



POTSDAM

Aurora

Potsdam - eine Stadt die ihre eigene, ganz besondere Geschichte hat - beeindruckend und inspirierend

- 55 Wohneinheiten im 1.BA
- Wohnungen von 32 bis 123 qm
- Kaufpreise ab 288.500 Euro
- Sanierungskostenanteil 68%
- Hochwertige Ausstattung
- Tilgungszuschuss bis zu 37.500 Euro

Ansprechpartner für dieses Objekt:

Joachim Bongard

0151 12213310

jb@artrion.de

Potsdam - eine Stadt die ihre eigene, ganz besondere Geschichte hat - beeindruckend und inspirierend

Seien Sie dabei, wenn im Norden von Potsdam etwas Neues entsteht - ein Investment mit Zukunftsperspektive!

Potsdam - eine Stadt die begeistert!

Potsdam, eine Stadt mit über 1.000 Jahren Geschichte, hat im Laufe der Jahrhunderte ein einzigartiges Profil entwickelt, das in der deutschen Städtewelt seinesgleichen sucht. Als heutige Hauptstadt des Landes Brandenburg war Potsdam einst ein bedeutendes Zentrum der preußischen und damit auch der deutschen Geschichte. Sie symbolisiert den Aufstieg eines einst armen, zersplitterten Agrarstaates zu einer treibenden Kraft in Mitteleuropa. Potsdam steht nicht nur für Machtpolitik und militärische Stärke, sondern ebenso für Kunst, Kultur, Toleranz und Weltoffenheit. Die Stadt war immer wieder Schauplatz historisch bedeutsamer Entscheidungen. Diese faszinierende Vielschichtigkeit ist auch heute noch allgegenwärtig – sei es beim Bummel durch das charmante Holländische Viertel, beim Besuch der prächtigen Schlösser und Parks oder bei einer Bootstour auf den vielen Gewässern rund um die Stadt.

Potsdam besticht zudem durch seine außergewöhnliche Wohnqualität, die nicht zuletzt auf seine malerische Lage zurückzuführen ist. Umgeben von der idyllischen Havellandschaft und ihren zahlreichen Seen bietet die Umgebung ein wahres Paradies für Freizeit und Erholung. Urlauber aus ganz Deutschland schätzen die Schönheit dieser Region – für die Potsdamer selbst jedoch reicht oft schon ein Schritt vor die eigene Haustür, um diese Naturschönheiten in vollen Zügen zu genießen. Unser Wohnquartier liegt dabei direkt am idyllischen Krampnitzsee.

Die Nähe zu Berlin spielt eine wichtige Rolle für den Potsdamer Standortvorteil. Das Leben in der Stadt verläuft beschaulich und fernab der Hektik einer Metropole in ruhigen Bahnen. Wer jedoch Berliner Luft schnuppern möchte – sei es aus beruflichen Gründen, bei einem Familienausflug oder einer Shoppingtour – ist im Nu in der großen Schwesterstadt. Viele Pendler, deren beruflicher Mittelpunkt Berlin ist, ziehen es vor, die Lebensqualität Potsdams zu genießen. Die Stadt der Preußenkönige ist selbst ein attraktiver Arbeitgeber in den verschiedensten Branchen. Als Wachstumsmagnet im Speckgürtel Berlins ist Potsdam seit Mitte des 19. Jahrhunderts ein führendes Zentrum für Wissenschaft und Forschung in Europa, erste Adresse für Film- und Fernsehproduktionen und eine Größe in der Medienwelt. Nicht zu vergessen die Tourismusbranche, die durch die Beliebtheit der Stadt bei Reisenden aus aller Welt hohe Zuwächse verzeichnet.

