

Borkheide

Hochwertiges & energieeffizientes (A+) Zweifamilienhaus in traumhafter Waldlage *PROVISIONSFREI*

???????? ??????????: 23165057



???? ??????: 849.000 EUR • ??????????: ca. 246 m² • ??????: 9 • ?????? ????: 1.571 m²

??????? ???????: 23165057 - 14822 Borkheide

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

???????? ?????????: 23165057 - 14822 Borkheide

?? ??? ??????

???????? ?????????	23165057	???? ?????	849.000 EUR
????????	ca. 246 m²	????	
????? ?????	????????????? ?????	???????	??????
????????????? ???	???????? ?? ?? ????????	????????????	
????????	9	????????????????????	ca. 10 m²
????????????? ??? ????????	5	?????	???????, WC ????????????, ?????, ???????????????? ????????
????????	4		
????? ?????????	2020		

??????? ???????: 23165057 - 14822 Borkheide

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	ERDWAERME	??????? ??????? ????????????	6.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	14.12.2030	???????????? ????????????? ???????????	A+
????? ???????????	?????????????		

??????? ???????: 23165057 - 14822 Borkheide

?? ????????



??????? ???????: 23165057 - 14822 Borkheide

?? ????????



??????? ???????: 23165057 - 14822 Borkheide

?? ????????



???????? ?????????: 23165057 - 14822 Borkheide

?? ????????



??????? ???????: 23165057 - 14822 Borkheide

?? ???????



??????? ???????: 23165057 - 14822 Borkheide

?? ????????



???????? ?????????: 23165057 - 14822 Borkheide

?? ????????



??????? ???????: 23165057 - 14822 Borkheide

?? ????????



???????? ??????????: 23165057 - 14822 Borkheide

?? ?????????



??????? ???????: 23165057 - 14822 Borkheide

?? ????????



???????? ?????????: 23165057 - 14822 Borkheide

?? ????????



??????? ???????: 23165057 - 14822 Borkheide

?? ????????



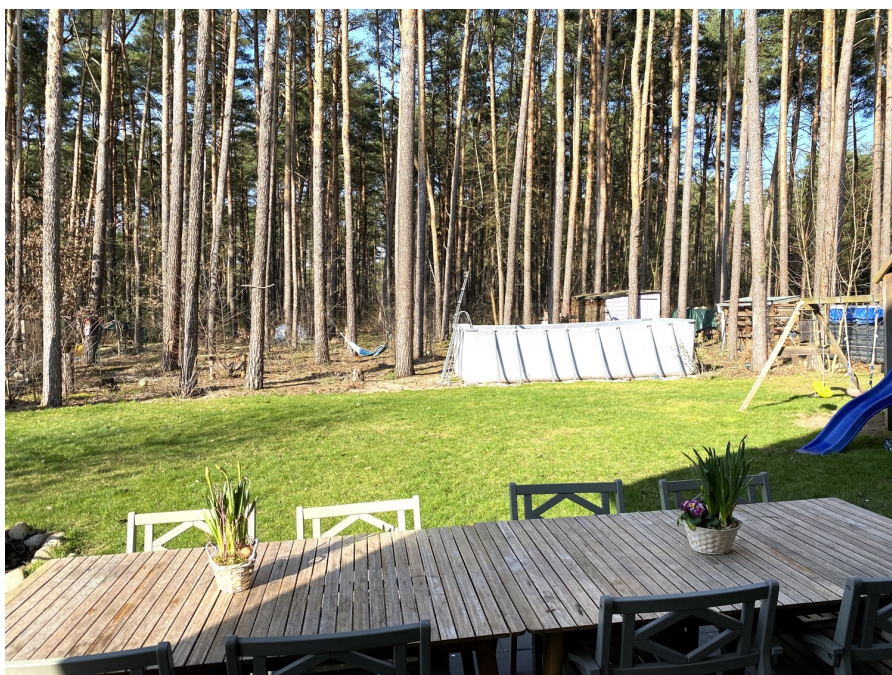
??????? ???????: 23165057 - 14822 Borkheide

?? ????????



