



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Schöner Wohnen, Neubau, sehr ruhige Lage, Erdgeschoss, Terrasse, Niedrigenergiehaus



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	KBSW24069_02	<b>Stand vom:</b>	19.12.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Ort:</b>	14469 Potsdam-Bornstedt	<b>Wohnfläche:</b>	77,50 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	1,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Erstbezug

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57% inkl. 19% MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	-----------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2034-10-20
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2024
<b>Endenergiebedarf:</b>	26.60 kWh/m <sup>2</sup> /a		

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Kensington Berlin Südwest	<b>Titel:</b>	Dr.
<b>Name:</b>	Stefan Knieß	<b>Straße:</b>	Zehlendorfer Str 21
<b>Ort:</b>	14513 Teltow	<b>Telefon:</b>	015122662408
<b>Faxnummer:</b>	+49 (0) 3328 428 95 98	<b>E-Mail:</b>	stefan.kniess@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Auf dem ca. 518 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Potsdam Bornstedt wird ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt fünf Wohnungen errichtet.

Der Rohbau ist bereits errichtet und die Fertigstellung ist zu ca. Sommer 2025 avisiert.

So entstehen im Erdgeschoss zwei Wohnungen mit ca. 84 und ca. 77,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie mit jeweils einer Terrasse.

In der ersten Etage entstehen ebenfalls zwei Wohnungen mit jeweils ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Eine Wohnung mit einem grossen Balkon, die andere mit einer Loggia.

Im Dachgeschoss entsteht eine Penthouse-Wohnung mit ca. 110qm und einer Dachterrasse mit Süd-West-Ausrichtung.

Die Penthouse-Wohnung wird aus 4 Zimmer bestehen und eignet sich ggf. auch für eine Familie.

Die hier zum Verkauf stehende ca.77,5 m<sup>2</sup> grosse 2-Zimmer-Wohnung WE 02 befindet sich im Erdgeschoss rechts. Beim Betreten der Wohnung gelangt man in den Flur, von welchem zur Rechten das Schlafzimmer, das Bad (mit Dusche, Wanne und Fenster) sowie die Abstellkammer abgehen.

Geradeaus (vom Flur ausgesehen) befinden sich das Wohn- und Esszimmer - mit Zugang zur Terrasse - sowie die offene Küche.

Die Wohnung wird grösstenteils über bodentiefe Fenster verfügen.

Alle Wohnungen werden jeweils über ein Wannen- und Duschbad sowie z. T. über eine Gästetoilette verfügen.

Die Bäder werden mit Fliesen und modernen Badezimmerobjekten ausgestattet.

Die Wohnungen werden Holzparkett mit Fussbodenheizung, glatt gespachtelte Wände (Q3) etc. erhalten.

Bei rechtzeitigem Kauf der jeweiligen Wohnung können hier gegebenenfalls Ausstattungswünsche umgesetzt werden.

Einige der Wohnungen werden einen Abstellraum im Keller und andere einen Abstellraum in der Wohnung haben.

Die beiden Stellplätze sind vorerst für die Wohnung WE 01 und WE 05 zum Preis von 30.000 € reserviert.

Der Kauf von mehreren Wohnungen oder des gesamten Objektes ist gegebenenfalls möglich.

## Lage:

---

Die Lage der Immobilie vereint urbanes Flair mit naturnaher Umgebung und bietet damit eine hervorragende Wohnqualität. Bornstedt ist ein charmantes, wachsendes Viertel im Norden Potsdams, das durch seine Nähe zum Schloss Sanssouci und dem Park Sanssouci besticht. Diese kulturellen Highlights sind fußläufig erreichbar und bieten eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern. In der Nachbarschaft finden Sie kleine Geschäfte, Cafés und Restaurants, die den Alltag erleichtern und eine lebendige Atmosphäre schaffen. Der Bornstedter Kulturhof bietet zudem Veranstaltungen und Aktivitäten für jeden Geschmack.

Naturliebhaber schätzen die Nähe zum Volkspark Potsdam, der vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten bietet. Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht es, das Stadtzentrum von Potsdam in kurzer Zeit zu erreichen, während die gute Straßenanbindung auch die Erreichbarkeit von Berlin erleichtert.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, kulturellen Highlights und guter Infrastruktur macht diesen Ort zu einem idealen Wohnort für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende gleichermaßen.

## Ausstattung:

---

- Neubau/Erstbezug
- Terrasse
- Wohnfläche ca. 77,50 m<sup>2</sup>
- 2 Zimmer
- Fussbodenheizung
- Wände glatt gespachtelt, Q3
- 3-fach-Verglasung
- Fahrradstellplatz
- Fertigstellung circa Mitte 2025
- Eigentümergemeinschaft mit 5 Eigentumswohnungen
- je zwei Wohnungen im EG und im 1. OG sowie eine Penthousewohnung
- Baubegleitung durch externen Bauleiter
- sehr ruhige und beliebte Lage
- Bus fußläufig erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten fußläufig entfernt
- Abstellraum in der Wohnung
- Parkettboden
- Rohbau incl. Dach bereits fertig gestellt
- Fliesen in Grossformat 60x60
- Stufen im Treppenhaus aus Granit
- Video-Gegensprechanlage
- Fenster mit Rollos
- hochwertige Eingangs- und Zimmertüren
- Niedrigenergiehaus
- Luftwärmepumpe
- Vorbereitung für PV-Anlage
- Glasfaser bis in die Wohnungen verlegt
- Bad mit Dusche, Wanne und Fenster

## Sonstiges:

Für nähere Informationen zu diesem Objekt steht Ihnen Herr Dr. Stefan Knieß unter der Mobilfunknummer 0151 - 22 66 24 08 zur Verfügung.

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sodann Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten zukommen lassen haben.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-berlin.de](http://www.kensington-berlin.de) sowie auf [www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com).

## Bilder

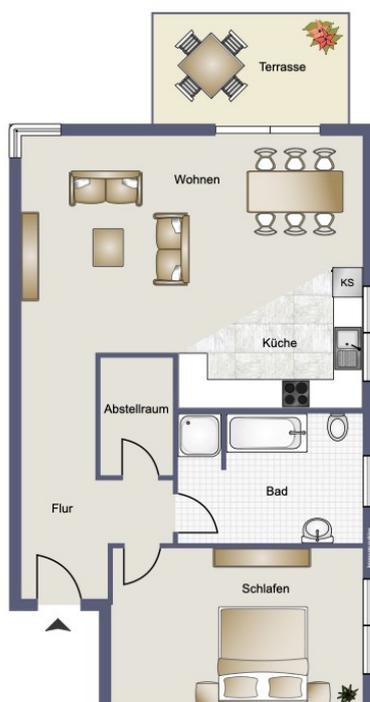
Version Vogelperspektive



Version Straßenansicht



Grundrisskizze



Beispiel Wohnzimmer



Beispiel Schlafzimmer



Beispiel Badezimmer



aktueller Baufortschritt



aktueller Baufortschritt

