

Exposé

Zweifamilienhaus in Potsdam

Kernsaniertes Zweifamilienhaus mit großer Remise in Potsdam



Objekt-Nr. **OM-468509**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **1.490.000 €**

Ansprechpartner:
Achim Laabs

Potsdamer Str. 104
14469 Potsdam
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	1890	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Grundstücksfläche	430,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	250,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	410,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses wunderschöne Zweifamilienhaus mit Remise vereint klassische Architektur mit moderner Technik – ein Zuhause, das Wertigkeit, Komfort und Nachhaltigkeit auf höchstem Niveau bietet.

Mit viel Liebe wurde das charmante Mehrfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten komplett von Fachhandwerkern kernsaniert und präsentiert sich heute als wahres Schmuckstück inmitten einer der beliebtesten Wohngegenden Potsdams, in Bornim.

Die Sanierungsarbeiten umfassten das komplette Haus und Grundstück: Fassade, Dach, Fenster, Türen, Innenausbau, Haustechnik sowie Remise und Hof. Auch die Heizung-, Sanitär-, Elektro-Installationen wurden im gesamten Haus neu verlegt.

Die beiden Wohneinheiten sind großzügig geschnitten, lichtdurchflutet und bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationen-Wohnen oder als Kapitalanlage.

Sie verfügen über separate Eingänge:

- Erdgeschoss (von vorn begehbar): ca. 83 m², perfekt als eigenständige Wohnung.
- 1. Obergeschoss & Dachgeschoss (von hinten begehbar) ca. 170 m² mit großzügigem Wohnbereich und einem stilvollen Kaminofen von Wodtke für gemütliche Abende.

Die Ausstattung der Wohnungen erfüllt höchste Ansprüche:

Drei modern gestaltete Bäder mit begehbarer Dusche und Badewanne, zwei neue und großzügige Einbauküchen mit Geräten von AEG, Naturstein-Fensterbänke, Eichen-Echtholzparkett in Dielenoptik und massive Innentüren unterstreichen das edle Ambiente.

Technisch überzeugt das Haus mit einer Wärmepumpe von Buderus, einer Photovoltaikanlage (8 kWp) mit Batteriespeicher, komplett neuer Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallation sowie zwei Wallboxen für Elektromobilität.

Eine Dachdämmung (30 cm) und eine Fassadendämmung (16 cm) sorgen für hervorragende Energieeffizienz.

Der Keller ist von beiden Wohneinheiten über den Flur zugänglich. Er bietet mit ca. 40 m² viel Platz für diverse Abstellmöglichkeiten.

Die Remise im hinteren Grundstücksbereich (ca. 120 m², aufgeteilt in EG und OG) bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Atelier, Gästehaus, Büro oder separater Wohnbereich. Die technische Infrastruktur ist bereits vorbereitet (Elektro wurde neu verlegt, Internetanbindung über das Vorderhaus ist möglich).

Ein gepflegter Innenhof mit Rasenfläche, gepflasterter Terrasse und vier PKW-Stellplätzen - davon einer überdacht in der Toreinfahrt - rundet das Ensemble harmonisch ab.

Dieses Haus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Zuhause für Generationen.

Hier treffen handwerkliche Qualität, nachhaltige Energieversorgung und klassischer Stil auf ein einzigartiges Wohnensemble.

Ausstattung

- + kernsaniertes Zweifamilienhaus
- + zwei Wohneinheiten, separat begehbar: EG ca. 83 m² + 1.OG und DG ca. 170 m²
- + ca. 40 m² Keller, Zugang über beide Wohneinheiten

