

Tizian
straße
14



Tizianstraße 14, 14467 Potsdam

VERKAUF - Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen



2

Flur 002 | Flurstück 291

Baujahr 1935

Grundstücksfläche: 1196 m²

Gebäudenutzfläche: 431 m²

Verkaufspreis: 1.35 Mio Euro*

*Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer), hier in Höhe von 2,5% inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer in jeweils geltender Höhe, derzeit also 19 % notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

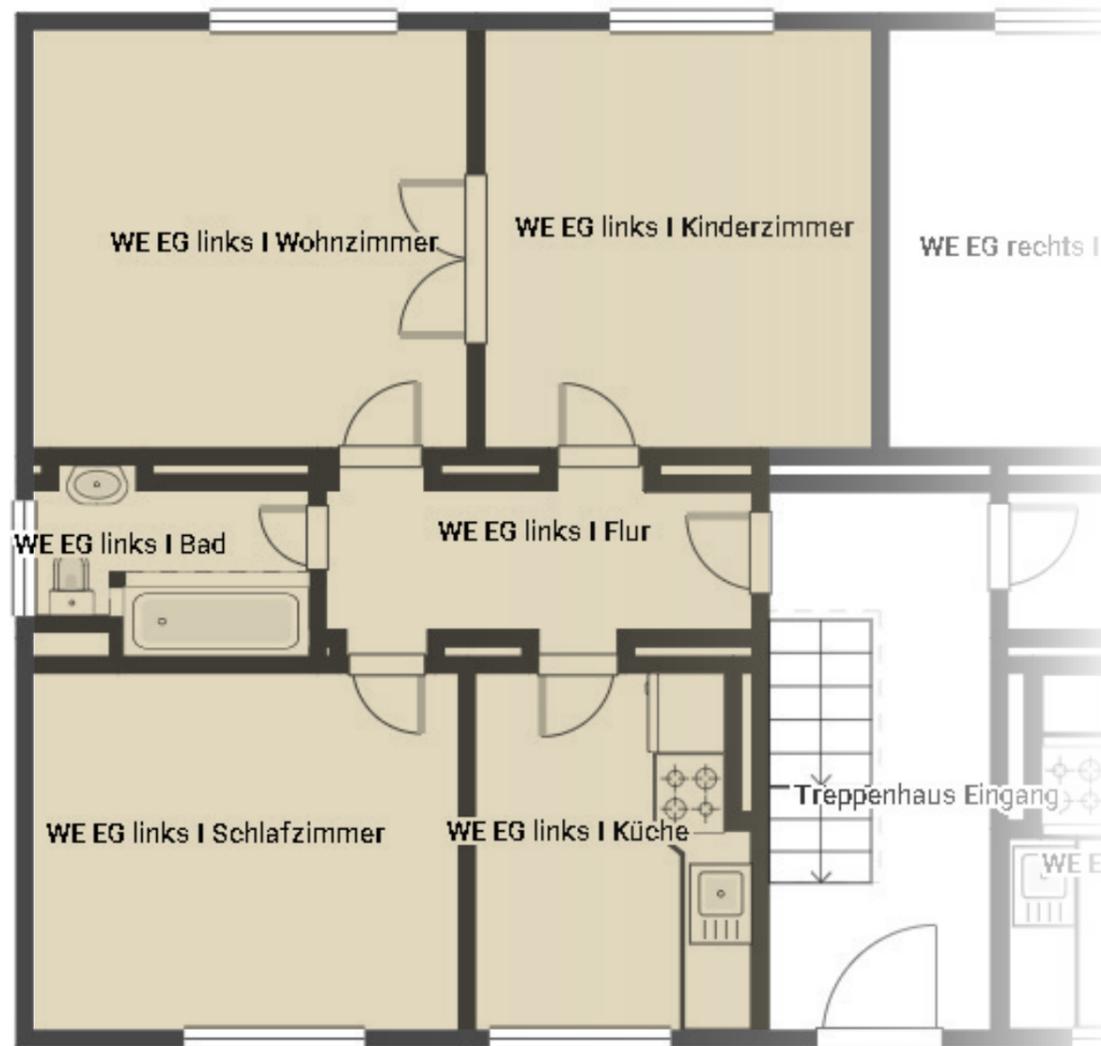


3



Wohnung EG links

3 Zimmer | 1 Wannenbad mit Fenster | 63,5 m²



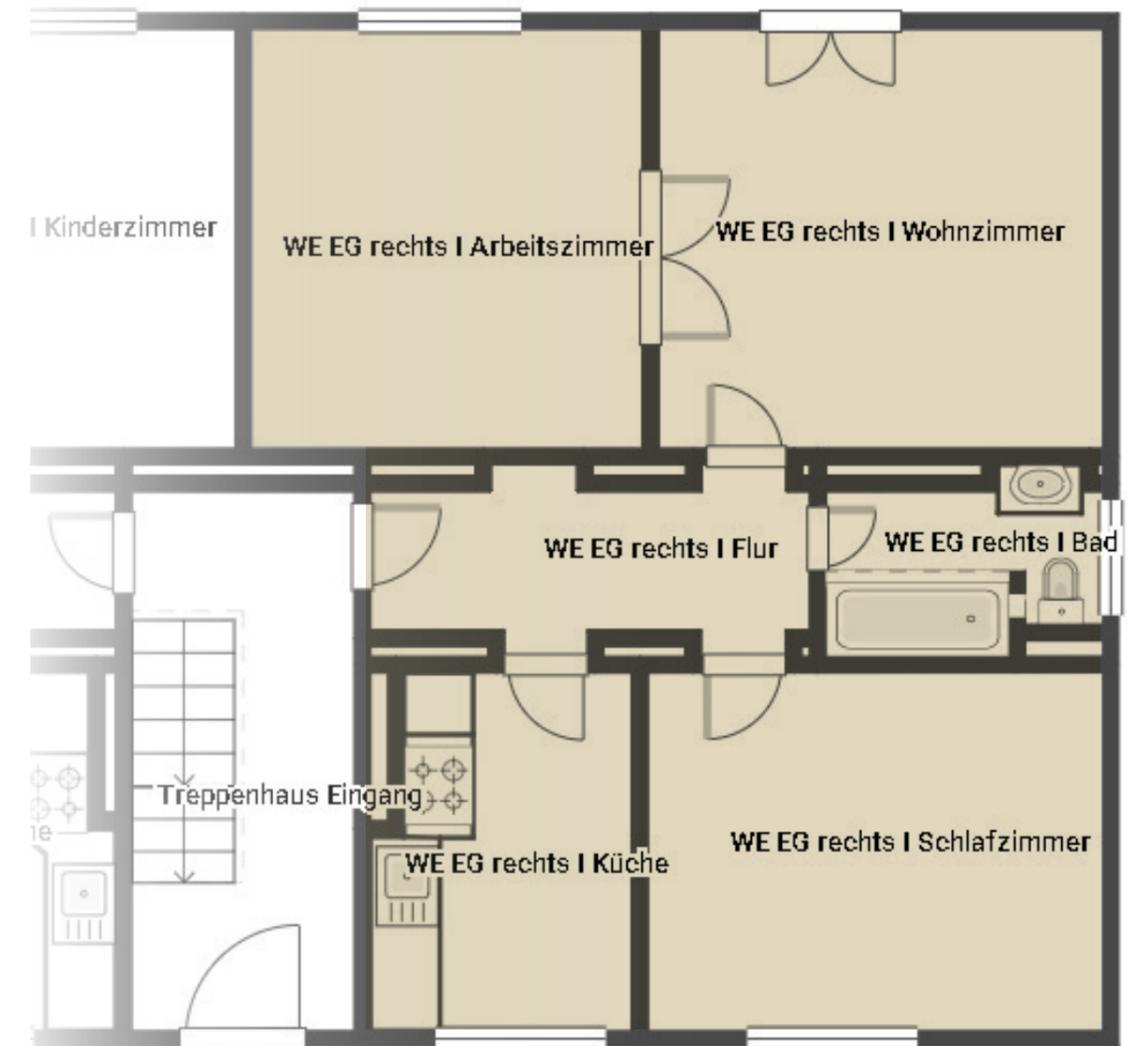
4

DETAILS ab Oktober 2012 vermietet | Mietpreis: 561€ | BK: 320€

Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden. Jeder Mieter hat mehrer Kellerräume.
Waschmaschinenraum mit separaten Stromanschlüssen vorhanden.

