

Borkwalde

## Luxus trifft Natur – Ihre moderne Stadtvilla im grünen Umland von Berlin

*Objektnummer: 25165026*

360°-Rundgang



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

**KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 225 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 829 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25165026 - 14822 Borkwalde

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

**Objektnummer: 25165026 - 14822 Borkwalde**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25165026	Kaufpreis	749.000 EUR
Wohnfläche	ca. 225 m <sup>2</sup>	Haustyp	Villa
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7	Zustand der Immobilie	neuwertig
Badezimmer	3	Bauweise	Holz
Baujahr	2023	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/- mitbenutzung

Objektnummer: 25165026 - 14822 Borkwalde

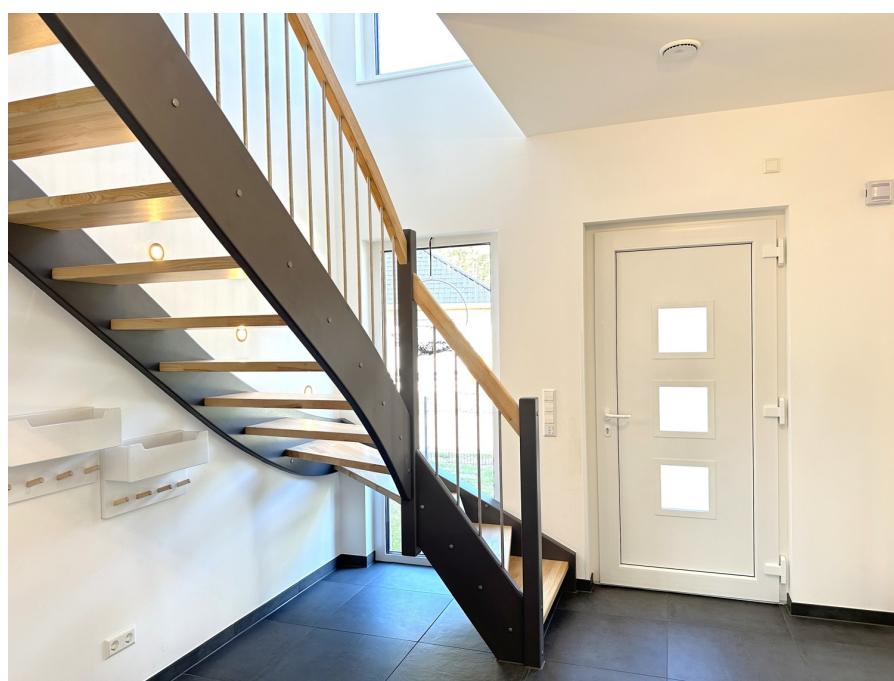
## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	28.04.2035
Befeuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfssausweis
Endenergiebedarf	24.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie- Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 25165026 - 14822 Borkwalde

## Die Immobilie



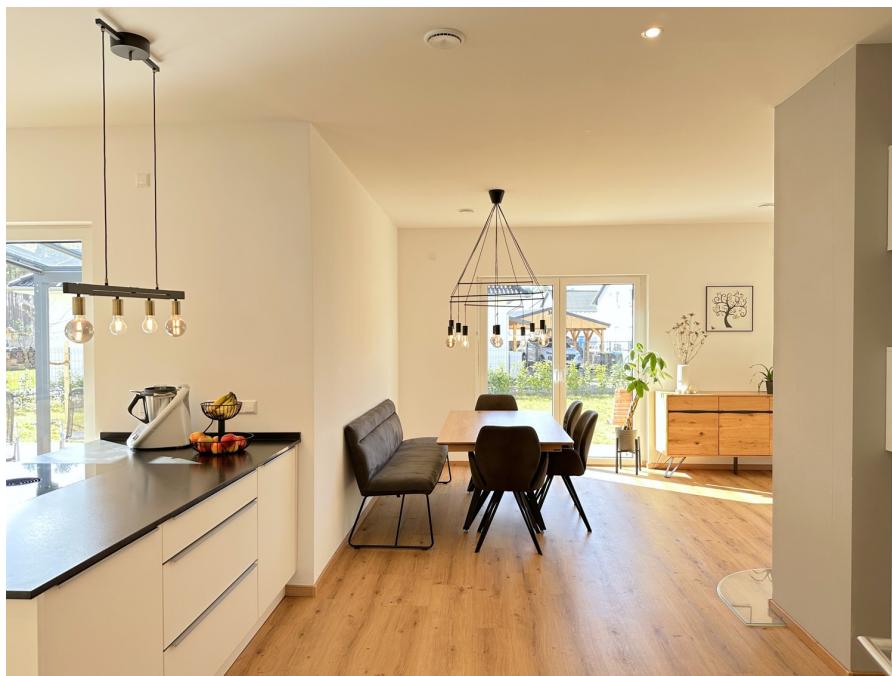
Objektnummer: 25165026 - 14822 Borkwalde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165026 - 14822 Borkwalde

