

Blankenfelde-Mahlow - Mahlow

Einfamilienhaus mit vermieteter Einliegerwohnung und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

Objektnummer: 26096035



KAUFPREIS: 715.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 165,77 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 802 m²

Objektnummer: 26096035 - 15831 Blankenfelde-Mahlow - Mahlow

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

Objektnummer: 26096035 - 15831 Blankenfelde-Mahlow - Mahlow

Auf einen Blick

Objektnummer	26096035
Wohnfläche	ca. 165,77 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	3
Baujahr	1997
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	715.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 101 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26096035 - 15831 Blankenfelde-Mahlow - Mahlow

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	45.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.07.2036	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 26096035 - 15831 Blankenfelde-Mahlow - Mahlow

Die Immobilie



Objektnummer: 26096035 - 15831 Blankenfelde-Mahlow - Mahlow

Die Immobilie



Objektnummer: 26096035 - 15831 Blankenfelde-Mahlow - Mahlow

Die Immobilie



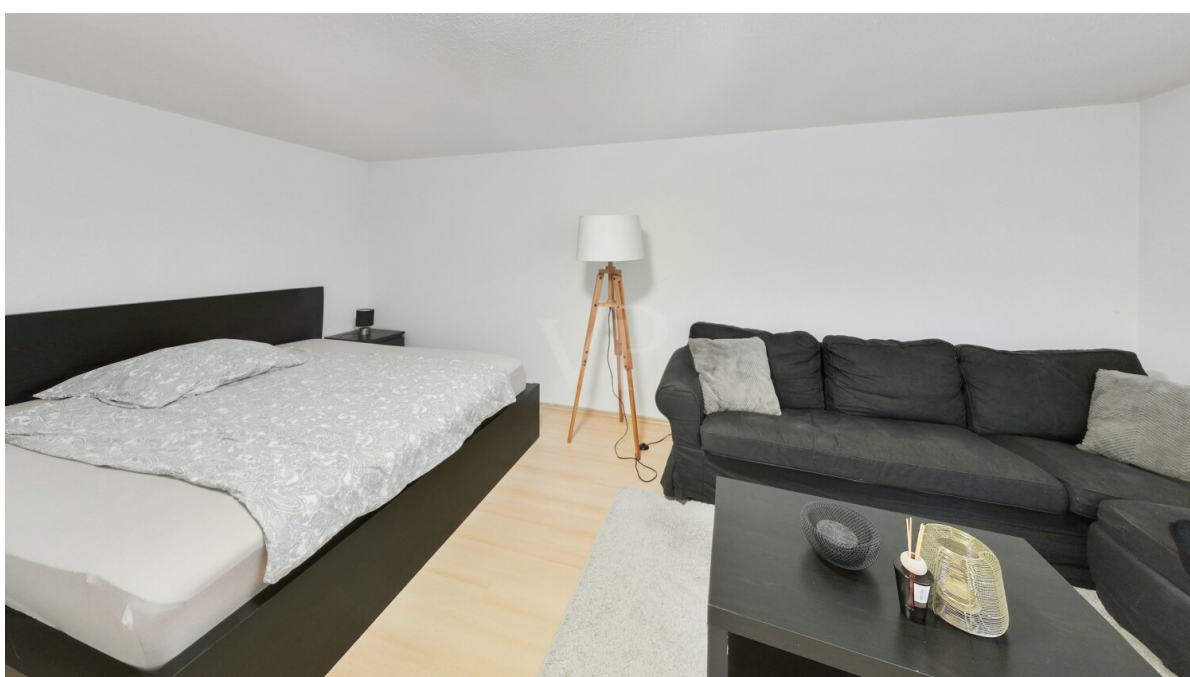
Objektnummer: 26096035 - 15831 Blankenfelde-Mahlow - Mahlow

Die Immobilie



Objektnummer: 26096035 - 15831 Blankenfelde-Mahlow - Mahlow

Die Immobilie



Objektnummer: 26096035 - 15831 Blankenfelde-Mahlow - Mahlow

Die Immobilie



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

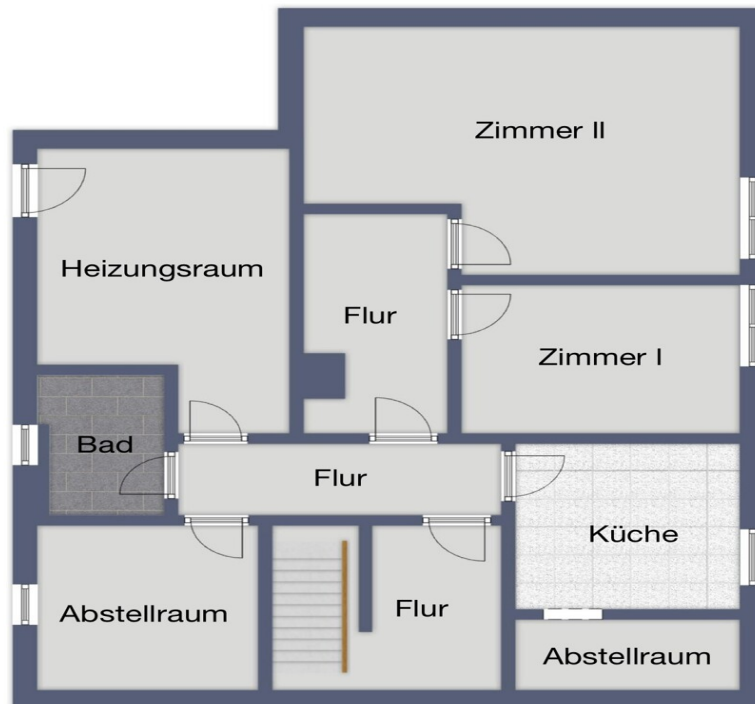
Objektnummer: 26096035 - 15831 Blankenfelde-Mahlow - Mahlow

