

Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

Gepflegte Doppelhaushälfte mit Pool und ansprechend gestaltetem Garten

????????? ??????????: 24096047



www.von-poll.com

???? ??????: 449.000 EUR • ??????????: ca. 87,55 m² • ?????????: 3 • ??????? ??: 753 m²

??????? ????????: 24096047 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 24096047 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

?? ??? ??????

???????? ??????????	24096047
????????????	ca. 87,55 m ²
????? ??????	?????????????? ??????
?????????	3
???????????? ???	2
??????????	
??????????	2
????? ?????????????	1938
????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ????????????? ?????? ?????????????, 1 x ?????????

????? ???????	449.000 EUR
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ???????????????	2009
?????????	???????
??????????????	
????????????????????	ca. 69 m ²
??????	?????????, ???????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24096047 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	????????? ????????	?????????	97.00 kWh/m ² a
	???????	???????????????	
??????????????	14.11.2034	??????????????	C
??????????????????		?????????????????	
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	???????	??????????????	
		????? ??????????????	2009
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

??????? ???????: 24096047 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

?? ????????



??????? ????????: 24096047 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

?? ????????



???????? ??????????: 24096047 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

?? ?????????



??????? ????????: 24096047 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

?? ????????



??????? ???????: 24096047 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

?? ????????



??????? ???????: 24096047 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

?? ????????



??????? ????????: 24096047 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

033203 – 80 379 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

??????? ????????: 24096047 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht eine gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1938 auf einem großzügigen Grundstück von ca. 753 m² und einer Gesamtwohnnutzfläche von ca. 157 m². Das Haus bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt drei Zimmern, davon zwei Schlafzimmer und zwei Bäder. Die Immobilie besticht durch ihren gehobenen Zustand und wurde zuletzt im Jahr 2009 umfangreich saniert und modernisiert. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie vom Eingangsbereich direkt in die großzügige Küche und das einladende Wohnzimmer mit Kamin. Von hier aus führen die bodentiefen Fenster auf die überdachte Terrasse mit Blick in den liebevoll angelegten Garten. Im Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer mit praktischer Ankleide und ein helles Bad mit Badewanne. Ein Spitzboden bietet zusätzlichen Stauraum. Das Untergeschoss wurde wohnlich ausgebaut, hier finden Sie ein geräumiges Zimmer, welches sich ideal als Wohn- oder Arbeitsbereich eignet, den Hauswirtschaftsraum mit WC und Dusche sowie zwei kleinere Abstellräume. Von hier aus führt eine Alu-Sicherheitstür direkt in den Garten. Der Außenbereich ist das absolute Highlight. Der Garten ist geschmackvoll angelegt und bietet Platz für die ganze Familie. Zu entspannten Sommertagen laden ein eingelassener Pool und die mit hochwertigen Quarzitsteinen ausgestattete Terrasse ein. Ein überdachter Whirlpool, ein Holzgartenhaus, eine stilvolle Bepflanzung mit Ginko- und Trompetenbaum sowie ein Carport und eine Garage mit Werkstattgrube runden das Angebot ab. Die Heizungsanlage wurde 2009 ausgetauscht, Fenster, Türen, Leitungen, Fassade, Elektrik, Bäder und Keller wurden 2007 komplett erneuert sowie der Grundriss verändert. Elektrische Außenrollläden, eine moderne Einbauküche sowie ein Brunnen und eine Regenwasserzisterne mit 4 m³ Fassungsvermögen sorgen für zusätzlichen Komfort. Für heiße Sommertage wurde im Obergeschoss ein Lüftungsschacht für ein mobiles Klimagerät vorbereitet. Diese Doppelhaushälfte eignet sich hervorragend für Paare oder kleine Familien, die ein gepflegtes Zuhause mit umfangreicher Ausstattung auf einem großzügigen Grundstück suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem Angebot.

