



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Wohnen im perfekten Einklang von modernem Komfort und nachhaltigem Lebensstil



## Allgemein:

---

|                             |                         |                            |                       |
|-----------------------------|-------------------------|----------------------------|-----------------------|
| <b>Objektnr. extern:</b>    | KPS24400                | <b>Stand vom:</b>          | 16.12.2024            |
| <b>Nutzungsart:</b>         | Wohnen                  | <b>Vermarktungsart:</b>    | Kauf                  |
| <b>Objektart:</b>           | Haus                    | <b>Baujahr:</b>            | 2024                  |
| <b>Ort:</b>                 | 14822 Borkwalde         | <b>Wohnfläche:</b>         | 122,51 m <sup>2</sup> |
| <b>Nutzfläche:</b>          | 8,28 m <sup>2</sup>     | <b>Vermietbare Fläche:</b> | 131,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Grundstücksfläche:</b>   | 1.072,00 m <sup>2</sup> | <b>Anzahl Zimmer:</b>      | 5,0                   |
| <b>Anzahl Schlafzimmer:</b> | 4,0                     | <b>Anzahl Badezimmer:</b>  | 2,0                   |
| <b>Anzahl Stellplätze:</b>  | 2,0                     | <b>Zustand:</b>            | Erstbezug             |

## Preise:

---

|                   |              |                   |   |
|-------------------|--------------|-------------------|---|
| <b>Kaufpreis:</b> | 755.000,00 € | <b>Provision:</b> | 3,57% (inkl. gesetzlicher MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
|-------------------|--------------|-------------------|---|

## Energiepass:

---

|                                  |        |                          |                             |
|----------------------------------|--------|--------------------------|-----------------------------|
| <b>Art des Energieausweises:</b> | BEDARF | <b>Gültig bis:</b>       | 2034-01-22                  |
| <b>Jahrgang:</b>                 | 2014   | <b>Baujahr Heizung:</b>  | 2024                        |
| <b>Primärer Energieträger:</b>   | LUFTWP | <b>Endenergiebedarf:</b> | 22.00 kWh/m <sup>2</sup> /a |

## Ansprechpartner:

---

|                |  |                 |   |
|----------------|--|-----------------|---|
| <b>Name:</b>   | Patrick Pienitz                              | <b>Straße:</b>  | Jägerstraße 15  |
| <b>Ort:</b>    | 14467 Potsdam                                | <b>Telefon:</b> | +49 331 23 53 17 54   |
| <b>E-Mail:</b> | patrick.pienitz@kensington-international.com | <b>www:</b>     | <a href="https://kensington-potsdam.de">https://kensington-potsdam.de</a> |

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Dieses hochwertige Einfamilienhaus wurde 2024 im energieeffizienten KfW-55-Standard fertiggestellt und überzeugt auf ganzer Linie mit durchdachter Ausstattung sowie modernen Extras. Auf 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet das Haus fünf großzügige, lichtdurchflutete Zimmer, die komfortables und flexibles Wohnen ermöglichen. Der offene Wohn-Essbereich mit über 40 m<sup>2</sup> und einem stilvollen neocube-Kamin lädt zum Entspannen und zu geselligen Abenden ein, während die exklusive Einbauküche alle Geräte für den modernen Alltag bereithält.

Zwei hochwertig ausgestattete Bäder mit bodengleichen Duschen, Wannenbad und Handtuchhalter-Heizkörpern bieten höchsten Komfort. Im gesamten Haus sorgt eine Fußbodenheizung in Kombination mit strapazierfähigen Vinylböden für wohlige Wärme. Elektrische Rollläden und das smarte „Homematic IP“-System (per App steuerbar) erhöhen Sicherheit und Komfort. Dank vorbereiteter Anschlüsse ist eine Photovoltaikanlage sowie eine Ladestation für Elektrofahrzeuge problemlos nachrüstbar.

Der professionell angelegte Garten besticht mit einer vollautomatischen „Rain Bird“-Bewässerungsanlage und einer 5.000-Liter-Zisterne. Eine großzügige Terrasse, Pflanzbeete, ein Natursteineingang sowie die gepflasterte Zufahrt, die Platz für zwei PKW bietet und durch einen Carport ergänzt werden könnte, machen das Grundstück zu einem echten Highlight.

Glasfaser- und Netzwerkanschlüsse in allen Räumen garantieren zudem modernste Konnektivität. Auf dem teilbaren Grundstück sind weitere Optionen wie ein Pool oder ein Gartenhaus möglich, und eine Brunnenbaugenehmigung liegt bereits vor.

