

Borkwalde

Luxus találkozik a természettel – modern városi villája Berlin zöld külvárosában

VP azonosító: 25165026

360°-Rundgang

VP VON POLL
IMMOBILIEN

www.von-poll.com

VÉTELÁR: 749.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 225 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 829 m²

VP azonosító: 25165026 - 14822 Borkwalde

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25165026 - 14822 Borkwalde

Áttekintés

VP azonosító	25165026
Hasznos lakótér	ca. 225 m ²
Teto formája	Csonka kontytfö
Szobák	7
Fürdoszobák	3
Építés éve	2023

Vételár	749.000 EUR
Ház	Villa
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Újszeru
Kivitelezési módszer	Fakeret
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat

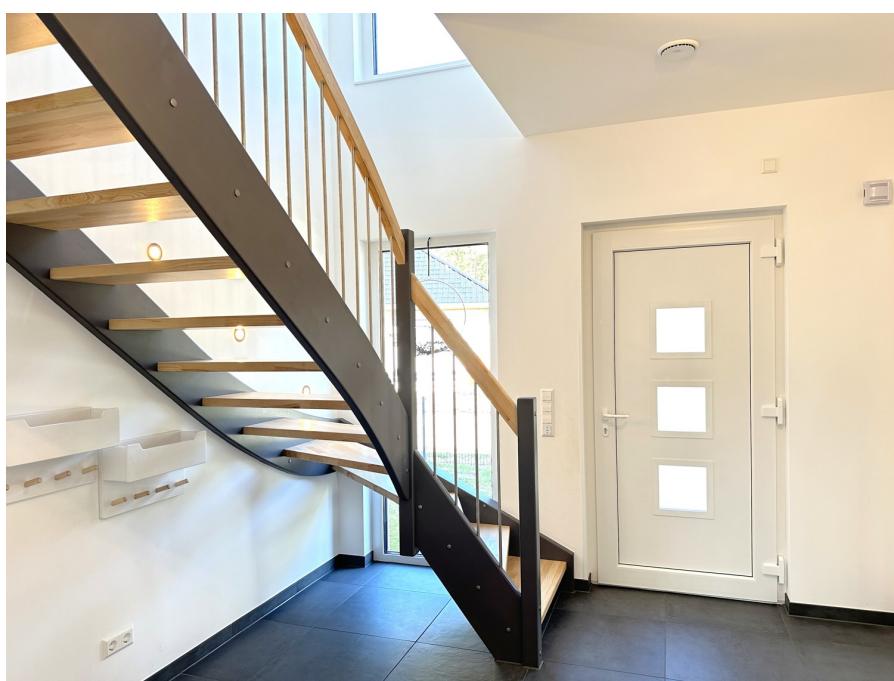
VP azonosító: 25165026 - 14822 Borkwalde

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Elektromosság	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	28.04.2035	Teljes energiaigény	24.00 kWh/m ² a
Energiaforrás	Hoszivattyú	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2023

VP azonosító: 25165026 - 14822 Borkwalde

Az ingatlan



VP azonosító: 25165026 - 14822 Borkwalde

Az ingatlan



VP azonosító: 25165026 - 14822 Borkwalde

Az ingatlan



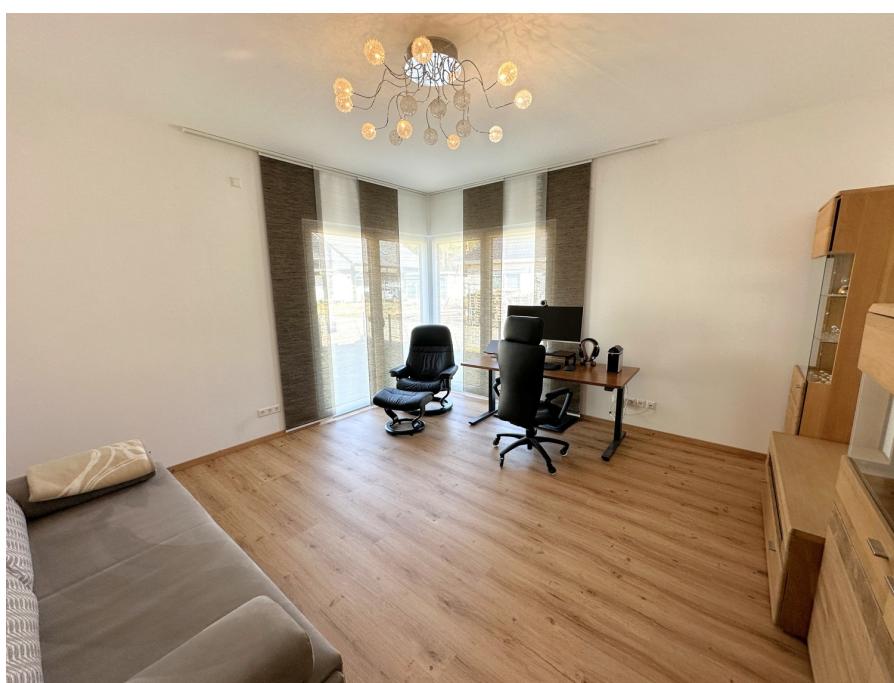
VP azonosító: 25165026 - 14822 Borkwalde

