

Potsdam – Bornstedt

# Energieeffizientes modernes Zuhause in Bornstedt

Objektnummer: 24109051



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 1.390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 189,09 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 512 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24109051 - 14469 Potsdam – Bornstedt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24109051 - 14469 Potsdam – Bornstedt

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24109051                  |
| Wohnfläche   | ca. 189,09 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 6                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 2012                      |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 1.390.000 EUR                                                             |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 4 m <sup>2</sup>                                                      |
| Ausstattung | Gäste-WC, Kamin                                                           |

Objektnummer: 24109051 - 14469 Potsdam – Bornstedt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |                             |               |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Erdwärme         | Endenergieverbrauch         | 14.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 24.11.2034       | Energie-Effizienzklasse     | A+            |
| Befeuerung                 | Erdwärme         | Baujahr laut Energieausweis | 2012          |



Objektnummer: 24109051 - 14469 Potsdam – Bornstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24109051 - 14469 Potsdam – Bornstedt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24109051 - 14469 Potsdam – Bornstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24109051 - 14469 Potsdam – Bornstedt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24109051 - 14469 Potsdam – Bornstedt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24109051 - 14469 Potsdam – Bornstedt

## Die Immobilie





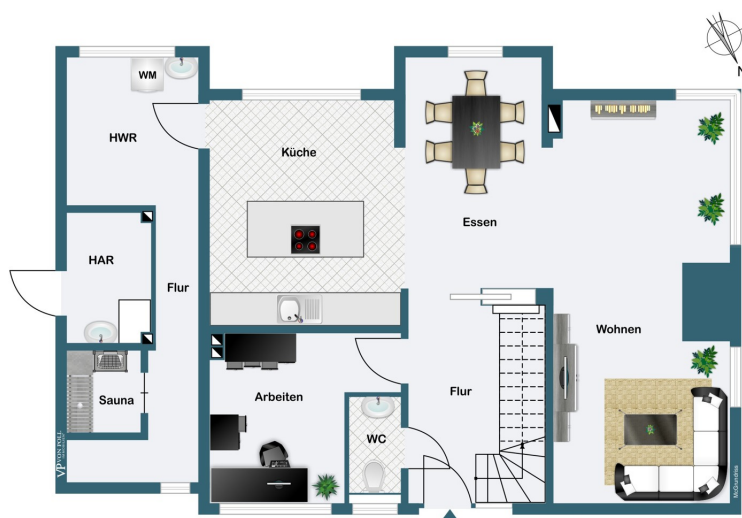
Objektnummer: 24109051 - 14469 Potsdam – Bornstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24109051 - 14469 Potsdam – Bornstedt

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 24109051 - 14469 Potsdam – Bornstedt

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein neuwertiges Einfamilienhaus, das im Jahr 2012 fertiggestellt wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 189,09 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 512 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus ausreichend Platz für die ganze Familie. Es befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, ideal für Menschen, die eine hochwertige Lebensqualität schätzen.

Das Haus verfügt über sechs großzügig geschnittene Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Die lichtdurchflutete Raumgestaltung wird durch die bodentiefen Fenster im Erdgeschoss unterstrichen, die für ein optimales Tageslicht sorgen. Die Ausstattung entspricht einem gehobenen Standard, was sich unter anderem in der modernen Einbauküche und der Fußbodenheizung widerspiegelt.

Der Wohnbereich wird durch einen Kamin ergänzt, der an kühleren Tagen für eine wohlige Atmosphäre sorgt. Von hier aus gelangt man auf eine der beiden Terrassen, die zu entspannten Stunden im Freien einladen. Zudem steht eine Dachterrasse zur Verfügung, die zusätzlichen Raum im Freien bietet und vielseitig genutzt werden kann.

Die große Familienküche ist ein besonderer Treffpunkt im Haus. Sie ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Kochabende. Praktisch ist auch der angrenzende Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum schafft.

