

Mittenwalde / Gallun

# Solides Einfamilienhaus im Grünen, zzgl. Pachtfläche nutzbar

Objektnummer: 22206081



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 123 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 529 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 22206081 - 15749 Mittenwalde / Gallun

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 22206081 - 15749 Mittenwalde / Gallun

## Auf einen Blick

Objektnummer	22206081
Wohnfläche	ca. 123 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1997
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	399.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 22206081 - 15749 Mittenwalde / Gallun

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	103.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.11.2032	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 22206081 - 15749 Mittenwalde / Gallun

## Die Immobilie



Objektnummer: 22206081 - 15749 Mittenwalde / Gallun

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

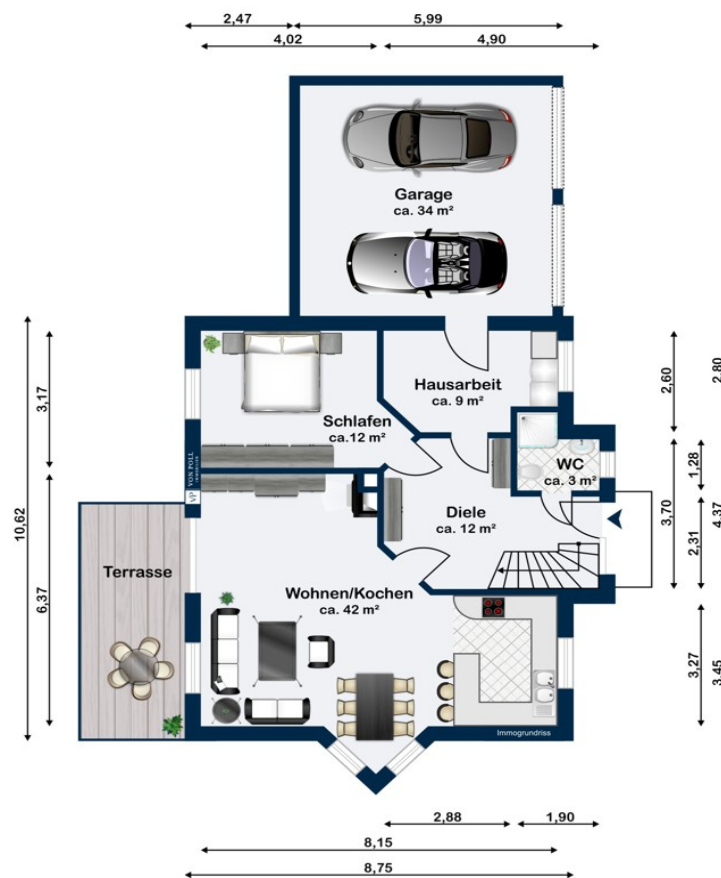
03375 - 52 83 98 0

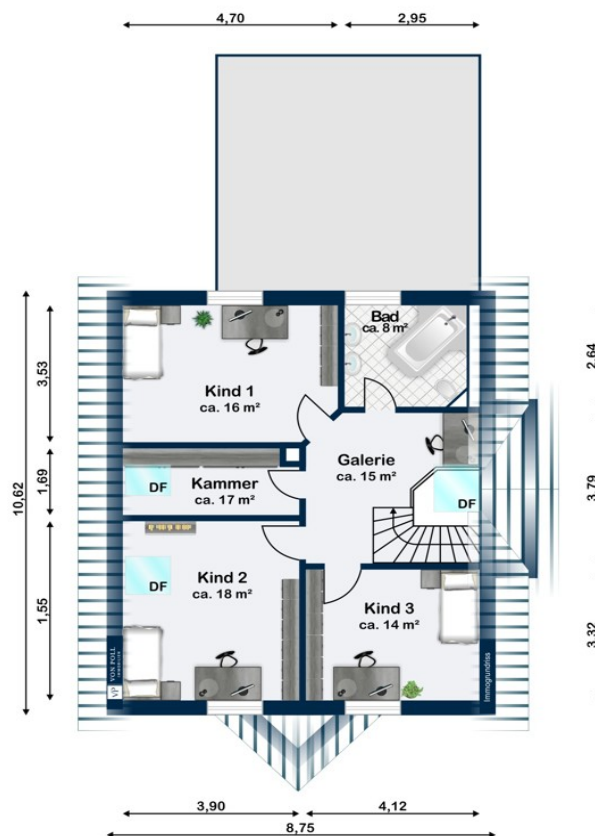
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 22206081 - 15749 Mittenwalde / Gallun

