



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-KaHe-80621

**Wohnglück für die ganze Familie – zeitloses Zuhause mit Garten und Carport**

### Eckdaten

**Kaufpreis**

**710.000,00 €**

**Provision**

**3,57 % inkl. MwSt vom not. Kaufpreis inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>126,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>600,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1996</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Laminat, Parkett, Teppich</b>
<b>Befeuerng</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Carport, Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>04.03.2036</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Wärmewert</b>	<b>110.8</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>05.03.2026</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

*Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage im beliebten Potsdamer Stadtteil Bornstedt – einer der gefragtesten Wohnlagen der Landeshauptstadt. Die Anliegerstraße verbindet ruhiges, familienfreundliches Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur und kurzen Wegen in die Innenstadt.*

*Ein besonderer Vorteil ist der nahegelegene Tramanschluss, der eine bequeme und schnelle Anbindung an die Potsdamer Innenstadt sowie den Hauptbahnhof gewährleistet. Die historische Innenstadt mit dem Brandenburger Tor, dem Alten Markt und zahlreichen kulturellen Einrichtungen erreichen Sie in nur wenigen Fahrminuten – sowohl mit der Straßenbahn als auch mit dem Fahrrad oder Auto (ca. 10 Minuten).*

*In direkter Nachbarschaft eröffnen sich großzügige Felder und Grünflächen, die einen weiten Blick ins Freie ermöglichen und zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren einladen. Nur wenige Minuten entfernt liegt der beliebte Volkspark Potsdam - ein weitläufiges Freizeit- und Erholungsareal mit Spielplätzen, Veranstaltungsflächen, Sportangeboten und weitläufigen Grünanlagen.*

*Bornstedt bietet darüber hinaus eine ausgezeichnete Nahversorgung: Vielfältigste Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Ergänzt wird das Angebot durch eine breite Auswahl an Restaurants, Cafés und kleinen gastronomischen Highlights, die zum Verweilen einladen.*

*Für Familien ist die Lage besonders attraktiv: Mehrere Kindertagesstätten sowie Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in komfortabler Nähe und sind teils fußläufig oder mit dem Fahrrad gut erreichbar.*

*Auch die überregionale Verkehrsanbindung ist hervorragend. Über die nahegelegenen Autobahnanschlüsse zur A10 (Berliner Ring) sowie zur A115 (AVUS) erreichen Sie Berlin und das Umland zügig und unkompliziert.*

## Objektbeschreibung

*Herzlich willkommen in diesem zeitlosen Zuhause in begehrter Lage von Potsdam-Bornstedt!*

*Dieses großzügige Einfamilienhaus erstreckt sich über drei Ebenen und überzeugt mit einer angenehmen Wohnatmosphäre sowie viel Freiraum für das Familienleben.*

*Schon beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der Raum für eine Garderobe*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

*bietet und bereits beim Eintreten die helle und freundliche Atmosphäre des Hauses spürbar werden lässt.*

*Die moderne Küche, die bereits im Kaufpreis enthalten ist, wurde erst vor wenigen Jahren eingebaut und begeistert mit hochwertigen Markengeräten. Zudem bietet sie genügend Raum für einen Esstisch – perfekt für ein entspanntes Frühstück oder den ersten Kaffee am Morgen.*

*Das große Wohnzimmer öffnet den Blick in den Garten und bildet das Herzstück des Hauses. Die sonnenverwöhnte Terrasse mit Pergola lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet einen geschützten Rahmen für gesellige Abende oder ruhige Momente im Grünen.*

*Ein weiteres geräumiges Zimmer im Erdgeschoss bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als separater Rückzugsort für einen Teenager mit eigenem Duschbad, als komfortables Homeoffice oder als behagliches Gästezimmer: Ihrer Kreativität sind hier kaum Grenzen gesetzt. Eine mögliche zukünftige Gestaltung haben wir für Sie beispielhaft in einer Visualisierung innerhalb der Fotos dargestellt.*

*Im Dachgeschoss befinden sich drei weitere gemütliche Zimmer. Ein modern ausgestattetes Duschbad mit Tageslicht sowie ein weiteres Bad mit Badewanne bieten Komfort für den Alltag.*

*Der teilweise ausgebaute und beheizbare Keller erweitert das Haus um attraktive Nutzflächen und überzeugt mit einem durchdachten Raumangebot.*