## Die Immobilie



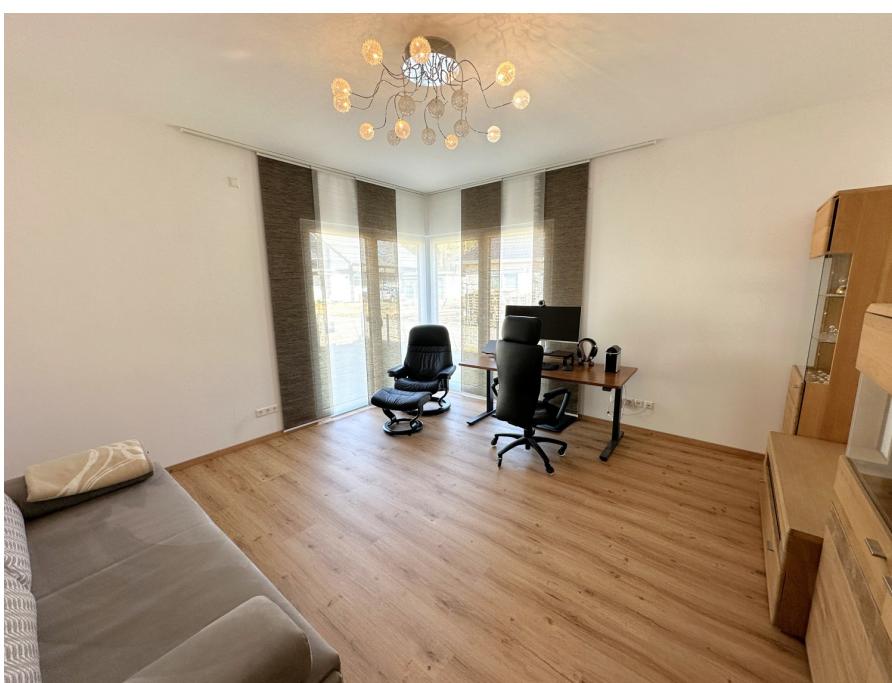
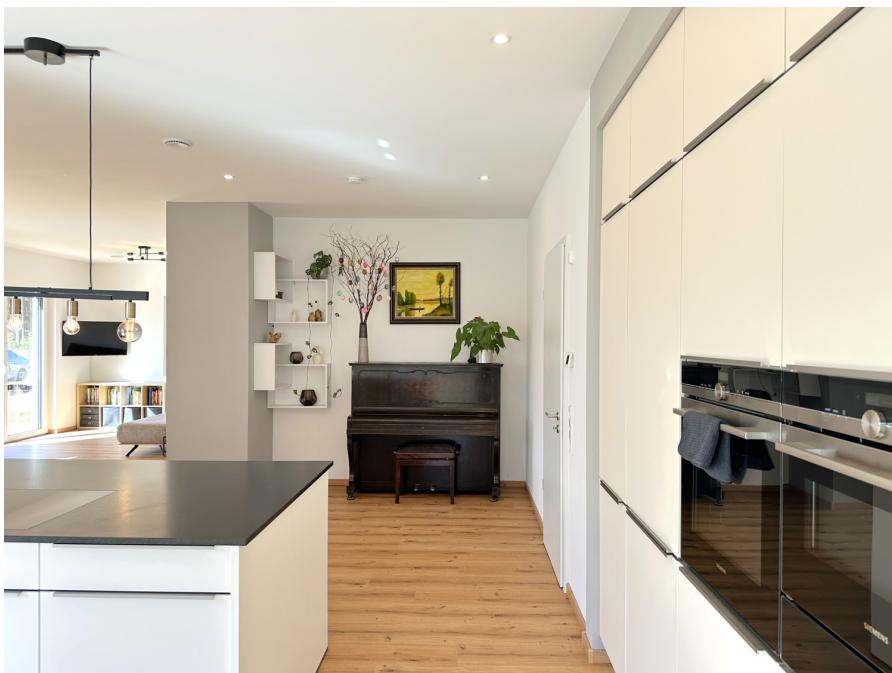
Objektnummer: 25165026 - 14822 Borkwalde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165026 - 14822 Borkwalde