Grundrisse



Flusspfeile zeigen, nicht maßstabstreu





Kopierplan, nicht maßstäblich

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: 26096035 - 15831 Blankenfelde-Mahlow - Mahlow

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Wohnhaus aus dem Jahr 1997 vereint großzügiges Wohnen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und ein attraktives Grundstück in begehrter Wohnlage von Mahlow. Auf rund 166 m² Wohnfläche sowie einem vollständig beheizten und wohnlich ausgebauten Untergeschoss eröffnet sich ein außergewöhnliches Raumangebot für unterschiedlichste Lebenssituationen.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt die repräsentative Eingangssituation einen einladenden Eindruck. Das Erdgeschoss bildet mit seinem großzügigen Wohnbereich das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen schaffen eine helle und freundliche Wohnatmosphäre und bieten zugleich einen schönen Blick in den gepflegten Garten. Die separate Küche, das geräumige Schlafzimmer sowie das Dusch- und Wannenbad komplettieren diese Ebene und ermöglichen komfortables Wohnen.

Im Dachgeschoss befindet sich eine vermietete Einliegerwohnung mit zwei Balkonen. Die Wohneinheit verfügt außerdem über ein großzügiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche und ein Badezimmer.

Ein besonderes Highlight stellt das vollständig beheizte und wohnlich ausgebaute Untergeschoss dar. Dank Tageslichtfenstern, separatem Außenzugang sowie der vorhandenen Raumstruktur mit Küche, Badezimmer und mehreren Zimmern eröffnet sich hier ein außergewöhnliches Nutzungspotenzial. Die Flächen wurden zuletzt zeitweise an Monteure vermietet und bieten vielseitige Möglichkeiten – beispielsweise auch als Gästebereich, Homeoffice oder Hobbybereich.

Das ca. 802 m² große Grundstück präsentiert sich gepflegt und liebevoll angelegt. Der Garten bietet ausreichend Platz zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern und schafft eine angenehme Privatsphäre. Ergänzt wird das Außenangebot durch einen Carport, drei zusätzliche Außenstellplätze sowie ein Gartenhaus.

Besonders hervorzuheben ist die außergewöhnliche Flexibilität dieser Immobilie. Ob als Mehrgenerationenkonzept, als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als interessante Kapitalanlage mit mehreren Nutzungseinheiten – das Haus bietet vielfältige Perspektiven und passt sich unterschiedlichen Lebensentwürfen an.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 26096035 - 15831 Blankenfelde-Mahlow - Mahlow

Ausstattung und Details

MODERNISIERUNGEN

- Modernisierte Bodenbeläge (Laminat, ca. 2020)
- Heizungsanlage erneuert (ca. 2019/2020)
- Fassadenanstrich (ca. 2015)
- ca. 166 m² Wohnfläche aufgeteilt auf Hauptwohnung und separate Einliegerwohnung
- zusätzlich ca. 102 m² Nutzfläche
- Massive Bauweise aus dem Jahr 1997
- Dachgeschosswohnung aktuell vermietet (monatliche Kaltmiete ca. 1.000 €)
- zwei Balkone im Dachgeschoss
- separater Außenzugang zum Untergeschoss
- wohnlich ausgebautes Untergeschoss mit Tageslichtfenstern, Küche und Badezimmer
- Grundstücksgröße ca. 802 m² mit Carport sowie drei zusätzliche Außenstellplätzen

Objektnummer: 26096035 - 15831 Blankenfelde-Mahlow - Mahlow

Alles zum Standort

GEOGRAFIE

Das direkt an Blankenfelde grenzende Mahlow 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. Mahlow selbst ist umgeben von Feldern, Wäldern und kleinen Gewässern, was zu einer hohen Lebensqualität beiträgt.

VERKEHR

Von Mahlow 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 Mahlow über eine S-Bahnstation um direkt mit Berlin verbunden zu sein. Im Ort selbst fahren mehrere Buslinien, die die Gemeindeorte Blankenfelde, Dahlewitz, Groß Kienitz und Jühnsdorf miteinander verbinden.

INFRASTRUKTUR

Mahlow 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 Mahlow drei Grundschulen, in Blankenfelde 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.

AKTIVITÄTEN

Besonders der Mahlower See lockt mit schönen Wegen, die zu erholsamen Spaziergängen einladen. Mahlow verfügt über verschiedene Sportanlagen für alle Altersgruppen. In den örtlichen Sportvereinen kann man außerdem Fußball, Tennis, Baseball oder Handball spielen. Für Geschichtsinteressierte gibt es in der Umgebung zahlreiche Burgen und historische Gebäude zu entdecken. Die Stadt veranstaltet regelmäßige Feste wie das Mahlower Dorffest, das jedes Jahr viele Besucher anzieht.

Für den kleinen Einkauf zwischendurch gibt es in Mahlow verschiedene Märkte und Cafés, die regionale Produkte anbieten.

Objektnummer: 26096035 - 15831 Blankenfelde-Mahlow - Mahlow

Sonstige Angaben

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: 26096035 - 15831 Blankenfelde-Mahlow - Mahlow

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com