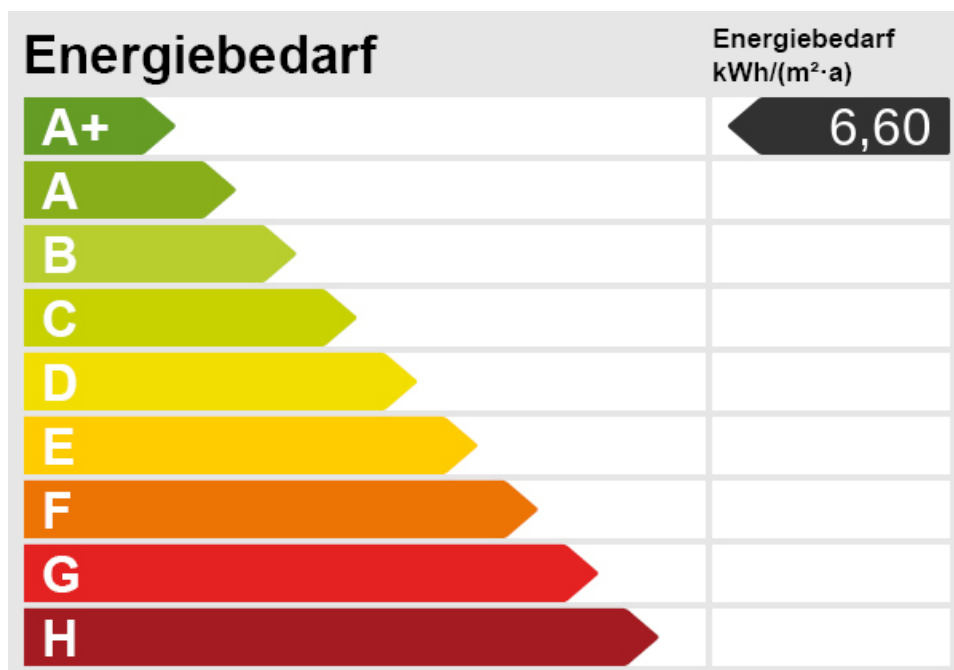
??????? ???????: 23165057 - 14822 Borkheide

?? ???????



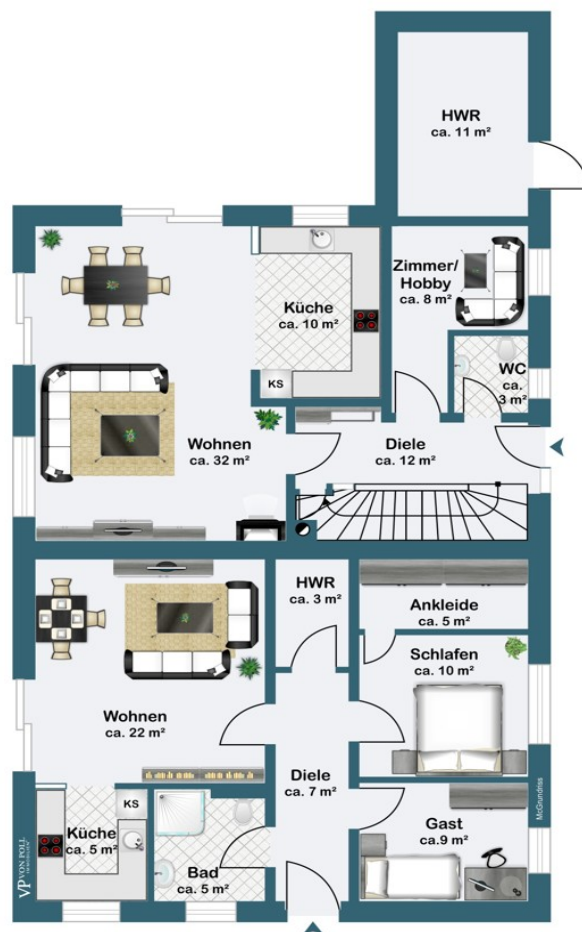
??????? ???????: 23165057 - 14822 Borkheide

