

# "Les Arcs Lenné": Exclusive 2-Zimmer-Wohnung mit großer West-Gartenterrasse (vermietet)



## Zum Exerzierhaus 1

14469 Potsdam

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 53,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 263.000,00 EUR

Scout-ID: 136413770  
Objekt-Nr.: EX/08

Wohnungstyp:	Terrassenwohnung
Etage:	0
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Garten-/mitbenutzung:	Ja
Personenaufzug:	Ja
Denkmalschutzobjekt:	Ja
Objektzustand:	Neuwertig
Baujahr:	1896
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2012
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Fernwärme
Endenergiebedarf:	104,80 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Baujahr laut Energieausweis:	1896
Garage/Stellplatz:	Außenstellplatz
Anzahl Garage/Stellplatz:	1
Stufenloser Zugang:	Ja

REINSPERGER  
IMMOBILIEN



### Ihr Ansprechpartner:

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

Hausgeld: 284,00 EUR  
Vermietet: Ja  
Mieteinnahmen pro Monat: 706,00 EUR  
Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 15.000,00 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.

## "Les Arcs Lenné": Exclusive 2-Zimmer-Wohnung mit großer West-Gartenterrasse (vermietet)



### Zum Exerzierhaus 1

14469 Potsdam

Zimmer:	2,00
Wohnfläche ca.:	53,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	263.000,00 EUR

### Objektbeschreibung:

"Les Arcs Lenné": Residieren in der ehemaligen Exerzierhalle des II. und IV. Gardefeldregiments Wilhelm des II.! Hinter zwanzig Rundbögen, im Landschaftsschutzgebiet am Jungfernsee mitten im hauseigenen Park, der nach den Gestaltungslehren des Gartenarchitekten Lenné angelegt wurde, nur wenige Gehminuten vom Pfingstberg-Belvédère entfernt, befindet sich ein neogotischer Prachtbau mit einem einzigartigen Blick in die Natur. Eine dreißig Meter lange Sichtachse reicht bis in das fünfzehn Meter breite und zehn Meter tiefe Atrium mit Skulpturengarten. Wohnen mit Licht und Landschaft!

### Ausstattung:

Suite mit dem Charme der Geschichte und dem Wohnkomfort der Moderne: helle, lichtdurchflutete Zimmer, in allen Wohnräumen elegantes Eichenparkett, im Bad (mit Dusche) andrazithfarbene Bodenfliesen, große Westterrasse mit Gartenbereich. Zur Wohnung gehören ein Keller und ein Pkw-Stellplatz.

### Lage:

Mitten im Park, sehr ruhig gelegenes Ensemble; innerhalb weniger Minuten fußläufig am Jungfernsee, Pfingstberg, Cecilienhof. Sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahn/Bus), über die B2 in ca. 20 Minuten in Berlin-Spandau. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

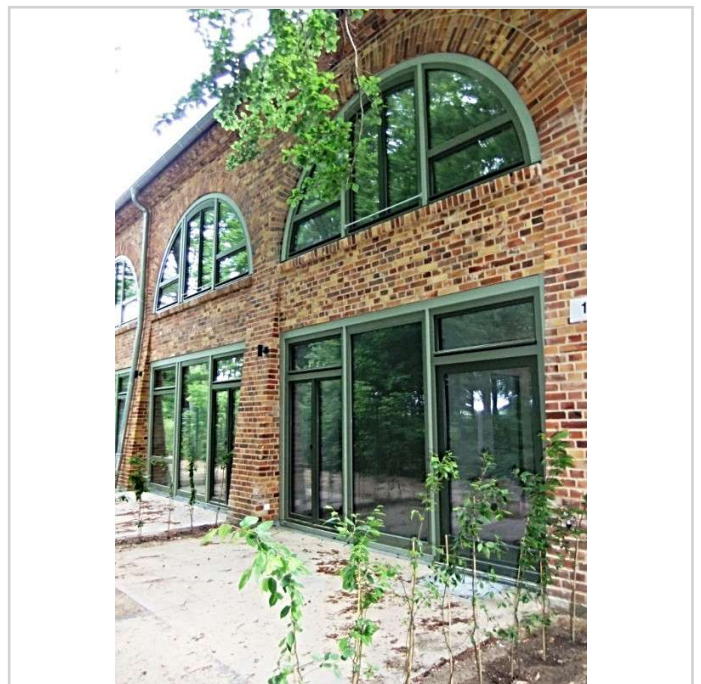
### Sonstiges:

Bei dem Staffelmietvertrag handelt es sich um ein seit dem 04/2017 unbefristetes Mietverhältnis. Die monatliche Mieteinnahme beträgt aktuell € 512 nettokalt, für den Pkw-Stellplatz 35 €/Monat. Die monatliche Nebenkosten-Vorauszahlung beträgt € 159, so dass sich eine Gesamtmiete von € 706 ergibt.

