

Borgsdorf

# ! WOHNEN WUNDERSCHÖN - TOP SANIERTES WOHNHAUS !

????????? ??????????: VPI25116020-M



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

????? ??????????: 2.349 EUR • ??????????: ca. 130 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 752 m<sup>2</sup>

?????? ?????: VPI25116020-M - 16556 Borgsdorf

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

????????? ??????????: VPI25116020-M - 16556 Borgsdorf

?? ??? ????

????????? ??????????	VPI25116020-M
???????????	ca. 130 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	4
???????????	2
????? ??????????????	1997

????? ??????????	2.349 EUR
???????????	200 EUR
???????????	
???????	?????????????
???????	???????????????
???????????	???????
???????	???????
???????	????????, WC
	?????????????, ??????,
	?????????????????
	???????????

????????? ??????????: VPI25116020-M - 16556 Borgsdorf

## ????????????? ??????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????	???????	97.78 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	24.09.2035	???????????	
???????????????????		???????????	
????????? ???		???????????	C
		???????????	
		????? ??????????????	1997
		????????? ?? ??	
		?????????????	
		???????????????????	

???????? ?????: VPI25116020-M - 16556 Borgsdorf

?? ???????



???????? ?????: VPI25116020-M - 16556 Borgsdorf

?? ???????



???????? ?????????: VPI25116020-M - 16556 Borgsdorf

?? ???????



???????? ?????: VPI25116020-M - 16556 Borgsdorf

?? ???????



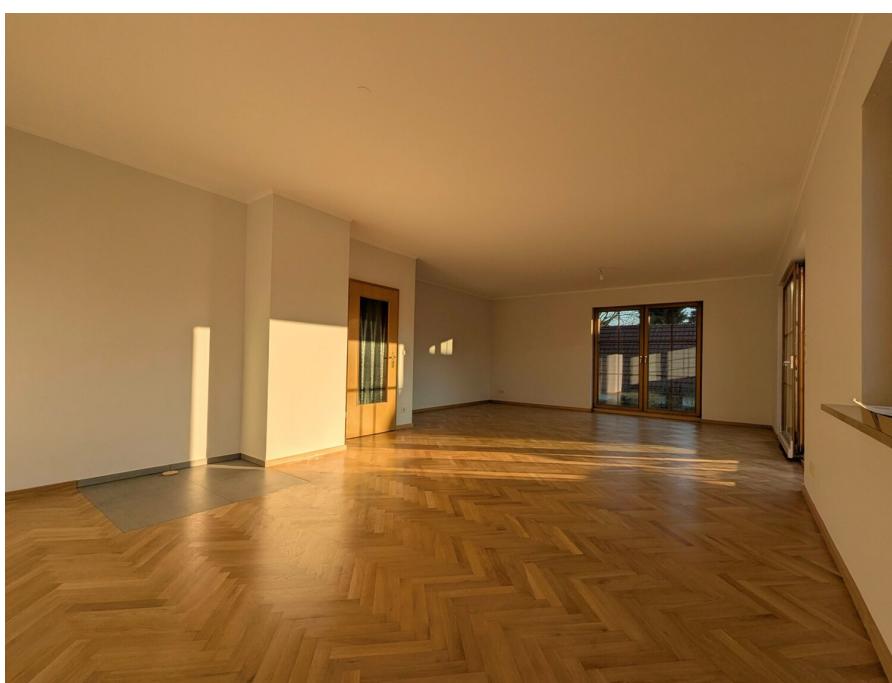
???????? ?????????: VPI25116020-M - 16556 Borgsdorf

?? ???????



???????? ?????: VPI25116020-M - 16556 Borgsdorf

?? ???????



???????? ??????: VPI25116020-M - 16556 Borgsdorf

?? ???????



???????? ?????: VPI25116020-M - 16556 Borgsdorf

?? ???????