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 22206081 - 15749 Mittenwalde / Gallun

## Ein erster Eindruck

HINWEIS: Immobilie ist zur Zeit vermietet. Dieses 1997 massiv gebaute Einfamilienhaus liegt im Grünen von Mittenwalde. Die Liegenschaft liegt in einer verkehrsberuhigten 30er-Zone mit Anliegerverkehr und endet als Sackgasse. Das direkte Wohnumfeld wird durch gepflegte Einfamilienhäuser und einer guten Milieustruktur geprägt. Das schön angelegte Grundstück mit ca. 529 m<sup>2</sup>, lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Die angelegten Ziersträucher und Bäume auf dem Grundstück lassen die westausgerichtete Terrasse idyllisch wirken. Die Immobilie verfügt über eine großzügige Zufahrt mit zwei freien PKW Stellplätzen vor der Doppelgarage mit zwei weiteren Stellplätzen. Ein gepflegter Pflasterweg zum Hauseingang ist vorhanden und das gesamte Grundstück ist eingefriedet. Der Eingangsbereich ist sehr großzügig geschnitten und bietet ausreichend Platz für die Garderobe. Vom Flur abgehend im Erdgeschoss befindet sich das Gäste-WC mit Dusche, der offene Wohn- und Essbereich mit anliegender Küche und eines der Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer. Des Weiteren verfügt das Erdgeschoss über einen praktischen HWR/HAR mit Zugang zu den Doppelgaragen und zum Garten. Die Küche ist ausgestattet vom Mieter, individuelle Absprachen möglich. Die großen Terrassenfenster und der Erker durchfluten den Wohn- und Essbereich mit natürlichem Licht. Des Weiteren hat man einen schönen Blick in den Garten. Alle Räume der Immobilie wirken freundlich und hell, durch die vielen Fenster und hellen Bodenmaterialien (Laminat, Teppich und Fliesen). Die Fenster im Erdgeschoss des Hauses sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Über eine Holzterrasse im Flur gelangt man in das Obergeschoss. Im Obergeschoss befinden sich drei weitere lichtdurchflutete Zimmer, davon möglicherweise zwei Kinderzimmer und ein Schlafzimmer. Alle Zimmer laden zum Wohnen und Wohlfühlen ein. Das Masterbad der Immobilie, welches von allen Zimmern gut zu erreichen ist, ist gepflegt und zeitlos ausgestattet. Das geräumige Familienbad ist ausgestattet mit einer Badewanne, einem großen Fenster, WC und einem neuen Waschtisch. Eine ausklappbare Raumpartterrasse ermöglicht den Zugang zum Dachboden, aus der Abstellkammer im Obergeschoss, der noch weitere Nutzfläche bietet. Mit genutzt wird das Nachbargrundstück, durch einen Pachtvertrag mit der Stadt Mittenwalde, dieser ist verlängerbar (ca. 200m<sup>2</sup>). HINWEIS: Aktuell ist die Immobilie vermietet und sie wird vermietet verkauft. Mieter seit 12/2006 monatliche Mieteinnahmen= 870,00,- € jährliche Mieteinnahmen= 10.440,- € Der Mieter sucht bereits nach einem anderen Mietobjekt.

Objektnummer: 22206081 - 15749 Mittenwalde / Gallun

## Ausstattung und Details

### HAUS:

- massive Bauweise
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- elektrische Rollläden an den Fenstern im EG
- große Terrasse
- Fliesen, Laminat und Teppichböden
- Einbauküche vom Mieter
- elektr. Fußbodenheizung im Wohnzimmer
- Kamin
- Alarmanlage
- neue Heizungstherme 2019
- frischer Außenanstrich 2016