Kein Wunder: Die weltberühmten Schlösser und Parks von Potsdam – viele davon nur wenige Minuten von unserem Wohnquartier entfernt – gehören als größtes Ensemble deutscher Welterbestätten zum UNESCO-Weltkultur- und Naturerbe der Menschheit. Was Besucher von Potsdam nur wenige Tage erleben können, steht den Einwohnern der Stadt jederzeit offen: der herrliche, weitläufige Park und das Schloss Sanssouci, die belebte historische Innenstadt mit ihren vielen Cafés, Restaurants und Boutiquen, die Pfaueninsel, der aussichtsreiche Winzerberg und zahlreiche weitere Orte, wie es sie nur in Potsdam gibt. Flanieren, Sport treiben, segeln und den vielseitigsten Interessen nachgehen – Potsdam bietet eine der schönsten Kulissen für die Verwirklichung Ihrer Lebensträume. Wo einst die königliche Familie der Hohenzollern und ihre Hofbeamten zu Hause

waren, haben sich heute Stars und Wirtschaftsführer angesiedelt – aus dem gleichen Grund, der auch Ihnen gefallen wird: Weil Wohnen in Potsdam alle Vorzüge vereint, die das Leben bis ins kleinste Detail besonders machen.

Die Lage

Im Norden Potsdams erstreckt sich auf über 140 Hektar das Entwicklungsgebiet Krampnitz, eine ehemalige Kaserne aus den 1930er Jahren, die nach dem Zweiten Weltkrieg bis 1991 von sowjetischen Truppen genutzt wurde. Eingebettet in die reizvolle Potsdamer Kulturlandschaft, grenzt Krampnitz im Norden an die „Döberitzer Heide“ und den „Königswald mit den Havelseen und der Seeburger Agrarlandschaft“ – Gebiete, die aufgrund ihres besonderen Landschaftsbildes und ihrer hohen Qualität für Flora und Fauna unter Natur- oder Landschaftsschutz stehen. Besonders bemerkenswert ist, dass Krampnitz trotz dieser beschaulichen und ländlichen Umgebung nur etwa 7,5 Kilometer von der Potsdamer Innenstadt entfernt liegt. Über die Bundesstraße 2 (B2, Potsdamer Chaussee) ist der Standort nicht nur hervorragend an Potsdam angebunden, sondern auch an den etwa 10 Kilometer nordöstlich gelegenen Berliner Bezirk Spandau. Die Verbindung gen Westen (Fahrland/Marquardt) bis zum rund 7 Kilometer entfernten Berliner Ring (BAB 10) wird über die L92 hergestellt.

Der Philosophie eines zukunftsorientierten und klimagerechten Stadtwachstums folgend, erkennt man dies auch an der Schaffung der notwendigen Verkehrs- und Versorgungsstrukturen: Das Potsdamer Zentrum und Berlin-Spandau sollen vorrangig über den ÖPNV und das Radwegenetz erreicht werden. Innerhalb des Stadtteils wird die Erschließung über Fuß- und Radwege erfolgen. Was Touristen nur für ein paar Tage erleben dürfen, ist für die Bewohner Potsdams alltäglicher Luxus: der weitläufige Park und das Schloss Sanssouci, die lebendige historische Innenstadt mit ihren charmanten Cafés, Restaurants und Boutiquen, die romantische Pfaueninsel, der aussichtsreiche Winzerberg und viele andere Orte, die Potsdam so einzigartig machen. Hier lässt es sich flanieren, Sport treiben, segeln und den unterschiedlichsten Interessen nachgehen – alles in einer der schönsten Kulissen Deutschlands.

Das Objekt

Wo einst die Hohenzollern und ihre Hofbeamten residierten, leben heute Stars und Wirtschaftsgrößen – aus gutem Grund: Das Wohnen in Potsdam vereint alle Vorzüge, die das Leben bis in die kleinen Alltagsmomente besonders machen. Die Stadt verfolgt eine zukunftsorientierte, klimabewusste Wachstumsstrategie: Neue Verkehrs- und Versorgungsstrukturen sollen vor allem auf den öffentlichen Nahverkehr und ein ausgebautes Radwegenetz setzen. Innerhalb des Stadtteils Krampnitz wird besonders auf fußgänger- und fahrradfreundliche Erschließungen geachtet, um den Ansprüchen eines modernen und nachhaltigen Wohnraums gerecht zu werden. Auf dem ehemaligen Kasernengelände in Krampnitz entsteht zwischen der Döberitzer Heide, dem Fahrländer See und dem Krampnitzsee ein neues Zuhause für rund 10.000 Einwohner. Dieses Areal wird zu einem lebendigen Stadtteil entwickelt, der erstklassigen Wohn- und Arbeitskomfort bietet. In den kommenden zwei Jahrzehnten entstehen hier Einkaufsmöglichkeiten, sieben Kindergärten, zwei Grundschulen sowie eine weiterführende Schule – all das eingebettet in einen zentralen, grünen Park.

