



ImmerGrünFinanz



POTSDAM · CHARLOTTENHOF

Gewerbe im gewachsenen Quartier.

G1 · Vermietete Gewerbeeinheit im Vorderhaus
56,16 m² · Vorderhaus · Erdgeschoss rechts

KAUFPREIS

210.000 €

FLÄCHE

56,16 m²

ZIMMER / EINHEITEN

-

PROVISIONSFREI DIREKT VOM EIGENTÜMER



Das Wichtigste auf einen Blick.

KAUFPREIS

210.000 €

PREIS JE M²

ca. 3.739 €/m²

FLÄCHE

56,16 m²

ZIMMER / EINHEITEN

-

NUTZUNGSSTATUS

vermietet

HAUSGELD 2026

267,05 € / Monat

LAGE IM OBJEKT

Vorderhaus · Erdgeschoss rechts

MIETE & VERTRAG

770,00 € / Monat

9.240,00 € Nettokaltmiete / Jahr

Beginn Mietvertrag: 01.10.2023

MIETANPASSUNG

Indexmietvereinbarung; keine festen
kalendermäßigen Staffelsprünge.

DAS PROFIL

Die vermietete Gewerbeeinheit liegt im Erdgeschoss des Vorderhauses. Gastraum, Theken- und Ausgabebereich sowie Küche und Nebenflächen bilden eine funktionale Einheit für den laufenden Gastronomiebetrieb. Die Lage in einem gewachsenen Wohnquartier verbindet Sichtbarkeit, kurze Wege und ein etabliertes Umfeld.

PERSPEKTIVE

Die laufend genutzte Gewerbefläche ergänzt das Wohnensemble um eine etablierte, quartiersbezogene Nutzung.



Potsdam beginnt am Wasser.



Schillerplatz · Wege und Grünraum



Eigene Quartiersaufnahmen · Juni 2026

CA. 2 MIN.

zum Bahnhof Charlottenhof

CA. 35 MIN.

bis Berlin Zoologischer Garten*

STADT, WASSER UND KULTURLANDSCHAFT

Charlottenhof verbindet urbanes Potsdam mit der Havellandschaft. Rund um den Schillerplatz treffen gewachsene Wohnstraßen, begrünte Wege und kurze Verbindungen zum Wasser aufeinander. Der Uferpark Kiewitt und die Promenade am Schafgraben erweitern das Quartier um attraktive Freiräume für Alltag und Erholung.

Die Zeppelinstraße ist eine etablierte Wohn- und Versorgungsachse. Straßenbahn und Regionalbahn am Bahnhof Charlottenhof verbinden das Viertel mit der Potsdamer Innenstadt, dem Hauptbahnhof und weiter in Richtung Berlin. Einkaufsmöglichkeiten und Angebote des täglichen Bedarfs liegen im näheren Umfeld.

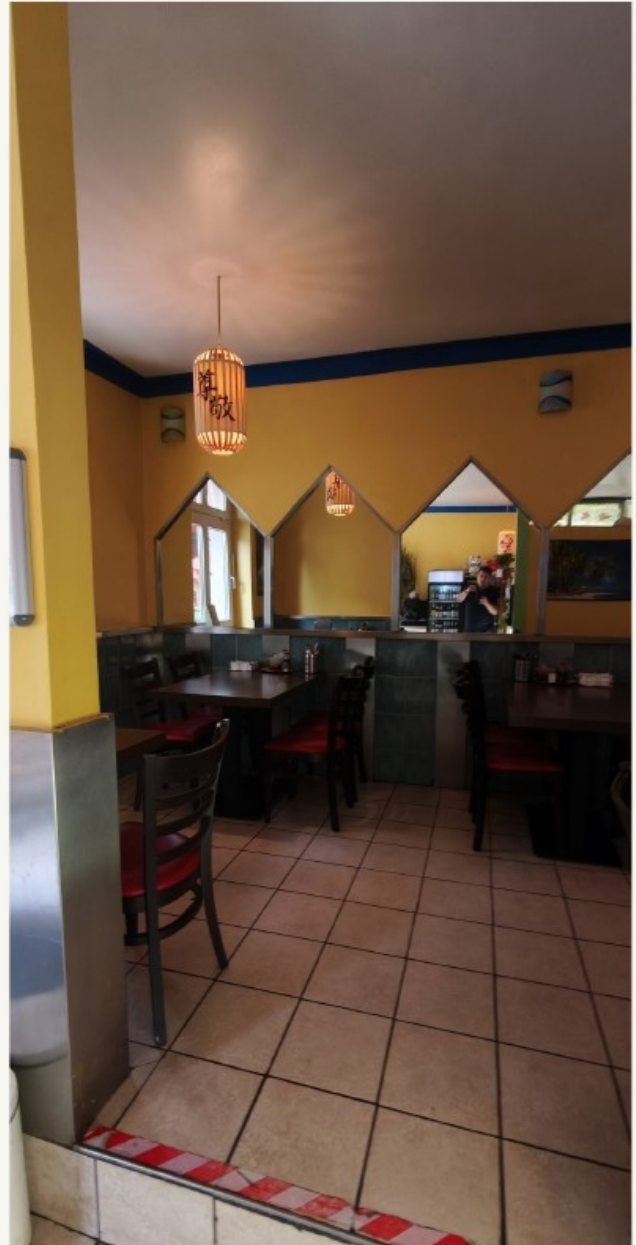
Park Sanssouci und Schloss Charlottenhof prägen die historische Umgebung. So verbindet die Lage städtische Infrastruktur mit Wasser, Grün und der besonderen Potsdamer Kulturlandschaft. *Fahrzeit abhängig von Verbindung und Tageszeit.