### AUSSENANLAGEN:

- großzügige Zufahrt
- 4 x PKW-Stellplätze (2 x außen, 2 x Garage)
- 2x Gartenhaus
- Gartenbrunnen zur Bewässerung
- Pflasterarbeiten
- westausgerichtete Terrasse
- komplett eingefriedet
- Pachtvertrag für größeren Garten

Objektnummer: 22206081 - 15749 Mittenwalde / Gallun

## Alles zum Standort

**GEOGRAFIE:** Gallun ist ein Ortsteil der Stadt Mittenwalde in Brandenburg. Der Ortskern von Gallun liegt ca. 2,7 km südöstlich der Kernstadt von Mittenwalde und etwa 18 km vor der südöstlichen Stadtgrenze von Berlin. Es ist von dort über die Bundesautobahnen 113 und 13 zu erreichen, die zweite (Mittenwalde) oder dritte (Bestensee) Abfahrt nach dem Autobahnkreuz Schönefeld. Durch den Ort verläuft die Bundesstraße 246. Der Flughafen Berlin-Schönefeld (BER), befindet sich nördlich in der Nähe. Im Norden grenzt die Gemarkung an die (Kern-)Stadt Mittenwalde, im Osten an Schenkendorf und dessen Gemeindeteil Krummensee sowie an der Gemarkung der Gemeinde Bestensee, im Süden an Motzen (Ortsteil der Stadt Mittenwalde) und Kallinchen, im Südwesten an Schöneiche (beide genannten Orte sind Ortsteil der Stadt Zossen) und im Westen an Telz (Ortsteil der Stadt Mittenwalde). Durch den Westteil der Gemarkung verläuft der Galluner Kanal, der den Motzener See mit dem Nottekanal verbindet. Im Osten bildet die Autobahn A 13 annähernd die Gemarkungsgrenze. **VERKEHR:** Die Bundesstraße 246 verläuft von West nach Ost aus Richtung Zossen über die Ortsteile Telz, Mittenwalde und Gallun nach Storkow. Die Landesstraße L30 verbindet Mittenwalde mit Königs Wusterhausen. Direkt an der Stadt Mittenwalde befinden sich die Anschlussstellen Ragow, Mittenwalde und Bestensee der A13 Berlin–Dresden. Über die Autobahn A113 erreicht man in ca. 45 Autominuten das Berliner Stadtzentrum und in ca. 15 Minuten den Berliner Flughafen BER. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, S-Bahn oder Regionalbahn, erreicht man von Königs Wusterhausen in ca. 30 Minuten das Stadtzentrum in Berlin. **WIRTSCHAFT:** Durch die gute Verkehrsanbindung haben sich in der Kernstadt-Mittenwalde und Umgebung zwei große Gewerbegebiete angesiedelt. Die Discounter-Firma Aldi-Nord ist mit einer Regionalniederlassung betreibt dort ein großflächiges Zentrallager. Des Weiteren haben sich die Firma EDEKA mit einem großen Logistikzentrum und viele andere Gewerbetreibende hier niedergelassen. Unweit von Mittenwalde befindet sich das Einkaufszentrum A10 in Wildau, welches mit über 200 Shops eine große Angebotsvielfalt zur Verfügung stellt. Ein Cinestar-Kino, Bowling- und Fitnesscenter sowie weitere gastronomische Einrichtungen werden hier angeboten. **INFRASTRUKTUR:** In Gallun gibt es eine Kindertagesstätte, in der Kernstadt-Mittenwalde gibt es eine Grundschule zwei Kitas und einen Hort. Alle weiterführenden Schulen befinden sich in Königs Wusterhausen. Restaurant's findet man in der (Kern-)Stadt Mittenwalde, in Motzen, in Bestensee und auch in Königs Wusterhausen. Unweit von Gallun, in ca. 6 km Entfernung, liegt der Motzener See, der im Sommer mit seiner öffentlichen Badestelle ein beliebtes Ziel zum Baden und Relaxen ist.

Objektnummer: 22206081 - 15749 Mittenwalde / Gallun

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.11.2032. Endenergieverbrauch beträgt 103.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 22206081 - 15749 Mittenwalde / Gallun

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Maltz

---

Schloßplatz 1 Königs Wusterhausen  
E-Mail: [koenigs.wusterhausen@von-poll.com](mailto:koenigs.wusterhausen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)