*Neben einem Hobbyraum, der sich ideal als Fitness- oder Gästezimmer eignet, stehen ein separater Waschkeller, ein Heizungsraum, ein Gäste-WC sowie eine praktische Teeküche zur Verfügung. Durch die Beheizbarkeit und die vorhandenen Fenster entsteht hier ein angenehmes Raumgefühl mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.*

*Auch technisch überzeugt die Immobilie: Eine moderne Photovoltaikanlage mit zugehöriger Technik (Enpal) sorgt für zeitgemäße Energieeffizienz. Eine Wasserenthärtungsanlage erhöht den Wohnkomfort zusätzlich.*

*Abgerundet wird das Angebot durch das Doppelcarport, der komfortablen Schutz für Ihre Fahrzeuge bietet.*

*Das vollständig eingefriedete Grundstück schafft ein hohes Maß an Privatsphäre und Sicherheit – ideal für Kinder und auch für tierische Familienmitglieder. Besonders hervorzuheben ist die straßenseitige Zaunanlage mit elektrischem Tor, die erst kürzlich erneuert wurde und den gepflegten Gesamteindruck des Anwesens unterstreicht.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Ausstattung**

***Das freistehende Einfamilienhaus wurde in solider Zenker-Fertigbauweise errichtet und überzeugt durch eine durchdachte Bauqualität mit guter Wärmedämmung und zeitloser Gestaltung.***

***Die Beheizung erfolgt über eine moderne Gasbrennwertanlage aus dem Jahr 2021, die im Rahmen eines Wärmeliefervertrags (Contracting) betrieben wird.***

***Der Anbieter übernimmt Betrieb, Wartung und Instandhaltung der Anlage.***

***Der Vertrag hat eine Gesamtlaufzeit von 15 Jahren (Beginn 2017) und eine monatliche Grundrate von derzeit ca. 122 € zuzüglich verbrauchsabhängiger Wärmekosten (zuletzt ca. 121€ monatlich). Der bestehende Wärmeliefervertrag ist vom Käufer zu übernehmen.***

***Auf dem Dach ist eine Photovoltaikanlage des Anbieters Enpal installiert.***

***Auch der hierfür abgeschlossene Vertrag ist vom Verkäufer zu übernehmen:***

***Leistung: 8,88 kWp***

***Inbetriebnahme: 2021***

***monatliche Rate: ca. 127€ zzgl. Stromzählermiete (30€ pro Jahr)***

***Gesamtlaufzeit des Vertrages: 20 Jahre***

***erhaltene Einspeisevergütung im Jahr 2025: ca. 618€***

***Die Kunststofffenster sind isolierverglast und überwiegend mit Rollläden ausgestattet.***

***Das Haus ist vollständig unterkellert.***

***Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin - wir freuen uns auf Sie!***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Sonstiges**

### **++ BESICHTIGUNGSTERMINE ++**

*Da wir jegliche Kommunikation datenschutzkonform dokumentieren und verarbeiten, bitten wir Sie, alle Fragen bzw. Besichtigungswünsche NUR SCHRIFTLICH per E-Mail an uns zu richten. Nur so ist eine zeitnahe Beantwortung durch unser Team gewährleistet. Danke!*

### **++ SONSTIGES ++**

*Die Angaben im Exposé beruhen auf den Informationen des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung. Das in den Grundrissen dargestellte Mobiliar dient ausschließlich der Illustration und entspricht nur teilweise der Ist-Situation. Einzelne Fotos können digital optimiert oder virtuell inszeniert worden sein (z. B. durch KI-gestützte Bildbearbeitung oder digitale Möblierung). Diese Darstellungen dienen der besseren Veranschaulichung von Raumwirkung und Nutzungsmöglichkeiten und können vom tatsächlichen Zustand oder der Ausstattung abweichen. Maßgeblich sind ausschließlich die Eindrücke im Rahmen einer Besichtigung. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.*

*Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.*

*Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um einen Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen oder ein Gebotsverfahren auch verändern kann.*

*Die Provision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des Kaufpreises und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.*

*Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten? Rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6:00 – 22:00 Uhr persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.*