Wohnung EG rechts

3 Zimmer | 1 Wannenbad mit Fenster
Terrasse mit Garten | 76 m²



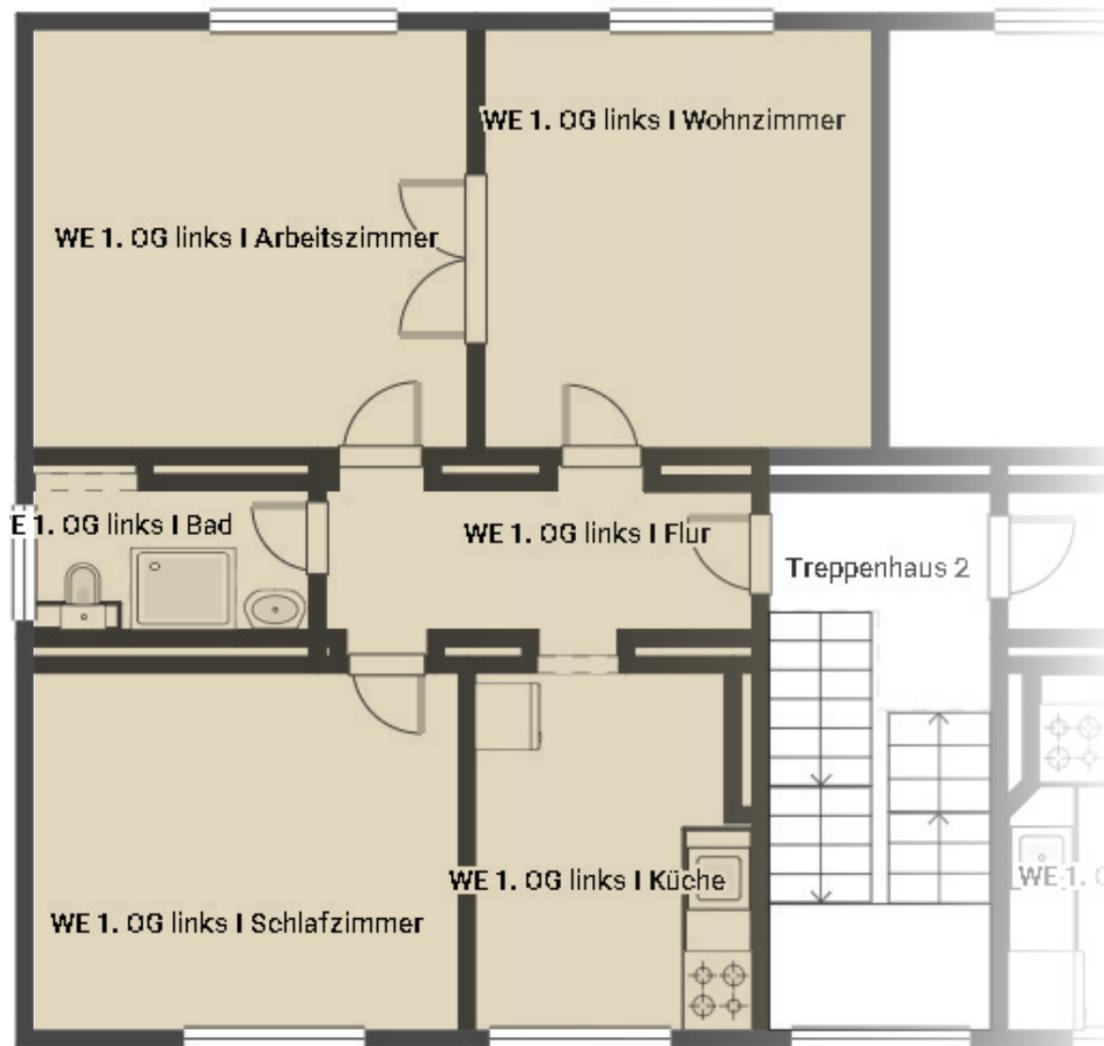
5

DETAILS ab Dezember 2008 vermietet | Stellplatz: 25€
Mietpreis: 535,25€ | BK: 250

Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden. Jeder Mieter hat mehrer Kellerräume.
Waschmaschinenraum mit separaten Stromanschlüssen vorhanden.

Wohnung 1.OG links

3 Zimmer | modernisiertes Duschbad mit Fenster
63,5 m²



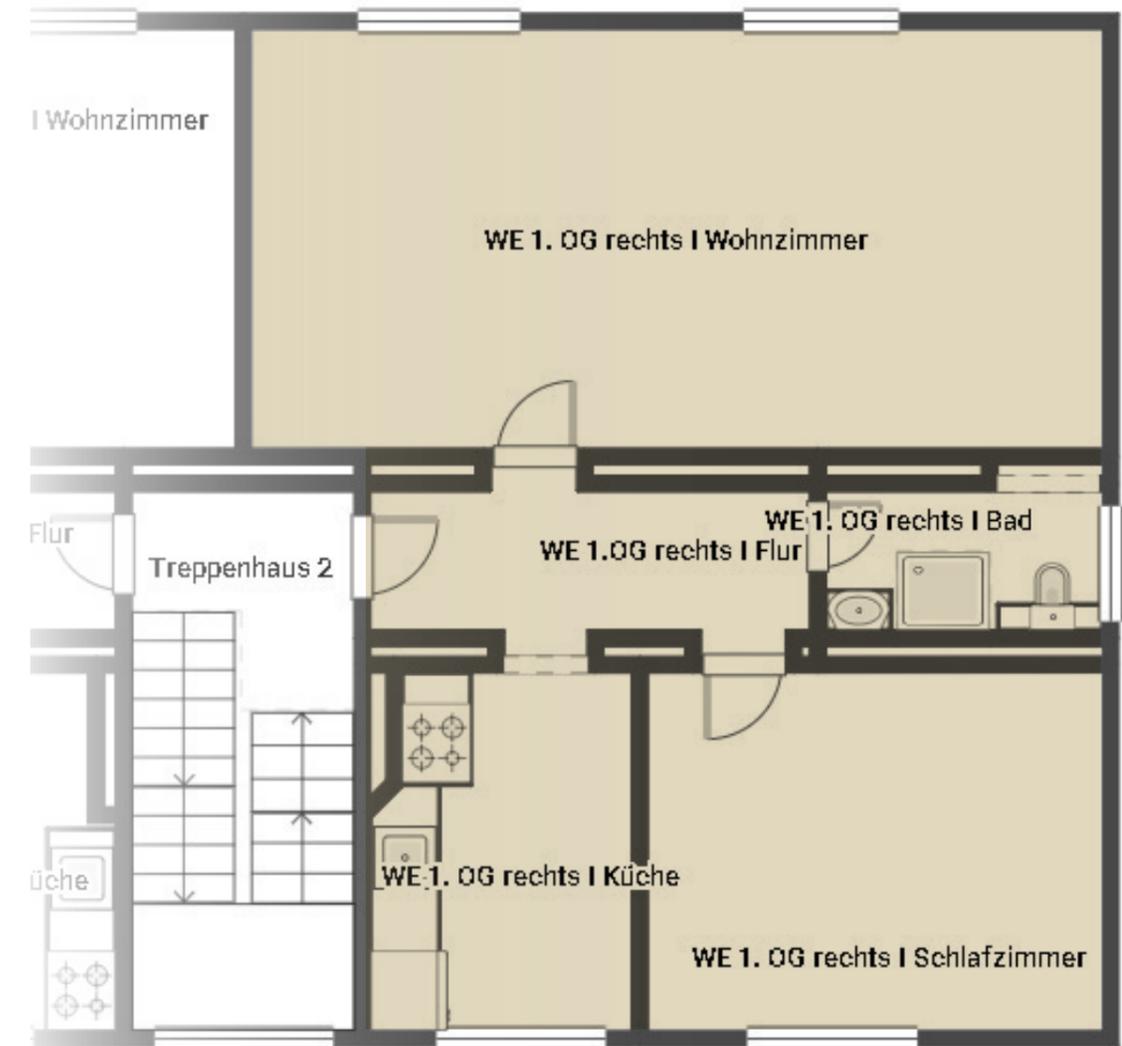
6

DETAILS ab Dezember 2017 vermietet | Bad 2022 erneuert
Stellplatz: 25 € | Mietpreis: 561 € | BK: 230 €

Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden. Jeder Mieter hat mehrer Kellerräume.
Waschmaschinenraum mit separaten Stromanschlüssen vorhanden.

Wohnung 1.OG rechts

2 Zimmer | modernisiertes Duschbad mit Fenster
67 m²



7

DETAILS ab Februar 2013 vermietet | Bad 2012 erneuert
Stellplatz: 40 € | Mietpreis: 620 € | BK: 160 €

Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden. Jeder Mieter hat mehrer Kellerräume.
Waschmaschinenraum mit separaten Stromanschlüssen vorhanden.

Zum Gebäude

AUSBAUMÖGLICHKEITEN

Bei dem Dach handelt es sich um ein nicht gedämmtes Kaltdach, es ist frei und für einen Ausbau schon vorgesehen.

Ein Ausbau und die Neuerrichtung einer Balkonanlage in Art, Umfang und Ausgestaltung wie beim baugleichen Nachbargebäude könnte möglich sein, ist jedoch baurechtlich, insbesondere denkmalrechtlich zu prüfen und zu beantragen.



MODERNISIERUNGEN

- Heizung Gas 2003
- Fenster Holz 2003
- Trockenlegung 2003

WEITER INFO'S

- Energieausweis liegt vor.
- Siehe Seite 12.