Az ingatlan



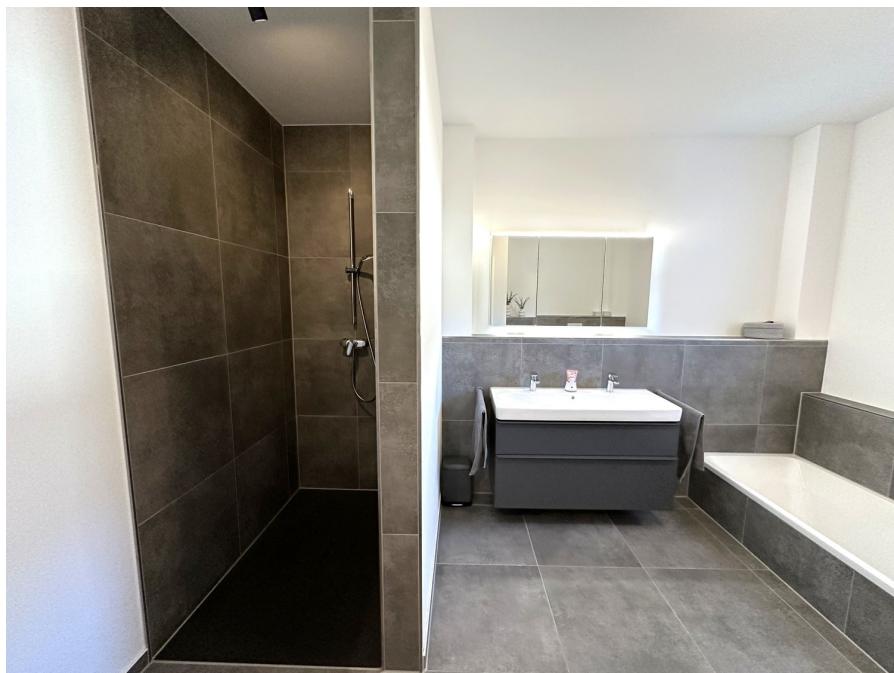
VP azonosító: 25165026 - 14822 Borkwalde

Az ingatlan



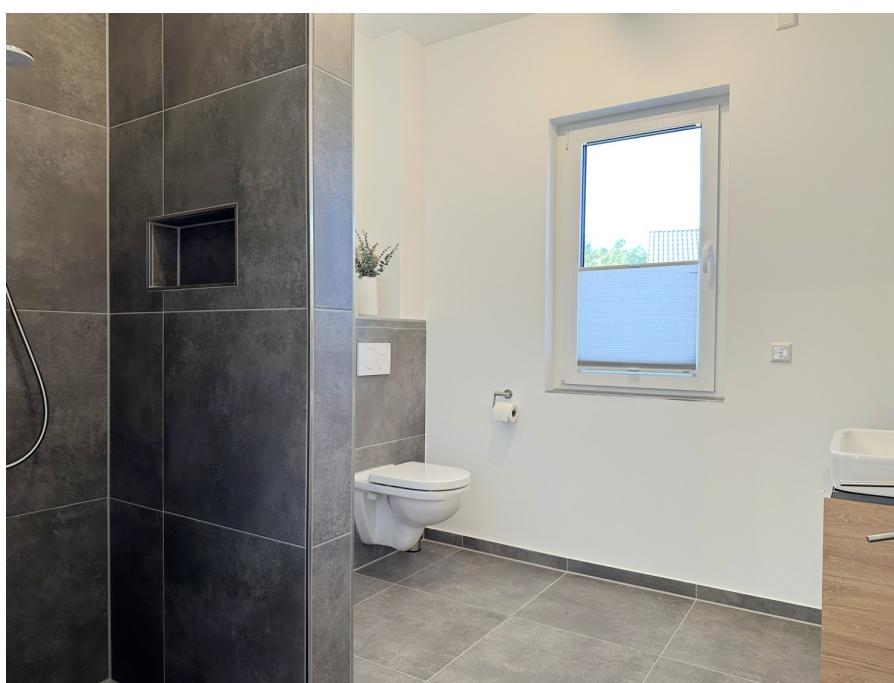
VP azonosító: 25165026 - 14822 Borkwalde