??????? ????????: 24096047 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

????????????????? ??? ??????????

HAUS:

- Befindet sich in einer verkehrsberuhigten Zone (Spielstraße)
- Ankleide am Schlafzimmer
- Lüftungsschacht für eine mobile Klimaanlage vorbereitet
- mobiles Klimagerät
- Elektrische Rollläden
- Doppelt verglaste Kunststofffenster
- Gasheizung aus dem Jahr 2009
- Kamin im Wohnzimmer
- Großzügige und moderne Einbauküche mit Elektrogeräten
- Vollunterkellert mit wohnlich ausgebauter Nutzfläche
- Hauswirtschaftsraum (HWR) für zusätzlichen Stauraum
- Direkter Gartenzugang vom Keller über eine Alu-Sicherheitstür

AUSSENANLAGEN:

- Großzügiges Grundstück mit ca. 753 m²
- Carport und Stellplatz vor der Garage
- Garage mit integrierter KFZ-Grube – ideal für Hobbyhandwerker
- Brunnen und Regenwassertank (4 m³ Fassungsvermögen) zur Gartenbewässerung
- Überdachte und geflieste Terrasse mit Blick in den Garten
- Hochwertige Quarzitstein-Pflasterung rund um Pool und Terrasse
- Beheizter Pool mit 6 Metern Durchmesser und 1,50 Metern Tiefe mit Wärmepumpe
- Geschmackvolle Bepflanzung z.B. Ginkobaum
- Gartenhaus aus Vollholz mit einer Fläche von ca. 20 m² und zusätzlichem Dachboden als Spielbereich
- Überdachter Whirlpool mit Platz für bis zu 6 Personen

SANIERUNGSMASSNAHMEN:

- Dach Ende der 1990er Jahre vollständig gedämmt und beheizt
- Heizung im Jahr 2009 modernisiert
- umfassende Sanierung im Jahr 2007 (Fenster, Leitungssysteme, Fassade, Bäder, Fußböden, Türen, Elektrik und Terrassendach, Keller komplett isoliert und gedämmt, Innenwand zum Nachbarhaus ebenfalls gedämmt)

??????? ????????: 24096047 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

??? ??? ??? ????????????

Das direkt an Mahlow und Dahlewitz grenzende Blankenfelde gehört zu den guten Wohnlagen im südlichen Umland von Berlin. Eine moderne ausgebaut Infrastruktur, diverse Supermärkte und Handelseinrichtungen, Ärzte sämtlicher Fachrichtungen, Apotheken, eine Post, Banken, eine Sparkasse und Restaurants komplettieren das Angebot. Drei Kindergärten, ein Hort und zwei Grundschulen sowie ein Gymnasium befinden sich in Blankenfelde. Durch die Nachbarorte werden sämtliche sportliche Aktivitäten, wie z. B. Tennis und Golf angeboten. Von Blankenfelde (Land Brandenburg, Landkreis Teltow Fläming) ist Berlin-Lichtenrade mit dem PKW in ca. 10 Minuten erreichbar. Die Berliner Innenstadt und Potsdam erreichen Sie in ca. 20-25 Minuten. Über die B96 erreichen Sie den Berliner Ring - Autobahnanschluss / Rangsdorf A10 in kurzer Zeit. Der neue Flughafen BBI liegt mit dem Auto ca. 10 Minuten entfernt. Des Weiteren verfügt Blankenfelde über einen Regionalbahnhof und eine S-Bahnstation um direkt mit Berlin verbunden zu sein. Im Ort selber fahren mehrere Buslinien, die die Gemeindeorte-Mahlow, Dahlewitz, Groß Kienitz und Jühnsdorf miteinander verbinden.

??????? ????????: 24096047 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 97.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

???????? ??????????: 24096047 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Cindy Sombeek & Philipp Sombeek

Karl-Marx-Straße 22 Kleinmachnow
E-Mail: kleinmachnow@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com