

Potsdam - Bornstedt

Vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit Südterrasse in gefragter Lage von Potsdam-Bornstedt

Property ID: 26109020



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 155.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 53,16 m² • ROOMS: 2

Property ID: 26109020 - 14469 Potsdam - Bornstedt

- At a glance**
- The property**
- Energy Data**
- Floor plans**
- A first impression**
- Details of amenities**
- All about the location**
- Other information**
- Contact partner**

Property ID: 26109020 - 14469 Potsdam - Bornstedt

At a glance

Property ID	26109020	Purchase Price	155.000 EUR
Living Space	ca. 53,16 m ²	Type	Ground floor
Rooms	2	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	1	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1997	Equipment	Terrace
Type of parking	1 x Underground car park		

Property ID: 26109020 - 14469 Potsdam - Bornstedt

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	104.61 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	05.12.2027	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1997

Property ID: 26109020 - 14469 Potsdam - Bornstedt

The property



Property ID: 26109020 - 14469 Potsdam - Bornstedt

The property



Property ID: 26109020 - 14469 Potsdam - Bornstedt

The property



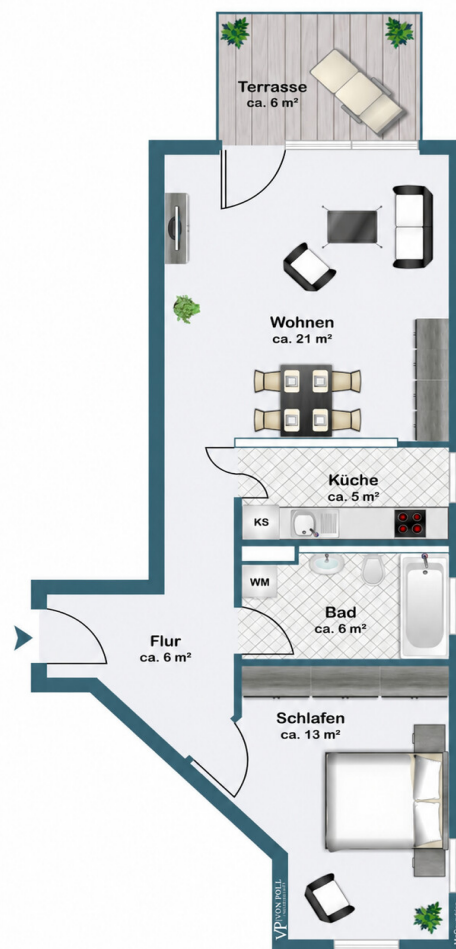
Property ID: 26109020 - 14469 Potsdam - Bornstedt

The property



Property ID: 26109020 - 14469 Potsdam - Bornstedt

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26109020 - 14469 Potsdam - Bornstedt

A first impression

Die vermietete 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss einer im Jahr 1997 errichteten Wohnanlage und profitiert von der ruhigen Lage des in hinterer Reihe gelegenen Wohnhauses ohne unmittelbaren Autoverkehr vor der Haustür.

Die Wohnfläche von ca. 53,16 m² bietet eine durchdachte Raumaufteilung. Über den mit Parkettboden ausgestatteten, hellen Wohnbereich erfolgt der direkte Zugang zur Terrasse, welche nach Süden ausgerichtet ist und dank eines Sichtschutzes ein hohes Maß an Privatsphäre ermöglicht. Das Schlafzimmer schafft durch die Ausrichtung zum Innenhof eine angenehme Rückzugsmöglichkeit. Die Wohnung ist mit einer gepflegten Einbauküche ausgestattet, welche den Platz in der Küche optimal ausnutzt. Das tagesbelichtete Wannenbad lädt zum Entspannen ein und trägt wesentlich zur angenehmen Wohnatmosphäre bei.

Das attraktive Wohnangebot wird durch einen Tiefgaragenstellplatz ergänzt, welcher bereits im Kaufpreis mit inbegriffen ist. Im Keller befindet sich ein gemeinschaftlich genutzter Fahrrad- sowie Trockenraum. Darüber hinaus steht ein privater Kellerverschlag mit zusätzlichem Stauraum zur Verfügung.

