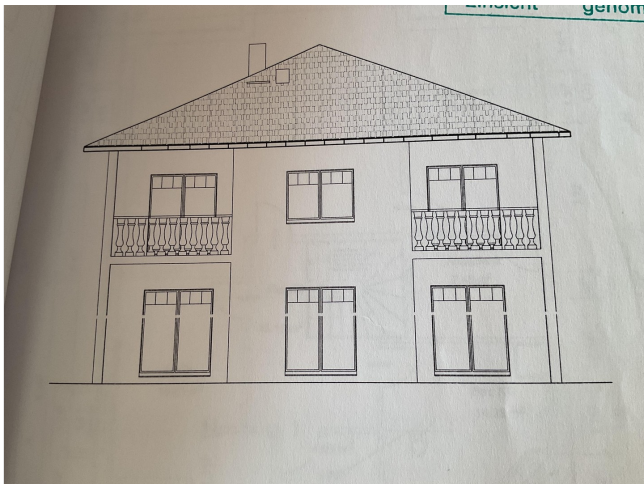


Exposé

Einfamilienhaus in Potsdam

Großzügiges energetisches Einfamilienhaus in Massivbauweise



Objekt-Nr. OM-442677

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.790.000 €**

14469 Potsdam
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	2012	Zustand	keine Angaben
Grundstücksfläche	1.787,00 m ²	Schlafzimmer	7
Etagen	2	Badezimmer	4
Zimmer	9,00	Garagen	1
Wohnfläche	324,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Rare Gelegenheit im beliebten Potsdamer Stadtteil Bornstedt: Voll mit weißer Wanne (WU-Beton) unterkellerte Walmdachvilla auf selten großem und komplett eingefriedetem Grundstück von 1787 qm, auf dem sich alle Gartenträume erfüllen lassen und Kinder sicher spielen können. Weiter freier Blick. Fenster mit Dreifachverglasung. Fensterbänke innen und außen aus Naturstein. Programmierbare Rolläden im gesamten EG und OG aus Aluminium sorgen für Beschattung und Sicherheit. Neue Rolladenmotoren (Somfy) im April 2025.

Türen im UG, EG und OG komplett aus Vollholz. In allen Räumen Fußbodenheizung mit Thermostaten zur Einzelreglung. Wärmepumpe außen neu im August 2023.

Komplette Verkabelung für die Installation einer Photovoltaikanlage verlegt. Schornstein für den direkten Anschluss eines Kamins ebenfalls vorhanden. Nichtraucherhaus.

EG: Deckenhöhe über Normalhöhe, hochwertige Fliesen, Flur mit Windfang und Türsprechanlage, Diele, Gäste-WC, Küche mit EBK mit Zugang (Doppelflügeltür) zum Wohn-/Esszimmer mit Blick auf das weitläufige Grundstück. Angrenzende große Terrasse (Südwesten), mit Zugang sowohl über die zwei doppelflügeligen Fenstertüren im Wohnzimmer als auch über die des Schlafzimmers. Schlafzimmer (Kirschbaum-Parkett) mit kleinem Durchgangszimmer (ggf. begehbare Ankleide) zum Wannen-/Duschbad.

OG: keine Schrägen, normale Deckenhöhe (2,75 m), über Vollholztreppe mit geschlossenen Stufen gelangt man in den Flur im OG mit fünf Zimmern (Laminat), einem gefliesten Wannen-/Duschbad und einem separaten Duschbad. Ein Zimmer mit Zugang zum Balkon (gen Osten).

UG: ebenfalls normale Zimmerdeckenhöhe im komplett gefliesten und ausgebauten Souterrain, das wie EG und OG mit Fußbodenheizung ausgestattet ist. Gästezimmer mit anschließendem Duschbad, großer Hobbyraum, Abstellräume und Hauswirtschaftsraum.

Weitere Lagerungsmöglichkeit finden sich auf dem nicht ausgebauten Speicher (natürlich auch ausbaufähig), der über eine Zugtreppe zugänglich ist.

Im Garten befinden sich Grundwasserbrunnen und eine Zisterne zur preiswerten Bewässerung. Ein Husqvarna Mähroboter kümmert sich um die große Rasenfläche. Zudem bietet der Garten Walnuss-, Pfirsich-, Pflaumen-, Mirabellen- und kleine Apfelbäume. Die Garage (neues Dach im Juli 2025) ist vorn und hinten mit elektrischen Rolltoren ausgestattet, so dass auch der große gepflasterte Stellplatz dahinter fürs Parken auf dem eigenen Grundstück genutzt werden kann. Das Tor zur Grundstückszufahrt funktioniert ebenso mit Fernbedienung. Davor befinden sich zusätzliche Parkmöglichkeiten.

Das großzügige Haus mit entsprechendem Grundstück bietet auch einer großen Familie Ruhe und ausreichend Platz für ein entspanntes Leben sowie das Potential einer smarten Investition für und in die Zukunft.

Das Anwesen in angenehmer Nachbarschaft wird wegen Verlagerung des Lebensmittelpunktes veräußert.

Innenbesichtigungen sind nur nach gesichertem allgemeinen Finanzierungsnachweis möglich.

Ausstattung

Laut Energieausweis vom 14.04.2025 ist keine Sanierung erforderlich. Es handelt sich um ein sehr energetisch errichtetes Gebäude.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Optimale Lage im beliebten Stadtteil Bornstedt, in Nähe der Lenneschen Feldflur sowie des UNESCO-Welterbe Schlossparks SansSouci. Ärzte, Apotheken, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind nicht weit entfernt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	30,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

