszentren befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass eine gute medizinische Versorgung gewährleistet ist.

Für Sport- und Fitnessbegeisterte stehen moderne Fitnessstudios und Sportanlagen zur Verfügung. Auch Erholungsangebote wie Yoga-Studios oder Schwimmbäder liegen in kurzer Distanz. Familien profitieren von einer Vielzahl an Schulen, Kindergärten und Freizeitangeboten für Kinder.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Bushaltestellen und Straßenbahnlinien in direkter Nähe bieten eine schnelle Verbindung ins Potsdamer Zentrum sowie zu umliegenden Stadtteilen. Auch der Potsdamer Hauptbahnhof ist zügig erreichbar, was Pendlern eine bequeme Anbindung an Berlin und die Region bietet.

-  Lebensmittelgeschäft
-  Restaurant
-  Arztpraxis
-  Tankstelle
-  Fitnessstudio
-  Bahnhof Potsdam Charlottenhof
-  Tram- und Busstation



## MIKROLAGE NÄHERE UMGEBUNG - FREIZEIT & ERHOLUNG

Die Umgebung der Zeppelinstraße ist geprägt von einer Kombination aus Kultur, Natur und Freizeitmöglichkeiten. Nur wenige Minuten entfernt befinden sich einige der schönsten Schlösser Potsdams, darunter das weltberühmte Schloss Sanssouci mit seinem weitläufigen Park, das Neue Palais und Schloss Charlottenhof. Diese beeindruckenden historischen Stätten laden zu Spaziergängen und kulturellen Ausflügen ein.

Für entspannte Stunden und ein geselliges Beisammensein bietet sich die nahegelegene Geschwister-Scholl-Straße an. Die charmante Straße ist bekannt für ihre kleinen, liebevoll geführten Cafés und Restaurants, die zum Verweilen einladen.

Darüber hinaus sorgen die umliegenden Parks und Grünflächen wie der Park Sanssouci, der Volkspark

Potsdam oder der Schlosspark Charlottenhof für zahlreiche Möglichkeiten, sportlich aktiv zu sein oder einfach die Natur zu genießen. Die Nähe zu den Havelgewässern eröffnet zudem Gelegenheiten für Wassersport, Bootsausflüge oder entspannte Stunden am Wasser.

Hier erleben Sie einen Ort, an dem Kultur, Natur und Erholung in perfekter Balance stehen.