Die Wohnung ist seit dem 01.11.2025 für eine monatliche Gesamtmiete in Höhe von 801,00 € vermietet (Grundmiete 611,00 €, Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten 190,00 €). Der Tiefgaragenstellplatz generiert zusätzlich eine monatliche Miete in Höhe von 60,00 €. Die Wohnung ist derzeit Teil eines Mietpools der Wohnanlage. Auch der zukünftige Erwerber kann bei Interesse die Wohnung über den Mietpool vermieten lassen.

Das Hausgeld beträgt inklusive der Instandhaltungsrücklage monatlich 274,00 €, wovon 67,52 € nicht auf den Mieter umgelegt werden können.

Die Wohnanlage befindet sich auf einem Erbbaugrundstück, d.h. neben dem Eigentum an der Wohnung wird ein Miteigentumsanteil an dem Erbbaurecht zur Nutzung des Grundstücks erworben. Der Erbbaurechtvertrag hat eine Laufzeit von 198 Jahren, wodurch eine hohe Planungssicherheit gewährleistet werden kann. Der monatliche Erbbauzins beträgt aktuell 199,00 €.

Die gefragte Lage, der gepflegte Zustand der Wohnung und gesamten Wohnanlage aus dem Jahr 1997 und die gute Vermietungssituation machen diese Wohnung zu einer interessanten Investitionsmöglichkeit in Potsdam.

Property ID: 26109020 - 14469 Potsdam - Bornstedt

Details of amenities

- **Terrasse mit Südausrichtung**
- **Wannenbad mit Tageslicht**
- **Küche mit Fenster und gepflegter Einbauküche**
- **TG-Stellplatz inklusive**
- **privater Kellerverschlag**
- **gemeinschaftlich genutzter Fahrrad- sowie Trockenraum**
- **Blick auf unbebaute Grünfläche neben dem Wohnhaus**

Property ID: 26109020 - 14469 Potsdam - Bornstedt

All about the location

Potsdam bietet durch zahlreiche Kultur- und Freizeitangebote, einer einzigartigen Schlösser- und Parklandschaft sowie der wasserreichen Umgebung eine hohe Lebensqualität, die von rund 188.000 Einwohnern geschätzt wird. Gleichzeitig hat sich die Landeshauptstadt Brandenburgs als bedeutender Wirtschafts- und Dienstleistungsstandort etabliert. Während die Angebote einer internationalen Metropole durch das nahegelegene Berlin jederzeit schnell erreichbar sind, bewahrt Potsdam seinen naturnahen, familienfreundlichen und angenehm entspannten Charakter.

Der Stadtteil Bornstedt hat seit der Bundesgartenschau (BUGA) 2001 eine enorme städtebauliche Entwicklung durchlaufen und sich zu einer der gefragtesten Wohngegenden in Potsdam entwickelt. Die Umgebung bietet zahlreiche Parkanlagen wie den Volkpark oder den Park Sanssouci sowie eine gewachsene Infrastruktur aus z.B. verschiedensten Supermärkten, Bildungseinrichtungen, Ärzten und Freizeitangeboten. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Nähe zur Potsdamer Innenstadt machen die Lage von Bornstedt zusätzlich attraktiv.

In unmittelbarer Nähe zur Wohnung befindet sich die Haltestelle Kirschallee, über die eine Anbindung an die Tramlinie 92 und verschiedene Buslinien gewährleistet wird. Dadurch kann die Innenstadt und der Hauptbahnhof von Potsdam sowie auch Berlin bequem mit den öffentlichen Nahverkehr erreicht werden. Die nächste Autobahnanschlussstelle mit Anbindung an das umliegende Autobahnnetz ist ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar.

Property ID: 26109020 - 14469 Potsdam - Bornstedt

Other information

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.

Property ID: 26109020 - 14469 Potsdam - Bornstedt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Andreas Güthling

Friedrich-Ebert-Straße 54, 14469 Potsdam

Tel.: +49 331 - 88 71 811 0

E-Mail: potsdam@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com