



Objektnummer 853

Potsdam - Attraktive Doppelhaushälfte: Vorerst zur Kapitalanlage, später zur Eigennutzung...

Eckdaten

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
Online ansehen

Wohnfläche	152,1 m²
Grundstücksfläche	226,0 m²
Gesamtfläche	152,1 m²
Kellerfläche	44,2 m²
Anzahl Zimmer	6,0
Anzahl Schlafzimmer	5,0
Anzahl Badezimmer	3,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Anzahl Wohn / Schlafzimmer	1,0
Fläche Balkon / Terrasse	25,5
Baujahr	2005
Zustand	Neuwertig
Ausstattungskategorie	Gehoben
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne, Fenster, Pissoir
Küche	Einbauküche, Offen
Bodenart	Parkett
Kamin	
Heizungsart	Zentral, Fernwärme, Fussboden
Befeuerung	Fernwärme
Stellplatzart	Außenstellplatz
Gartennutzung	
Ausrichtung Balkon/ Terrasse	Südost
Kabel/SAT TV	
Sauna	
Abstellraum	
Fahrradraum	
Rolladen	
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Ausbaustufe	Schlüsselfertig mit Keller

Energieausweis

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)

Energieausweistyp
Gültig bis
Energiebedarf
Energieträger
Energieeffizienzklasse
Baujahr

Bedarfsausweis
29.09.2027
62,36
Fernwärme
B (= 50, Niedrigenergiehaus)
2006

Objektbeschreibung

Lage

Die Wohnung liegt inmitten des Frederiken-Viertel. Ein naturbelassenes Biotop ist das grüne Zentrum der beschaulichen Klinkerhaussiedlung. Die zentrale Lage ermöglicht den ungehinderten Zugang von der jeweiligen Gartenseite der Häuser. Kindergarten, Grundschule sowie ein Gymnasium sind in weniger als 15 Gehminuten zu erreichen. Auch ein Sport -und Freizeitgelände befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Der Stadtteil Bornstedt ist verkehrstechnisch sehr gut angebunden. Die Bundesstraße B273 führt zur A11 und zur B2 nach Potsdam sowie in Richtung Norden nach Berlin. Die Buslinien 612, 614, 650 691, 692 und 697 umfahren den Bezirk. Die Linien 604 und 609 verkehren entlang der Nedlitzer Straße. Des Weiteren fahren die Tramlinien 90, 92 und 96 durch den Stadtteil und verbinden diesen mit dem Potsdamer Hauptbahnhof. Auch zu später Zeit ist Bornstedt sowie Berlin mit der Nachtbuslinie N17 gut zu erreichen.

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
Online ansehen

Objektbeschreibung

Die im Jahr 2005 errichtete Doppelhaushälfte liegt in einem familienfreundlichen Wohngebiet in Potsdam-Bornstedter Feld. Die Immobilie ist vollständig unterkellert, befindet sich in einem neuwertigen Bauzustand, ist gut ausgestattet und hat nicht zuletzt auch aufgrund der Vollklinker-Fassade ein optisch ansprechendes Erscheinungsbild. Im Ess-/Wohnbereich sorgen die offene Küche sowie die bodentiefen Fenster zur Terrasse mit Südostausrichtung für Helligkeit und eine angenehme Raumatmosphäre (Innenfotos wurden bei schlechtem Wetter erstellt). Das Erdgeschoss ist unter anderem mit Fußbodenheizung und einem Kamin ausgestattet.

Auf ein Gäste-WC im Erdgeschoss wurde seinerzeit zu Gunsten eines großzügigen Eingangsbereichs verzichtet. Insgesamt verfügt das Haus jedoch über zwei Tageslichtbäder im Ober- und Dachgeschoss sowie ein vollausgestattetes Gästebad im Kellergeschoss.

Der gepflegte Garten hat eine angenehme Größe und verfügt über einen großzügigen Terrassenbereich sowie einen kleinen Geräteschuppen. Über den Garten ist der direkte Zugang zu einem angrenzenden Biotop möglich.

Die vorhandene Einbauküche mit Miele-Geräten wird mitverkauft und ist im Preis bereits enthalten.

