

# BEZUGSFREI! "Hofgärten am Brauhausberg": Charmante Maisonette-Wohnung mit Gartenterrasse



## Albert-Einstein-Straße 3 C

14473 Potsdam

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 91,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 384.000,00 EUR

Scout-ID: 147999563  
Objekt-Nr.: HaB/306



### Ihr Ansprechpartner:

Reinsperger Immobilien GmbH  
Frau Dipl.-Ing. Anja Reinsperger  
E-Mail: [ar@reinsperger-immobilien.de](mailto:ar@reinsperger-immobilien.de)  
Tel: +49 331 23700391  
Mobil: +49 170 1685474  
Web: <https://makler-potsdam.de/>

Wohnungstyp:	Maisonette
Etage:	0
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Neuwertig
Baujahr:	1884
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2015
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Fernwärme
Wesentliche Energieträger:	Fernwärme
Endenergiebedarf:	201,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Baujahr laut Energieausweis:	1884
Bezugsfrei ab:	sofort
Garage/Stellplatz:	Außenstellplatz
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Hausgeld: 413,00 EUR  
Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 25.000,00 EUR  
Provision für Käufer: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.

Der Makler-Vertrag kommt durch schriftl. Vereinbarung oder Inanspruchnahme der Maklertätigkeit auf der Basis des Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57% auf den Kaufpreis einschließlich gesetzl. MwSt. ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Der Makler erhält einen unmittelbaren Zahlungsanspruch ggü. dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB). Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

# BEZUGSFREI!: "Hofgärten am Brauhausberg": Charmante Maisonette-Wohnung mit Gartenterrasse



## Albert-Einstein-Straße 3 C

14473 Potsdam

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	91,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	384.000,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Die „Hofgärten am Brauhausberg“ haben ihre Pforten geöffnet! Bereits im 16. Jahrhundert wurde auf dem Hügel nördlich der Potsdamer Havel, den heute der Turm des alten Landtagsgebäudes dominiert, Wein angebaut. 1788 nahm hier das königliche Brauhaus seinen Betrieb auf und gab dem Brauhausberg seinen Namen. Ende des 19. Jahrhunderts kam neben anderen Brauereibetrieben die Brauerei der Gebrüder Hoffmann hinzu, die später von der Berliner Kindl Brauerei AG übernommen und mit einer Pause während der DDR-Zeit – in dieser Zeit braute der VEB Potsdam - bis 1995 betrieb. Hinter den Backsteinmauern der Brauereigebäude, die die Gartenseite durchgängig zur Albert-Einstein-Straße und Heinrich-Mann-Allee abschirmen, entstanden nun die „Hofgärten am Brauhausberg“! Gegründet schätzungsweise zwischen 1850 und 1884 und von 1930 bis 1939 in mehreren Bauabschnitten umfassend umgebaut, findet sich ein Ensemble mit einheitlicher Gestaltung aus rotem Klinker - Kutschenhalle, Sud-, Kessel-, Direktoren - Haus und Verwaltungsgebäude - zu einem lang gestreckten Gebäuderiegel zusammen. Schmückende Ornamente sind die hohen Rundbogenfenster des Sudhauses, und der große Rundbogen-Eingang, der das Direktorengebäude akzentuiert. Die Backsteinfassade und die festungsartige Außenmauer schirmen die Häuser zum Trubel der Stadt ab. Treten Sie ein: Mehrere zusammenhängende Höfe geben den einzelnen Gebäuden den verbindenden Rahmen, harmonisch durch die Gartenanlage miteinander verbunden. Genießen Sie zum einen die Ruhe und Privatsphäre der Wohnungen und erfreuen sich zum anderen an der zentralen Lage – 2 Gehminuten bis zum Hauptbahnhof und nur wenige Schritte ins Landschaftsschutzgebiet der Ravensberge!