Dieses Haus verbindet hochwertige Ausstattung, Komfort und Flexibilität und ist das perfekte Zuhause für Familien oder Paare, die ein modernes und zukunftssicheres Zuhause suchen.

## Lage:

---

Borkwalde, eine charmante Gemeinde im Landkreis Potsdam-Mittelmark in Brandenburg, vereint naturnahe Idylle mit einer hervorragenden Anbindung an Potsdam und Berlin. Nur etwa 28 km von Potsdam und 60 km von Berlin entfernt, ist Borkwalde ideal für Menschen, die ein ruhiges Leben im Grünen suchen und dennoch die Nähe zur Hauptstadt schätzen.

Gegründet in den 1920er Jahren als Waldsiedlung, hat sich Borkwalde bis heute seine harmonische Struktur und naturnahe Umgebung bewahrt. Die Ortschaft ist besonders für ihre markante Architektur bekannt, da viele Häuser im traditionellen finnischen Blockbohlenstil erbaut wurden, was Borkwalde eine unverwechselbare Atmosphäre verleiht. Die umliegenden Wälder, einschließlich des Flämings, machen den Ort zu einem beliebten Ausgangspunkt für Naturliebhaber, Wanderer und Radfahrer.

Trotz der beschaulichen Größe verfügt Borkwalde über eine solide Grundversorgung. In der Gemeinde und den umliegenden Orten gibt es eine Apotheke, einen Lebensmittelmarkt, Allgemein- und Fachärzte sowie eine Zahnarztpraxis. Familien profitieren von einer Kindertagesstätte und einer Grundschule im Ort, während weiterführende Schulen in nahegelegenen Städten gut erreichbar sind.

Pendler haben zudem eine praktische Anbindung an Berlin und Potsdam über den nahegelegenen Bahnhof Borkheide, der nur 3 km entfernt ist. Der Regionalexpress RE 7 verbindet Borkheide direkt mit Berlin und benötigt etwa eine Stunde. Mit dem Auto ist auch der Flughafen BER in etwa 40 Minuten erreichbar und sichert eine komfortable internationale Anbindung.

Umgeben von Wäldern und Seen bietet Borkwalde vielfältige Freizeitmöglichkeiten. In der Nähe befindet sich der Spargel- und Erlebnishof Klaistow, ein beliebtes Ziel für Familien und Naturfreunde. Ein lebendiges Vereinsleben und regelmäßige Veranstaltungen tragen zudem zum sozialen Miteinander bei und machen die Gemeinde besonders lebenswert.

So bietet Borkwalde die perfekte Kombination aus Naturverbundenheit und urbaner Nähe – ein idealer Wohnort für alle, die das Leben im Grünen schätzen und gleichzeitig die Vorzüge einer guten Anbindung nicht missen möchten.

## Ausstattung:

---

### ERDGESCHOSS

- Eingang
- Flur
- Treppenaufgang in das DG
- Duschbad
- Zimmer I
- offene Wohnküche
- Abstellkammer
- Hauswirtschaftsraum

### DACHGESCHOSS

- Zimmer II
- Zimmer III
- Zimmer IV
- Wannenduschbad
- begehbare Dachboden

### AUßENBEREICH

- 2 Außenstellplätze
- gepflasterte Terrasse

## Sonstiges:

---

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Makler-Vertrag 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-potsdam.com](http://www.kensington-potsdam.com) sowie auf [www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com)

Eigentümern bieten wir eine KOSTENLOSE Einwertung Ihrer Immobilie an.

## Bilder

Frontansicht und Stellplätze



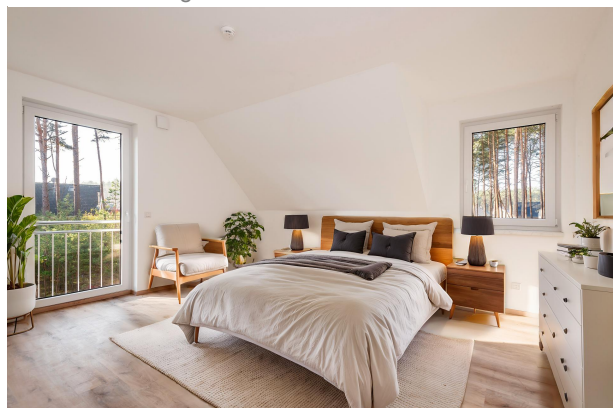
Wohn- und Essbereich - staged



Zimmer III - staged



Zimmer IV - staged



Zimmer V - staged



Küche



Wannenduschbad Dachgeschoss



Flur und Eingangsbereich



Duschbad Erdgeschoss