- Ensembleschutz liegt auf der gesamten Berliner Vorstadt
– Außenhülle nicht veränderbar.
- Derzeit unterdurchschnittliche Mieteinnahmen in diesem Quartier.

Dachgeschossausbau möglich. Denkmalgeschütztes Objekt, damit Sonderafa möglich.



DENKMALSCHUTZ

Das Objekt befindet sich im räumlichen Denkmalbereich „Berliner Vorstadt“ und unterliegt den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.

Der zukünftige Eigentümer kann finanzielle Aufwendungen, die unter Maßgabe denkmalrechtlicher Belange entstehen mithilfe der zu beantragen Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt beantragen. Gern erläutern wir auf Nachfrage das weitere Vorgehen.

Zur Lage

BERLINER VORSTADT – Anliegerstraße, verkehrsberuhigte Zone, ruhige Lage, wenig Durchgangsverkehr

- zwischen Jungfern-, Tiefem und Heiligem See
- nahe der historischen Parkanlage des Neuen Gartens und der Stadtmitte
- ein bevorzugtes Wohngebiet in Potsdam

- angrenzend der Berliner Wannsee
- geprägt durch herrschaftliche Villen und ausgedehnte Gärten

➤ Die Berliner Vorstadt in Potsdam ist ein charmantes Viertel mit historischem Flair. Sie liegt nordwestlich des Stadtzentrums von Potsdam und ist bekannt für ihre schönen Altbauten, grünen Straßen und die Nähe zum Heiligen See. In dieser Gegend finden Sie auch einige Cafés, Restaurants und kleine Geschäfte. Es ist ein angenehmer Ort zum Spazierengehen und Entspannen.



