

# Villa Soleil: Komfortable 2-Zimmer-Wohnung mit sonnigem West-Balkon (vermietet)



## Fultonstraße 4

14482 Potsdam

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 52,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 209.000,00 EUR

Scout-ID: 161893127  
Objekt-Nr.: VS/09



### 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:                      | Etagenwohnung                 |
| Etage:                            | 3                             |
| Etagenanzahl:                     | 4                             |
| Schlafzimmer:                     | 1                             |
| Badezimmer:                       | 1                             |
| Keller:                           | Ja                            |
| Balkon/Terrasse:                  | Ja                            |
| Garten/-mitbenutzung:             | Ja                            |
| Personenaufzug:                   | Ja                            |
| Einbauküche:                      | Ja                            |
| Objektzustand:                    | Neuwertig                     |
| Baujahr:                          | 2003                          |
| Qualität der Ausstattung:         | Normal                        |
| Letzte Modernisierung/ Sanierung: | 2003                          |
| Energieausweistyp:                | Verbrauchsausweis             |
| Heizungsart:                      | Zentralheizung                |
| Wesentliche Energieträger:        | Erdgas schwer                 |
| Endenergieverbrauch:              | 67,20 kWh/(m <sup>2</sup> *a) |
| Energieeffizienzklasse:           | B                             |
| Baujahr laut Energieausweis:      | 2003                          |
| Garage/Stellplatz:                | Duplex                        |
| Anzahl Garage/Stellplatz:         | 1                             |

|                              |                                |
|------------------------------|--------------------------------|
| Hausgeld:                    | 289,00 EUR                     |
| Vermietet:                   | Ja                             |
| Mieteinnahmen pro Monat:     | 750,00 EUR                     |
| Garage/Stellplatz-Kaufpreis: | 26.000,00 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.

## Villa Soleil: Komfortable 2-Zimmer-Wohnung mit sonnigem West-Balkon (vermietet)



**Fultonstraße 4**  
14482 Potsdam

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 52,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 209.000,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Moderne, luxuriöse Villa im südfranzösischem Stil: Sie gehört zu einem Ensemble von vier Stadtvillen, die sich harmonisch in die benachbarte gründerzeitliche Bebauung einfügen.

### Ausstattung:

Helle, lichtdurchflutete Wohnung mit sonnigem West-Balkon: exquisite, komfortable Ausstattung mit Cotto-Terracotta-Fliesen in Bad und Küche, Parkett in Diele & Wohnzimmer, Teppichboden im Schlafzimmer, Designer-Bad mit Badewanne. Zur Wohnung gehören ein Kellerersatzraum und ein TG-Stellplatz (dieser muss mit erworben werden: separater Kaufpreis 26.000 €).

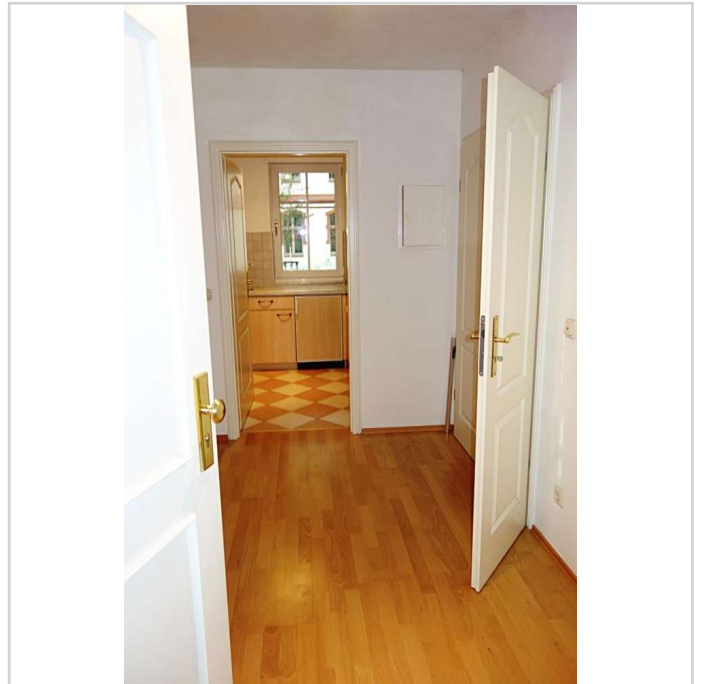
### Lage:

Die attraktive Villa "Soleil" befindet sich in zentraler und angenehm ruhiger Lage in Babelsberg. Gepflegte Vorgärten und Alleebäume prägen das Umfeld. In direkter Nähe bietet die Innenstadt von Babelsberg, das Weberviertel und das Sterncenter vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Ruhe und Erholung finden Sie im Babelsberger Park oder bei einem Besuch der vielen historischen Sehenswürdigkeiten der Stadt. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet.

