Potsdam / Bornim – Bornim

Einfamilienhaus mit Potential in Bornim

Objektnummer: 26109060



KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105.28 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 372 m²

Objektnummer: 26109060 - 14469 Potsdam / Bornim – Bornim

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

Objektnummer: 26109060 - 14469 Potsdam / Bornim – Bornim

Auf einen Blick

Objektnummer	26109060
Wohnfläche	ca. 105.28 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	5
Baujahr	2004

Kaufpreis	495.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26109060 - 14469 Potsdam / Bornim – Bornim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	17.10.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	72.12 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 26109060 - 14469 Potsdam / Bornim – Bornim

Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus wurde 2004 auf einem ca. 372 m² großen, komplett eingezäunten Grundstück errichtet und bietet eine Wohnfläche von rund 105,28 m², verteilt auf fünf Zimmer. Die Immobilie präsentiert sich in renovierungsbedürftigem Zustand und eröffnet Gestaltungsmöglichkeiten für eine individuelle Neuausrichtung.

Der Eingangsbereich empfängt mit einem freundlich gestalteten Flur und einer offenen Holztreppe. Das Erdgeschoss überzeugt mit besonderer Helligkeit und großzügigen Fensterflächen. Im Wohnbereich sorgt ein Kamin für angenehme Atmosphäre, während die Fußbodenheizung im gesamten Haus für gleichmäßige Wärme sorgt.

Der Grundriss umfasst neben dem weitläufigen Wohnzimmer mit Zugang zur überdachten Terrasse auch eine Küche mit Fenster sowie ein Gäste-WC im Erdgeschoss. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer und das Vollbad. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne mit Dusche, einem Fenster und hellen Fliesen ausgestattet. Das Dachgeschoss bietet zusätzlichen Stauraum, während ein Schuppen auf dem Grundstück weitere praktische Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Die Außenbereiche sind durchdacht angelegt. Die großzügige, überdachte Terrasse ist direkt vom Wohnzimmer aus erreichbar und schafft einen geschützten Platz im Freien. Der Garten ist pflegeleicht gestaltet und von einem Zaun umgeben. Ein Stellplatz für ein Fahrzeug befindet sich direkt auf dem Grundstück. Die Zuwegung und die Bepflanzung sind gepflegt und bieten einen guten ersten Eindruck.

Ein wichtiger Aspekt ist, dass das Haus einen Wasserschaden hatte. Die Ursache wurde gefunden und im Gutachten der CRP-Bauingeniere dokumentiert. Hierzu wurde um das Haus herum ein Schacht ausgehoben und im Haus die entsprechenden Stellen geöffnet. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen, muss das Haus von außen fachgerecht abgedichtet werden.

Dieses Haus vereint durchdachte Raumaufteilung und solide Substanz mit Potenzial für eine individuelle Modernisierung. Die Kombination aus großzügigen Wohnflächen, praktischen Details wie Fußbodenheizung und Kamin sowie einem abgeschlossenen Grundstück bietet eine verlässliche Basis für neue Gestaltungsideen.

Objektnummer: 26109060 - 14469 Potsdam / Bornim – Bornim

Ausstattung und Details

- Fußbodenheizung
- Kamin
- sehr helles Erdgeschoss
- Gäste-WC
- Vollbad
- Überdachte Terrasse
- Stellplatz
- komplett eingezäuntes Grundstück
- Dachboden
- Schuppen

Objektnummer: 26109060 - 14469 Potsdam / Bornim – Bornim

Alles zum Standort

Potsdam präsentiert sich als ein äußerst begehrter Wohnstandort, der durch seine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und seine hohe Lebensqualität besticht. Die Stadt verbindet auf harmonische Weise urbanen Komfort mit naturnaher Ruhe und bietet eine exzellente Infrastruktur, die insbesondere Familien zugutekommt. Mit einem starken Fokus auf Sicherheit, Bildung und Gesundheitsversorgung schafft Potsdam ein Umfeld, in dem sich Generationen wohlfühlen und gemeinsam wachsen können. Die Nähe zu renommierten Universitäten und Forschungseinrichtungen unterstreicht zudem den intellektuellen Reiz der Stadt, während die verkehrsgünstige Lage eine schnelle Anbindung an Berlin ermöglicht – ideal für Berufstätige und Pendler.

Der Stadtteil Bornim, eingebettet im grünen Norden Potsdams, verkörpert eine besonders familienfreundliche und ruhige Wohnatmosphäre mit suburbanem Charme. Hier finden etablierte Haushalte und Berufstätige ein sicheres und behagliches Zuhause inmitten einer stabilen Nachbarschaft mit hoher Eigentumsquote. Die ruhige Lage, gepaart mit einer hervorragenden Infrastruktur, macht Bornim zu einem Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen können und Familien wertvolle Momente in naturnaher Umgebung genießen. Die Nähe zum Wissenschaftscampus Golm bereichert das Viertel zudem mit intellektueller Dynamik und zukunftsorientierter Lebensqualität.

Für Familien bietet Bornim eine Vielzahl an erstklassigen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe: Die Grundschule Bornim ist in nur etwa drei Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie mehrere Kindergärten wie die „Kids Company“ und die Kita „Neunmalklug“, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind. Diese kurzen Wege gewährleisten eine stressfreie Organisation des Familienalltags. Für die Freizeitgestaltung laden zahlreiche Parks und Spielplätze in unmittelbarer Umgebung ein – der nächste Park liegt nur eine Minute entfernt, weitere grüne Oasen und Sportmöglichkeiten erreichen Sie in wenigen Gehminuten. Das Bürgerhaus Bornim bietet darüber hinaus kulturelle und gemeinschaftliche Veranstaltungen, die das nachbarschaftliche Miteinander fördern. Einkaufsmöglichkeiten wie Lidl und Norma sind in etwa 11 bis 12 Minuten zu Fuß erreichbar, was den täglichen Bedarf unkompliziert abdeckt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen wie „Florastraße“ und „Hermann-Struve-Straße“ gewährleistet, die in nur drei Gehminuten erreichbar sind und eine flexible Mobilität sicherstellen.

Diese harmonische Verbindung aus Sicherheit, Bildung, Nahversorgung und naturnaher Freizeitgestaltung macht Bornim zu einem idealen Lebensraum für Familien, die Wert auf eine behütete Umgebung und eine lebendige Gemeinschaft legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und sorgenfreie Zukunft zu gestalten.

Objektnummer: 26109060 - 14469 Potsdam / Bornim – Bornim

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: 26109060 - 14469 Potsdam / Bornim – Bornim

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