

A photograph of a classical building facade. The upper part features a balcony with a balustrade of balusters. Below the balcony is a decorative frieze with four floral medallions. The lower part shows a portico with columns. The image is used as a background for a real estate advertisement.

Houses & Homes  
— IMMOBILIEN —

HERRSCHAFTLICHES DENKMALENSEMBLE  
IN POTSDAM



## Objekt

Der Verkaufsgegenstand besteht aus einem 4.905 m<sup>2</sup> großem Wassergrundstück, bebaut mit einer freistehenden denkmalgeschützten Villa, einem Vorderhaus sowie untergeordneten Nebengebäuden. Das Gebäudeensemble ist modernisierungsbedürftig. Eine großzügige parkähnliche Freifläche als Senkgarten mit Rasenfläche und eine auf der Nord-Südachse verlaufende Ahornallee liegen zwischen der Villa und der Zufahrtsstraße.

Die Entfernung der vorgelagerten Terrasse der Villa zum Ufer der Havel beträgt ca. 30 m. Das Grundstück wurde 1914 mit einem zur Bauzeit charakteristischen Gebäude gebaut. Die individuelle Struktur der Villa ist deutlich zu erkennen. Die umlaufende Klinkerfassade prägt das Bild.

Das Zweigeschossige Vorderhaus diente als kombiniertes Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit einer Teilunterkellerung. Der Zustand der Gebäude ist ordentlich, da 1965 und 1980 umfangreiche Modernisierungen durchgeführt wurden und seit 1990 eine laufende Instandhaltung gewährleistet ist.

## Denkmalschutz

Das Haus hat seinen Ursprung im Jahr 1913. In der Vergangenheit unterlag das Gebäude verschiedenen Nutzungsarten. Als herrschaftliche Villa errichtet, wurde nach 1944 eine Schwerstkrankenstation und nach 1945 Kinderheim in dem Gebäude untergebracht. Später erfolgte die Umnutzung in ein Hygieneinstitut. Nach 1990 wurde die Nutzung als Labor fortgesetzt.

Die Villa mit Nebengebäude, Gesamtanlage und die Einfriedung ist nach einer Ortsbegehung im Jahr 2010 unter Denkmalschutz gestellt worden.

Die „Ahornallee“ auf dem Grundstück ist von hoher Bedeutung für das Landschaftsbild auf der Halbinsel Hermannswerder, deshalb ist die Ahornallee nach § 31 und 32 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) geschützt und darf nicht beseitigt oder zerstört werden.

## Herrmannswerder

Die Landeshauptstadt Potsdam des Landes Brandenburg fungiert als Oberzentrum der Region. Der Wirtschaftsraum Potsdam ist integraler Bestandteil der Region Berlin - Brandenburg, dessen wirtschaftliche Entwicklung wesentlich mit der Berlins verbunden ist. Mit seinem reichen Kulturerbe, seiner Bedeutung als Bildungs- und Wissenschaftsstandort und Sitz der Landesregierung besitzt Potsdam einen hohen Bekanntheitsgrad.

Potsdam liegt beiderseits der seenartig erweiterten Havel, grenzt im Nord-Osten an Berlin und ist von den Landkreisen Potsdam — Mittelmark und Havelland umgeben. Die Anbindung an den überörtlichen Verkehr ist durch die Autobahnen A 115 und A 10 sowie mehrere Bundesstraßen im Stadtgebiet vorhanden.

In Potsdam befinden sich Behörden der Landesregierung sowie der Stadtverwaltung, eine Universität, Fachhochschulen, Schulen, Kindereinrichtungen, Kliniken und Arztpraxen, Museen, kirchliche Einrichtungen sowie verschiedene Kultur und Freizeitangebote und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten.

Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich auf der Potsdamer Insel Herrmannswerder, dessen Wohnlagen als Ufergrundstücke zu den beliebtesten der Stadt zählen. Aufgrund ihrer besonderen Lage, umgeben von Havel und Templiner See, befindet sich hier ein exklusives Wohngebiet mit exklusiven Villengebäuden sowie die gemeinnützige Hoffbauer-Stiftung und Wochenendgrundstücke. Desweiteren sind ein Gymnasium, Bürogebäude und individuelle Einfamilienhäuser auf der Insel angesiedelt.

Im südwestlichen Bereich der Halbinsel befinden sich Krankenhäuser, soziale Betreuungseinrichtungen, ein Gymnasium und ein Kirchenseminar. Die Hoffbauer- Stiftung auf dem "Alten Tornow" ist eine der größten in Deutschland errichteten Privatstiftung mit karitativem Aufgabenfeld und wurde auf einem parkartigen Gelände in zeitlicher roter Klinkerarchitektur zwischen 1871 und 1906 errichtet.

Die Halbinsel Herrmannswerder liegt in der Stadtrandlage von Potsdam. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3 km. Hier befinden sich auch die Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Bushaltestelle ca. 250 m entfernt

Bahnstation Potsdam-Hauptbahnhof mit S-Bahn Anschluss ca. 3 km entfernt

Straßenbahn ca. 3 km entfernt

Fährverbindung nach Potsdam-West ca. 500 m entfernt

**Bruttogrundflächen der Villa und Nebengebäude****vermietbare Flächen**

<b>Villa</b>		<b>Nutzfläche ca.</b>
Kellergeschoss	cas. 390 m <sup>2</sup>	195 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	ca. 310 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>
1. Obergeschoss	ca. 310 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	ca. 290 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
insgesamt	ca. 1.300 m <sup>2</sup>	855 m <sup>2</sup>

<b>Vorderhaus</b>		<b>Nutzfläche ca.</b>
Kellergeschoss	ca. 70 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	ca. 105 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	ca. 105 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>
insgesamt	ca. 280 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>

<b>Garagen</b>	
Garage 1	ca. 90 m <sup>2</sup>
Garage 2	ca. 70m <sup>2</sup>
insgesamt	ca. 160 m <sup>2</sup>

Grundriss 1. OG



Grundriss 2. OG



Grundriss EG



Grundriss KG







# Houses & Homes

— IMMOBILIENAGENTUR —

Benkertstr.22 | 14467 Potsdam

Tel. +49 (0)331 87002200

[info@houses-and-homes.com](mailto:info@houses-and-homes.com) | [www.houses-and-homes.com](http://www.houses-and-homes.com)

#### Provision:

Es gilt ein vom Käufer an uns zu entrichtendes Vermittlungs- bzw. Nachweishonorar (Maklercourtage) bei Abschluss des Kaufvertrages in Höhe von 7,14 % (inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer) auf den tatsächlichen Kaufpreis als vereinbart. Unsere Angebote sind nur für den Empfänger selbst bestimmt.

Bei einer Weitergabe an Dritte haftet der Angebotsempfänger für unsere Courtage. Die Inhalte unserer Angebote beruhen auf Mitteilungen des Verkäufers bzw. anderer Stellen und nicht auf eigenen Ermittlungen.