

Potsdam – Bornstedt

# Erstbezug! Barrierefrei! Zentrumsnah! Helle 2-Zi- Neubauwohnung mit Balkon

????????? ??????????: 25109047



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

???? ??????: 435.000 EUR • ??????????: ca. 55 m<sup>2</sup> • ??????: 2

???????? ??????????: 25109047 - 14469 Potsdam – Bornstedt

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

??????? ??????????: 25109047 - 14469 Potsdam – Bornstedt

?? ??? ??????

????????? ??????????	25109047	????? ???????	435.000 EUR
????????????	ca. 55 m²	????????????	???????
???????	2	????????????	Käuferprovision
?????????	2		beträgt 3,57 % (inkl.
????????????? ???	1		MwSt.) des
???????????			beurkundeten
???????????	1		Kaufpreises
????? ??????????????	2024	???????	?????????????????
			?????????, ??????????

???????? ??????????: 25109047 - 14469 Potsdam – Bornstedt

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

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ??????????	BEDARF
???? ???????????	????	?????? ??????? ??????????	108.00 kWh/m²a
???????????? ???????????????? ???????	20.02.2034	????????? ???????????? ?????????	C
???? ???????????	?????? ??????? ??????????	???? ?????????? ???????? ?? ?? ????????? ????????????	2023

???????? ?????: 25109047 - 14469 Potsdam – Bornstedt

?? ???????



???????? ??????????: 25109047 - 14469 Potsdam – Bornstedt

?? ?????????





???????? ?????: 25109047 - 14469 Potsdam – Bornstedt

?? ???????



???????? ?????: 25109047 - 14469 Potsdam – Bornstedt

?? ???????





??????? ???????: 25109047 - 14469 Potsdam – Bornstedt

## ??? ?????? ??????????

Diese lichtdurchflutete 2-Zimmer Wohnung im 2. Obergeschoss begeistert durch ihre hohen Decken, großen Fensterflächen mit dreifacher Verglasung und den offenen Wohn- und Essbereich, der direkt auf den großzügigen, überdachten Balkon führt – ein idealer Ort, um Sonne und Ruhe zu genießen.

Die elegante Einbauküche ist harmonisch in den Wohnbereich integriert und überzeugt durch modernes Design, hohe Funktionalität und eine Farbgestaltung, die sich perfekt in das stilvolle Gesamtbild der Wohnung einfügt.

Ein abgeschlossener Eingangsbereich mit Hauswirtschaftsraum bietet zusätzlichen Stauraum und Platz für Waschmaschine, Trockner und den Kühlschrank. Das ruhig gelegene Schlafzimmer sorgt für erholsamen Schlaf, und das Badezimmer ist großzügig und modern.

Der hochwertige Parkettboden mit Fußbodenheizung verleiht den Räumen eine behagliche Atmosphäre, während die sorgfältig ausgewählten Materialien für ein stilvolles und modernes Ambiente sorgen.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Seniorinnen und Senioren, die sich verkleinern möchten, für Singles auf dem Weg zur ersten eigenen Immobilie oder für Eltern, die ihrem studierenden Kind ein gemütliches Zuhause bieten möchten.

Ein großzügiges Kellerabteil rundet dieses attraktive Angebot ab. Ein Tiefgaragenstellplatz und/oder Außenstellplatz kann auf Wunsch zusätzlich erworben werden.

Die Wohnung befindet sich im Ensemble „Neue Liebe“, das 2024 fertiggestellt wurde. Das architektonisch ansprechende Projekt umfasst acht Neubauten in klassischer Villenarchitektur und vereint stilvolles Wohnen mit moderner Bauqualität.

??????? ???????: 25109047 - 14469 Potsdam – Bornstedt

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

Balkon

Einbauküche mit Geschirrspülmaschine

Parkett mit Fussbodenheizung

Fenster mit Dreifachverglasung

Kellerabteil

Tiefgaragenstellplatz und/oder Außenstellplatz kann erworben werden

??????? ???????: 25109047 - 14469 Potsdam – Bornstedt

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

Trotz der absolut ruhigen Lage sind Geschäfte des täglichen Bedarfs, der Jungfernsee und der Volkspark Potsdam nur wenige Schritte entfernt – und auch das Belvedere auf dem Pfingstberg ist in wenigen Minuten erreichbar. Perfekt für alle, die die Kombination aus Natur, Komfort und Stadtnähe schätzen.

Die Straßenbahnlinie 96 verbindet das Quartier direkt mit der Potsdamer Innenstadt; mehrere Buslinien sorgen zusätzlich für eine bequeme Erreichbarkeit weiterer Stadtteile. Auch der Potsdamer Hauptbahnhof ist schnell erreicht – von dort bringt der Regionalexpress Sie in rund 20 Minuten zum Berliner Zoologischen Garten.

Die angrenzende Nauenervorstadt mit der historische Rote Kaserne bietet zudem eine gewachsene, angenehme und familienfreundliche Nachbarschaft, die das Umfeld ideal ergänzt.

Potsdam ist die Landeshauptstadt von Brandenburg mit ca. 180.000 Einwohnern und hat sich als Kulturstadt von internationalem Rang sowie als bedeutender Wirtschaft- und Dienstleistungsstandort etabliert.

??????? ???????: 25109047 - 14469 Potsdam – Bornstedt

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.2.2034.

Endenergiebedarf beträgt 108.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

???????? ?????: 25109047 - 14469 Potsdam – Bornstedt

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

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

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