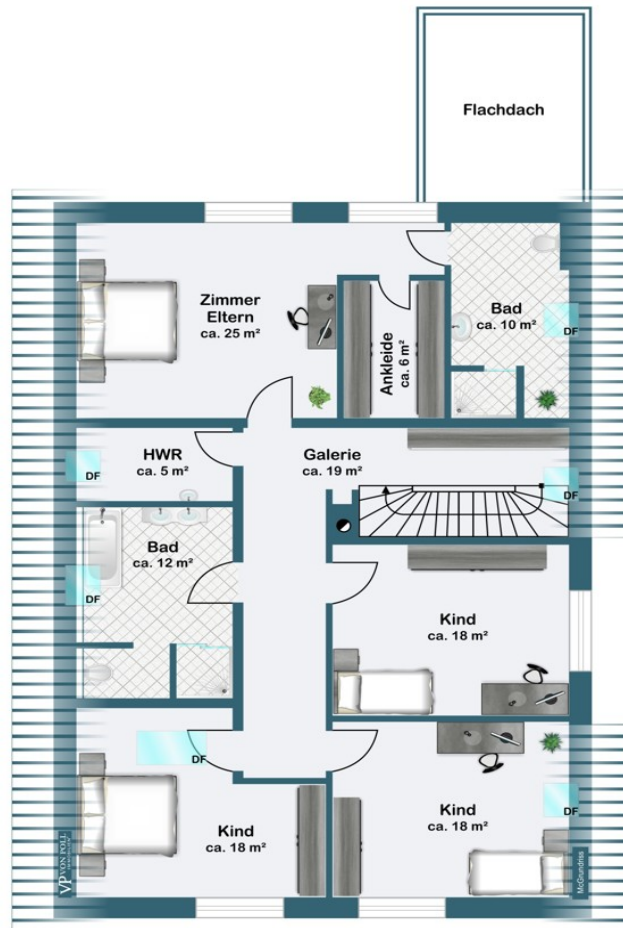
?? ????????



??????? ???????: 23165057 - 14822 Borkheide

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????, ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ???????: 23165057 - 14822 Borkheide

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

Zum Verkauf steht ein hochwertig ausgestattetes Zweifamilienhaus in massiver Bauweise mit einer Wohnfläche von ca. 246 m² und einer weiteren Ausbaureserve von ca. 90 m². Das Haus wurde 2020 erbaut und befindet sich in einem neuwertigen Zustand. Das Objekt verfügt über insgesamt 9 Zimmer, die sich auf zwei Wohnbereiche erstrecken. Die Wohnfläche teilt sich wie folgt auf: Die Wohneinheit 1 bietet ca. 179 m² Wohn- und Nutzfläche mit 6 Zimmern, darunter ein geräumiges Wohnzimmer mit offener Küche. Durch die ebenerdigen Fenster gelangt viel Tageslicht in den Raum und schafft in Verbindung mit dem zertifizierter Eck-Kamin eine angenehme Wohnatmosphäre. Das Dachgeschoss des Wohnhauses bietet 3 Kinderzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Das Schlafzimmer ist mit einem Ankleidezimmer und einem ensuite Badezimmer ausgestattet. Die separate Wohneinheit 2 umfasst ca. 67 m² Wohnfläche mit einem separaten Eingang. Hier befinden sich 3 Zimmer, eine offene Küche, ein Hauswirtschaftsraum sowie ein Badezimmer mit ebenerdiger Dusche. Das helle Wohnzimmer bietet ausreichend Platz zum Entspannen. Das Schlafzimmer verfügt über ein zusätzliches Ankleidezimmer. Die Immobilie zeichnet sich durch ihre gehobene Ausstattung aus. Sie verfügt über Fußbodenheizung, Dreifachverglasung und elektrische Rollläden. Zudem sind im gesamten Haus LAN-Anschlüsse vorhanden. Die energiesparende Erdwärmepumpe und die Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung gewährleisten ein angenehmes Raumklima. Die Bäder sind hochwertig mit GROHE und Villeroy & Boch ausgestattet. Eine große Terrasse mit ca. 140 m² lädt zum Verweilen ein und bietet einen schönen Blick in den großen Garten, der direkt an den eigenen Wald angrenzt. Ein Bewässerungssystem sowie ein Rasenroboter erleichtern die Gartenpflege. Das Grundstück umfasst ca. 1.571 m² und bietet ausreichend Platz für drei PKW-Stellplätze. Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig und die Autobahnauffahrt (A9) ist in wenigen Minuten erreichbar. Das Natur-Waldbad Borkheide und ein Regionalbahnhof befinden sich ebenfalls in direkter Nähe. Diese Immobilie ist ideal für Familien, die großzügigen Platz und gehobenes Wohnen schätzen. Sie überzeugt durch ihre moderne Ausstattung, ihre ruhige Lage am Waldrand und ihre gute Verkehrsanbindung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie begeistern.

