

Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

# Attraktives Grundstück mit Bestandsgebäude in Blankenfelde – vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

Objektnummer: 26096005GS



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

KAUFPREIS: 275.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95,21 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.070 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 26096005GS - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26096005GS - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

## Auf einen Blick

Objektnummer	26096005GS
Wohnfläche	ca. 95,21 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1968

Kaufpreis	275.000 EUR
Objektart	Grundstück
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26096005GS - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom	Energieinformationen	BEDARF
Energieausweis gültig bis	20.11.2035	Endenergiebedarf	530.90 kWh/m²a
Befeuuerung	Elektro	Energie-Effizienzklasse	H
		Baujahr laut Energieausweis	1968



Objektnummer: 26096005GS - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

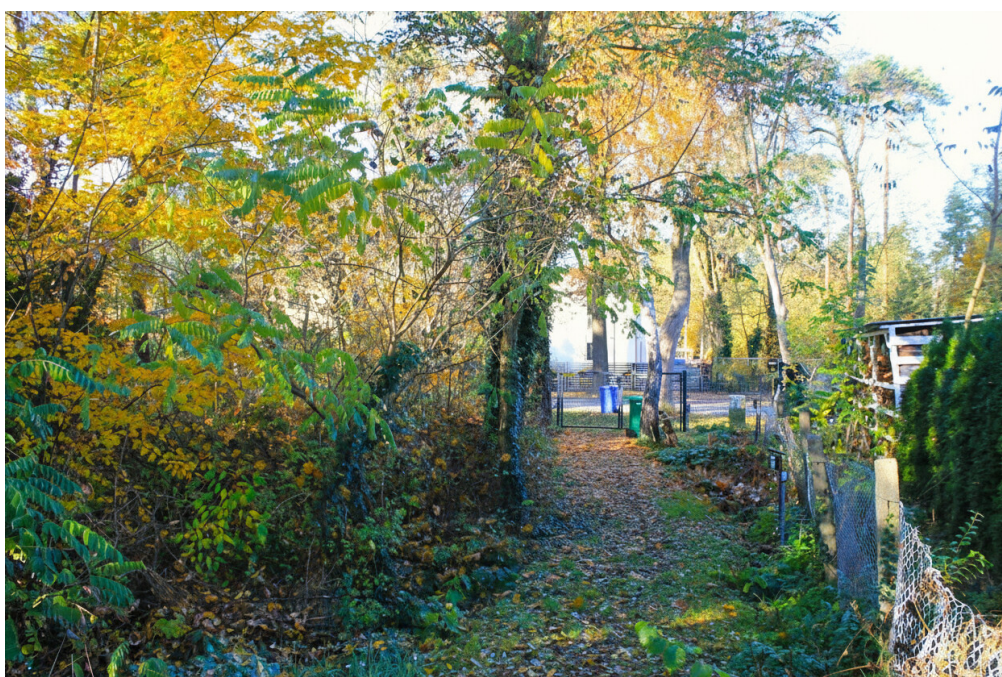
## Die Immobilie





Objektnummer: 26096005GS - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26096005GS - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

**Objektnummer: 26096005GS - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde**

## Ein erster Eindruck

In einem gepflegten, gewachsenen Wohnumfeld von Blankenfelde präsentiert sich dieses großzügige Grundstück mit Bestandsgebäude. Die ca. 1.071 m<sup>2</sup> große Liegenschaft überzeugt durch ihre vielseitigen Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten.

Das im Jahr 1968 errichtete Gebäude verfügt über vier Zimmer, eine Wohnfläche ca. 95 m<sup>2</sup> und ist teilweise unterkellert. Die frühere Schwerkraftheizung ist außer Betrieb, die derzeitige Beheizung erfolgt über Infrarotheizkörper. Die bauliche Substanz ist sanierungsbedürftig, da die Ausstattung im Wesentlichen dem Baujahr entspricht. Der Bestand lässt sich flexibel an verschiedene Wohnkonzepte anpassen. Alternativ kann das Grundstück auch für einen Neubau genutzt und nach individuellen Vorstellungen entwickelt werden.

