

Potsdam – Bornstedt

# Gemütliches Zuhause mit großem Garten im familienfreundlichen Bornstedt

????????? ??????????: 24109010



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

???? ??????: 670.000 EUR • ??????????: ca. 108,11 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ?????: 886 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24109010 - 14469 Potsdam – Bornstedt

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

???????? ??????????: 24109010 - 14469 Potsdam – Bornstedt

?? ??? ??????

???????? ??????????	24109010	????? ???????	670.000 EUR
????????????	ca. 108,11 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	????????????????	????????????	????????????????
????????	4	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ???	2	????????	???????
????????????	1	????????????	????????????
????? ?????????????	2007	????????????	????????, ??????
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ?????????????, 1 x ???????		

???????? ??????????: 24109010 - 14469 Potsdam – Bornstedt

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

?????????? ??????????	?????????? ???????????	?????????????????? ??????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	56.80 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????????? ?????????????????? ?????????? ???	16.05.2033	????????????? ???????????????? ?????????????	B
		????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	2007

???????? ??????????: 24109010 - 14469 Potsdam – Bornstedt

?? ?????????



???????? ??????????: 24109010 - 14469 Potsdam – Bornstedt

?? ?????????



???????? ??????????: 24109010 - 14469 Potsdam – Bornstedt

?? ?????????



???????? ??????????: 24109010 - 14469 Potsdam – Bornstedt

?? ?????????





???????? ??????????: 24109010 - 14469 Potsdam – Bornstedt

?? ?????????



??????? ???????: 24109010 - 14469 Potsdam – Bornstedt

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

Das im Jahr 2007 erbaute Einfamilienhaus im Bungalowstil bietet eine Wohnfläche von ca. 108 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 886 m<sup>2</sup>. Die Immobilie verfügt über 4 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer und ein Badezimmer. Von der Küche hat man Zugang zum Wirtschaftsraum, der praktischen Stauraum bietet und mit einer zusätzlichen Außentür das einfache Be- und Entladen aus dem Auto ermöglicht. Die Ausstattung des Hauses umfasst Laminat- und Fliesenböden, eine Zentralheizung sowie manuelle Jalousien. Die Küche ist mit einer einfachen Einbauküche aus dem Baujahr ausgestattet. Das Wohnzimmer verfügt über einen Kaminofen. Die Genehmigung läuft Ende 2024 ab und kann durch den Einbau eines neuen Filtereinsatzes oder den Tausch gegen einen neuen Ofen fortgeführt werden. Die ruhige Lage an der Lennéschen Feldflur sorgt für eine entspannte Wohnatmosphäre. Der Garten verfügt über einen eigenen Gartenwasserzähler und eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 3000 Litern für die Gartenbewässerung. Das Haus ist altersgerecht auf einer Ebene gebaut und bietet somit eine bequeme Wohnsituation ohne Treppen. Die Lage in der 2. Reihe einer ruhigen Seitenstraße bietet Ruhe und Privatsphäre. Von der überdachten Terrasse aus hat man einen schönen Blick in den Garten und kann die Natur genießen. Der Dachboden bietet Stauraum für weitere Gegenstände. Auf dem Grundstück steht zudem ein altes, massives Garagengebäude, das für das Abstellen eines Pkw oder für Abstellzwecke nutzbar ist. Die Immobilie ist in einem gepflegten Zustand. Sie eignet sich für kleine Familien oder ältere Paare, die auf der Suche nach einem gemütlichen Zuhause in ruhiger Umgebung sind.

???????? ??????????: 24109010 - 14469 Potsdam – Bornstedt

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

- Laminat- / Fliesenboden
- Vollbad
- Kaminofen
- manuelle Jalousien
- überdachte Terrasse
- eingewachsener Garten
- Gartenwasserzähler + Zisterne (3000 L)
- Wirtschaftsraum
- Garage

???????? ??????????: 24109010 - 14469 Potsdam – Bornstedt

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

Potsdam, die Landeshauptstadt von Brandenburg mit ca. 186.000 Einwohnern, ist Kulturstadt von internationalem Rang und ein bedeutender Wirtschafts- und Dienstleistungsstandort. Die Stadt bietet einen spektakulären barocken Stadtkern, exzellente Wohnlagen und eine Innenstadt mit attraktiven Einkaufs- und Flaniermöglichkeiten. Das süd-westlich an Potsdam angrenzende Naturschutzgebiet des Potsdamer Havel- und Seengebiets weist eine kulturhistorische Vielfalt an Seen, Wäldern, Wiesen und Ackerflächen auf. Über die umliegenden Radwege erreicht man sowohl die kulturellen Schauplätze als auch die grünen Oasen der Region. Der Stadtteil Bornstedt zeichnet sich durch seine ruhige Lage und die gute Infrastruktur aus. Gleich in der Nähe befindet sich die Lennésche Feldflur, die zu ausgedehnten Spaziergängen und Sportmöglichkeiten einlädt. Der nahegelegene Volkspark bietet mit der Biosphäre, Spiel- und Kletterparadiesen für Kinder, einem Hallenschwimmbad, abwechslungsreichen Veranstaltungen usw. einen hohen Freizeitwert. In unmittelbarer Umgebung befinden sich Kindertagesstätten und Grundschulen. Weiterführende Schulen befinden sich in der nahe gelegenen Innenstadt, die mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar ist. Alle Dinge des täglichen Bedarfs finden Sie durch die in der Pappelallee angesiedelten Supermärkte praktisch vor der Haustür. Seit Februar 2017 ist auch eine Apotheke im Zentrum des Bornstedter Feldes, direkt am Johann-Boumann Platz. Weitere Einzelhandelsgeschäfte beherbergt das benachbarte Bornstedt- Karree. Der Schlosspark Sanssouci und das Krongut Bornstedt mit dem Bornstedter See sind nur wenige Minuten entfernt.

??????? ????????: 24109010 - 14469 Potsdam – Bornstedt

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.5.2033. Endenergieverbrauch beträgt 56.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. 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.

???????? ??????????: 24109010 - 14469 Potsdam – Bornstedt

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

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

Andreas Güthling

---

Friedrich-Ebert-Straße 54 ??????????  
E-Mail: potsdam@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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