- + neue Heizung-, Sanitär- und Elektro-Installationen im kompletten Haus
- + neues Dach
- + neue Heizung mit Wärmepumpe vom Markenhersteller Buderus
- + PV-Anlage 8kWp mit Batteriespeicher
- + 2 Wallboxen auf dem Hof
- + komplett neue Fassade inkl. Dämmung (16cm)
- + neue Dachgeschoss-Dämmung (30cm)
- + neue Fenster & Türen – innen, sowie außen
- + Naturstein - Fensterbänke
- + Dachflächenfenster verfügen zur Südseite über Jalousien
- + 3 attraktive & neue Bäder mit moderner Ausstattung, 2 Bäder mit Badewanne und Walk-IN Dusche mit flexibler Duschabtrennung, 1 Bad mit begehbarer Dusche mit Sitz
- + zwei großzügige, neue Küchen mit AEG-Geräten, Küche im OG verfügt über eine Kochinsel, Vinyl Böden in Steinoptik
- + Eichen-Echtholzparkett
- + wotdke Kamin im Wohnzimmer 1.OG
- + neue Innen-Treppe Echtholz Eiche
- + Remise mit EG (ca. 60 m²) und OG (ca. 60 m²) als vielseitigen Nutzungsraum, Elektro wurde hier neu gemacht, Internet kann über das Vorderhaus bezogen werden
- + Hof mit Grünfläche und großer, gepflasterter Terrasse
- + 4 PKW-Stellplätze möglich
- + überdachte Toreinfahrt als Carport nutzbar

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Als Fachbetrieb mit 36 Jahren Erfahrung in den Bereichen Bad, Heizung und Elektro hat die Laabs GmbH diese Immobilie erworben und mit hochwertigen Materialien sowie fachgerechter Handwerksarbeit umfassend modernisiert. Das Haus befindet sich heute in einem hochwertig renovierten Zustand und bietet modernen Wohnkomfort sowie langlebige Qualität. Wir freuen uns, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen. Ihr Ansprechpartner ist Achim Laabs, Geschäftsführer der Laabs GmbH für Heizung, Sanitär und Fliesen aus Potsdam Drewitz.

Der Kaufpreis dieser Immobilie ist VB.

Lage

Die Potsdamer Straße 104 liegt im begehrten Stadtteil Bornim, im nördlichen Teil von Potsdam – einer Gegend, die für ihre ruhige Wohnqualität, gewachsenen Strukturen und zugleich hervorragende Anbindung bekannt ist.

Eingebettet zwischen Bornstedt, dem Volkspark Potsdam und den Parkanlagen von Sanssouci, bietet die Lage eine harmonische Verbindung aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen. Hier wohnt man ruhig, grün und dennoch zentral – ein idealer Rückzugsort für Familien, Berufstätige und Menschen, die Wert auf Lebensqualität legen.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: In wenigen Minuten erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie verschiedene Kitas und Schulen. Das Bornimer Dorfzentrum und die Einrichtungen des Wissenschaftsparks Golm sind schnell erreichbar, ebenso wie die Universität Potsdam.

Die Verkehrsanbindung überzeugt durch kurze Wege in die Innenstadt:

- Die Buslinien 614, 619, 650 und 692 sind über die Haltestelle Potsdam, Kirche Bornim oder Potsdam, Lindstedter Chaussee zu Fuß erreichbar
- Die Buslinien 614 und 650 bringen Sie direkt zum Potsdamer Hauptbahnhof, wo Anschluss an den Regionalverkehr nach Berlin besteht.
- Die Autobahn A10 (Berliner Ring) sowie die B273 sind in wenigen Minuten erreichbar – ideal für Pendler.

Auch die Freizeitmöglichkeiten sind vielfältig: Spaziergänge im nahen Volkspark Potsdam,

sportliche Aktivitäten im Grünen oder kulturelle Ausflüge zu den Schlössern und Gärten von Sanssouci – all das liegt praktisch vor der Haustür.

Trotz der hervorragenden Erreichbarkeit bleibt das Umfeld angenehm ruhig und familiär geprägt. Historische Gebäude, gepflegte Gärten und charmante Straßenzüge verleihen Bornim seinen besonderen Charakter.

Fazit: Ein Wohnstandort, der das Beste aus zwei Welten vereint – Ruhe, Natur und Geschichte auf der einen Seite, Nähe zu Stadt, Kultur und Wissenschaft auf der anderen.

