

Potsdam – Bornim

Gut geschnittenes Einfamilienhaus, ruhige Lage, großes Grundstück

????????? ??????????: 25109028



www.von-poll.com

???? ??????: 570.000 EUR • ??????????: ca. 105,54 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 790 m²

??????? ?????????: 25109028 - 14469 Potsdam – Bornim

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25109028 - 14469 Potsdam – Bornim

?? ??? ??????

???????? ?????????	25109028
???????????	ca. 105,54 m ²
????? ??????	?????????????? ?????
?????????	4
????????????? ???	3
???????????	
???????????	1
????? ?????????????	1974
?????? ?????????????	2 x ???????

????? ???????	570.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	????????
??????????????	
????????????????????????	ca. 90 m ²
??????	
????????	????????, ??????, ??????, ???????????????? ?????????

??????? ???????: 25109028 - 14469 Potsdam – Bornim

????????????? ??????????

???? ???????????	????	????????????????	BEDARF
????????????	16.10.2035	??????????	
????????????????		?????? ??????	144.90 kWh/m²a
?????? ??		??????????	
???? ???????????	????	??????????	E
		????????????	
		??????????	
		???? ???????????	1974
		???????? ?? ??	
		??????????	
		????????????	

???????? ?????????: 25109028 - 14469 Potsdam – Bornim

?? ?????????



???????? ?????: 25109028 - 14469 Potsdam – Bornim

?? ???????



???????? ?????: 25109028 - 14469 Potsdam – Bornim

?? ???????



???????? ?????: 25109028 - 14469 Potsdam – Bornim

?? ???????



??????? ???????: 25109028 - 14469 Potsdam – Bornim

??? ?????? ?????????

Zum Verkauf steht dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1974, das auf einem großzügigen Grundstück von ca. 790 m² liegt. Die Immobilie wurde in den 1990er Jahren umfassend modernisiert. Dabei wurden die Fassade, das Dach, die Fenster, die Heizung sowie das Badezimmer erneuert. In den Folgejahren wurden laufende Renovierungen durchgeführt, z.B. Malerarbeiten und Bodenbeläge erneuert. In 2021 wurde eine moderne Einbauküche installiert.

Auf einer Wohnfläche von ca. 106 m², die sich auf insgesamt 4 Zimmer auf einer Ebene verteilt, bietet das Haus viel Platz. Zu den drei Schlafzimmern kommt ein geräumiges Wohnzimmer, das durch einen gemütlichen Kaminofen besticht. Dieser sorgt in den kalten Wintermonaten für wohlige Wärme und eine einladende Atmosphäre. Die Ausstattung des Hauses umfasst strapazierfähige Vinyl- und Laminatfußböden sowie praktische Außenjalousien, die optimalen Schutz vor Sonneneinstrahlung bieten.

Das Badezimmer ist als Vollbad (Wanne + Dusche) ausgeführt. Für zusätzlichen Stauraum sorgt der Vollkeller, der vielseitig nutzbare Möglichkeiten bietet. Ein Highlight des Hauses ist die große Doppelgarage, die genügend Platz für zwei Fahrzeuge bietet und darüber hinaus Stauraum für Gartengeräte und Fahrräder bereithält. Ein Gasanschluss ist bereits vorhanden, sodass zukünftige Umrüstungen oder Ergänzungen ohne großen Aufwand möglich sind.

Der Außenbereich besticht durch einen großen Garten, der viele Gestaltungsmöglichkeiten offenlässt. Für gesellige Stunden und entspannte Nachmittage lädt die vorhandene Terrasse ein. Ein Gartenhaus bietet Platz für Gartengeräte und Möbel oder als charmanten Rückzugsort.

Geheizt wird die Immobilie mittels einer zentralen Ölheizung, die in den 1990er Jahren installiert wurde. Die zentrale Lage des Hauses ermöglicht es, in kurzer Zeit alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs zu erreichen, sei es Einkaufsmöglichkeiten, Schulen oder Arztpraxen. Gleichzeitig bietet das großzügige Grundstück ausreichend Privatsphäre und Raum zur Erholung.

??????? ???????: 25109028 - 14469 Potsdam – Bornim

???????????????? ???? ?????????

- Einbauküche (2021)
- Kaminofen
- Außenjalousien
- Vinyl- und Laminatfußböden
- Vollbad
- Vollkeller
- große Doppelgarage
- Gasanschluss liegt an
- großer Garten
- Gartenhaus

??????? ?????????: 25109028 - 14469 Potsdam – Bornim

??? ??? ??? ???????????

Potsdam, die Landeshauptstadt von Brandenburg mit ca. 183.000 Einwohnern, ist Kulturstadt von internationalem Rang und bedeutender Wirtschafts- und Dienstleistungsstandort. Die Stadt bietet einen spektakulären barocken Stadtkern, exzellente Wohnanlagen und eine Innenstadt mit attraktiven Einkaufs- und Flaniermöglichkeiten.

Das im Stadtteil Bornim gelegene Einfamilienhaus zeichnet sich durch seine ruhige, familienfreundliche, grüne Lage aus.

In fußläufiger Nähe befinden sich Kindertagesstätten und Grundschulen. Zu den weiterführenden Schulen in der nahen Innenstadt sind es nur wenige Minuten mit dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln.

Die Dinge des täglichen Bedarfs sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte beherbergt das benachbarte Bornstedt- Karree.

Der nahegelegene Volkspark bietet mit der Biosphäre, Spiel- und Kletterparadiesen für Kinder, abwechslungsreichen Veranstaltungen usw. einen hohen Freizeitwert.

Der Schlosspark Sanssouci und das Krongut Bornstedt mit dem Bornstedter See befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft.

??????? ???????: 25109028 - 14469 Potsdam – Bornim

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.10.2035.
Endenergiebedarf beträgt 144.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

???????? ?????: 25109028 - 14469 Potsdam – Bornim

???????????? ???? ?????

??? ????????????? ??????????, ????????????? ?? ?? ????????? ????????????? ??:

Andreas Güthling

Friedrich-Ebert-Straße 54, 14469 Potsdam

Tel.: +49 331 - 88 71 811 0

E-Mail: potsdam@von-poll.com

???? ????????? ??????? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com