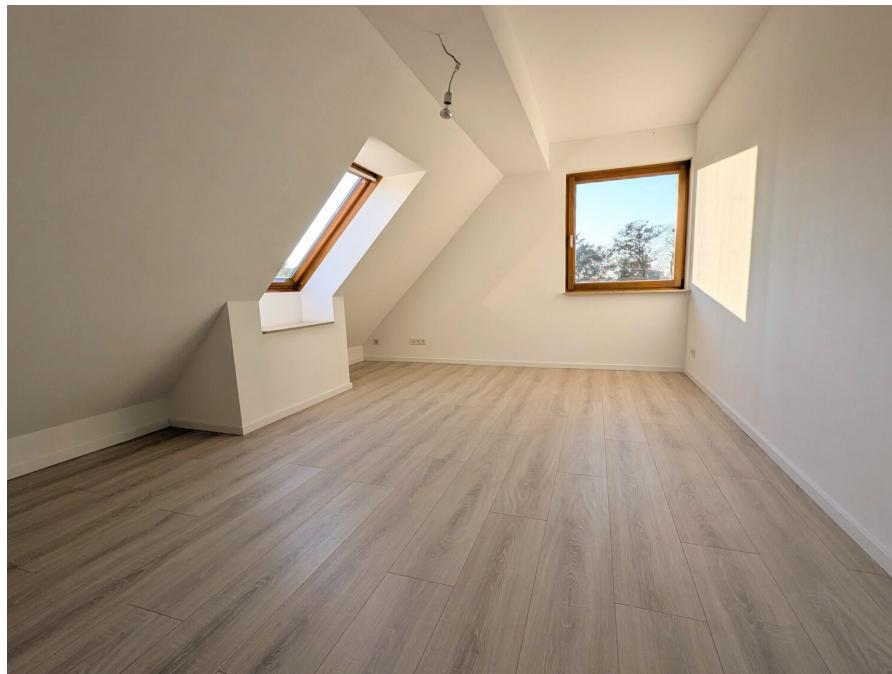
???????? ?????: VPI25116020-M - 16556 Borgsdorf

?? ???????



???????? ?????: VPI25116020-M - 16556 Borgsdorf

?? ???????



???????? ?????: VPI25116020-M - 16556 Borgsdorf

?? ???????



???????? ?????????: VPI25116020-M - 16556 Borgsdorf

?? ???????



???????? ?????????: VPI25116020-M - 16556 Borgsdorf

?? ???????



???????? ?????: VPI25116020-M - 16556 Borgsdorf

?? ???????

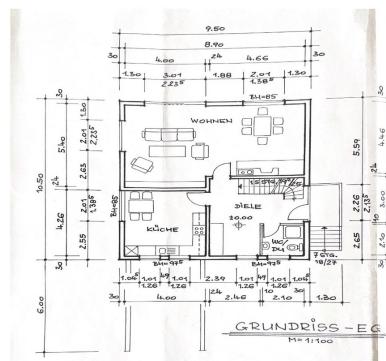


????????? ??????????: VPI25116020-M - 16556 Borgsdorf

?? ???????

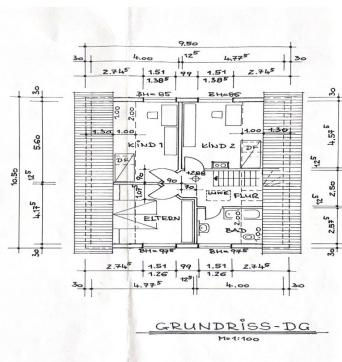
Objekt  
25 116 020-M  
16556 Borgsdorf

Grundriss Erdgeschoss



Objekt  
25 116 020-M  
16556 Borgsdorf

Grundriss Dachgeschoss

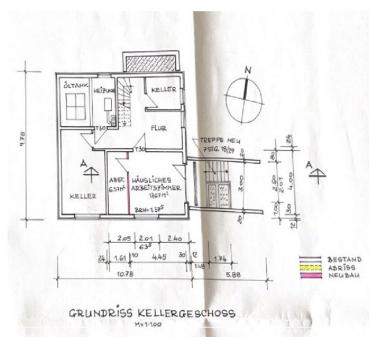


???????? ?????: VPI25116020-M - 16556 Borgsdorf

?? ???????

Objekt  
25 116 020-M  
16556 Borgsdorf

Grundriss Kellergeschoß



????????? ??????????: VPI25116020-M - 16556 Borgsdorf

## ??? ????? ??????????

Das 1997 in massiver Bauweise errichtete Wohnhaus überzeugt durch seine hochwertige Bauweise.