Ein Ort, an dem man wohnt, ankommt und bleibt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	29,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Hof-Ansicht mit Toreinfahrt

Exposé - Galerie



Hof



Hof mit Remise

Exposé - Galerie



Wärmepumpe-Außeneinheit



Kleiner Garten mit Terrasse

Exposé - Galerie



2 Wallboxen Hofeinfahrt



Remise mit viel Platz

Exposé - Galerie



Remise mit 2 Etagen



Keller - WP Inneneinheit

Exposé - Galerie



Eingang EG 1.Whg



Küche EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Schlafzimmer EG

Exposé - Galerie



Badezimmer EG



Badezimmer EG

Exposé - Galerie



Badezimmer EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Flur/Eingang v. hinten begehen



Eichentreppe

Exposé - Galerie



Eingang 2. Whg



Flur OG

Exposé - Galerie



Flur OG



Küche OG mit Insel

Exposé - Galerie



Küche OG



Küche OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG mit Kamin



Wohnzimmer OG

Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Flur OG zu DG

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Zimmer DG



Zimmer DG

Exposé - Galerie



Badezimmer DG mit Dusche



Badezimmer DG mit Dusche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



PV Anlage Dach

Exposé - Galerie



Einrichtungsbsp. WZ EG



Einrichtungsbsp. Küche EG

