

Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

# Einfamilienhaus auf großem Baugrundstück

Objektnummer: 25096064



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

KAUFPREIS: 300.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95,21 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.070 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25096064 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

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

Objektnummer: 25096064 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25096064                 |
| Wohnfläche   | ca. 95,21 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach               |
| Zimmer       | 4                        |
| Schlafzimmer | 1                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1968                     |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 300.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | Abrissobjekt                                                              |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 65 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung           | Terrasse, Garten/-mitbenutzung                                            |

Objektnummer: 25096064 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Strom      | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Energieausweis gültig bis  | 20.11.2035 | Endenergiebedarf            | 530.90 kWh/m²a |
| Befeuерung                 | Elektro    | Energie-Effizienzklasse     | H              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1968           |



Objektnummer: 25096064 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25096064 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

## Die Immobilie





Objektnummer: 25096064 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25096064 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

## Die Immobilie





Objektnummer: 25096064 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

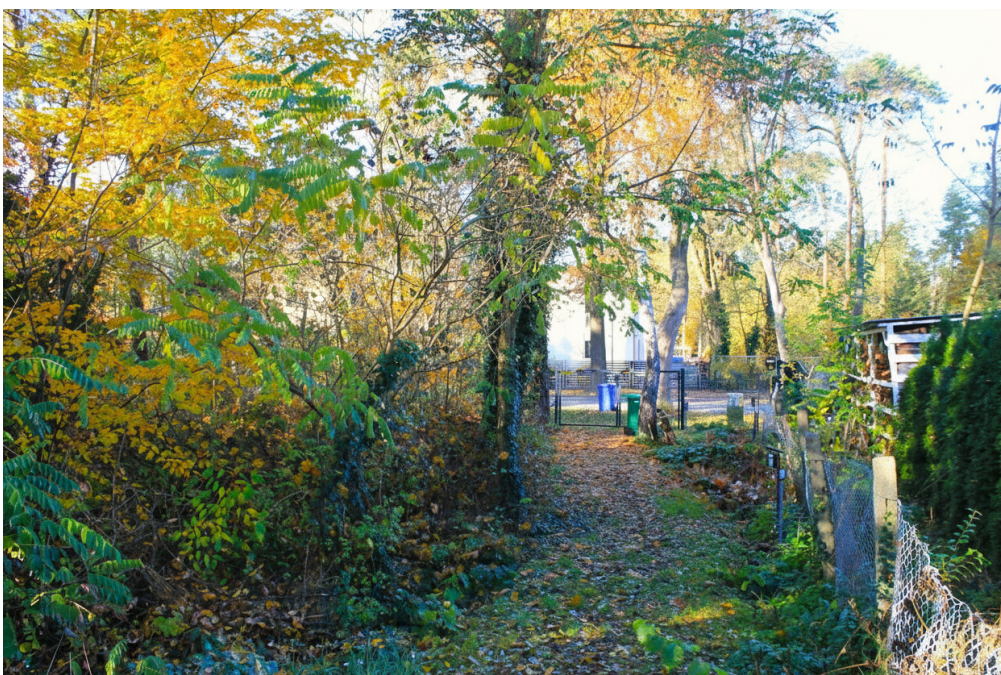
## Die Immobilie





Objektnummer: 25096064 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

## Die Immobilie





Objektnummer: 25096064 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

## Die Immobilie





Objektnummer: 25096064 - 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: 25096064 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde**

## Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1968 präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.070 m<sup>2</sup>. Es bietet eine Wohnfläche von etwa 95 m<sup>2</sup> und ist stark sanierungsbedürftig bzw. abrissswürdig. Es eignet sich ideal für Käufer, die eigene Vorstellungen und Wünsche verwirklichen möchten.

Das Haus ist fast vollständig unterkellert und überzeugt durch seinen funktionalen Grundriss sowie die Originalausstattung aus dem Baujahr.

Besonders hervorzuheben ist das große Grundstück, das den Neubau eines Wohnhauses nach §34 BauGB zulässt. Das alte Haus könnte entweder als Ausbaureserve belassen oder abgerissen werden. Eine Aufteilung des Grundstücks in zwei Teilflächen ist unter Vorbehalt und bedarf der Prüfung durch die Baubehörde. Erst nach entsprechender Genehmigung wäre eine Bebauung mit zwei Häusern möglich. Es würden zwei Immobilien und somit ein Mehrwert entstehen.

Der Zugang zum Haus erfolgt über einen Eingangsbereich mit überdachter Terrasse und anschließendem Vorraum, der praktischen Schutz vor Witterungseinflüssen bietet. Von hier aus gelangt man in den zentral gelegenen Flur, der alle weiteren Räume auf dieser Ebene erschließt.

Die Ausstattung des Hauses entspricht dem Standard der Errichtungszeit, wodurch sich ein authentischer Charakter bewahrt hat. Wer Wert auf originale Details legt, wird hier fündig, gleichzeitig besteht Raum für umfassende Modernisierungsmaßnahmen. Die Beheizung wurde früher durch eine Schwerkraftheizung im Keller sichergestellt, die nicht mehr arbeitet. Die Beheizungsart ist aktuell durch Infrarotheizkörper gewährleistet.

Die Umgebung des Objekts zeichnet sich durch Wald-Siedlungscharakter aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden, ebenso wie eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das Straßenverkehrsnetz. Die Lage ermöglicht somit sowohl das ruhige Wohnen als auch die schnelle Erreichbarkeit zentraler Angebote.

Dieses Angebot richtet sich an Interessenten, die auf der Suche nach einer Immobilie mit Potential sind. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses Objekt kennenzulernen und schaffen Sie ein Zuhause, das Ihren Vorstellungen entspricht. Für Besichtigungen und weiterführende Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



Objektnummer: 25096064 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

## Ausstattung und Details

### AUSSTATTUNG:

- fast vollständig unterkellert mit Abstellräumen und Heizungskeller
- Originalausstattung von 1968
- Eingangsbereich überdachte Terrasse mit Vorraum, Windfang und Flur
- Küche
- Tageslichtbad mit Wanne
- Dachgeschoß mit Abstellräumen

Objektnummer: 25096064 - 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: 25096064 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 530.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25096064 - 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)