### Ausstattung:

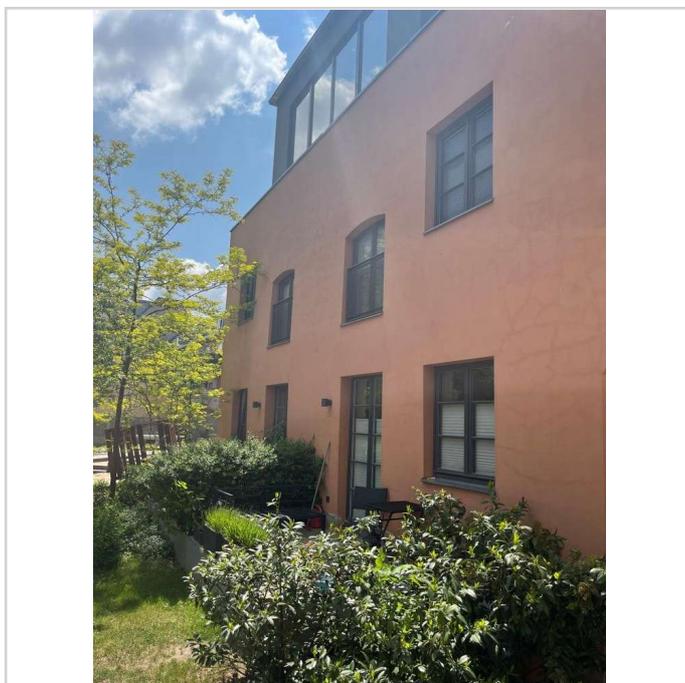
Eine Wohnung mit dem Charme der Geschichte, mit Blick in die Hofgärten ausgerichtet und moderner Technik! Wohlfühlen im historischen Ambiente mit dem Luxus des 21. Jahrhunderts: helle, lichtdurchflutete Zimmer, in allen Wohnräumen elegantes Eichenparkett, in den Bädern exklusive Naturstein-Wand- und Bodenfliesen. Über eine Maisonette-Treppe gelangt man zum Schlafbereich. Das Designer-Bad ist mit einer Badewanne ausgestattet. Zur Wohnung gehören ein Abstellraum, ein Kellerraum und ein Pkw-Stellplatz (separater Kaufpreis 25.000 €).

### Lage:

Die „Hofgärten am Brauhausberg“ befindet sich - zentral und verkehrsgünstig gelegen – nahe dem Hauptbahnhof mit allen weiteren öffentlichen Verkehrsmitteln sowie dem Einkaufszentrum „Bahnhofspassagen“. Die Brandenburger Straße mit Geschäften, Cafés und Restaurants, das Holländerviertel sind ausgezeichnet fußläufig in nur wenigen Minuten zu erreichen. Relaxen Sie beim Spazieren am Havelufer, beim Klettern im Kletterpark oder beim Joggen durch den nahen Wald der Ravensberge!

### Sonstiges:

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Die verwendeten Fotos sind Eigentum der Reinsperger Immobilien GmbH.



Fassadenansicht Terrasse

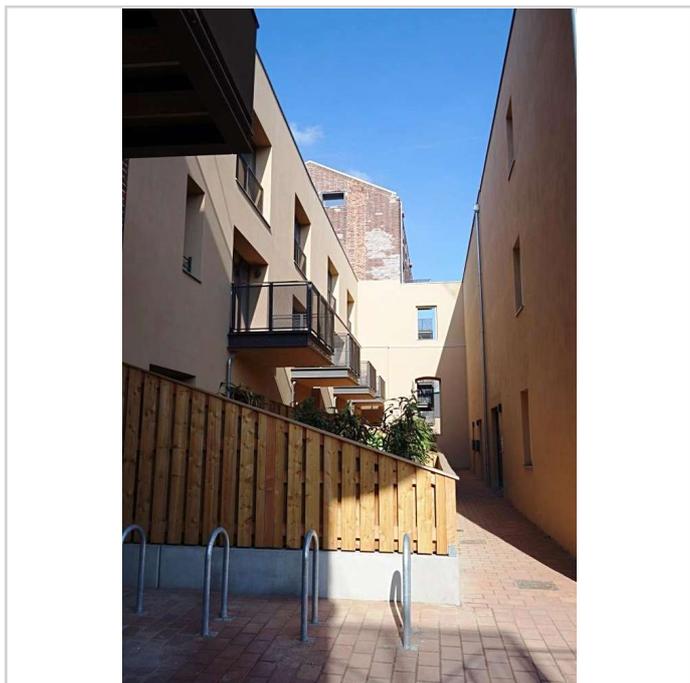
# BEZUGSFREI! "Hofgärten am Brauhausberg": Charmante Maisonette-Wohnung mit Gartenterrasse