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Gültig bis: 31.05.2027

Registriernummer² BB-2017-001314425
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Tizianstraße, 14, 14467 Potsdam	
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1935	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2003	
Anzahl Wohnungen	4	
Gebäudenutzfläche (A _N)	431 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas H	
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	



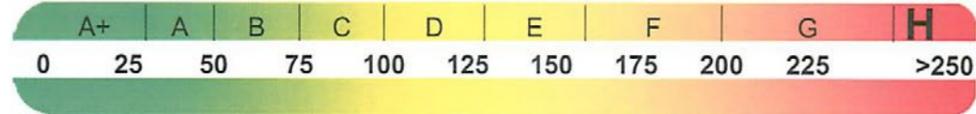
12

Energiebedarf

CO₂-Emissionen³ 67 kg/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

298 kWh/(m²·a)



297 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T*

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

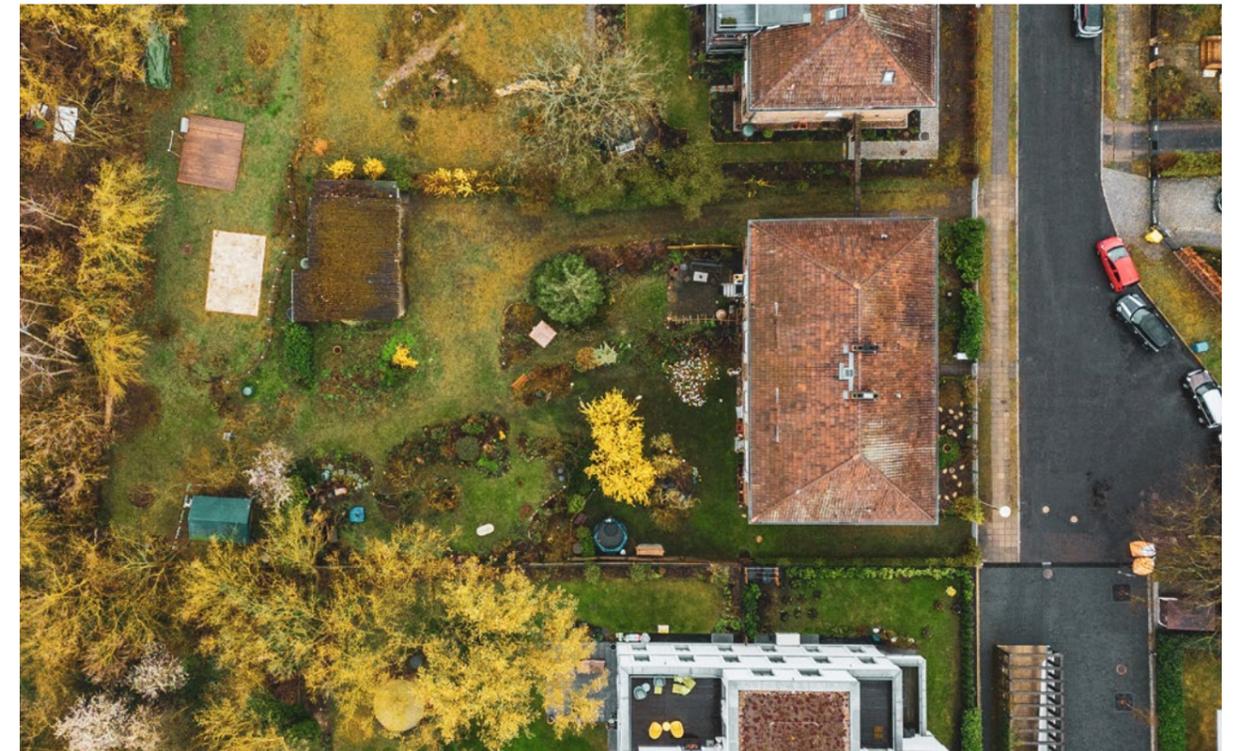
Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV



13





Ihre Ansprechpartnerin

Julia Zureck

Immobilienmaklerin

Mobil 0162 922 85 60

www.philipp-immobilienkontor.de

info@philipp-immobilienkontor.de



Ihr Ansprechpartner

Matthias Philipp

Immobilienmakler

Mobil 0173 217 83 51

www.philipp-immobilienkontor.de

kontakt@philipp-immobilienkontor.de



PHILIPP
IMMOBILIENKONTOR