Potsdam – Bornim

Modernisiertes, energieeffizientes Einfamilienhaus in Potsdam-Bornim

??????? ????????: 24109054

???? ??????: 619.000 EUR • ?????????: ca. 148,19 m^2 • ???????: 6 • ?????? ???: 646 m^2

??????? ????????: 24109054 - 14469 Potsdam – Bornim

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

??????? ????????: 24109054 - 14469 Potsdam – Bornim

?? ??? ?????

??????? ????????	24109054
?????????	ca. 148,19 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	6
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	1900
????? ??????????	4 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	619.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2024
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 24109054 - 14469 Potsdam – Bornim

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	28.11.2034
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	71.50 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	B
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1900

??????? ????????: 24109054 - 14469 Potsdam – Bornim

?? ???????

www.von-poll.com

??????? ????????: 24109054 - 14469 Potsdam – Bornim

?? ???????

??????? ????????: 24109054 - 14469 Potsdam – Bornim

?? ???????

??????? ????????: 24109054 - 14469 Potsdam – Bornim

?? ???????

??????? ????????: 24109054 - 14469 Potsdam – Bornim

?? ???????

??????? ????????: 24109054 - 14469 Potsdam – Bornim

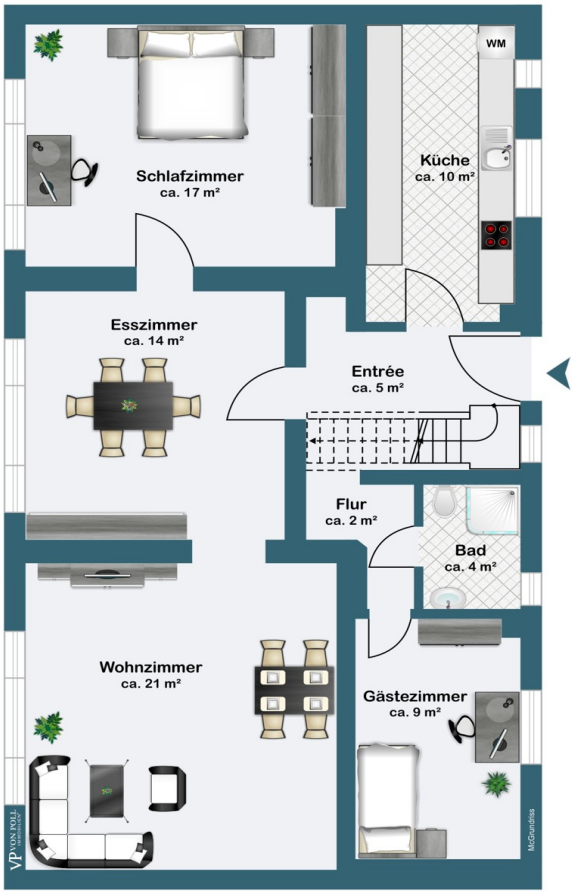
?? ???????

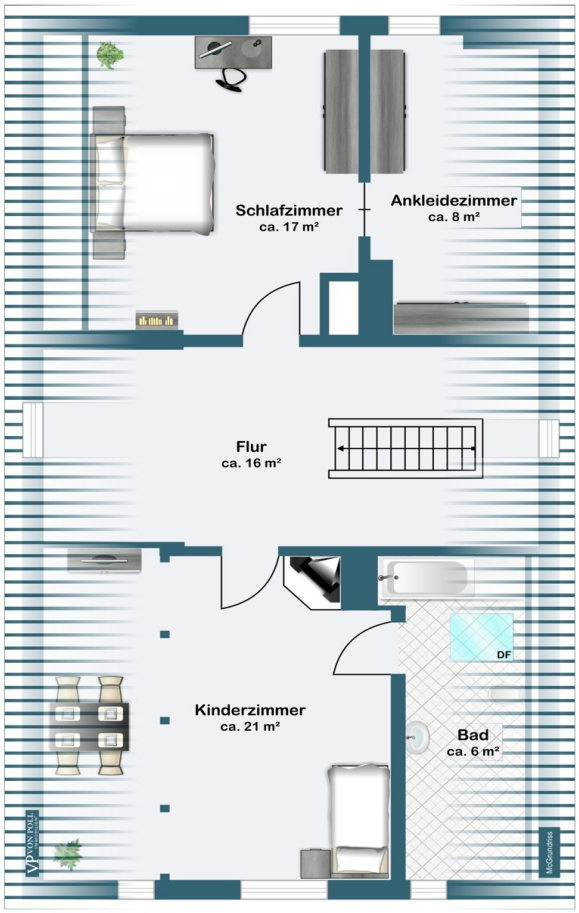
??????? ????????: 24109054 - 14469 Potsdam – Bornim

?? ???????

??????? ????????: 24109054 - 14469 Potsdam – Bornim

??????




Schlafzimmer
ca. 17 m²
Ankleidezimmer
ca. 8 m²
Flur
ca. 16 m²
DF
Kinderzimmer
ca. 21 m²
Bad
ca. 6 m²

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 24109054 - 14469 Potsdam – Bornim

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

Dieses charmante Einfamilienhaus, errichtet im Jahr 1900, vereint historischen Charakter mit modernen Annehmlichkeiten. Mit einer Wohnfläche von ca. 148 m² und einem großzügigen Grundstück von ca. 646 m² bietet diese vollständig renovierte Immobilie ausreichend Platz für komfortables Wohnen.