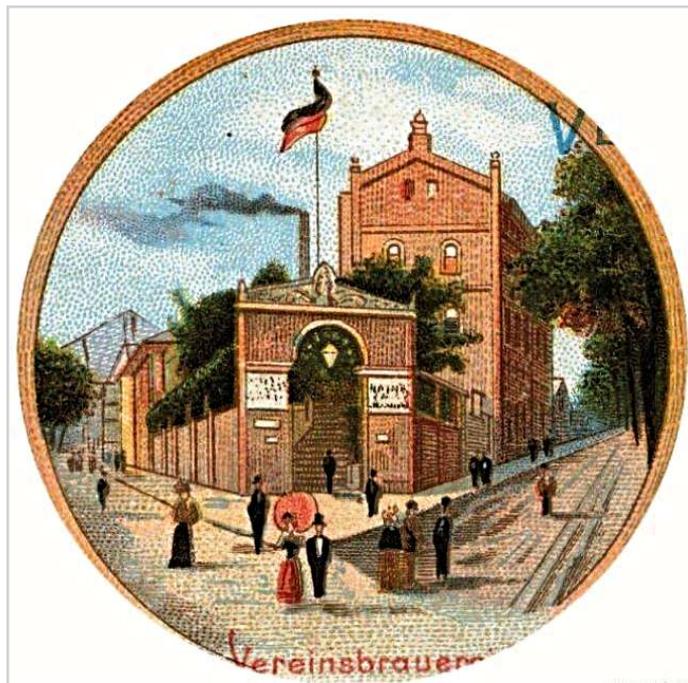
Albert-Einstein-Straße 3 C

14473 Potsdam

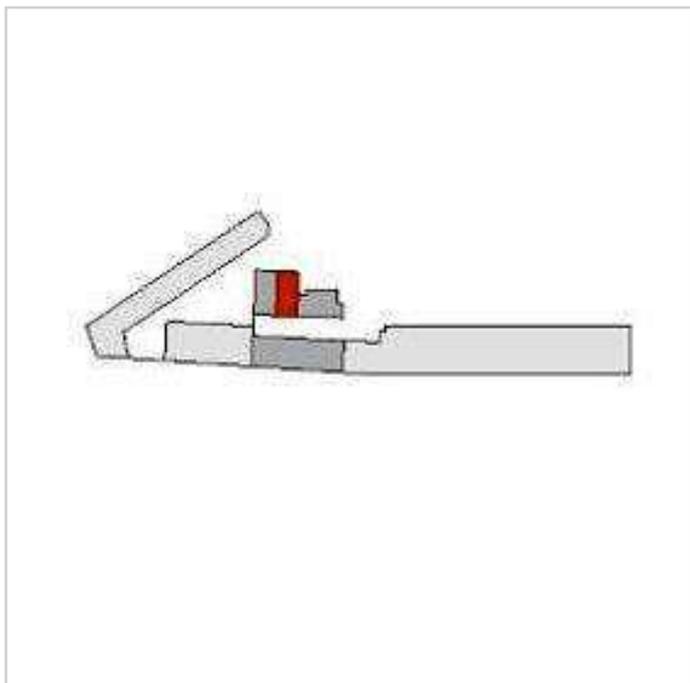
Zimmer: 4,00  
 Wohnfläche ca.: 91,00 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 384.000,00 EUR



Fassadenansicht Eingang



Logo des Hauses



Lage im Objekt

Suite 3.06 EG		
Raum		Fläche
Flur 1		5,53 m <sup>2</sup>
WC		2,59 m <sup>2</sup>
Abstell		3,17 m <sup>2</sup>
Küche		10,16 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer		17,48 m <sup>2</sup>
Abstell/Arbeitszimmer		6,34 m <sup>2</sup>
Terrasse	6096	3,35 m <sup>2</sup>
Suite 3.06 1. OG		
Flur 2		5,44 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer		17,48 m <sup>2</sup>
Bad		7,52 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer		11,88 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>		<b>90,94 m<sup>2</sup></b>

