

Mittenwalde

Modernes Massivhaus in Feldrandlage - traumhafter Weitblick, Doppelgarage und A+ Energieeffizienz

Αριθμός ακινήτου: 26206019



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 649.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 131 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 512 m²

Αριθμός ακινήτου: 26206019 - 15749 Mittenwalde

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 26206019 - 15749 Mittenwalde

?? ??? ??????

???????	26206019	???? ??????	649.000 EUR
?????????	ca. 131 m ²	?????	???????????
????? ??????	????????????? ??????	?????????????	?????????????????
?????????	5	?????????????	Käuferprovision
?????????? ???	4		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????			MwSt.) des
?????????	2		beurkundeten
????? ????????????	2020	????????? ??????????????	Kaufpreises
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ??????	?????????	???????
	?????????????, 2 x	?????????	WC ??????????????,
	?????????		?????, ??????????????????
			?????????

Αριθμός ακινήτου: 26206019 - 15749 Mittenwalde

?????????? ???? ???? ?

????????? ?????????	?????????? ???? ???? ?	?????????????? ??????????	BEDARF
???? ???? ???? ?	?????? ???? ???? ? ???? / ???? ?	?????? ???? ? ??????????	20.10 kWh/m ² a
???????????? ?????????????? ?????? ??	08.04.2030	????????? ???????????? ?????????	A+
???? ???? ???? ?	?????? ???? ???? ? ???? / ???? ?	???? ???? ???? ? ?????? ? ? ? ????????? ??????????????	2020

Αριθμός ακινήτου: 26206019 - 15749 Mittenwalde

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26206019 - 15749 Mittenwalde

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26206019 - 15749 Mittenwalde

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26206019 - 15749 Mittenwalde

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26206019 - 15749 Mittenwalde

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26206019 - 15749 Mittenwalde

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26206019 - 15749 Mittenwalde

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26206019 - 15749 Mittenwalde

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26206019 - 15749 Mittenwalde

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26206019 - 15749 Mittenwalde

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26206019 - 15749 Mittenwalde

??? **?????** **?????????**

Dieses moderne, massiv errichtete Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2020 vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer besonders attraktiven Feldrandlage und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine hochwertige Ausstattung. Auf einem ca. 512 m² großen Grundstück gelegen, bietet die Immobilie mit rund 131 m² Wohnfläche ausreichend Platz für Familien, Paare mit Platzbedarf oder anspruchsvolle Eigennutzer.

Bereits beim Betreten des Hauses wird deutlich, dass hier Wert auf Offenheit und Wohnqualität gelegt wurde. Über den Eingangsbereich und den Flur erschließt sich das Erdgeschoss, welches in den großzügigen Wohn- und Essbereich mit offen gestalteter Küche übergeht. Die helle und freundliche Atmosphäre sowie die fließenden Übergänge schaffen ein modernes Wohngefühl mit viel Freiraum. Vom Wohn- und Essbereich aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten, wodurch sich Innen- und Außenbereich ideal miteinander verbinden und ein besonders hoher Wohnkomfort entsteht. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein weiteres Zimmer, das flexibel als Gäste-, Arbeits- oder Schlafzimmer genutzt werden kann.

Im Obergeschoss stehen Ihnen drei weitere vielseitig nutzbare Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen. Eine separate Ankleide sorgt für zusätzlichen Komfort und Stauraum. Das großzügige Badezimmer überzeugt mit einem modernen Doppelwaschtisch, einer Badewanne sowie einer separaten Dusche und bietet somit höchsten Wohnkomfort für den Alltag.

Das Haus ist durchgehend mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die in Kombination mit der effizienten Luft-Wasser-Wärmepumpe aus dem Baujahr 2020 für ein angenehmes Raumklima und niedrige Energiekosten sorgt. Die sehr gute Energieeffizienzklasse A+ unterstreicht den nachhaltigen und zukunftsorientierten Charakter der Immobilie. Ergänzt wird dies durch eine integrierte Belüftungsanlage, die für ein konstant angenehmes Raumklima sorgt.

Auch im Außenbereich überzeugt die Immobilie auf ganzer Linie. Der nach Südwesten ausgerichtete Garten bietet optimale Sonnenverhältnisse und lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Eine im Jahr 2023 errichtete Terrassenüberdachung mit integrierten Lichtelementen schafft einen geschützten und gleichzeitig stilvollen Außenbereich. Für zusätzlichen Komfort sorgt eine automatische Bewässerungsanlage von Gardena, die die Gartenpflege erheblich erleichtert.

Ein weiteres Highlight stellt die massiv gebaute Doppelgarage mit elektrischem Tor dar, ergänzt durch zusätzliche Stellplätze vor dem Haus. Eine neu installierte Wallbox ermöglicht komfortables Laden von Elektrofahrzeugen direkt am eigenen Zuhause. Darüber hinaus ist das Haus mit einem modernen Alarmsystem ausgestattet und bietet somit ein hohes Maß an Sicherheit.

Die vorhandene Glasfaseranbindung gewährleistet eine schnelle und zuverlässige Internetverbindung und macht die Immobilie auch für das Arbeiten im Homeoffice besonders attraktiv. Ergänzt wird das nachhaltige Gesamtkonzept durch ein Balkonkraftwerk mit 2 kW Leistung inklusive Speicher, das einen weiteren Beitrag zur Energieeffizienz und Kostenersparnis leistet.