**FALC Immobilien Michendorf**

**Katja Heise**

**Büro (06:00 - 22:00 Uhr): 0800 – 646 0 646**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

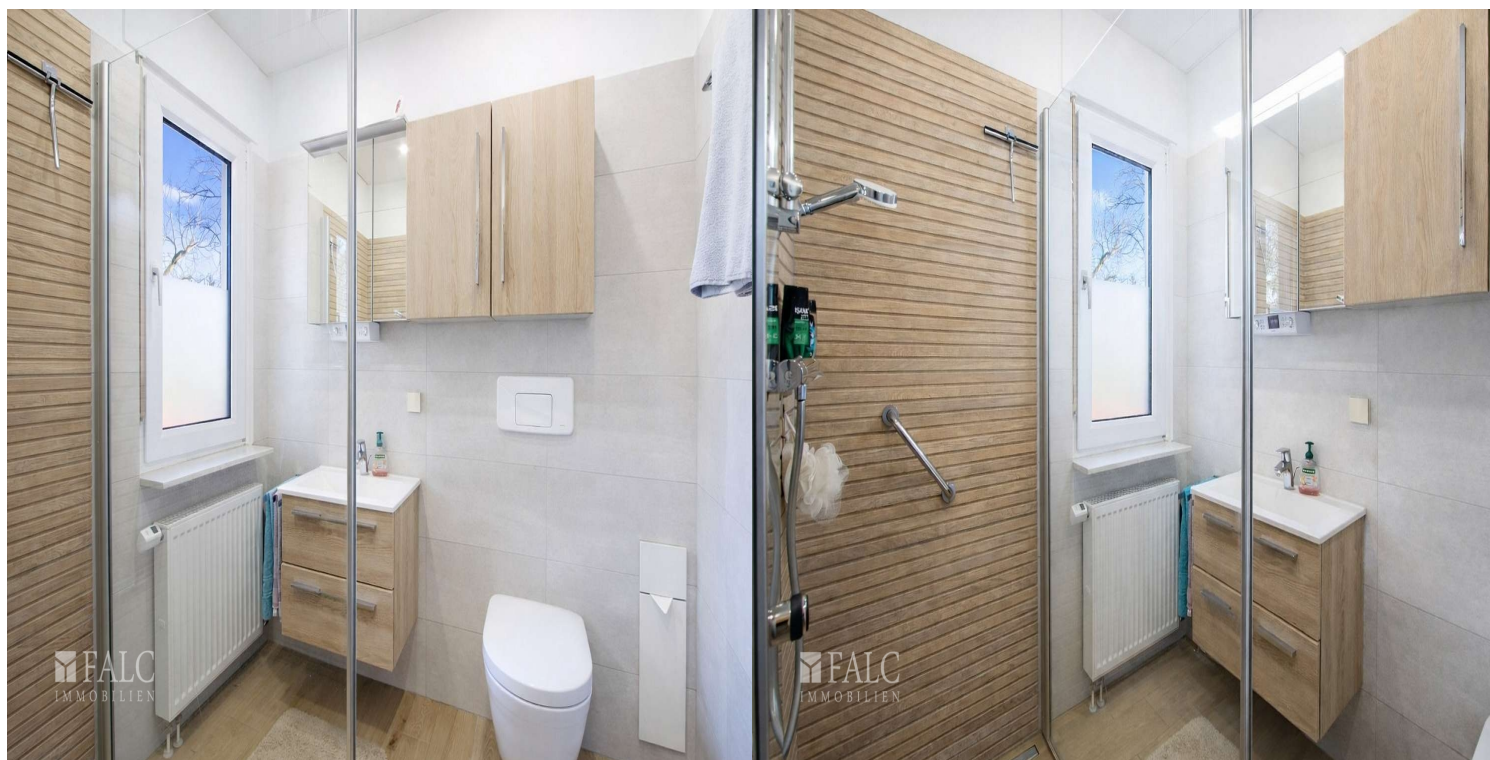
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