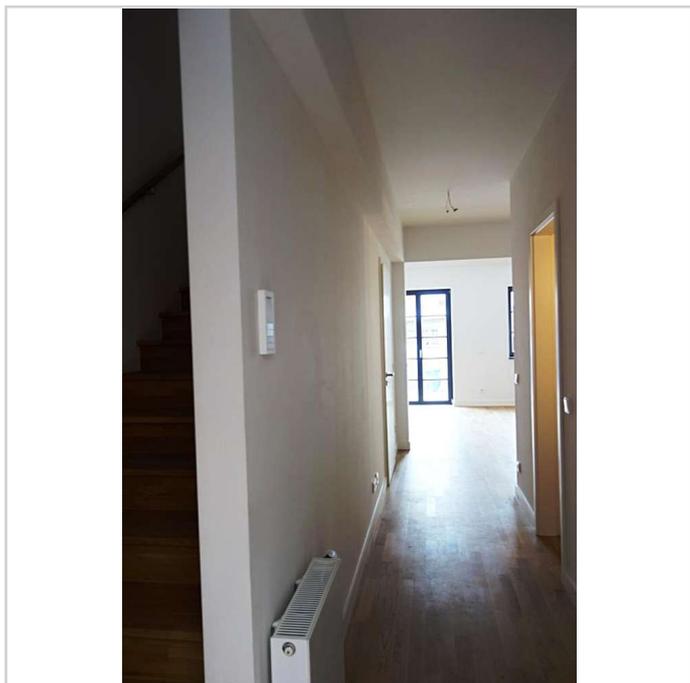
Zimmergrößen

# BEZUGSFREI! "Hofgärten am Brauhausberg": Charmante Maisonette-Wohnung mit Gartenterrasse

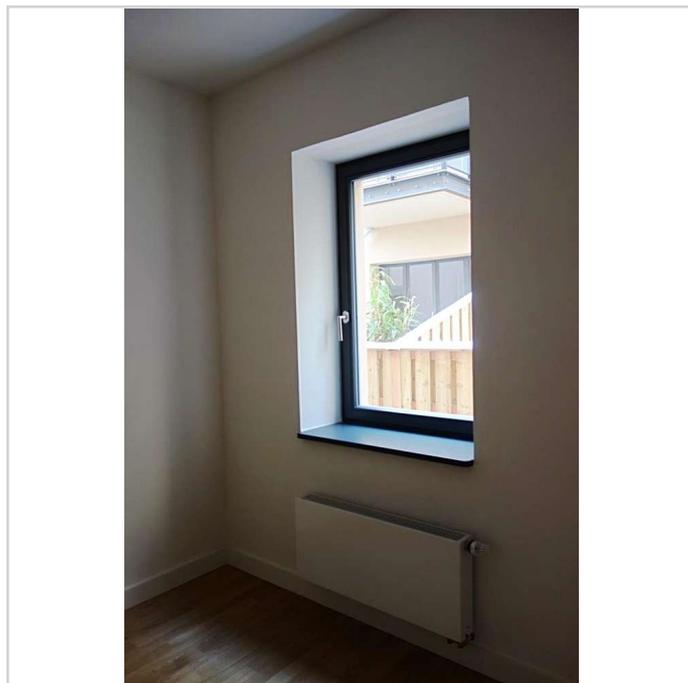


Albert-Einstein-Straße 3 C  
14473 Potsdam

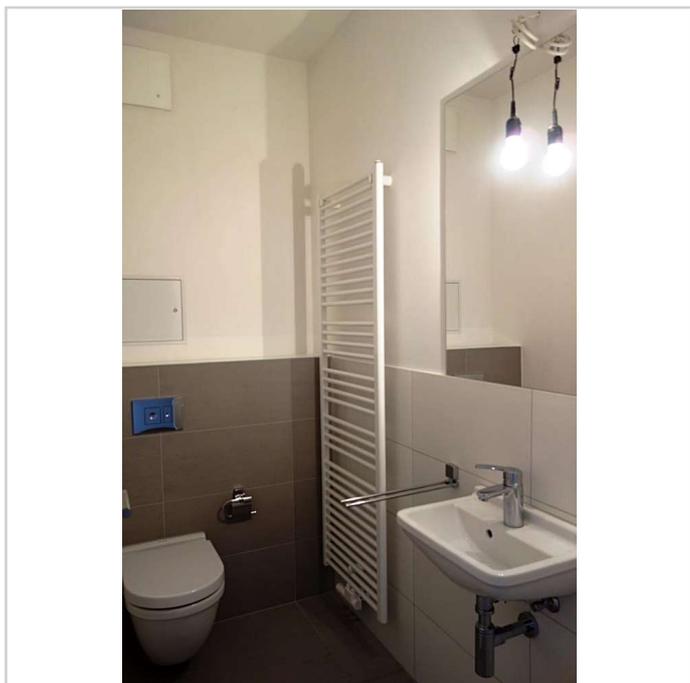
Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 91,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 384.000,00 EUR