Die Verkäufer planen den Bau einer Immobilie an der Ostsee, möchten jedoch nach dem Verkauf noch bis zu fünf Jahre in der hier angebotenen Immobilie wohnen bleiben und werde im Gegenzug für die Dauer der Weiternutzung die genannte Miete bezahlen. Der Käufer erhält somit bezogen auf den Nettokaufpreis eine Rendite von ca. 3,5 %.

Ausstattung

- Vollunterkellerung
- Fernwärme-Zentralheizung
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Tageslichthauptbad mit Badewanne und Dusche im Ober- und Dachgeschoss
- Gästebad im Kellergeschoss
- Kachelofen
- Terrasse mit Südostausrichtung
- Kabelanschluss
- Sauna

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)

Sonstiges

Gerne lassen wir Ihnen für diese Immobilie bei Vorlage einer Kontaktformularanfrage mit Ihrem Vor- und Nachnamen, Ihrer Wohnanschrift, Ihrer Telefonnummer sowie Email-Adresse, ein ausführliches Exposé mit ergänzenden Angaben (z. B. Grundriss, zusätzliche Fotos und zusätzliche Informationen) zukommen. Unsere Exposés enthalten zudem die Anschrift der Immobilie, damit es Ihnen möglich ist, sich zunächst einen Eindruck von der konkreten Lage zu verschaffen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Diese, unser Impressum, eine Ausfertigung unserer Widerrufsbelehrung nebst Widerrufsformular sowie unsere Datenschutzerklärung finden Sie auf unserer Internetseite: www.estate-moments.de. Dieses Verkaufsangebot ist an Kaufinteressenten gerichtet. Bei Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrags entsteht unser Anspruch auf Zahlung der genannten Provision somit gegenüber dem Käufer. Darüber hinhaus sind vom Käufer auch die Grunderwerbssteuer (in Berlin 6 % und in Brandenburg 6,5 % des Kaufpreises) sowie die Notar- und Grundbuchgebühren (ca. 2 % des Kaufpreises) zu bezahlen.

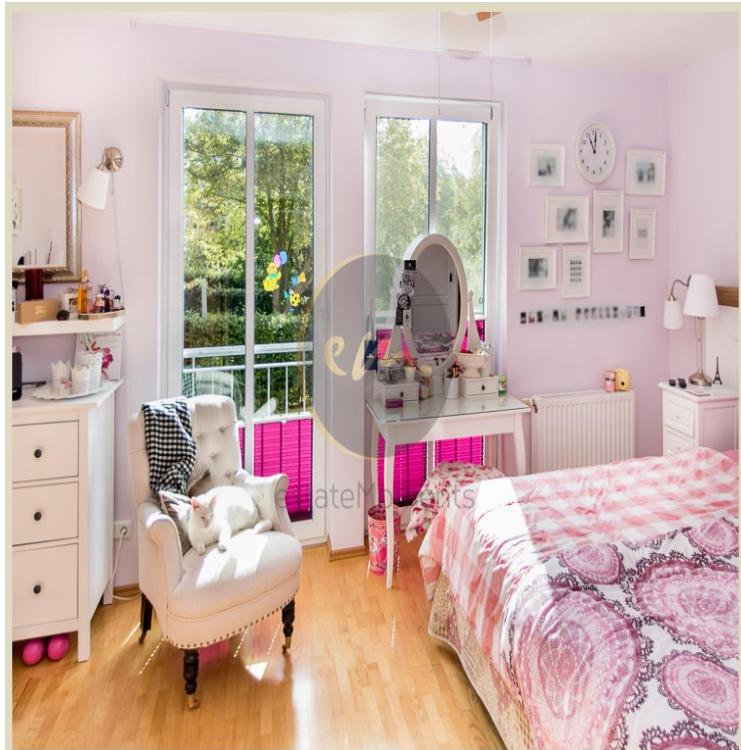
Laut Verordnung Nr. 524/2013 der Europäischen Union (EU) sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, auf unserer Internetseite im Impressum und bei Verkaufs- oder Vermietungsangeboten einen Hinweis auf die Online-Streitschlichtungsstelle aufzunehmen, die unter der folgenden Adresse zu finden ist: ec.europa.eu/consumers/odr.

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, [berlin \(at\) estate-moments.de](mailto:berlin@estate-moments.de)

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)



estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
Online ansehen



estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)



estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)