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.



Fassadenansicht



West-Gartenterrasse

# "Les Arcs Lenné": Exclusive 2-Zimmer-Wohnung mit großer West-Gartenterrasse (vermietet)



Zum Exerzierhaus 1

14469 Potsdam

Zimmer: 2,00  
 Wohnfläche ca.: 53,00 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 263.000,00 EUR



Logo des Hauses

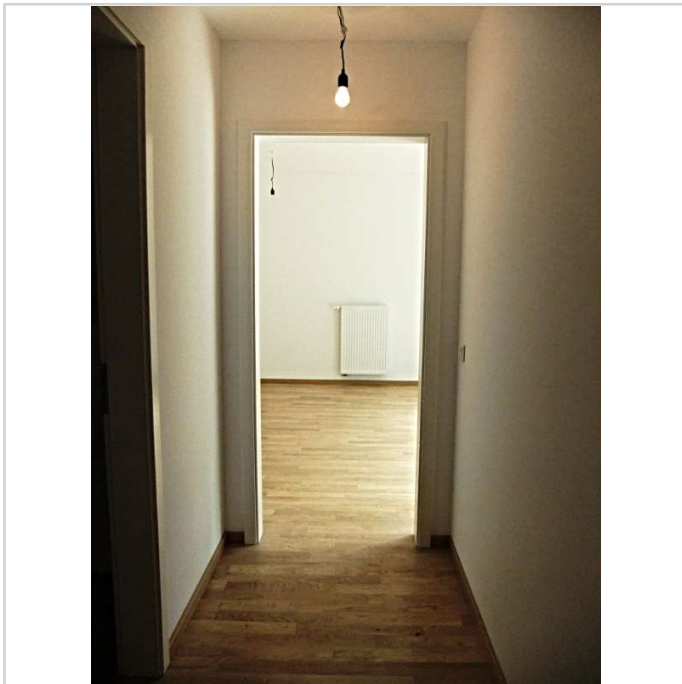
**08** **PARC SUITE**

1,5 ZIMMER	52,91 m <sup>2</sup>	EG
------------	----------------------	----

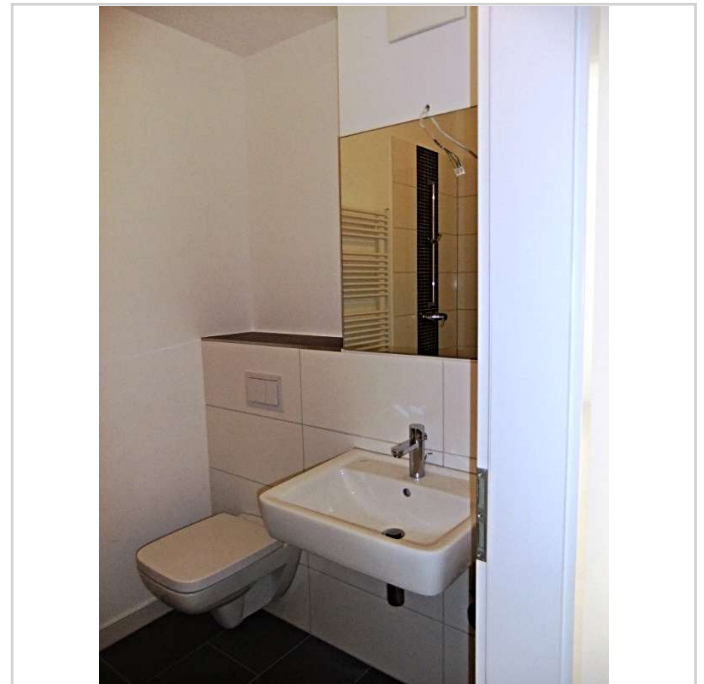
Highlights:  
 Privatgarten, Terrasse mit Abendsonne,  
 bodentiefe Fenster

Flur	3,13 m <sup>2</sup>
Bad	4,54 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,10 m <sup>2</sup>
Küche	4,42 m <sup>2</sup>
Wohnen	22,28 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,44 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 %)	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>52,91 m<sup>2</sup></b>
Garten	ca. 60,00 m <sup>2</sup>