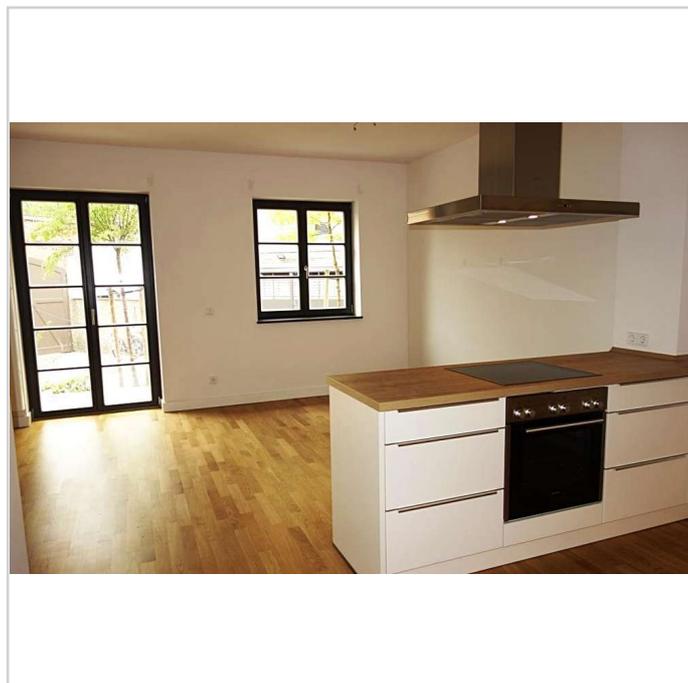
Diele



Arbeitszimmer



Gäste-WC



Wohnbereich mit Gartenterrasse

# BEZUGSFREI! "Hofgärten am Brauhausberg": Charmante Maisonette-Wohnung mit Gartenterrasse



Albert-Einstein-Straße 3 C  
14473 Potsdam

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 91,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 384.000,00 EUR



Blick zum Küchenbereich



EBK Foto 1



EBK Foto 2



Aufgang zum Schlafbereich

# BEZUGSFREI! "Hofgärten am Brauhausberg": Charmante Maisonette-Wohnung mit Gartenterrasse



Albert-Einstein-Straße 3 C  
14473 Potsdam

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 91,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 384.000,00 EUR



Schlafzimmer



Oberer Flur



Badezimmer



Badewanne

# BEZUGSFREI! "Hofgärten am Brauhausberg": Charmante Maisonette-Wohnung mit Gartenterrasse



**Albert-Einstein-Straße 3 C**  
14473 Potsdam

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 91,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 384.000,00 EUR



Kinderzimmer



Außenanlagenplan



Spielplatz

# BEZUGSFREI! "Hofgärten am Brauhausberg": Charmante Maisonette-Wohnung mit Gartenterrasse



Albert-Einstein-Straße 3 C

14473 Potsdam

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 91,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 384.000,00 EUR



# BEZUGSFREI!: "Hofgärten am Brauhausberg": Charmante Maisonette-Wohnung mit Gartenterrasse



Albert-Einstein-Straße 3 C

14473 Potsdam

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 91,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 384.000,00 EUR



## BEZUGSFREI! "Hofgärten am Brauhausberg": Charmante Maisonette-Wohnung mit Gartenterrasse



Albert-Einstein-Straße 3 C

14473 Potsdam

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 91,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 384.000,00 EUR

