



ImmerGrünFinanz



POTSDAM · CHARLOTTENHOF

Großzügiger Altbau mit Balkon.

WE04 · Vermietete 3-Zimmer-Wohnung im Vorderhaus
96,01 m² · Vorderhaus · 1. Obergeschoss rechts

KAUFPREIS

450.000 €

FLÄCHE

96,01 m²

ZIMMER / EINHEITEN

3

PROVISIONSFREI DIREKT VOM EIGENTÜMER



Das Wichtigste auf einen Blick.

KAUFPREIS

450.000 €

PREIS JE M²

ca. 4.687 €/m²

FLÄCHE

96,01 m²

ZIMMER / EINHEITEN

3

NUTZUNGSSTATUS

vermietet

HAUSGELD 2026

510,14 € / Monat

LAGE IM OBJEKT

Vorderhaus · 1. Obergeschoss rechts

MIETE & VERTRAG

1.020,00 € / Monat

12.240,00 € Nettokaltmiete / Jahr

Beginn Mietvertrag: 01.05.2026

VERTRAGLICHE STAFFELN

01.01.2028: 1.080,80 € | 01.01.2030: 1.103,23 €

01.01.2032: 1.147,38 € | 01.01.2034: 1.193,25 €

DAS PROFIL

Die großzügige Vorderhauswohnung verbindet drei Zimmer mit separater Küche, Bad, Flur und Balkon. Hohe Räume, Holzdielen und der straßenseitige Balkon prägen den Altbaucharakter. Die weitläufige Raumfolge bietet gut getrennte Wohn-, Schlaf- und Arbeitsbereiche.

PERSPEKTIVE

Die vermietete Einheit verbindet eine nachvollziehbare Größe mit einer klaren Raumstruktur im gewachsenen Potsdamer Bestand.



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.



Tageslichtbad im vorhandenen Zustand



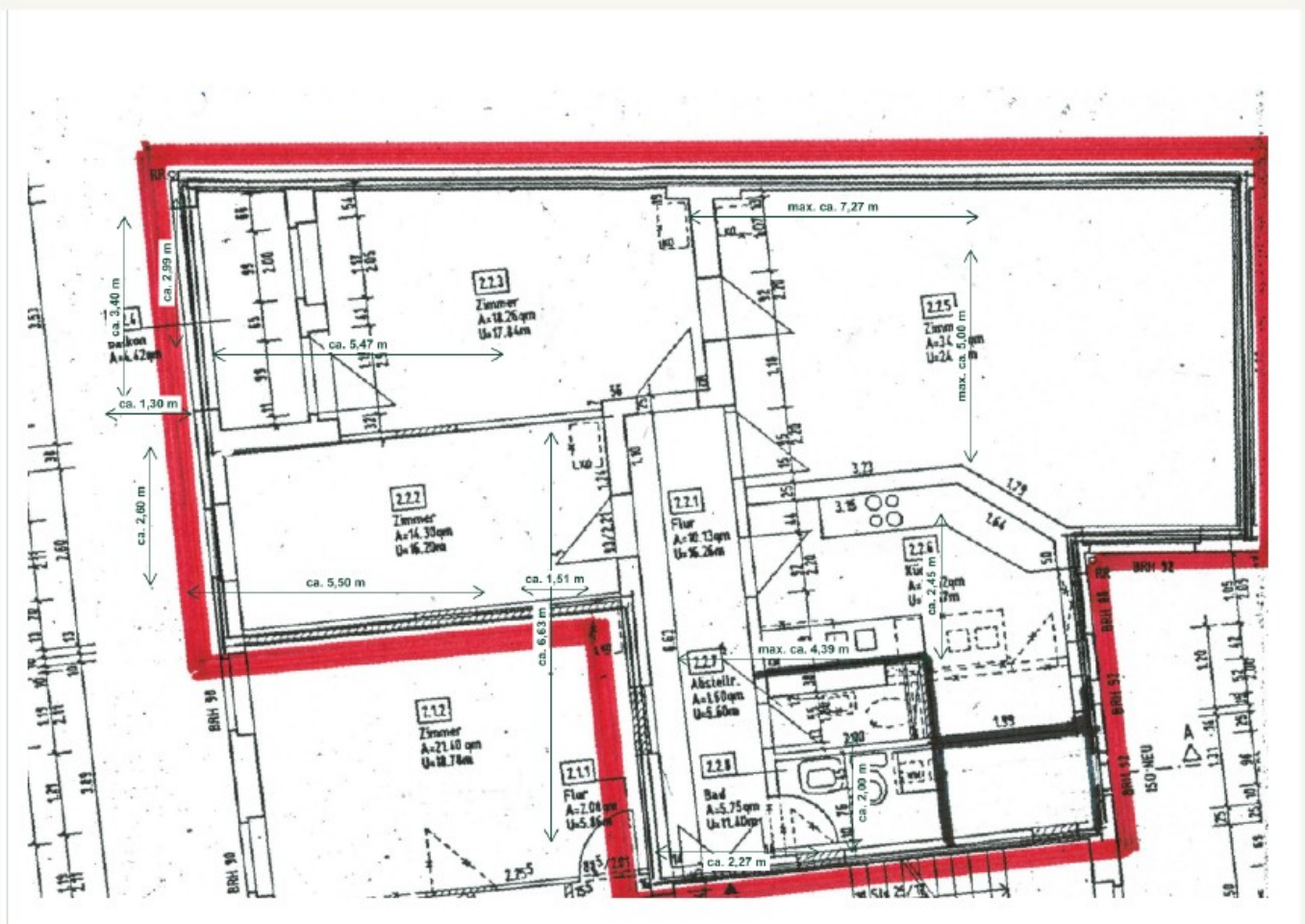
Balkon mit Blick in die Zeppelinstraße



Separate Küche mit Tageslicht



Flächen und Wege nachvollziehbar.



Flächenangabe gemäß den vorliegenden Objektunterlagen: 96,01 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.



ImmerGrünFinanz

PERSÖNLICH VOR ORT

BESICHTIGUNG

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.