Die in diesem Jahr erfolgte umfangreiche Modernisierung verleiht dem Haus einen sehr gepflegten und zeitgemäßen Charakter. Die hellen und insgesamt vier Zimmer schaffen ein freundliches und einladendes Wohnambiente mit hohem Wohlfühlfaktor.

Ein besonderer Mehrwehrt ist die im Haus befindliche und separat zugängliche Gewehrbeeinheit, die sich optimal als Büro- oder Praxisfläche eignet oder auch ein idealer Ort für ein vom Wohnbereich abgegrenztes Homeoffice sein kann. Hier lassen sich berufliche und private Bereiche komfortabel unter einem Dach vereinen.

Der geschmackvoll angelegte und sehr gepflegte Garten, mit der großzügigen und überdachten Terrasse, lädt zum Verweilen und Entspannen ein, lässt aber auch Raum für gärtnerische Aktivitäten.

Eine überdachte PKW-Stellfläche bietet Schutz vor Witterungseinflüssen.

Die vorhandenen Räume im Untergeschoss vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Stauraum.

Das tolle Wohnhaus befindet sich in einer ruhigen Lage und verbindet naturnahes und urbanes Wohnen.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas sowie die verkehrstechnische Infrastruktur sind schnell zu erreichen.

???????? ?????: VPI25116020-M - 16556 Borgsdorf

## ??? ??? ??? ????????

Borgsdorf ist ein Ortsteil der Stadt Hohen Neuendorf im brandenburgischen Landkreis Oberhavel und liegt am nördlichen Stadtrand von Berlin. Der Ort befindet sich eingebettet in eine grüne, waldreiche Umgebung. Diese Lage im sogenannten „Berliner Speckgürtel“ vereint die Vorteile einer ruhigen, naturnahen Wohnanlage mit der Nähe zur Hauptstadt und einer sehr guten Verkehrsanbindung.

Das Ortsbild ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern. Durch die umliegenden Wälder, Felder und Wasserläufe entsteht ein hoher Freizeitwert. Spaziergänge, Radtouren oder Wassersportmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe möglich. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas, Ärzte und verschiedene Dienstleister befinden sich direkt im Ortsteil oder in den umliegenden Orten Birkenwerder, Hohen Neuendorf und Oranienburg.

Borgsdorf verfügt über einen eigenen S-Bahn-Anschluss der Linie S1 (Berlin- Wannsee-Oranienburg). Dadurch besteht eine direkte Verbindung in die Berliner Innenstadt oder in Richtung Norden nach Oranienburg, mit seinen weiterführenden Zugverbindungen in das Land Brandenburg bis hin zur Ostsee. Zusätzlich verkehren mehrere Buslinien der Oberhavel Verkehrsgesellschaft, etwa die Linie 816, die Borgsdorf mit Velten, Hohen Neuendorf und weiteren Ortsteilen verbindet. So ist auch ohne Auto eine gute regionale Erreichbarkeit gewährleistet.

Für Autofahrer ist Borgsdorf über die Landstraße L20 sowie die Bundesstraße B96/B96a hervorragend angebunden. Über den nur wenige Kilometer entfernten Anschluss an die Autobahn A10 (Berliner Ring) bei Birkenwerder erreicht man sehr schnell alle Richtungen, etwa nach Berlin, Potsdam, Hamburg und Rostock. Die Fahrzeit in das Berliner Stadtzentrum beträgt mit dem PKW ca. 20 bis 30 Minuten.

Borgsdorf ist durch ein gut ausbautes Netz an Radwegen mit den Nachbarorten verbunden. Die Wege entlang der Bahntrasse und durch die angrenzenden Waldgebiete ermöglichen sichere und landschaftliche reizvolle Routen. Für kurze Wege innerhalb des Ortes sind auch Fußwege und verkehrsberuhigte Zonen vorhanden.

???????? ?????: VPI25116020-M - 16556 Borgsdorf

## ????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 97.78 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilien spezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

????????? ??????????: VPI25116020-M - 16556 Borgsdorf

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

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

Holger Brandt

---

Berliner Straße 23, 16540 Hohen Neuendorf

Tel.: +49 3303 - 21 92 772

E-Mail: [hohenneuendorf@von-poll.com](mailto:hohenneuendorf@von-poll.com)

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

---

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