



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Schöner Wohnen, Neubau, ruhige Lage, Erdgeschoss, Terrasse, Kfz-Stellplatz, Süd-West-Lage



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	KBSW24069_01	<b>Datum:</b>	23.10.2024
<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>	84,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	1,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Projektiert		

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	639.000,00 €	<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>Primärer Energieträger:</b>	ERDGAS_LEICHT	<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 circa 600 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 circa Sommer 2025 avisiert. So entstehen im Erdgeschoss zwei Wohnungen mit jeweils ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie jeweils einer Terrasse. In der ersten Etage entstehen ebenfalls zwei Wohnungen mit jeweils circa 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnungen verfügen jeweils über zwei Zimmer über ein Wannen- und Duschbad sowie über eine Gästetoilette. Einige Wohnungen werden einen Abstellraum im Keller und andere einen Abstellraum in der Wohnung haben. Die hier zum Verkauf stehende 2-Zimmer-Wohnung WE01 befindet sich im Erdgeschoss links. Beim Betreten der Wohnung gelangt man in den Flur, von welchem zur Linken das Gäste-WC abgeht. Danach befindet sich auf der linken Seite die offene Küche, daneben der Essbereich und rechts daneben das Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse. Im Wohnzimmer könnte auf Wunsch noch ein zusätzlicher Abstellraum/ein Büro geschaffen werden. Vom Wohnzimmer geht es nicht nur auf die schöne und ebenerdige Terrasse, sondern auch in das Schlafzimmer, von welchem im hinteren Bereich ein Abstellraum (hier könnte die Waschmaschine zum Beispiel Ihren Platz finden) sowie das große Dusch- Wannen-Bad mit Fenster abgehen. Die Wohnung verfügt größtenteils über bodentiefe Fenster.

Im Dachgeschoss entsteht eine Penthouse Wohnung mit circa 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie wird entgegen zu den anderen Wohnungen nicht aus zwei sondern aus insgesamt vier Zimmern bestehen und eignet sich somit auch unter anderem für eine Familie.

Alle Wohnungen werden mit Holzparkett, mit Fliesen in den Bädern und ggf. im Küchenbereich, mit modernen Badezimmerobjekten, mit Fussbodenheizung, mit gespachtelten und glatten Wänden etc. ausgestattet. Bei rechtzeitigem Kauf der jeweiligen Wohnung können hier gegebenenfalls Ausstattungswünsche umgesetzt werden.

Einer der beiden Stellplätze ist vorerst für diese Wohnung WE 01 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
- Süd-West-Lage
- Fertigstellung circa Mitte 2025
- Eigentümergeinschaft mit 5 Eigentumswohnungen
- je zwei Wohnungen im EG und im 1. OG sowie eine Penthousewohnung
- zwei Stellplätze à 30.000 €
- Fahrradstellplatz
- Fussbodenheizung
- Baubegleitung durch externen Bauleiter
- sehr ruhige und beliebte Lage
- Bus fussläufig erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten fussläufig entfernt
- Wände glatt gespachtelt, Q3
- 3-fach-Verglasung
- Abstellraum in der Wohnung
- Option für ein Büro ist gegeben
- Parkettboden
- 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

## 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

Grundrisskizze



Beispiel Schlafzimmer



Beispiel Badezimmer



Aussenansicht