Die besondere Lage direkt am Feldrand verleiht diesem Zuhause eine außergewöhnliche Wohnqualität. Der freie Blick in die umliegende Natur sowie die ruhige Umgebung schaffen eine Atmosphäre, die Erholung und Privatsphäre perfekt miteinander verbindet.

Αριθμός ακινήτου: 26206019 - 15749 Mittenwalde

?????????????? ???? ??????????

- **Massiv errichtetes Einfamilienhaus (Baujahr 2020)**
- **Energieeffizienzklasse A+**
- **Luft-Wasser-Wärmepumpe (Baujahr 2020)**
- **Fußbodenheizung im gesamten Haus**
- **Integrierte Belüftungsanlage für optimales Raumklima**
- **Dreifachverglaste Fenster mit Pilzkopfverriegelung**
- **Elektrische Rollläden im gesamten Haus**
- **Teilweise Insektenschutzgitter an den Fenstern**
- **Hochwertige Bodenbeläge aus Klickvinyl und Fliesen**
- **Offener Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse**
- **Südwestlich ausgerichteter Garten**
- **Terrassenüberdachung (Baujahr 2023) mit integrierten Lichtelementen**
- **Automatische Gartenbewässerungsanlage (Gardena)**
- **Modernes Badezimmer mit Doppelwaschtisch, Badewanne und Dusche**
- **Zusätzliches Gäste-/Arbeits- oder Schlafzimmer im Erdgeschoss**
- **Separate Ankleide im Obergeschoss**
- **Glasfaseranschluss im Haus**
- **Balkonkraftwerk (ca. 2 kW) inklusive Speicher**
- **Alarmsystem**
- **Massiv gebaute Doppelgarage mit elektrischem Tor**
- **Wallbox für Elektrofahrzeuge (neu installiert)**
- **Weitere Stellplätze vor der Garage vorhanden**

Αριθμός ακινήτου: 26206019 - 15749 Mittenwalde

??? **???** **???** **???????????**

GEOGRAFIE:

Mittenwalde ist eine Stadt im Landkreis Dahme-Spree und gehört in das Bundesland Brandenburg. Mittenwalde liegt etwa 30 km vom Berliner Stadtzentrum entfernt und 15 km zur Stadtgrenze von Berlin. Nachbargemeinden sind im Uhrzeigersinn von Norden beginnend, Schönefeld, Königs Wusterhausen, Bestensee, Groß Köris, Teupitz, Rangsdorf und Zossen.

VERKEHR:

Die Bundesstraße 246 verläuft von West nach Ost aus Richtung Zossen über die Ortsteile Telz, Mittenwalde und Gallun nach Storkow. Die Landesstraße L30 verbindet Mittenwalde mit Königs Wusterhausen. Direkt an der Stadt Mittenwalde befinden sich die Anschlussstellen Ragow, Mittenwalde und Bestensee der A13 Berlin–Dresden. Es pendeln zwei Buslinien zum S-Bahnhof Königs Wusterhausen, von dort aus kann direkt und schnell der Berliner S-Bahnring erreicht werden. Das Berliner Stadtzentrum ist in 35 Autominuten zu erreichen und der Flughafen BER in ca. 15 Autominuten.

WIRTSCHAFT:

Durch die gute Verkehrsanbindung haben sich in Mittenwalde zwei große Gewerbegebiete angesiedelt. Die Discounter-Firma Aldi-Nord betreibt dort mit einer Regionalniederlassung ein großflächiges Zentrallager. Des Weiteren haben sich die Firma EDEKA mit einem großen Logistikzentrum und viele andere Gewerbetreibende hier niedergelassen. Unweit von Mittenwalde befindet sich das Einkaufszentrum A10 in Wildau, welches mit über 100 Shops eine große Angebotsvielfalt zur Verfügung stellt. Ein Cinestar-Kino, Bowling- und Fitnesscenter sowie weitere gastronomische Einrichtungen werden hier angeboten.

INFRASTRUKTUR:

In Mittenwalde gibt es eine Grundschule, zwei Kitas und einen Hort. Alle weiterführenden Schulen befinden sich in Königs Wusterhausen (15 Minuten mit dem Bus). Die Yorckstraße bietet weitere Einkaufsmöglichkeiten wie Apotheke, Post, Sparkasse, Blumenladen, 3 Bäckereien mit Sonntagsöffnungszeiten, Kosmetikstudios, mehrere gastronomische Einrichtungen, Tierarztpraxis, Pensionsbetriebe und mehrere Frisörgeschäfte. Unweit der Yorckstraße befinden sich zwei Supermärkte (EDEKA und NETTO) und zwei Tankstellen.

Αριθμός ακινήτου: 26206019 - 15749 Mittenwalde

?????????? ???? ?????

?? ?????????? ??????????, ?????????? ?? ?? ?????? ?????????? ??:

Sylvia Maltz

**Schloßplatz 1, 15711 Königs Wusterhausen
Tel.: +49 3375 - 52 83 98 0
E-Mail: koenigs.wusterhausen@von-poll.com**

???? ?????????? ?????????? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com