Im ersten Bauabschnitt entstehen 55 helle Wohnungen in einem denkmalgeschützten urbanen Gebäude mit einer typischen Klinkerfassade. Jede Wohnung verfügt über einen Balkon oder eine Terrasse und ist bequem mit dem Aufzug erreichbar. Im Dachgeschoss werden 12 großzügige, klimatisierte Wohnungen gebaut, die auch an heißen Sommertagen angenehm kühl

bleiben. Im ersten Obergeschoss entstehen 17 barrierefreie 2- oder 3-Zimmer-Wohnungen. Das Erdgeschoss bietet ebenfalls 17 Wohnungen mit eigenem Gartenanteil.

Im Kellergeschoss wird jeder Wohnung ein eigener Abstellraum zugewiesen, und es stehen zusätzliche Räume für Kinderwagen und Fahrräder zur Verfügung. So entsteht ein modernes, komfortables und gut durchdachtes Wohnkonzept, das sich harmonisch in die Umgebung einfügt.

Die Highlights im Überblick

- 55 Wohneinheiten im ersten Bauabschnitt
- Top-Lage im Neuen Norden Potsdams
- Wohnungsgrößen von 32,42 qm bis 122,83 qm
- Kaufpreise ab 288.500 Euro
- Sanierungskostenanteil 68%
- Fertigstellung 12/2027
- Balkone, Terrassen, Gartenanteil
- Erzielbare Miete ca. 18 Euro/qm
- Personenaufzug
- Hochwertige Ausstattung, Fussbodenheizung etc.
- Hohe KfW-Förderung bis zu 150.000 Euro pro Wohneinheit
- Nicht rückzahlbarer Tilgungszuschuss von bis zu 37.500 Euro
- Rundum-Sorglos-Paket
- hohes Wertsteigerungspotential
- Bauträger mit zahlreichen Referenzobjekten am Standort

Bei Interesse bieten wir Ihnen eine Kaufpreisfinanzierung zu attraktiven Konditionen und erstellen für Sie eine individuelle Wirtschaftlichkeitsberechnung.

Beispielrechnung einer Denkmalabschreibung

Annahmen: Kaufpreis 288.500 €, Sanierungskostenanteil 70 %, zu versteuerndes Jahreseinkommen 80.000 €, ledig, Baujahr vor 1925, keine Kirchensteuer.

		AfA					
Jahr	Eink.	Steuerlast	Denkmal	Altbau	Eink. neu	Last neu	Ersparnis
2026	80.000	25.356	18.175	1.081	60.744	16.375	8.981
2027	80.000	25.356	18.175	1.081	60.744	16.375	8.981
2028	80.000	25.356	18.175	1.081	60.744	16.375	8.981
2029	80.000	25.356	18.175	1.081	60.744	16.375	8.981
2030	80.000	25.356	18.175	1.081	60.744	16.375	8.981

		AfA					
Jahr	Eink.	Steuerlast	Denkmal	Altbau	Eink. neu	Last neu	Ersparnis
2031	80.000	25.356	18.175	1.081	60.744	16.375	8.981
2032	80.000	25.356	18.175	1.081	60.744	16.375	8.981
2033	80.000	25.356	18.175	1.081	60.744	16.375	8.981
2034	80.000	25.356	14.136	1.081	64.783	18.204	7.152
2035	80.000	25.356	14.136	1.081	64.783	18.204	7.152
2036	80.000	25.356	14.136	1.081	64.783	18.204	7.152
2037	80.000	25.356	14.136	1.081	64.783	18.204	7.152
Summe	960.000	304.272	201.944	12.972	745.084	203.816	100.456

Der Steuervorteil beträgt ca. 100.456 €

Hinweis: In einzelnen Jahren können die steuerlichen Abschreibungen (AfA) höher sein als Ihr zu versteuerndes Einkommen. In diesem Fall wird das Einkommen auf 0 € gekappt; eine sogenannte „Negativsteuer“ wird nicht berücksichtigt. Der tatsächliche steuerliche Effekt kann je nach individueller Situation abweichen – bitte verstehen Sie diese Berechnung nur als vereinfachtes Beispiel.

Weitere Ansichten