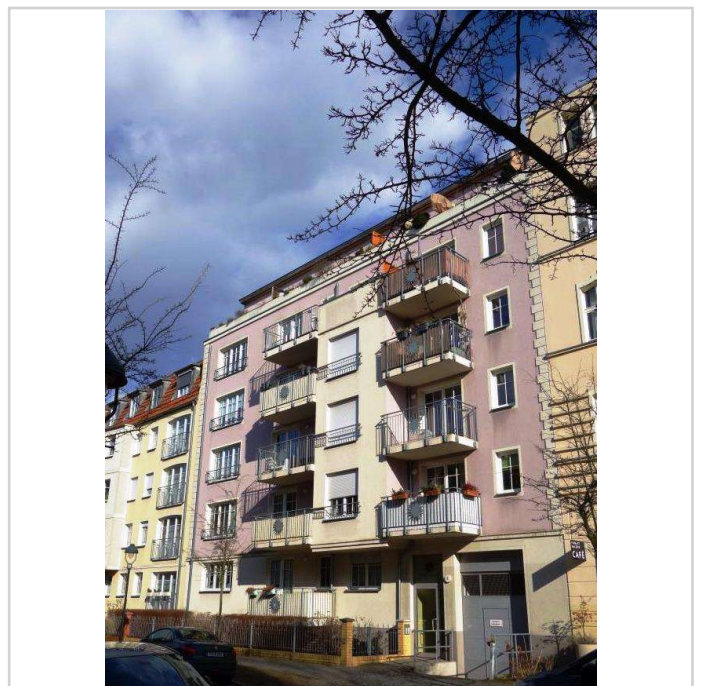
### Sonstiges:

Bei dem Mietvertrag handelt es sich um ein seit 09/2009 unbefristetes Mietverhältnis. Die monatliche Mieteinnahme beträgt € 438 nettokalt plus 51 € TG- Stellplatz- Miete und 26 €/Monat EBK-Miete. Die monatliche Vorauszahlung für die Nebenkosten beträgt € 235, sodass sich eine Gesamtmiete von € 750 ergibt.

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



Diele



Fassadenansicht

## Villa Soleil: Komfortable 2-Zimmer-Wohnung mit sonnigem West-Balkon (vermietet)



Fultonstraße 4  
14482 Potsdam

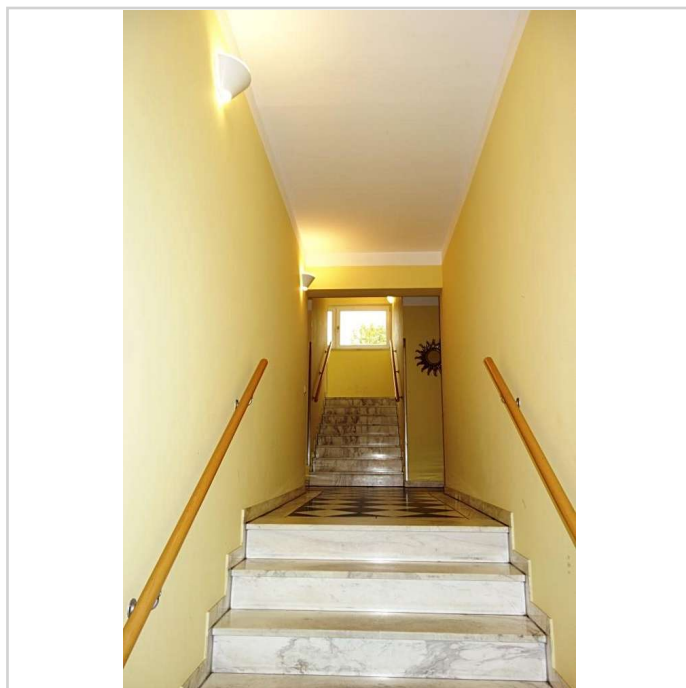
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 52,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 209.000,00 EUR



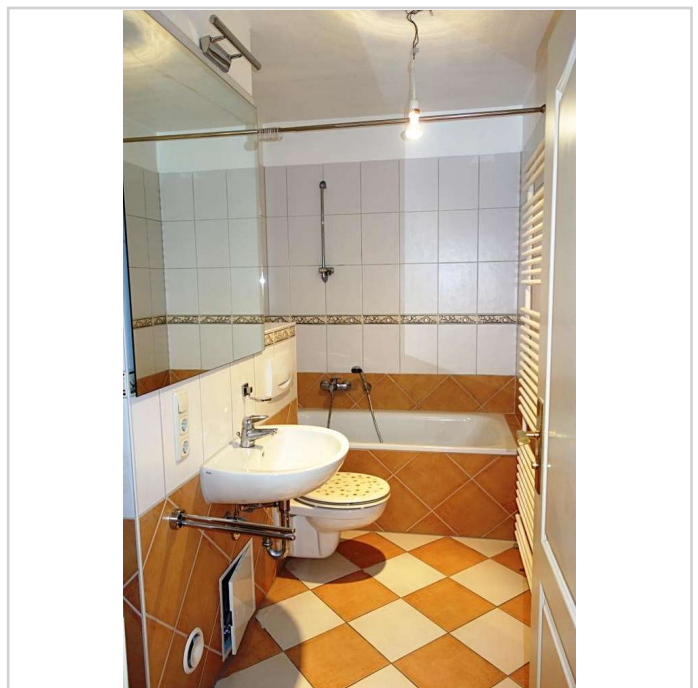
Villenlogo



Eingangsbereich



Treppenhaus



Badezimmer



## Villa Soleil: Komfortable 2-Zimmer-Wohnung mit sonnigem West-Balkon (vermietet)



Fultonstraße 4  
14482 Potsdam

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 52,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 209.000,00 EUR



Schlafzimmer



EBK



Durchgang zum Wohnbereich



Wohnzimmer mit West-Balkon

## Villa Soleil: Komfortable 2-Zimmer-Wohnung mit sonnigem West-Balkon (vermietet)



Fultonstraße 4  
14482 Potsdam

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 52,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 209.000,00 EUR



Grundriss

## Villa Soleil: Komfortable 2-Zimmer-Wohnung mit sonnigem West-Balkon (vermietet)



Fultonstraße 4  
14482 Potsdam

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 52,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 209.000,00 EUR

