

Blankenfelde-Mahlow - Mahlow

# Einfamilienhaus mit vermieteter Einliegerwohnung und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

**CODE DU BIEN: 26096035**



**PRIX D'ACHAT: 715.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 165,77 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 802 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26096035 - 15831 Blankenfelde-Mahlow - Mahlow**

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

**CODE DU BIEN: 26096035 - 15831 Blankenfelde-Mahlow - Mahlow**

## En un coup d'œil

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| CODE DU BIEN           | 26096035          |
| Surface habitable      | ca. 165,77 m²     |
| Pièces                 | 4                 |
| Chambres à coucher     | 2                 |
| Salles de bains        | 3                 |
| Année de construction  | 1997              |
| Place de stationnement | 3 x surface libre |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 715.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2020                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 101 m²                                                                |
| Aménagement                  | Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon             |

**CODE DU BIEN: 26096035 - 15831 Blankenfelde-Mahlow - Mahlow**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 10.07.2036           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 45.20 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | A                                           |
| Année de<br>construction selon le<br>certificat<br>énergétique | 1997                                        |

**CODE DU BIEN: 26096035 - 15831 Blankenfelde-Mahlow - Mahlow**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26096035 - 15831 Blankenfelde-Mahlow - Mahlow**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26096035 - 15831 Blankenfelde-Mahlow - Mahlow**

## La propriété



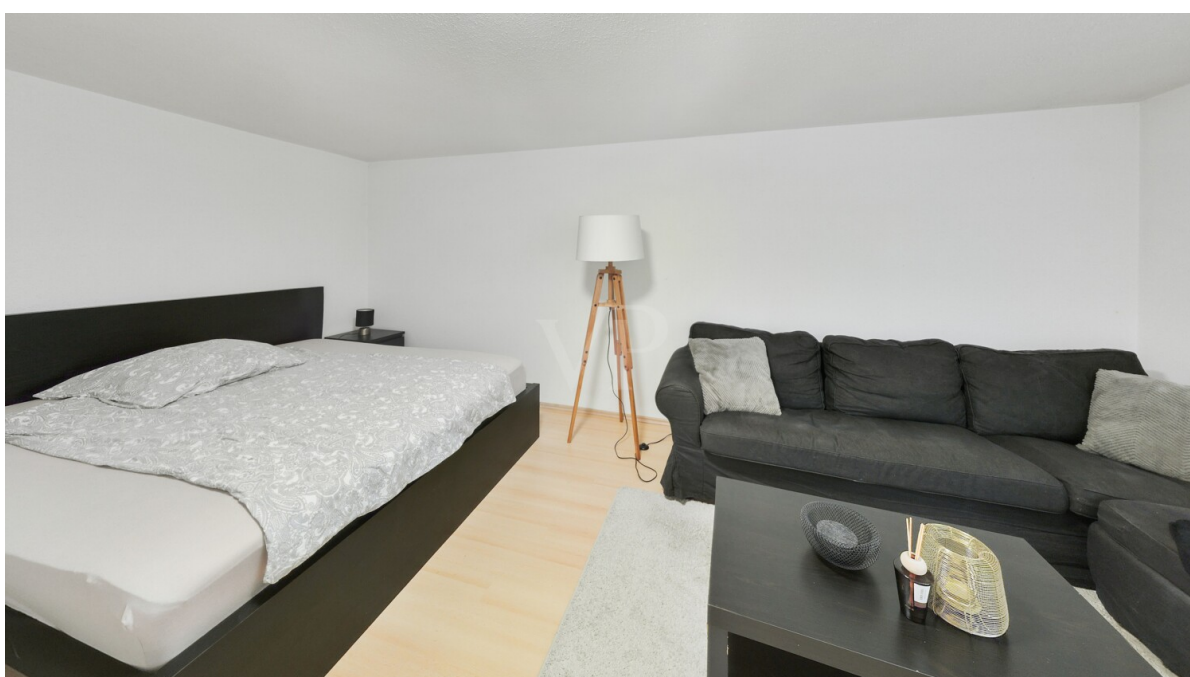
**CODE DU BIEN: 26096035 - 15831 Blankenfelde-Mahlow - Mahlow**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26096035 - 15831 Blankenfelde-Mahlow - Mahlow**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26096035 - 15831 Blankenfelde-Mahlow - Mahlow**

## 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)

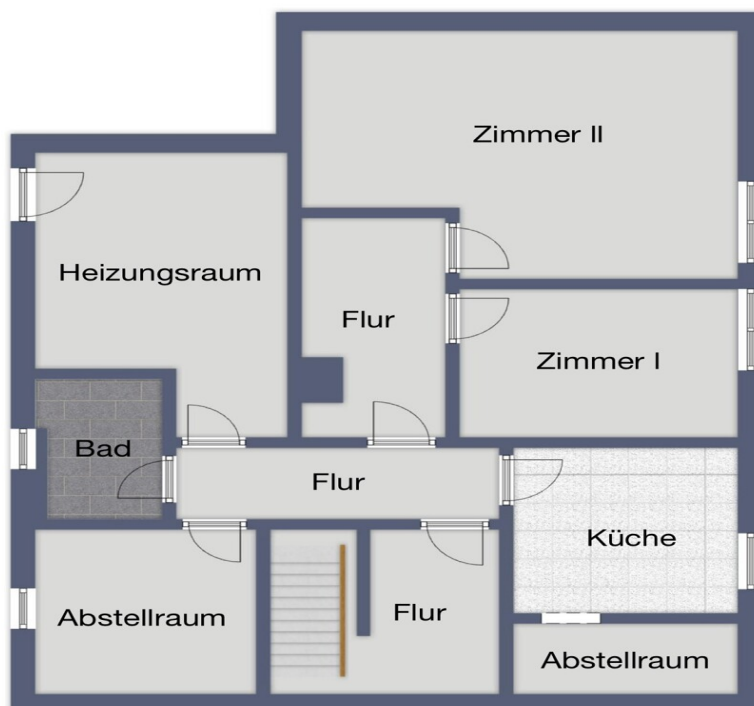
CODE DU BIEN: 26096035 - 15831 Blankenfelde-Mahlow - Mahlow

## Plans d'étage



Flusspfeile zeigen, nicht maßstabstreu





Kopierplan, nicht maßstäblich

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26096035 - 15831 Blankenfelde-Mahlow - Mahlow**

## Une première impression

Dieses gepflegte Wohnhaus aus dem Jahr 1997 vereint großzügiges Wohnen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und ein attraktives Grundstück in begehrter Wohnlage von Mahlow. Auf rund 166 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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!

**CODE DU BIEN: 26096035 - 15831 Blankenfelde-Mahlow - Mahlow**

## Détails des commodités

### MODERNISIERUNGEN

- Modernisierte Bodenbeläge (Laminat, ca. 2020)
- Heizungsanlage erneuert (ca. 2019/2020)
- Fassadenanstrich (ca. 2015)
- ca. 166 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufgeteilt auf Hauptwohnung und separate Einliegerwohnung
- zusätzlich ca. 102 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> mit Carport sowie drei zusätzliche Außenstellplätzen

**CODE DU BIEN: 26096035 - 15831 Blankenfelde-Mahlow - Mahlow**

## Tout sur l'emplacement

### 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.

**CODE DU BIEN: 26096035 - 15831 Blankenfelde-Mahlow - Mahlow**

## Plus d'informations

**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 Handelsregistorauszugs, 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: 26096035 - 15831 Blankenfelde-Mahlow - Mahlow**

## 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)**