Zimmergrößen



Diele



Bad



# "Les Arcs Lenné": Exclusive 2-Zimmer-Wohnung mit großer West-Gartenterrasse (vermietet)



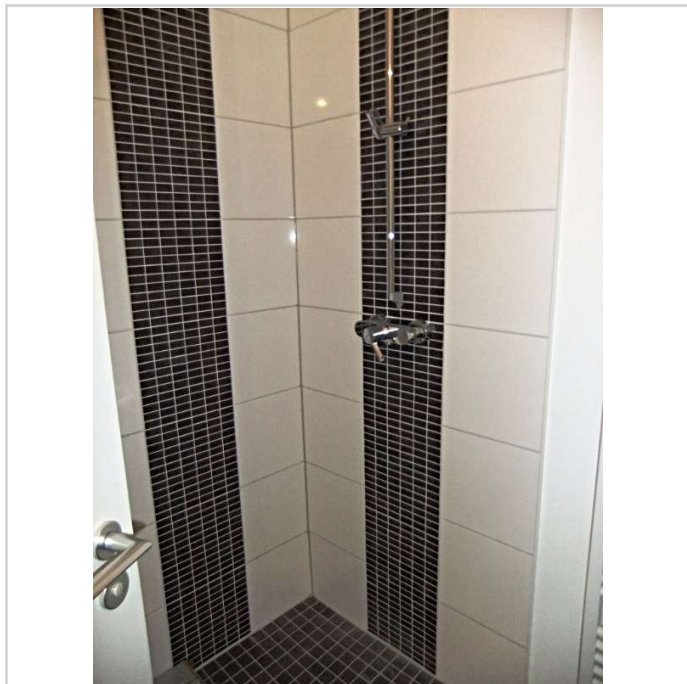
Zum Exerzierhaus 1

14469 Potsdam

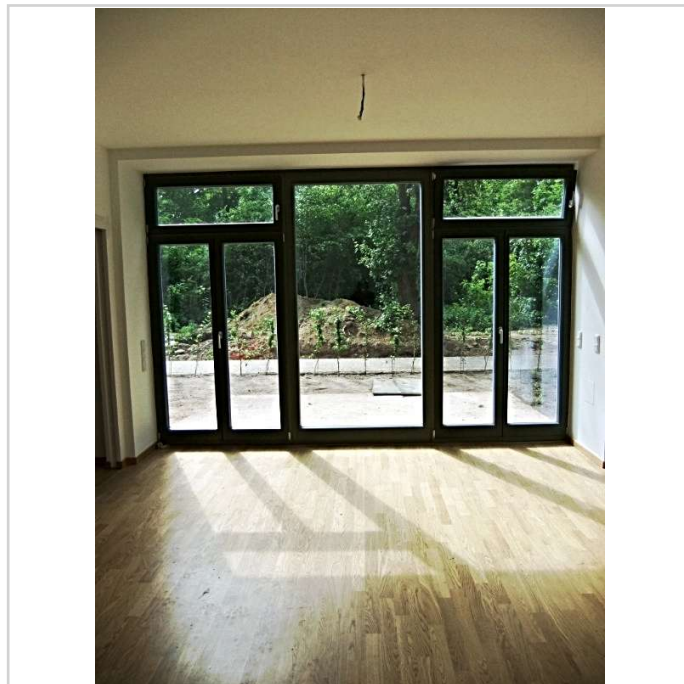
Zimmer: 2,00

Wohnfläche ca.: 53,00 m<sup>2</sup>

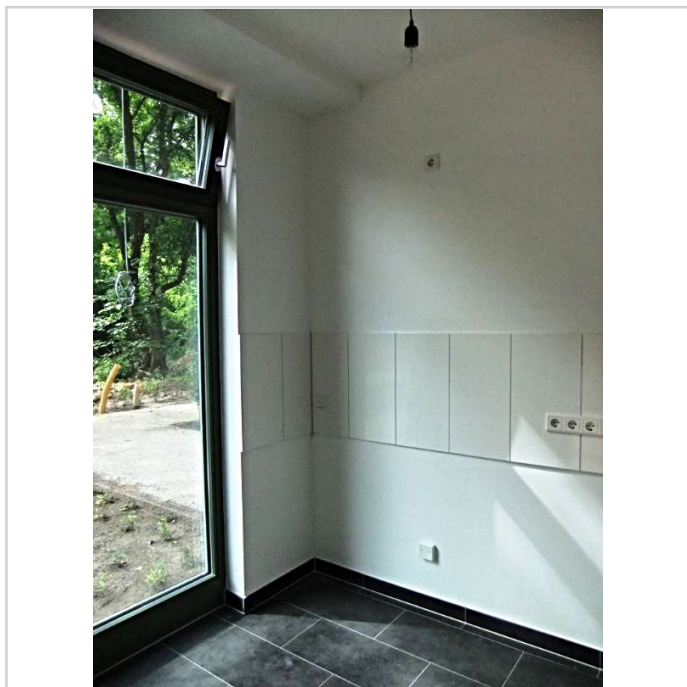
Kaufpreis: 263.000,00 EUR



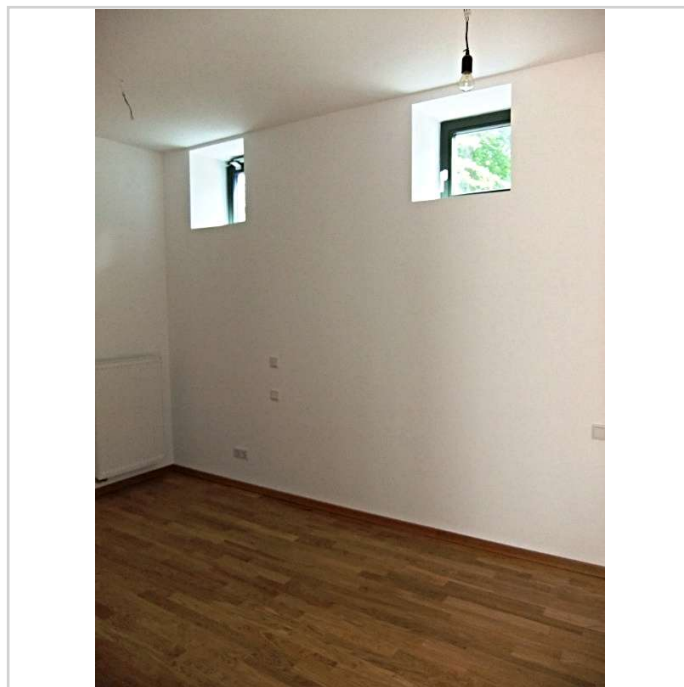
Dusche



Wohnzimmer mit Westterrasse



Küchenbereich



Schlafzimmer

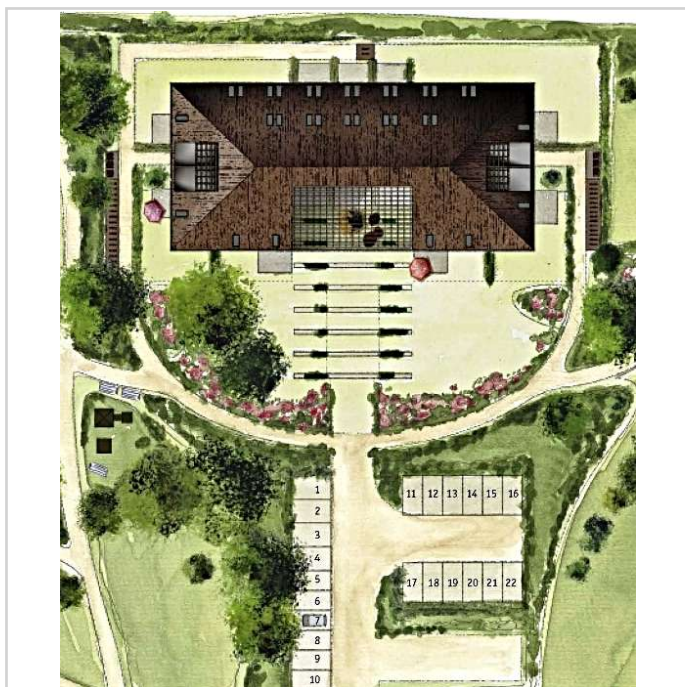
## "Les Arcs Lenné": Exclusive 2-Zimmer-Wohnung mit großer West-Gartenterrasse (vermietet)



### Zum Exerzierhaus 1

14469 Potsdam

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 53,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 263.000,00 EUR



Außenanlagenplan

# "Les Arcs Lenné": Exclusive 2-Zimmer-Wohnung mit großer West-Gartenterrasse (vermietet)



Zum Exerzierhaus 1  
14469 Potsdam

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 53,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 263.000,00 EUR



Grundriss

## "Les Arcs Lenné": Exclusive 2-Zimmer-Wohnung mit großer West-Gartenterrasse (vermietet)



### Zum Exerzierhaus 1

14469 Potsdam

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 53,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 263.000,00 EUR