Die Bebauung richtet sich gemäß § 34 BauGB nach der Umgebungsbebauung. Es wird empfohlen, geplante Vorhaben im Rahmen einer Bauvoranfrage mit der zuständigen Baubehörde abzustimmen. Die straßenseitige Grundstücksbreite beträgt ca. 18 m, die Tiefe ca. 58 m bzw. 63 m. Eine Teilung des Grundstücks in zwei Baugrundstücke ist grundsätzlich denkbar, steht jedoch unter dem Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen Baubehörde. Das Grundstück ist teilweise erschlossen.

Ein weiterer Vorteil: Die Maklercourtage wird fair geteilt und beträgt jeweils 3,57 % des Kaufpreises für Käufer und Verkäufer.

Insgesamt bietet diese Liegenschaft eine solide Grundlage für zukunftsorientierte Wohn- oder Neubaukonzepte in einem attraktiven Wohnumfeld mit guter Anbindung. Wir laden Sie herzlich ein, das Potenzial dieser Immobilie im Rahmen einer Besichtigung persönlich kennenzulernen – sprechen Sie uns gerne an.



**Objektnummer: 26096005GS - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde**

## Ausstattung und Details

- Einfamilienhaus mit sanierungsbedürftigem Zustand
- Baujahr: 1968
- Wohnfläche: ca. 95 m<sup>2</sup> mit insgesamt 4 Zimmern
- teilweise unterkellert mit Abstellräumen und Heizungskeller
- großzügige Grundstücksgröße: ca. 1.071 m<sup>2</sup>
- Teilung des Grundstücks in zwei Baugrundstücke grundsätzlich denkbar (genehmigungspflichtig)
- Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB (Umgebungsbebauung)

Objektnummer: 26096005GS - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

## Alles zum Standort

### GEOGRAFIE

Das direkt an Mahlow und Dahlewitz grenzende Blankenfelde gehört zu den guten Wohnlagen im südlichen Umland von Berlin.

Charakteristisch für die Region ist die Nähe zum Naturpark Nuthe-Nieplitz, der Wanderern und Radfahrern vielfältige Möglichkeiten bietet, die umliegende Flora und Fauna zu erkunden. Blankenfelde selbst ist umgeben von Feldern, Wäldern und kleinen Gewässern, was zu einer hohen Lebensqualität beiträgt.

### VERKEHR

Blankenfelde verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur, die den Bewohnern und Besuchern eine hohe Lebensqualität bietet. Mehrere Supermärkte, Geschäfte und Gastronomiebetriebe sorgen für eine gute Versorgung. Außerdem befinden sich in Blankenfelde zwei Grundschulen, sowie ein Gymnasium, Kindergärten, eine Oberschule in Dahlewitz und Arztpraxen in der Nähe, was den Ort besonders für Familien attraktiv macht. Kulturelle Einrichtungen wie Bibliotheken und kleine Galerien tragen ebenfalls zur Lebensqualität bei.

### INFRASTRUKTUR

Von Blankenfelde 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 BER liegt mit dem Auto ca. 15 Minuten entfernt. Des Weiteren verfügt Blankenfelde über einen Regionalbahnhof und eine S-Bahnstation um direkt mit Berlin verbunden zu sein. Im Ort selbst fahren mehrere Buslinien, die die Gemeindeorte-Mahlow, Dahlewitz, Groß Kienitz und Jühnsdorf miteinander verbinden.

### AKTIVITÄTEN

Blankenfelde bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten sowohl für Outdoor- als auch für kulturelle Aktivitäten. Der Naturpark Nuthe-Nieplitz lädt zu ausgedehnten Wanderungen, Radtouren und Vogelbeobachtungen ein. Besonders beliebt sind die gut ausgeschilderten Radwege, die nicht nur in die Natur, sondern auch in die umliegenden Dörfer führen.

Für Sportbegeisterte gibt es verschiedene Sportvereine und Sporteinrichtungen in der Umgebung, die sowohl für Kinder als auch für Erwachsene zahlreiche Angebote bereithalten. Kulturell Interessierte können regelmäßig an Veranstaltungen wie kleinen Konzerten oder lokalen Märkten teilnehmen.

**Objektnummer: 26096005GS - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 26096005GS - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Cindy Sombeek & Philipp Sombeek

---

Karl-Marx-Straße 22, 14532 Kleinmachnow

Tel.: +49 33203 - 80 379 0

E-Mail: [kleinmachnow@von-poll.com](mailto:kleinmachnow@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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