

Potsdam - Bornstedt

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

VP azonosító: 26109020



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 155.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 53,16 m² • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 26109020 - 14469 Potsdam - Bornstedt

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Alaprajzok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26109020 - 14469 Potsdam - Bornstedt

Áttekintés

VP azonosító	26109020
Hasznos lakótér	ca. 53,16 m ²
Szobák	2
Hálósobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	1997
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs

Vételár	155.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz

VP azonosító: 26109020 - 14469 Potsdam - Bornstedt

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	104.61 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	05.12.2027	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1997

VP azonosító: 26109020 - 14469 Potsdam - Bornstedt

Az ingatlan



VP azonosító: 26109020 - 14469 Potsdam - Bornstedt

Az ingatlan



VP azonosító: 26109020 - 14469 Potsdam - Bornstedt

Az ingatlan



VP azonosító: 26109020 - 14469 Potsdam - Bornstedt

Az ingatlan



VP azonosító: 26109020 - 14469 Potsdam - Bornstedt

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 26109020 - 14469 Potsdam - Bornstedt

Az elso benyomás

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.

VP azonosító: 26109020 - 14469 Potsdam - Bornstedt

Részletes felszereltség

- **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**

VP azonosító: 26109020 - 14469 Potsdam - Bornstedt

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 26109020 - 14469 Potsdam - Bornstedt

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 26109020 - 14469 Potsdam - Bornstedt

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Andreas Güthling

Friedrich-Ebert-Straße 54, 14469 Potsdam

Tel.: +49 331 - 88 71 811 0

E-Mail: potsdam@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com