

Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

## Maison individuelle sur un grand terrain constructible

CODE DU BIEN: 25096064



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

PRIX D'ACHAT: 300.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 95,21 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.070 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25096064 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

- 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: 25096064 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25096064
Surface habitable	ca. 95,21 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1968

Prix d'achat	300.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Démolition
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 65 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25096064 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

## Informations énergétiques

Chauffage	Électricité	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	20.11.2035	Consommation d'énergie	530.90 kWh/m²a
Source d'alimentation	Électrique	Classement énergétique	H
		Année de construction selon le certificat énergétique	1968



CODE DU BIEN: 25096064 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25096064 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

## La propriété





CODE DU BIEN: 25096064 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25096064 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

## La propriété





CODE DU BIEN: 25096064 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

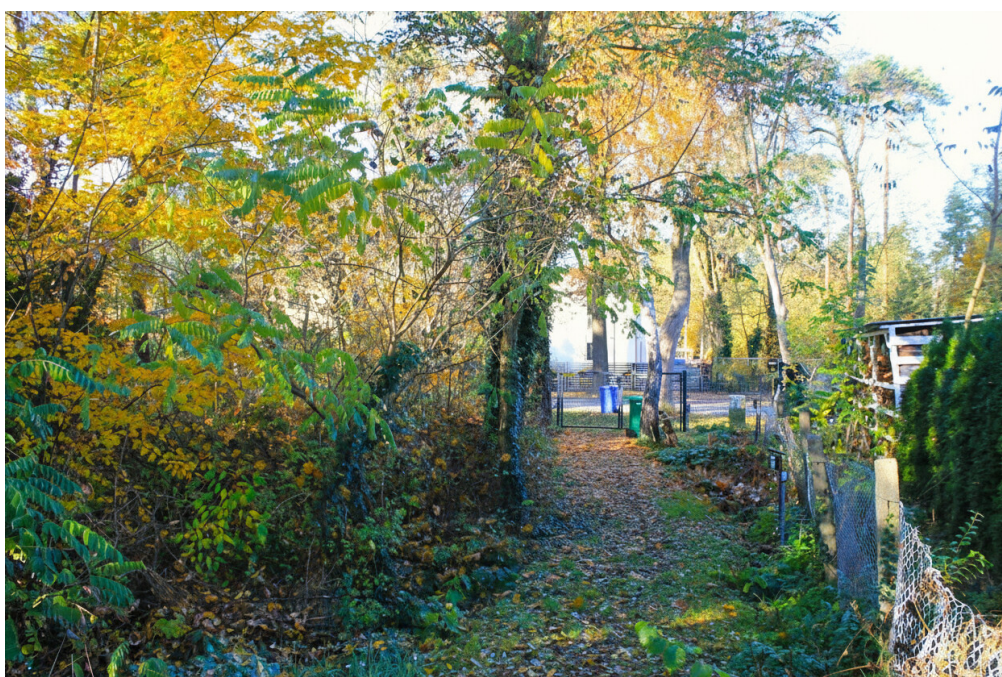
## La propriété





CODE DU BIEN: 25096064 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

## La propriété





CODE DU BIEN: 25096064 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

## La propriété





CODE DU BIEN: 25096064 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

## La propriété

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)

**CODE DU BIEN: 25096064 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde**

## Une première impression

Cette maison individuelle, construite en 1968, se situe sur un terrain généreux d'environ 1 070 m<sup>2</sup>. Offrant environ 95 m<sup>2</sup> de surface habitable, elle nécessite d'importants travaux de rénovation, voire une démolition. Elle conviendra parfaitement aux acquéreurs désireux de concrétiser leurs projets. La maison dispose d'un sous-sol presque complet et séduit par son agencement fonctionnel et ses éléments d'origine. La taille du terrain est particulièrement remarquable, car elle permet la construction d'un nouveau bâtiment résidentiel conformément à l'article 34 du Code de la construction allemand (BauGB). La maison existante pourrait être conservée en vue d'un agrandissement futur ou démolie. La division du terrain en deux parcelles est soumise à l'approbation des services d'urbanisme. Ce n'est qu'après obtention des permis nécessaires que la construction de deux maisons sera possible, créant ainsi deux propriétés distinctes et augmentant la valeur du bien. L'accès à la maison se fait par une entrée avec une terrasse couverte et un vestibule attenant, offrant une protection pratique contre les intempéries. On accède ensuite au hall central, qui dessert toutes les pièces de ce niveau. La maison a conservé son cachet d'origine, témoignant des standards de sa construction. Les amateurs de détails d'époque seront comblés, tout en profitant d'un fort potentiel de modernisation. Le chauffage était auparavant assuré par un système gravitaire au sous-sol, désormais hors service. Il est remplacé par des radiateurs infrarouges. La propriété se situe dans un quartier résidentiel boisé. Commerces, écoles et crèches sont à proximité immédiate, de même que les transports en commun et le réseau routier. Son emplacement offre à la fois calme et commodités. Cette maison est idéale pour ceux qui recherchent un bien à fort potentiel. Saisissez cette opportunité de la découvrir et de créer un intérieur à votre image. Nous serons ravis d'organiser des visites et de vous fournir de plus amples informations.

**CODE DU BIEN: 25096064 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde**

## Détails des commodités

### 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



**CODE DU BIEN: 25096064 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde**

## Tout sur l'emplacement

### 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.

**CODE DU BIEN: 25096064 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25096064 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde**

## Contact

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

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)

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

---

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