

# DAHLE

Sanierte Eigentumswohnungen im Baudenkmal

## Aurora Quartett



### Auf einen Blick

Das Aurora Quartett vereint ein historisches Klinkerensemble aus dem Jahr 1939 mit den Vorzügen einer modernen Kapitalanlage. 55 sanierte Eigentumswohnungen unter Denkmalschutz, 68 % AfA über zwölf Jahre, KfW-Tilgungszuschuss und eine Zukunftslage im neuen Stadtquartier Potsdam-Kramnitz. Schlüsselfertig übergeben durch den Bauträger im Jahr 2028.

- Objektart: Sanierte Eigentumswohnungen im Baudenkmal
- Adresse: Finnische Allee 13, 14476 Potsdam-Kramnitz
- Anzahl Einheiten: 55 Wohneinheiten in den Hausaufgängen A bis E (1. Bauabschnitt)
- Wohnflächen: ca. 32 bis 123 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 1 bis 4 Zimmer
- Baujahr: 1939, Kernsanierung unter Denkmalschutz
- Bauträger: Aurora Quartett GmbH
- Sanierungsanteil: 68 %, abschreibungsfähig nach §§ 7i / 10f EStG (Jahr 1–8: 9 % p. a., Jahr 9–12: 7 % p. a.)
- Förderung: KfW-Programm 261, Tilgungszuschuss bis 37.500 €
- Energie: Effizienzhaus Denkmal, Fußbodenheizung mit Geothermie / Fernwärme, Klimaanlage in den Dachgeschosswohnungen
- Mobilität: 126 Stellplätze mit E-Ladeoptionen, Mobilstation mit Car- und Bike-Sharing, drei Tram-Haltestellen der Linie 96 in Planung, Radschnellweg in die Innenstadt
- Kaufpreise: 288.500 € bis 1.025.000 € inkl. Außenanlagen
- Übergabe: voraussichtlich 2028
- Provision: provisionsfrei für den Erwerber



### Objekt

Das Aurora Quartett umfasst 55 sanierte Eigentumswohnungen in fünf denkmalgeschützten Hausaufgängen A bis E. Das Klinkerensemble aus dem Jahr 1939 mit kräftigen Backsteinfassaden, klassischer Gliederung und hohen Räumen steht als eingetragenes Baudenkmal unter Schutz. Unter Wahrung des historischen Charakters entsteht ein modernes Wohnensemble: Klinkerfassaden bleiben denkmalgerecht erhalten, Fenster werden mit weiß lackierten Holzfensterbänken originalgetreu rekonstruiert, das Dachgeschoss behutsam ausgebaut. Jeder Hausaufgang verfügt über einen Aufzug, die Dachgeschosswohnungen zusätzlich über Klimaanlage. Begrünte Innenhöfe und Außenanlagen mit altem Baumbestand runden das Ensemble ab.

Die Aufteilung der Anschaffungskosten: 8,5 % Grund und Boden, 23,5 % Altbausubstanz, 68 % Sanierung. Der Sanierungsanteil ist nach den §§ 7i und 10f EStG voll abschreibungsfähig, in den ersten acht Jahren mit 9 % p. a., in den Jahren neun bis zwölf mit 7 % p. a. Hinzu kommt der KfW-Tilgungszuschuss aus dem Programm 261 in Höhe von bis zu 37.500 € je Einheit. Die Kombination aus Denkmal-AfA und KfW-Förderung schafft einen steuerlichen Hebel, wie er nur bei eingetragenen Baudenkmalern möglich ist und bei hohen Einkommen besonders wirksam wird.

Das Wohnungsangebot reicht von 1 bis 4 Zimmern mit Wohnflächen von ca. 32 bis 123 m<sup>2</sup>. Kaufpreise ab 288.500 €. Provisionsfrei für den Erwerber.



### Ausstattung

Das Aurora Quartett wird in einer Ausstattungsqualität übergeben, die in Kombination mit dem Denkmalschutz auf langfristige Vermietbarkeit und Werthaltigkeit ausgelegt ist. Die kräftigen Klinkerfassaden, die klassische Gliederung und die hohen Räume des historischen Ensembles bleiben denkmalgerecht erhalten, die Fenster werden originalgetreu rekonstruiert. Das Dachgeschoss wird behutsam ausgebaut.

Im Inneren sorgt eine Fußbodenheizung über die quartiersweite Geothermieversorgung für effiziente, planbare Nebenkosten. Das Ensemble erreicht den Standard Effizienzhaus Denkmal nach KfW-Programm 261. Die Dachgeschosswohnungen sind zusätzlich mit Klimaanlage ausgestattet.

Eichenparkett von bauwerk in Fischgrät- bzw. Quadrato-Verlegung in den Wohnräumen, hochwertige Wand- und Bodenfliesen von Villeroy & Boch in den Bädern, Sanitärobjekte und Armaturen von hansgrohe und Geberit, weiß lackierte Innentüren mit HOPPE-Beschlägen sowie das Schalterprogramm Busch Jaeger Future Linear definieren das Niveau.

In der zentralen Quartiersgarage stehen 126 Stellplätze mit E-Ladeoptionen bereit, ergänzt durch Aufzüge in jedem Hausaufgang, Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen sowie eine Mobilstation mit Car- und Bike-Sharing direkt im Quartier. Begrünte Innenhöfe und Außenanlagen mit altem Baumbestand runden das Ensemble ab.



### Lage

Das Aurora Quartett liegt im neuen Stadtquartier Potsdam-Kramnitz, einem der größten Stadtentwicklungsprojekte Deutschlands. Auf 140 Hektar entsteht in den kommenden Jahren ein klug geplantes, mobilitätsstarkes Stadtquartier für rund 10.000 Menschen, mit eigener Grundschule, Kitas, Quartiersplatz, Nahversorgung, Mobilstationen und der geplanten Verlängerung der Tramlinie 96 direkt in die Potsdamer Innenstadt. Drei Tram-Haltestellen der Linie 96 sind im Quartier vorgesehen, ergänzt durch einen Radschnellweg nach Potsdam.

Potsdam ist mit einem Einwohnerwachstum von 42,86 % seit dem Jahr 2000 die am dynamischsten wachsende Großstadt Deutschlands. Auf 17 Schösser, drei UNESCO-Welterbe-Titel sowie neun Hochschulen und Forschungseinrichtungen prägen das Bild der Stadt und sichern eine stabile, kaufkräftige Nachfrage am Mietwohnungsmarkt. Vom Potsdam Hauptbahnhof erreichen Sie Berlin-Charlottenburg in 15 Minuten mit der Bahn.

Der Kramnitzsee liegt drei Gehminuten entfernt, die Döberitzer Heide grenzt fußläufig an das Quartier. Für Bewohner und Mieter ergibt sich daraus eine seltene Kombination aus städtischer Anbindung, ruhiger Wohnlage und unmittelbarer Naturnähe, Voraussetzungen für eine nachhaltige Werthaltigkeit der Immobilie.

