

Borkwalde

Le luxe rencontre la nature – votre villa citadine moderne dans la verdure environnante de Berlin

CODE DU BIEN: 25165026

360°-Rundgang

www.von-poll.comPRIX D'ACHAT: 749.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 225 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 829 m²

CODE DU BIEN: 25165026 - 14822 Borkwalde

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25165026 - 14822 Borkwalde

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25165026
Surface habitable	ca. 225 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	7
Salles de bains	3
Année de construction	2023

Prix d'achat	749.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	Charpente en bois
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25165026 - 14822 Borkwalde

Informations énergétiques

Chauffage	Électricité
Certification énergétique valable jusqu'au	28.04.2035
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	24.00 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2023

CODE DU BIEN: 25165026 - 14822 Borkwalde

La propriété



CODE DU BIEN: 25165026 - 14822 Borkwalde

La propriété



CODE DU BIEN: 25165026 - 14822 Borkwalde

La propriété



CODE DU BIEN: 25165026 - 14822 Borkwalde

La propriété



CODE DU BIEN: 25165026 - 14822 Borkwalde

La propriété



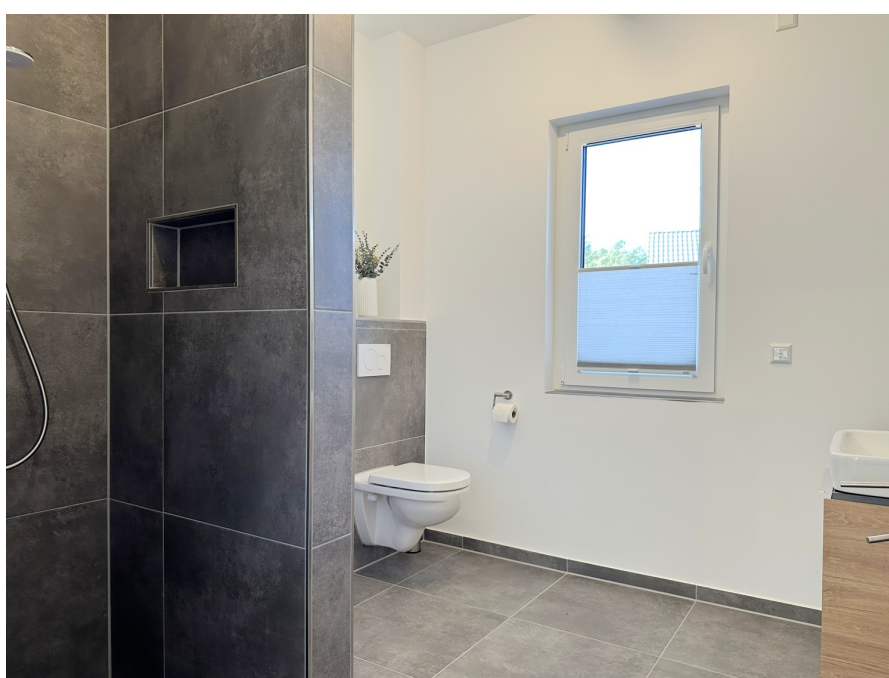
CODE DU BIEN: 25165026 - 14822 Borkwalde

La propriété



CODE DU BIEN: 25165026 - 14822 Borkwalde

La propriété



CODE DU BIEN: 25165026 - 14822 Borkwalde

La propriété



CODE DU BIEN: 25165026 - 14822 Borkwalde

La propriété



CODE DU BIEN: 25165026 - 14822 Borkwalde

La propriété



CODE DU BIEN: 25165026 - 14822 Borkwalde

La propriété



CODE DU BIEN: 25165026 - 14822 Borkwalde

La propriété



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
FinanzierungsLösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



CODE DU BIEN: 25165026 - 14822 Borkwalde

Une première impression

Bienvenue dans votre nouvelle demeure – une villa urbaine d'exception qui allie harmonieusement architecture élégante, technologies modernes et confort optimal. Construite en 2023 avec une structure à ossature bois de haute qualité, cette villa offre environ 225 m² de surface habitable et sept pièces spacieuses, offrant un cadre idéal pour exprimer sa personnalité, affirmer son élégance et profiter d'une qualité de vie exceptionnelle. Dès l'entrée, vous serez séduit par une ambiance baignée de lumière, grâce à de grandes baies vitrées qui captent la lumière naturelle et créent une transition fluide entre l'intérieur et l'extérieur. Le cœur de la maison est un espace de vie lumineux comprenant un salon et une salle à manger. La cuisine équipée exclusive, avec son îlot central, est un lieu convivial où se mêlent plaisirs culinaires et moments de partage. Une élégante cheminée dans le salon diffuse une chaleur douce et une atmosphère chaleureuse lors des journées plus fraîches. L'agencement bien pensé comprend sept chambres, deux salles de bains modernes – l'une avec baignoire et douche, l'autre avec douche. La maison dispose également de toilettes séparées pour les invités. Un dressing attenant à la suite parentale complète ce cadre de vie luxueux. Sur le plan technique, cette propriété est à la pointe de la technologie : une pompe à chaleur air-air assure le chauffage ou la climatisation via un système de ventilation avec récupération d'énergie. La température de chaque pièce est réglable grâce à une unité de contrôle centrale. De plus, le poêle à bois du séjour est également relié au système de ventilation. Un système photovoltaïque avec stockage d'énergie garantit un confort de vie durable et écoénergétique. Le triple vitrage, les volets roulants électriques et une isolation thermique performante contribuent également à l'obtention du classement énergétique A+. À l'extérieur, une terrasse d'environ 40 m² donnant sur un jardin paysager invite à la détente. Le jardin s'étend sur environ 450 m². Le terrain d'environ 829 m² est entièrement viabilisé et clôturé. Un garage double avec porte électrique offre confort et sécurité. Une citerne de récupération d'eau de pluie de 3 000 litres souligne l'engagement écologique de cette propriété. Cette villa est bien plus qu'une simple maison : c'est un havre de paix pour des personnes exigeantes, en quête de style et d'exception. Remarque : Si vous avez renseigné l'intégralité de vos coordonnées, les détails du bien vous seront envoyés automatiquement. Pour plus d'informations, veuillez nous appeler ou nous envoyer un courriel.

CODE DU BIEN: 25165026 - 14822 Borkwalde

Détails des commodités

- Einfamilienhaus
- moderne Stadtvilla
- Baujahr 2023
- Holzständerbau von OKAL
- ca. 225 m² 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 m² große Terrasse
- Doppelgarage
- elektrisches Garagentor
- ca. 829 m² Grundstück
- ca. 450 m² 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.

CODE DU BIEN: 25165026 - 14822 Borkwalde

Tout sur l'emplacement

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 Walsiedlung. 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

CODE DU BIEN: 25165026 - 14822 Borkwalde

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 24.00 kwh/(m²*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 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.

CODE DU BIEN: 25165026 - 14822 Borkwalde

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Cornelia Roloff und Christian Roloff

Steinstraße 47, 14776 Brandenburg an der Havel

Tel.: +49 3381 - 79 68 454

E-Mail: brandenburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com