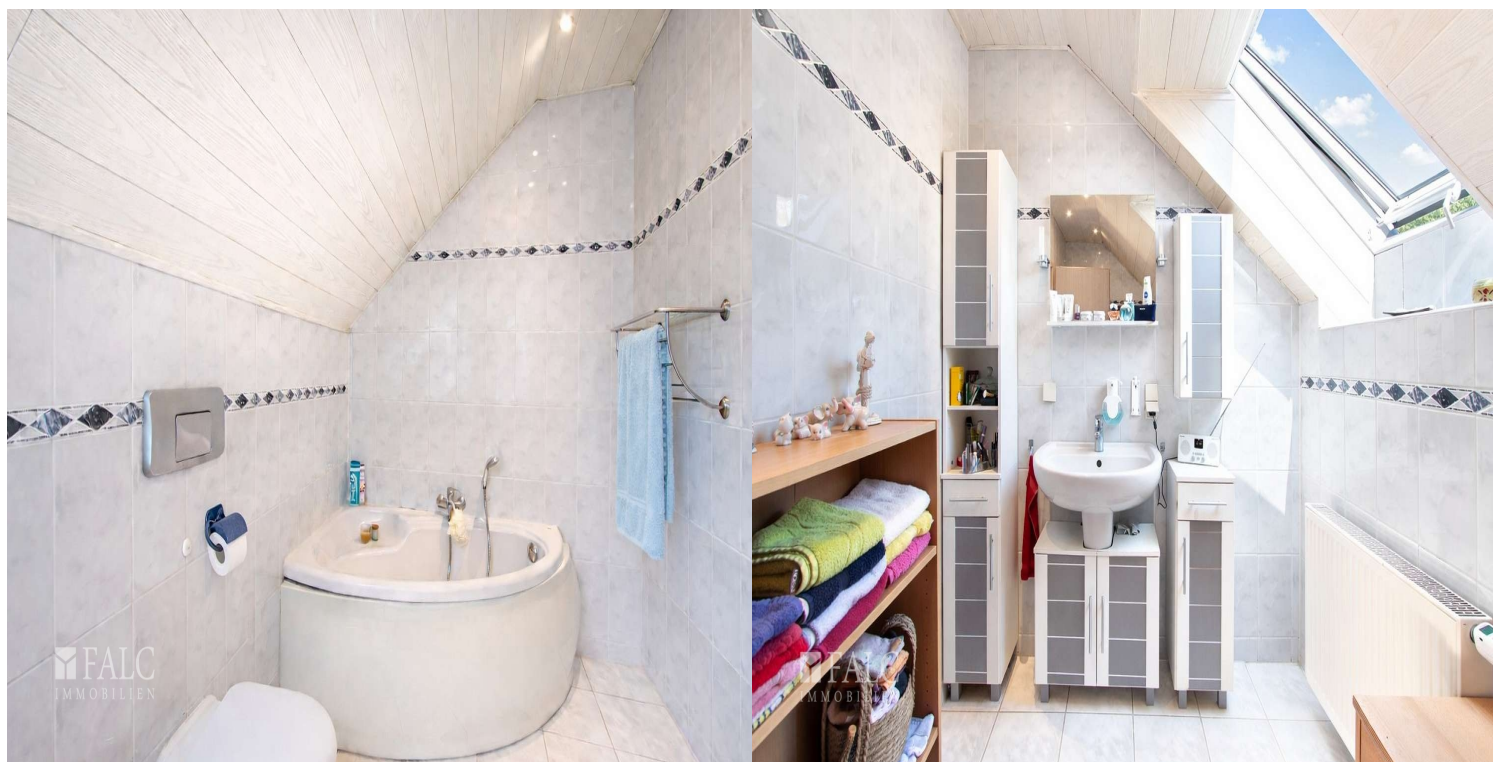
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