Exposé - Galerie



Einrichtungsbsp. SZ EG



Einrichtungsbsp. Küche OG

Exposé - Galerie

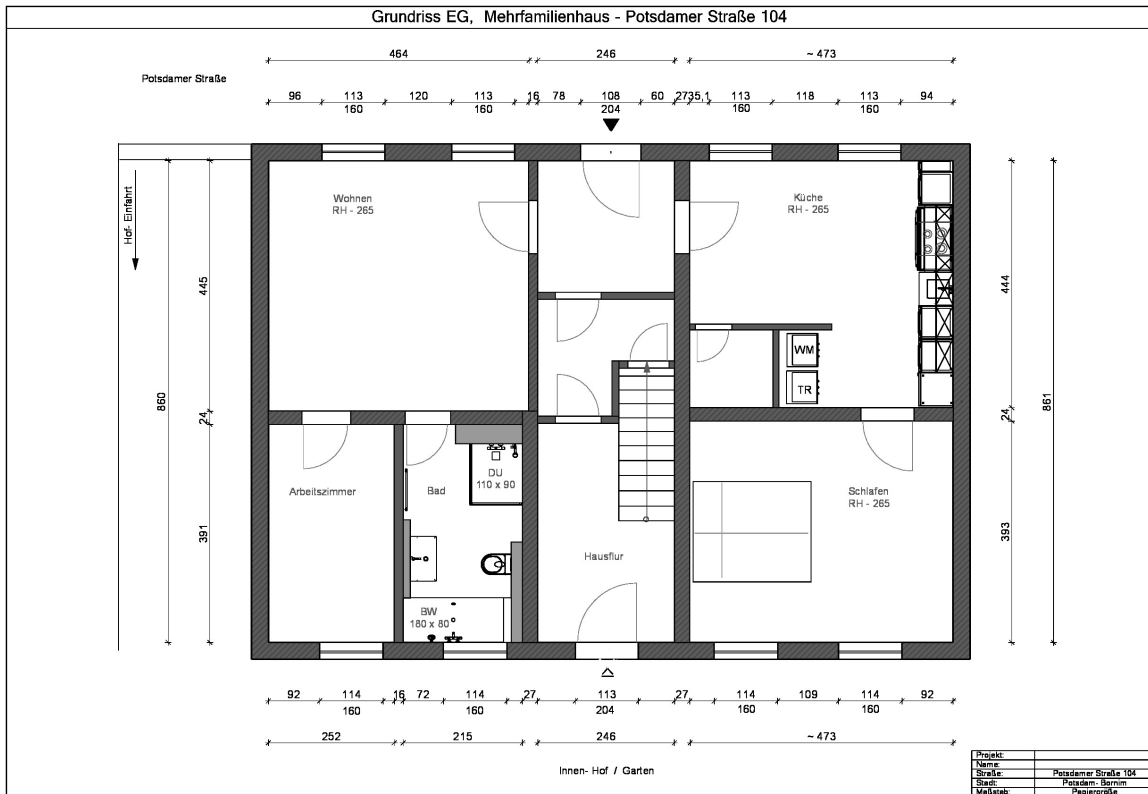


Einrichtungsbsp. WZ OG

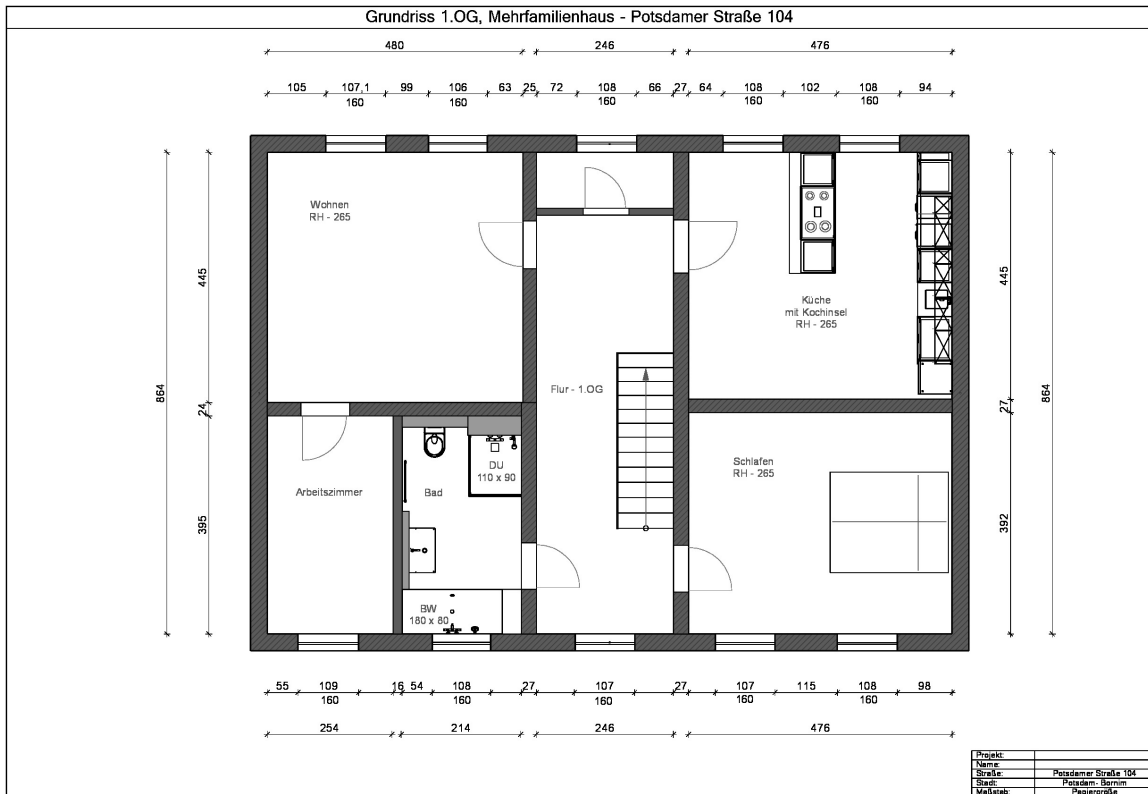


Einrichtungsbsp. SZ OG

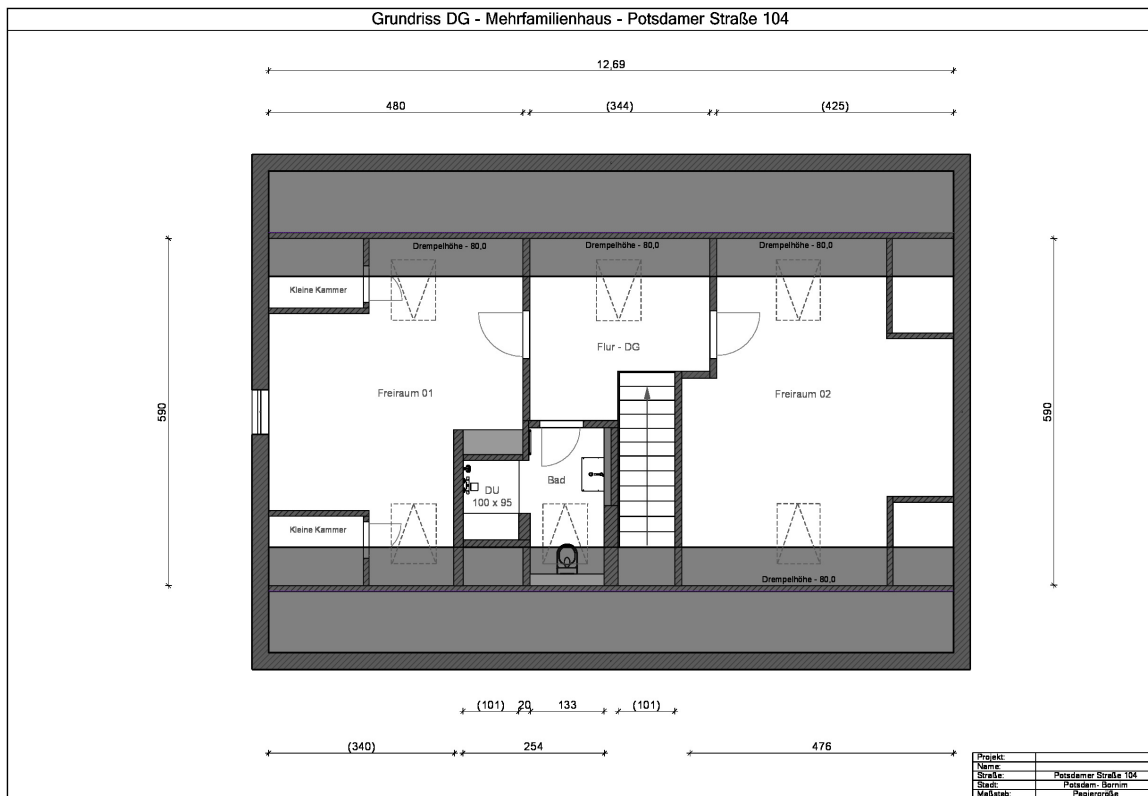
Exposé - Grundrisse



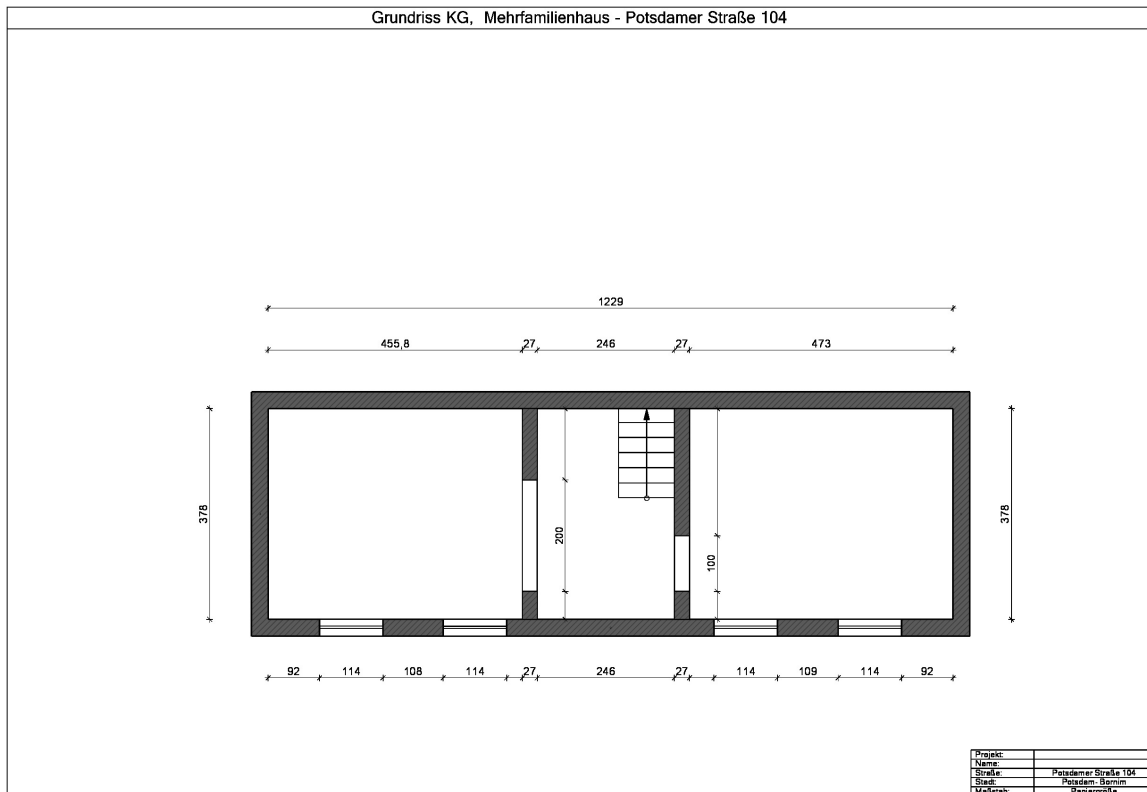
Exposé - Grundrisse



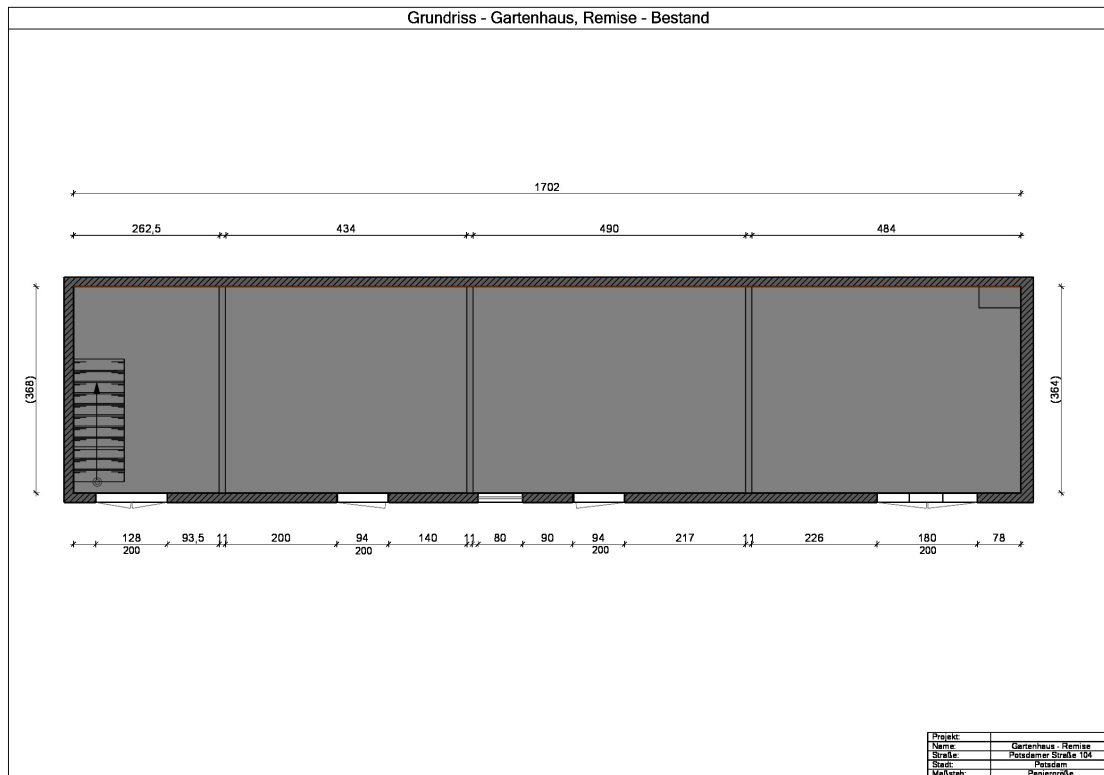
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

