Potsdam – Bornstedt

Hochwertiges Wohnhaus mit Pool in ruhiger Seitenstraße

Objektnummer: 26109042



KAUFPREIS: 1.590.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 257.6 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1020 m^2

Objektnummer: 26109042 - 14469 Potsdam – Bornstedt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26109042 - 14469 Potsdam – Bornstedt

Auf einen Blick

Objektnummer	26109042
Wohnfläche	ca. 257.6 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2007
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.590.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 199 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26109042 - 14469 Potsdam – Bornstedt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergie-verbrauch	37.49 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.08.2036	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Erdwärme	Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 26109042 - 14469 Potsdam – Bornstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26109042 - 14469 Potsdam – Bornstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26109042 - 14469 Potsdam – Bornstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26109042 - 14469 Potsdam – Bornstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26109042 - 14469 Potsdam – Bornstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26109042 - 14469 Potsdam – Bornstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 26109042 - 14469 Potsdam – Bornstedt

Ein erster Eindruck

Dieses hochwertig errichtete Wohnhaus verbindet eine umfangreiche Ausstattung mit einem großzügigen, offen gestalteten Raumkonzept und einer angenehm ruhigen Wohnlage. Das Haus befindet sich am Ende einer Sackgasse ohne Durchgangsverkehr und bietet gemeinsam mit dem geschützten Grundstück ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre.

Im Inneren prägen offene Strukturen und großzügige Raumzusammenhänge den Charakter des Hauses. Eine Fußbodenheizung im gesamten Gebäude sorgt für angenehmen Wohnkomfort. Das Obergeschoss bietet zudem flexible Nutzungsmöglichkeiten: Bei einer familiären Nutzung lässt sich die bestehende Fläche in mehrere separate Zimmer aufteilen und damit individuell an unterschiedliche Wohnbedürfnisse anpassen. Zusätzlichen Raum bietet der ausgebaute Spitzboden.

Auch das Untergeschoss erweitert das Platzangebot erheblich. Der beheizte und gut ausgebaute Vollkeller verfügt unter anderem über einen Hobbyraum, eine Werkstatt sowie einen Weinkeller und bietet damit vielseitige Möglichkeiten für Freizeit, Stauraum und persönliche Projekte.

Ein besonderes Highlight ist der nahezu uneinsehbare Garten. Hochwertige und sorgfältig ausgewählte Anpflanzungen schaffen eine grüne, private Rückzugsoase. Mittelpunkt des Außenbereichs ist der Salz-Schwimmteich, der das außergewöhnliche Gartenkonzept abrundet und einen hohen Freizeit- und Erholungswert unmittelbar auf dem eigenen Grundstück bietet.

Auch energetisch ist die Immobilie zeitgemäß ausgestattet. Eine moderne Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher ergänzt das umfangreiche Ausstattungskonzept und ermöglicht die Nutzung selbst erzeugter Solarenergie.

Die Lage verbindet Ruhe und Natur mit der Nähe zur Potsdamer Innenstadt. Das Katharinenholz ist fußläufig erreichbar und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge und Erholung im Grünen. Gleichzeitig lässt sich das Potsdamer Stadtzentrum mit dem Fahrrad innerhalb weniger Minuten erreichen.

Insgesamt präsentiert sich hier ein hochwertiges Zuhause für anspruchsvolle Käufer, die großzügiges Wohnen, Privatsphäre und eine besondere Ausstattung mit der Nähe zu Natur und Potsdamer Stadtleben verbinden möchten.

Objektnummer: 26109042 - 14469 Potsdam – Bornstedt

Ausstattung und Details

- Wärmepumpe (Erdwärme)
- Fußbodenheizung mit Heiz- und Kühlfunktion
- Fliesen- / Natursteinböden
- Einbauküche
- Elektrische Jalousien
- Wäscheabwurfschacht
- Memonizer-System für Wasser- und Stromnetz
- Bussystem
- 2 Bäder + WC
- Dampfsauna + Aromasauna
- Klimaanlage
- Wasserfilter
- 2 Kamine
- Zentralstaubsauger
- Alarmanlage
- PV-Anlage mit Speicher
- Große Terrasse
- Markise
- 2 Mähroboter
- Salz-Schwimmteich
- Brunnen + Bewässerungssystem
- Gewächshaus
- Doppelgarage + 2 Stellplätze
- Elektrisches Zufahrtstor

Objektnummer: 26109042 - 14469 Potsdam – Bornstedt

Alles zum Standort

Potsdam, die Landeshauptstadt von Brandenburg mit ca. 188.000 Einwohnern, ist Kulturstadt von internationalem Rang und ein bedeutender Wirtschafts- und Dienstleistungsstandort. Weltberühmte Schlösser und Gärten, historische Parkanlagen sowie die einzigartige Havel- und Seenlandschaft verleihen der Stadt ihren besonderen Charakter. Die Verbindung aus Kultur, Natur und der außergewöhnlichen Wasserlandschaft schafft eine besondere Lebensqualität und macht Potsdam zu einem der attraktivsten Wohnstandorte im Berliner Umland.

Der Potsdamer Stadtteil Bornstedt zählt aufgrund seiner naturnahen Umgebung und der guten Anbindung an die Innenstadt zu den besonders attraktiven Wohnlagen der Landeshauptstadt. Das Haus befindet sich am Ende einer Sackgasse. Da hier kein Durchgangsverkehr stattfindet, bietet die Lage ein besonders ruhiges und geschütztes Wohnumfeld mit einem hohen Maß an Privatsphäre.

Eine besondere Qualität der Lage ist die unmittelbare Nähe zum weltberühmten Park Sanssouci, der in nur ca. fünf Minuten fußläufig erreichbar ist. Die einzigartigen Schloss- und Gartenanlagen bieten eine außergewöhnliche Kulisse für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und erholsame Stunden und prägen das besondere Potsdamer Lebensgefühl.

Auch die Lennésche Feldflur befindet sich in der näheren Umgebung und lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein. Mit dem Katharinenholz liegt zudem ein besonders urwüchsiger Wald mitten im Potsdamer Stadtgebiet praktisch vor der Haustür. Gemeinsam mit den zahlreichen Seen, Wasserläufen, Parks und Grünflächen Potsdams entsteht ein außergewöhnlicher Freizeit- und Erholungswert.

Trotz des naturnahen und ruhigen Wohnumfeldes ist eine sehr gute Nahversorgung gegeben. Supermärkte und Discounter, Drogerien, Bäckereien, eine Apotheke sowie weitere Geschäfte und Dienstleister des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld. Kindertagesstätten und Schulen sind ebenfalls gut erreichbar. Die Potsdamer Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufs-, Gastronomie-, Kultur- und Bildungsangeboten lässt sich mit dem Fahrrad in kurzer Zeit erreichen.

Auch die überregionale Anbindung ist attraktiv. Berlin lässt sich sowohl über Spandau als auch über die A100 in kurzer Zeit erreichen. Damit verbindet die Lage ein ruhiges, grünes Wohnumfeld mit den vielfältigen Möglichkeiten der Hauptstadt.

Objektnummer: 26109042 - 14469 Potsdam – Bornstedt

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26109042 - 14469 Potsdam – Bornstedt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andreas Güthling

Friedrich-Ebert-Straße 54, 14469 Potsdam
Tel.: +49 331 - 88 71 811 0
E-Mail: potsdam@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com