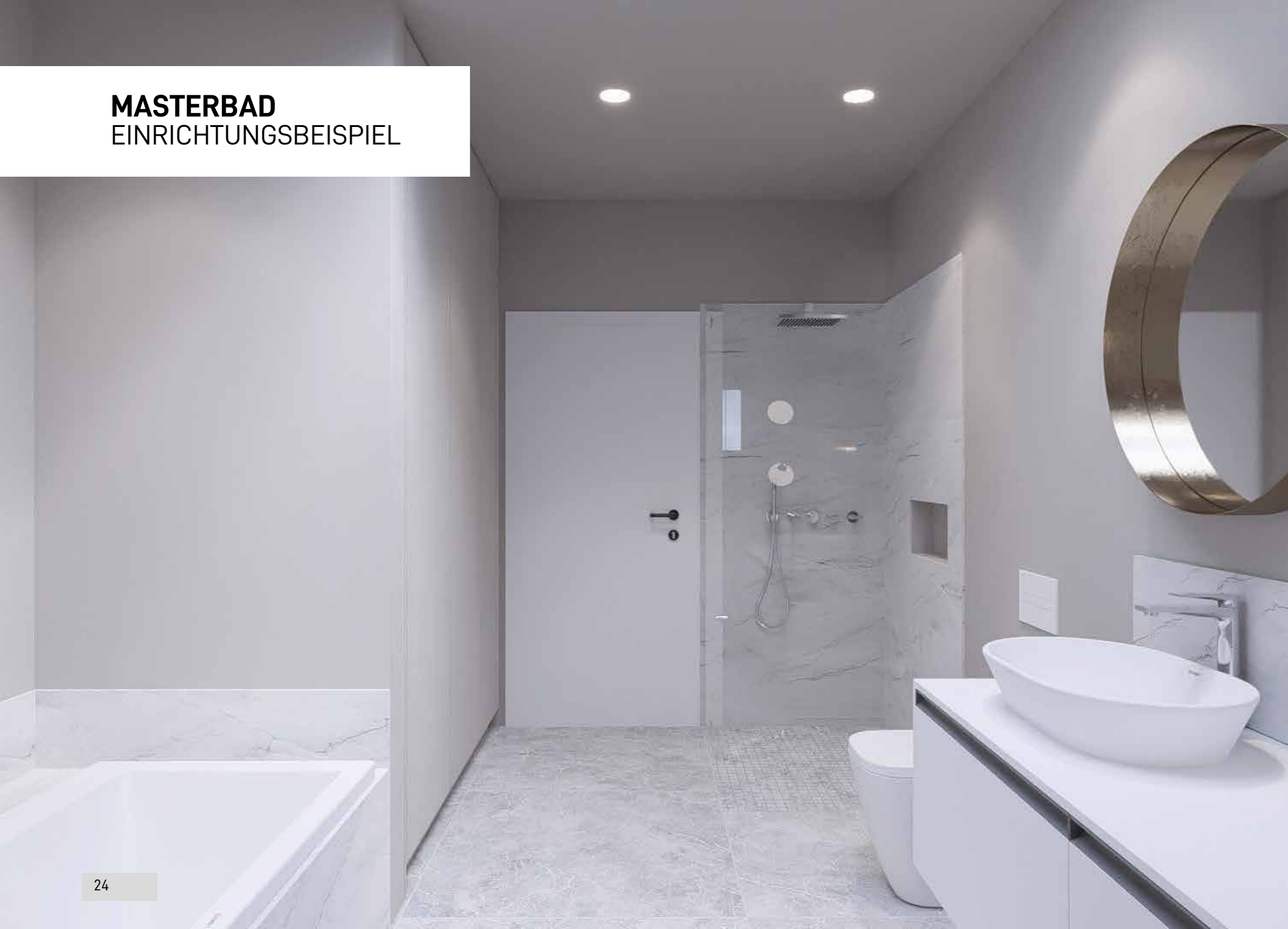


© SPStG / André Stiebitz



© Toniklemm

**MASTERBAD**  
EINRICHTUNGSBEISPIEL



**SCHLAFZIMMER**  
EINRICHTUNGSBEISPIEL



**ANSICHT**  
Z51 + Z52



**WOHN-/ESSZIMMER**  
EINRICHTUNGSBEISPIEL



## PROJEKT BETEILIGTE

### ENTWURFSPLANUNG

SCHÖNTAG PROJECTCONSULTING GMBH  
KURFÜRSTENSTRASSE 31  
14467 POTSDAM

WWW.SCHONTAG.COM

### GENEHMIGUNGSPLANUNG

SPS PLAN GMBH  
SCHARNHORSTSTR. 33  
04275 LEIPZIG

WWW.SPS-LEIPZIG.DE/

### AUSFÜHRUNGSPLANUNG

SCHÖNTAG PROJECTCONSULTING GMBH  
KURFÜRSTENSTRASSE 31  
14467 POTSDAM

WWW.SCHONTAG.COM

### BAUPHYSIK

SPS PLAN GMBH  
SCHARNHORSTSTR. 33  
04275 LEIPZIG

WWW.SPS-LEIPZIG.DE/

### STATIK

DIPL.-ING. E. BARTH  
LILIENSTEINSTRASSE 51  
04207 LEIPZIG

### BAUAUSFÜHRUNG

ECTUS 82. AG  
KURFÜRSTENSTRASSE 31  
14467 POTSDAM

WWW.ECTUS82.COM

### TGA PLANUNG

ECTUS 82. AG  
KURFÜRSTENSTRASSE 31  
14467 POTSDAM

WWW.ECTUS82.COM

### VERKAUF

EIGHT ESTATE ROOFS POTSDAM GMBH  
KURFÜRSTENSTRASSE 31  
14467 POTSDAM



P I N K  
G R O U P





**ECTUS 82.**

**Aktiengesellschaft**

Generalübernehmer

Projektentwicklung

**ECTUS 82. AG**

KURFÜRSTENSTRASSE 31

14467 POTSDAM

TEL.: 0331 - 231 668 34

MAIL: [INFO@ECTUS82.COM](mailto:INFO@ECTUS82.COM)

[WWW.ECTUS82.COM](http://WWW.ECTUS82.COM)