Der Grundriss des Hauses umfasst insgesamt sechs Zimmer, davon vier gut proportionierte Schlafzimmer, die flexibel genutzt werden können. Zwei modernisierte Badezimmer bieten zeitgemäßen Komfort und Funktionalität. Die lichtdurchfluteten und großzügig gestalteten Räume schaffen ein einladendes Wohnambiente.

In den vergangenen Jahren wurden umfassende Modernisierungsmaßnahmen abgeschlossen, die die Immobilie technisch auf den neuesten Stand gebracht haben. Das Dach wurde im Jahr 2020 vollständig neu eingedeckt. Eine neue Heizungstherme der Marke Vaillant wurde erstmals 2018 installiert und 2024 erneut modernisiert, um einen effizienten Energieverbrauch zu gewährleisten. Besondere Aufmerksamkeit wurde den Fenstern gewidmet. Die 2021 eingebauten Fenster sind dreifach verglast und mit Rollläden ausgestattet, die sowohl elektrisch als auch manuell betätigt werden können. Insektengitter sorgen für zusätzlichen Komfort während der Sommermonate.

Auch die Außenanlage des Hauses präsentiert sich in ausgezeichnetem Zustand. Die Fassade wurde 2022 neu verputzt und erhielt eine frische Farbgestaltung. Ein neuer Doppelstabmattenzaun mit Einfahrtstor, ebenfalls aus dem Jahr 2022, sichert das Grundstück. Die Gestaltung des Vorgartens und die umfassende Gartengestaltung wurden zwischen 2021 und 2022 vollständig erneuert, was das äußere Erscheinungsbild des Hauses deutlich aufwertet.

Zusätzlicher Stauraum findet sich im Spitzboden, der optimal genutzt werden kann. Eine Doppelgarage bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum.

Diese Immobilie bietet die perfekte Kombination aus historischem Charme und moderner Ausstattung. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um dieses ansprechende Haus persönlich zu erleben.

??????? ????????: 24109054 - 14469 Potsdam – Bornim

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

- lichtdurchflutete, großzügige Zimmer
- Jalousien
- Doppelgarage
- Spitzboden für zusätzlichen Stauraum
- Neues Dach (2020)
- Neue Heizungstherme (2018, erneuert 2024, Firma Vaillant)
- Neue Haustür (2021)
- Neue Treppe (2021)
- Einbau neuer Fenster mit 3-fach Verglasung, Fensterbänke, Insektengitter sowie elektrische und manuelle Rollläden (2021)
- Renovierung aller Räume (Boden + Wände, 2021)
- Badezimmer im UG saniert und renoviert (2021)
- Neue Dacheindeckung des Nebengelasses in Metallblech-Ziegeloptik (2021)
- Installation eines neuen Abwasseranschlusses mit 4 neuen Abwasserschächten (2022)
- Neues Einfahrtstor (2022)
- Installation neuer Erdung (2022)
- Neuer Doppelstabmattenzaun (2022)
- Installation neuer Raumtemperaturregler (2022)
- Neuer Zählerschrank mit Anschluss an die Erdung (2022)
- Haus und Nebengelass neu verputzt (Ober- und Unterputz), neue Armierung und Farbgestaltung (2022)
- Vorgarten und Gartengestaltung komplett erneuert (2021/2022)
- Nebengelass teilweise saniert/renoviert (2022)
- Neue Enthärtungsanlage und Wasserfilter von Grünbeck (2024)

??????? ????????: 24109054 - 14469 Potsdam – Bornim

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

Potsdam, die Landeshauptstadt von Brandenburg mit ca. 190.000 Einwohnern, ist eine Kulturstadt von internationalem Rang und ein bedeutender Wirtschafts- und Dienstleistungsstandort. Die Stadt bietet einen spektakulären barocken Stadtkern, hochwertige Wohnlagen und eine Innenstadt mit attraktiven Einkaufs- und Flaniermöglichkeiten.

Das im Stadtteil Bornim gelegene Einfamilienhaus zeichnet sich durch seine zentrale Lage mit guter Anbindung aus. Der nahegelegene Volkspark bietet mit der Biosphäre, großzügigen Spiel- und Kletteranlagen sowie abwechslungsreichen Veranstaltungen vielfältige Freizeitmöglichkeiten für Jung und Alt. In der Umgebung befinden sich Kindertagesstätten und Grundschulen, während weiterführende Schulen in der Potsdamer Innenstadt zu finden sind, die bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln, dem Fahrrad oder dem Auto erreichbar ist.

Alle Dinge des täglichen Bedarfs finden Sie in unmittelbarer Nähe. Das benachbarte Bornstedt-Karree bietet zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsangebote. Der Schlosspark Sanssouci, das historische Krongut Bornstedt und der Bornstedter See liegen ebenfalls nur wenige Minuten entfernt und laden zu ausgedehnten Spaziergängen ein.

??????? ????????: 24109054 - 14469 Potsdam – Bornim

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.11.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 71.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

??????? ????????: 24109054 - 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