Raumfolge und Bestand.



Einblick in den Küchen- und Produktionsbereich



Sitzbereich und Raumzugang im Bestand



Flächen und Wege nachvollziehbar.

OBJEKTART

Gastronomiefläche

FLÄCHE

56,16 m²

LAGE

Vorderhaus · Erdgeschoss rechts

NUTZUNG

vermietet

Flächenangabe gemäß den vorliegenden Objektunterlagen: 56,16 m². Die Darstellung vermittelt die Raumaufteilung und die Lage der wesentlichen Bereiche.



Geplante Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen.

Für die gemeinschaftlich wahrnehmbaren Bereiche der Zeppelinstraße 142 sind mehrere Maßnahmen vorgesehen, die Substanz, Alltagstauglichkeit und Erscheinungsbild des Hauses weiter verbessern sollen.

01

Hauseingang und Hoftür

- Malerische Instandsetzung und Aufbereitung beider Türen
- Überarbeitung der jeweiligen Türumrandungen
- Schutzverblendung im Sockelbereich gegen Abnutzung

02

Durchgang zum Hof

- Malerische Instandsetzung des gesamten Durchgangs
- Vorherige Prüfung der Feuchtigkeitswerte, insbesondere am Vorderhaus
- Stoß- und Schutzbleche im unteren Wandbereich in vorgesehener Bronzeoptik

03

Müllplatz

- Optisch ansprechende Umrandung beziehungsweise Einhausung
- Müllbehälter sollen vom Hof und aus den Wohnungen weniger sichtbar sein
- Verschließbare Ausführung vorgesehen

Planungsstand: August 2026 · Ausführung, Terminierung und technische Details bleiben der weiteren Abstimmung vorbehalten.



Gerne gemeinsam anschauen.



Ralph Ünal · Besichtigungen

Andreas Steike · Unternehmens- und Projektbegleitung

IHR ANSPRECHPARTNER FÜR BESICHTIGUNGEN

Ralph Ünal

Besichtigungen sind nach Vereinbarung sehr gerne möglich. Ralph Ünal nimmt sich vor Ort Zeit für Ihre Fragen und zeigt Ihnen die Besonderheiten der Immobilie persönlich.

Mobil 0176 217 0 1995 · info@immergruenfinanz.de

VEREINBAREN SIE IHREN PERSÖNLICHEN BESICHTIGUNGSTERMIN



Ihr Kontakt zum Eigentümer.

ENERGIEDATEN

Ausweis	Verbrauchsausweis
Kennwert	85,5 kWh/(m ² ·a)
Klasse	C
Energieträger	Fernwärme
Baujahr	1906
Gültig bis	20.07.2036

BESICHTIGUNGEN

Ralph Ünal

Ihr Ansprechpartner für Besichtigungen

Mobil 0176 217 0 1995
info@immergruenfinanz.de
immergruenfinanz.de

Andreas Steike
Unternehmens- und Projektbegleitung

PROVISIONSFREI DIREKT VOM EIGENTÜMER

HINWEISE

Dieses Exposé dient der unverbindlichen Vorinformation. Alle Angaben beruhen auf den vorliegenden Objektunterlagen. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Flächen- und Maßangaben sind Circa-Angaben. Der Energieausweis bezieht sich auf das Gebäude; Kaufnebenkosten sind nicht im Kaufpreis enthalten. Personenbezogene Miet- und Vertragsdaten werden nicht veröffentlicht. Weiterführende Unterlagen erhalten Interessenten nach qualifizierter Anfrage.

Die geplanten Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen entsprechen dem Informationsstand von August 2026. Ausführung, Terminierung und technische Details bleiben der weiteren Abstimmung vorbehalten.