??????? ???????: 23165057 - 14822 Borkheide

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

Allgemein:

- hochwertig ausgestattetes Zweifamilienhaus
- Massivbauweise (42cm) in KfW 40+ Standard
- Energieeffizienzklasse A+ (6,6 kWh/(m²·a))
- 10 kWp Photovoltaik-Komplettanlage inkl. 5 kWh Speicher
- Baujahr 2020
- ca. 1.571 m² Grundstück
- ca. 256 m² Wohn-/Nutzfläche
- weitere Ausbaureserve (ca. 90 m²)
- 9 Zimmer
- Fußbodenheizung
- Dreifachverglasung
- elektrische Rollläden
- Glasfaseranschluss
- Erdwärmepumpe
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- zertifizierter Eck-Kamin
- hochwertige Badausstattung von GROHE und Villeroy & Boch
- große Terrasse (ca. 140 m²)
- großer Garten mit direktem Zugang zum Wald
- Bewässerungssystem
- 2x 18.000 Liter Regenwasser-Sickergrube
- Rasenroboter
- Starkstrom für Außen-Sauna liegt bereits im Garten
- 3 PKW-Stellplätze
- Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung
- Autobahnauffahrt (A9) in wenigen Minuten erreichbar
- Natur-Waldbad Borkheide
- Regionalbahnhof in der Nähe

Wohneinheit 1:

- ca. 189 m² Wohn- und Nutzfläche
- 6 Zimmer
- zwei Etagen
- Gäste WC
- großes Wohnzimmer mit offener Küche
- ebenerdige Fenster

- 3 Kinderzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche im Dachgeschoss
- Schlafzimmer mit Ankleidezimmer und Bad en Suite
- HWR und Abstellraum im Dachgeschoss

Wohneinheit 2:

- ca. 67 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer
- separater Eingang
- separate Küche
- Hauswirtschaftsraum
- Badezimmer mit ebenerdiger Dusche
- helles Wohnzimmer
- Schlafzimmer Ankleidezimmer

??????? ???????: 23165057 - 14822 Borkheide

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

Im Jahre 1898 entstand im Herzen von Potsdam-Mittelmark und südlich von Berlin und Potsdam die familienfreundliche Gemeinde Borkheide. Der Ort hat trotz seiner niedrigen Einwohnerzahl von knapp über 2000 Bewohnern eine exzellente Infrastruktur. Borkheide ist umgeben von Wäldern, Wiesen und Landwirtschaft, die perfekte Umgebung, um dem Alltag zu entfliehen und die Ruhe der Natur zu genießen. Borkheide hat einiges zu bieten (siehe www.borkheide.de) unter anderem der Europaradweg R1, das Hans-Grade-Museum, das Natur-Waldbad, der Sportverein BSV90 mit reichlich Sportangeboten u.a. Linedance und vieles mehr. Supermärkte, eine Kita, eine Grundschule, ein Gartenmarkt sowie alles für den täglichen Bedarf sorgen für eine sehr hohe Lebensqualität. Aber auch an Freizeitaktivitäten mangelt es in Borkheide und Umgebung nicht, egal ob ein Spaziergang am Waldrand oder eine Fahrradtour durch die Natur, hier wird jeder fündig. Die Natur sowie die Anbindung an den öffentlichen Fernverkehr sowie der Autobahn A9 und der Bundesstraße B246 machen Den Ort für Bewohner und Pendler sehr attraktiv. Verkehr: Regionalbahn ab Borkheide: ca. 30 Min. bis Potsdam HBF ca. 25 Min. bis Berlin Wannsee ca. 50 Min. bis Berlin HBF PKW: ca. 30 Min. bis Brandenburg/Havel ca. 30 Min. bis Potsdam ca. 35 Min. bis Berlin Einkaufen und Schulen: Die Grundschule, die Kita sowie der nächste Supermarkt sind fußläufig erreichbar.

??????? ?????????: 23165057 - 14822 Borkheide

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.12.2030. Endenergiebedarf beträgt 6.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. 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.

??????? ???????: 23165057 - 14822 Borkheide

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

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

Cornelia Roloff

Steinstraße 47 ?? ?????????????? ????

E-Mail: brandenburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com