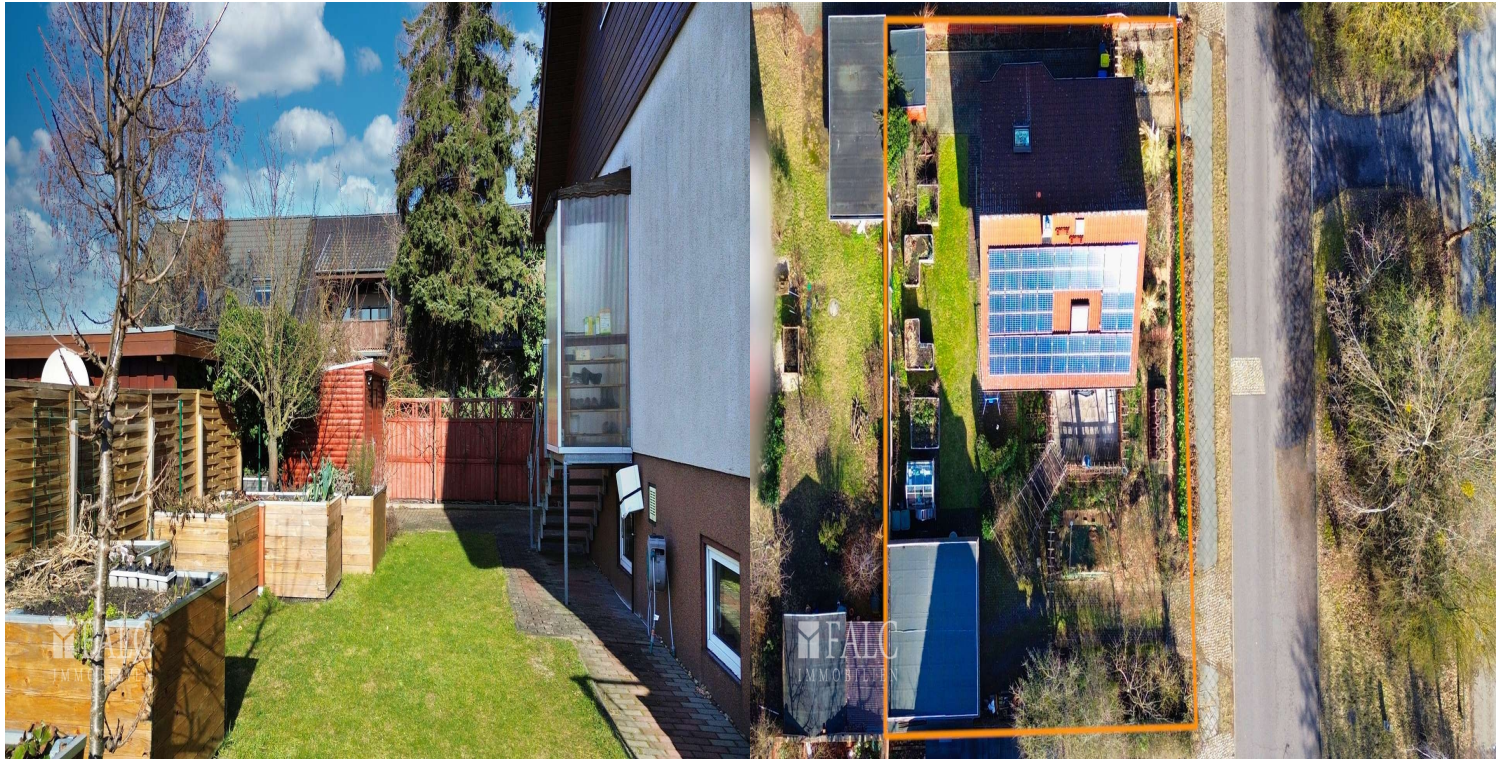
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

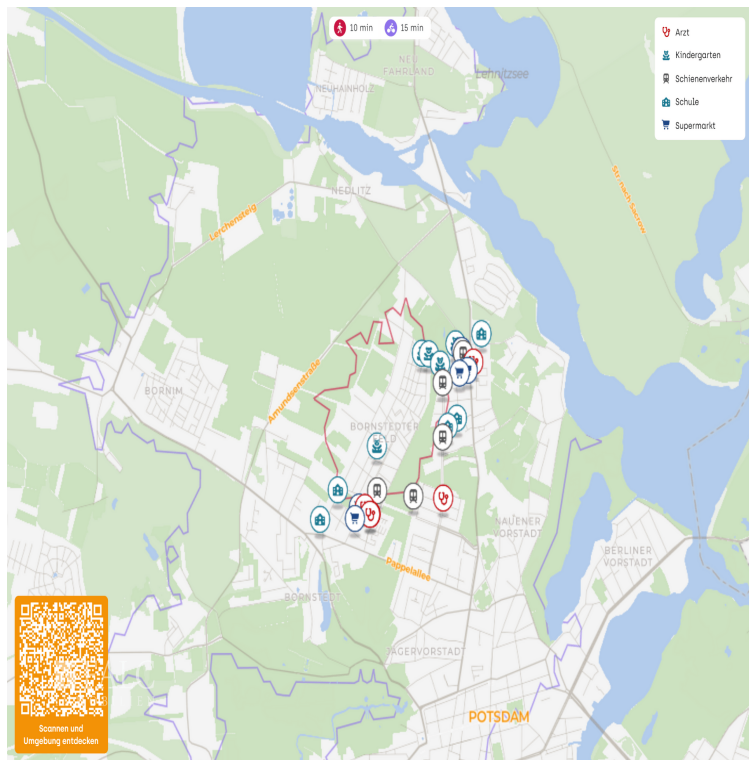
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

  
IMMOBILIEN



Spezies, nicht maßstäblich

  
IMMOBILIEN



Spezies, nicht maßstäblich

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)