Das Haus verfügt über ein Vollbad und ein zusätzliches Gäste-WC, wodurch Komfort und Privatsphäre für alle Bewohner gewährleistet sind. Die Bäder sind modern gestaltet und mit hochwertigen Sanitäreinrichtungen ausgestattet. Weiterhin besteht die Möglichkeit einer Erweiterung des Gäste-WCs im EG für ein weiteres Vollbad oder auch alternativ im Obergeschoss darüber. Die erforderlichen Anschlüsse liegen jeweils vor.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die Sauna, die nach einem langen Tag zum Entspannen einlädt. Diese ist geschickt im Haus integriert und bietet einen Rückzugsort für erholsame Stunden.

Das Grundstück ist pflegeleicht angelegt und bietet mit zwei Terrassen verschiedene Möglichkeiten, das Leben im Freien zu genießen.

Dank der modernen Bauweise und der neuwertigen Ausstattung ist dieses Einfamilienhaus ideal für Familien, die viel Wert auf Wohnqualität und Komfort legen.

Alles in allem bietet dieses Objekt eine hervorragende Gelegenheit, ein hochwertiges Zuhause zu erwerben, das mit durchdachter Raumaufteilung und erstklassiger Ausstattung überzeugt. Wenn dieses Angebot Ihr Interesse geweckt hat, stehen wir Ihnen gerne für eine Besichtigung zur Verfügung.

Objektnummer: 24109051 - 14469 Potsdam – Bornstedt

## Ausstattung und Details

- Fußbodenheizung
- bodentiefe Fenster im Erdgeschoss
- Einbauküche
- Kamin
- Wannenbad
- Gäste-WC
- Sauna
- zwei Terrassen
- Carporterweiterung möglich



**Objektnummer: 24109051 - 14469 Potsdam – Bornstedt**

## Alles zum Standort

Potsdam, die Landeshauptstadt von Brandenburg mit ca. 182.000 Einwohnern, ist Kulturstadt von internationalem Rang und ein bedeutender Wirtschafts- und Dienstleistungsstandort. Die Stadt bietet einen spektakulären barocken Stadtkern, exzellente Wohnlagen und eine Innenstadt mit attraktiven Einkaufs- und Flaniermöglichkeiten.

Das süd-westlich an Potsdam angrenzende Naturschutzgebiet des Potsdamer Havel- und Seengebiets weist eine kulturhistorische Vielfalt an Seen, Wäldern, Wiesen und Ackerflächen auf. Über die umliegenden Radwege erreicht man sowohl die kulturellen Schauplätze als auch die grünen Oasen der Region.

Der Stadtteil Bornstedt zeichnet sich durch seine ruhige Lage und die gute Infrastruktur aus. Gleich in der Nähe befindet sich die Lennésche Feldflur, die zu ausgedehnten Spaziergängen und Sportmöglichkeiten einlädt. Der nahegelegene Volkspark bietet mit der Biosphäre, Spiel- und Kletterparadiesen für Kinder, abwechslungsreichen Veranstaltungen usw. einen hohen Freizeitwert. In unmittelbarer Umgebung befinden sich Kindertagesstätten und Grundschulen. Weiterführende Schulen befinden sich in der nahe gelegenen Innenstadt, die mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar ist.

Alle Dinge des täglichen Bedarfs finden Sie durch die in der Pappelallee angesiedelten Supermärkte praktisch vor der Haustür. Seit Februar 2017 ist auch eine Apotheke im Zentrum des Bornstedter Feldes, direkt am Johann-Boumann Platz. Weitere Einzelhandelsgeschäfte beherbergt das benachbarte Bornstedt- Karree.

Der Schlosspark Sanssouci und das Krongut Bornstedt mit dem Bornstedter See sind nur wenige Minuten entfernt.

Objektnummer: 24109051 - 14469 Potsdam – Bornstedt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.11.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 14.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

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. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir die vollständigen Angaben zur Immobilie nur übermitteln können, wenn uns alle Kontaktdaten des Interessenten (Wohnanschrift, Telefon, ...) vorliegen.

Objektnummer: 24109051 - 14469 Potsdam – Bornstedt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andreas Güthling

---

Friedrich-Ebert-Straße 54, 14469 Potsdam

Tel.: +49 331 - 88 71 811 0

E-Mail: [potsdam@von-poll.com](mailto:potsdam@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)