## Die Immobilie



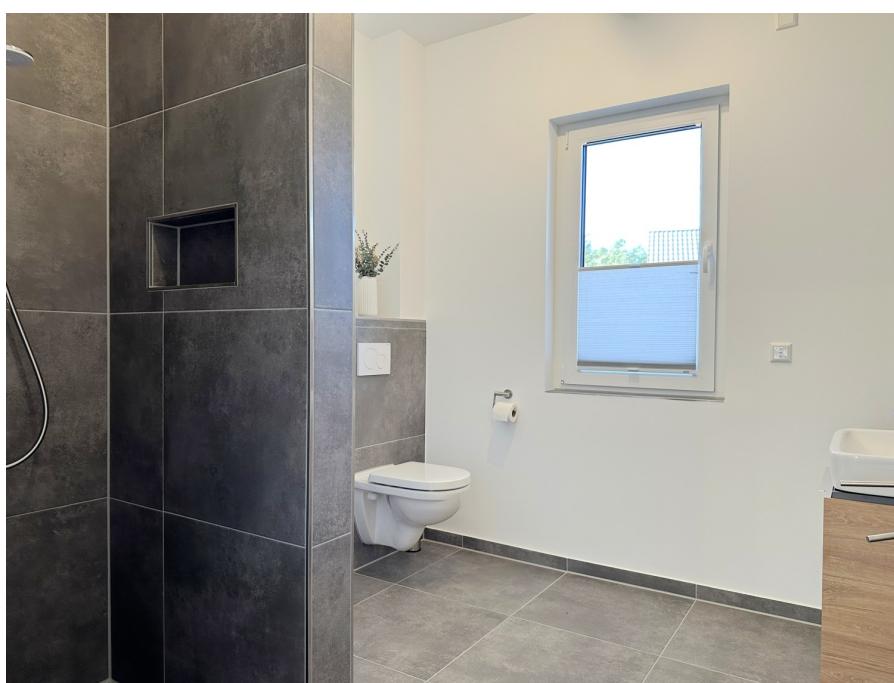
Objektnummer: 25165026 - 14822 Borkwalde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165026 - 14822 Borkwalde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165026 - 14822 Borkwalde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165026 - 14822 Borkwalde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165026 - 14822 Borkwalde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165026 - 14822 Borkwalde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165026 - 14822 Borkwalde

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

**Objektnummer: 25165026 - 14822 Borkwalde**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer außergewöhnlichen Stadtvilla, die stilvolle Architektur, moderne Technik und höchsten Wohnkomfort in vollendeter Harmonie vereint. Diese 2023 erbaute Stadtvilla im hochwertigen Holzständerbau bietet mit ca. 225 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 7 großzügig geschnittenen Zimmern Raum für Individualität, Eleganz und Lebensqualität.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein lichtdurchflutetes Ambiente, geprägt von bodentiefen Fenstern, die das Tageslicht großzügig einfangen und eine fließende Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich schaffen. Das Herzstück des Hauses bildet der lichtdurchflutete Wohn-/und Essbereich. Die exklusive Einbauküche mit Kochinsel ist ein Ort, an dem sich kulinarischer Genuss und Geselligkeit vereinen. Ein stilvoller Kamin im Wohnbereich sorgt an kühleren Tagen für wohlige Wärme und eine behagliche Atmosphäre. Die durchdachte Raumaufteilung überzeugt mit 7 Zimmern, zwei modernen Badezimmern, eines mit Badewanne und Dusche und das zweite mit Dusche. Darüber hinaus verfügt das Haus über ein separates Gäste-WC. Ein Ankleidezimmer neben dem Schlafzimmer rundet das luxuriöse Wohngefühl ab.

Technisch befindet sich das Objekt auf dem neuesten Stand: Eine Luft-Luft-Wärmepumpe beheizt oder kühlt die Immobilie über das Be- und Entlüftungssystem mit Energierückgewinnung. Die Temperatur von jedem einzelnen Raum ist über die zentrale Steuereinheit steuerbar. Darüber hinaus ist auch der Ofen im Wohnbereich mit dem Lüftungssystem gekoppelt. Eine PV-Anlage mit Energiespeicher sorgt für ein nachhaltiges und energieeffizientes Wohnerlebnis. Auch Dreifachverglasung, elektrische Rollläden und ein umfassender Vollwärmeschutz tragen zur Energieeffizienzklasse A+ bei.

Im Außenbereich lädt eine ca. 40 m<sup>2</sup> große Terrasse mit Blick auf den liebevoll angelegten Garten zum Entspannen ein. Dieser umfasst eine Größe von ca. 450 m. Das ca. 829 m<sup>2</sup> große Grundstück ist vollständig erschlossen und eingefriedet. Eine Doppelgarage mit elektrischem Tor bietet Komfort und Sicherheit. Eine 3.000-Liter-Regenwasserzisterne unterstreicht zusätzlich den ökologischen Anspruch dieser Immobilie.

Diese Stadtvilla ist mehr als ein Zuhause – sie ist ein Rückzugsort für Menschen mit Anspruch, Stil und einem Blick für das Besondere.

Hinweis: Wenn Sie Ihre Kontaktdaten vollständig ausgefüllt haben, erfolgt der Exposé-Versand voll automatisch. Für weitere Informationen rufen Sie uns bitte an oder schicke eine E-Mail.

Objektnummer: 25165026 - 14822 Borkwalde

## Ausstattung und Details

- Einfamilienhaus
  - moderne Stadtvilla
  - Baujahr 2023
  - Holzständerbau von OKAL
  - ca. 225 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - 7 Zimmer
  - hochwertige Einbauküche
  - Kochinsel
  - Badezimmer mit Badewanne und Dusche
  - Badezimmer mit Dusche
  - Gäste-WC
  - Ankleidezimmer
  - stilvoller Kamin
  - bodentiefe Fenster
  - Energieeffizienzklasse A+
  - Dreifachverglasung
  - elektrische Rollläden
  - Luft-Luft-Wärmepumpe
  - Be- und Entlüftungssystem mit Energierückgewinnung
  - Klimaanlage
  - PV-Anlage mit Energiespeicher
  - ca. 40 m<sup>2</sup> große Terrasse
  - Doppelgarage
  - elektrisches Garagentor
  - ca. 829 m<sup>2</sup> Grundstück
  - ca. 450 m<sup>2</sup> Garten
  - Regenwasserzisterne 3000l
  - komplett erschlossen
  - komplett eingefriedet
  - virtuelle Besichtigung
- Um sich einen Eindruck von der Immobilie zu machen, laden wir Sie herzlich zu unserem virtuellen 3D-Rundgang ein.

**Objektnummer: 25165026 - 14822 Borkwalde**

## Alles zum Standort

Die Waldgemeinde Borkwalde ist ein Ort inmitten eines ausgedehnten Waldgebietes. In der idyllischen und ruhigen Umgebung von Borkwalde leben derzeit ca. 1.500 Einwohner. Mehrere Vereine und ihre Mitglieder, zahlreiche Gewerbetreibende und viele engagierte Bürger sorgen sich um die Entwicklung der Waldsiedlung. In den letzten Jahren wurde Borkwalde von vielen Menschen nicht länger nur als Wochenend-Domizil, sondern auch als neuer Wohnsitz entdeckt. Der Ort hat in den letzten Jahren immer wieder einen großen Zuwachs an Einwohnern bekommen. Dieser Trend hält unverändert an.

Der Ort Borkwalde liegt im Landkreis Potsdam-Mittelmark und gehört zum Amt Brück. Zum Nachbarort Borkheide mit dem Bahnanschluss RE 7, vielen Einkaufsmöglichkeiten, Hotels, Restaurants und dem Waldbad sind es nur wenige Kilometer. In Borkwalde befinden sich eine Ärztin, eine Zahnärztin, eine Physiotherapeutin, eine Apotheke, zwei Kindergärten und einige Restaurants. Die Hans-Grade- Grundschule ist im Nachbarort Borkheide zu finden.

Nur ca. 30 min von der Berliner Stadtgrenze entfernt liegt Borkwalde an der Kreisstraße K 6917 zwischen Busendorf und Borkheide.

Die wenige Kilometer entfernten Autobahnen A9 (München- Berlin) und A10 (Berliner Ring) bieten eine sehr gute Verkehrsanbindungen in die Richtungen Leipzig/Halle und Potsdam/Berlin.

PKW:

Borkwalde - Brandenburg ca. 30 min  
Borkwalde - Potsdam ca. 20 min  
Borkwalde - Berlin ca. 35 min  
Borkwalde - Magdeburg ca. 70 min

Regionalbahn ab Borkheide (RE7):

Borkheide - Potsdam Medienstadt Babelsberg ca. 20 min  
Borkheide - Berlin Wannsee ca. 30 min  
Borkheide - Berlin Zoologischer Garten ca. 40 min  
Borkheide - Berlin Hauptbahnhof ca. 45 min

**Objektnummer: 25165026 - 14822 Borkwalde**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 24.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25165026 - 14822 Borkwalde**

## **Ansprechpartner**

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Cornelia Roloff und Christian Roloff

---

Steinstraße 47, 14776 Brandenburg an der Havel

Tel.: +49 3381 - 79 68 454

E-Mail: brandenburg@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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