Az ingatlan



VP azonosító: 25165026 - 14822 Borkwalde

Az ingatlan



VP azonosító: 25165026 - 14822 Borkwalde

Az ingatlan



VP azonosító: 25165026 - 14822 Borkwalde

Az ingatlan



VP azonosító: 25165026 - 14822 Borkwalde

Az ingatlan



VP azonosító: 25165026 - 14822 Borkwalde

Az ingatlan



VP azonosító: 25165026 - 14822 Borkwalde

Az ingatlan



Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

VP azonosító: 25165026 - 14822 Borkwalde

Az elso benyomás

Üdvözöljük új otthonában – egy kivételes városi villában, amely harmonikusan ötvözi a stílusos építészetet, a modern technológiát és a legmagasabb szintű lakhatási kényelmet. A 2023-ban, kiváló minőségű favázas szerkezettel épült villa körülbelül 225 m² lakóteret és hét tágas szobát kínál, boséges teret biztosítva az egyéniségnak, az eleganciának és a magas életminőségnak. Belépéskor világos hangulat fogadja, amelyet a padlótól a mennyezetig éró ablakok jellemznek, amelyek rengeteg természetes fényt engednek be, és zökkenőmentes kapcsolatot teremtenek a beltér és a kültér között. A ház szíve a fényárban úszó nappali és étkezési terem. Az exkluzív, beépített konyha fozoszigettel olyan hely, ahol a kulináris élvezetek és a barátságos hangulat találkozik. A nappaliban található stílusos kandalló otthonos melegséget és kellemes hangulatot biztosít a hűvösebb napokon. A jól megtervezett elrendezés hét szobát, két modern fürdőszobát tartalmaz – az egyik káddal és zuhanyzóval, a másik zuhanyzóval. A házban egy külön vendég-WC is található. A fo hálószobához tartozó gardróbszoba teszi teljessé a luxuséletet. Technikailag az ingatlan a legmodernebb: Egy levego-levego hosszívattyú futi vagy huti a házat az energia-visszanyeréses szelloztetorendszeren keresztül. minden egyes helyiség homérséklete a központi vezérloegységen keresztül szabályozható. Ezenkívül a nappaliban található fatüzelésű kályha is a szelloztetorendszerhez van csatlakoztatva. Egy energiatárolós fotovoltaikus rendszer biztosítja a fenntartható és energiahatékony életkörülményeket. A háromrétegű üvegezés, az elektromos redonyök és az átfogó hoszigetelés szintén hozzájárul az A+ energiahatékonyossági besoroláshoz. Kívül egy körülbelül 40 m²-es terasz várja a vendégeket, ahonnan kilátás nyílik a szépen parkosított kertre. A kert területe körülbelül 450 m². A körülbelül 829 m²-es telek teljes körben karbantartott és kerített. A dupla garázs elektromos kapuval kényelmet és biztonságot nyújt. A 3000 literes esovíztároló tovább hangsúlyozza az ingatlan ökológiai elkötelezettségét. Ez a villa több mint egy otthon – ez egy menedékhely az igényes, stílusos és a kivételes dolgokra figyelő egyének számára. Megjegyzés: Ha hiánytalanul kitöltötte elérhetőségi adatait, az ingatlan adatai automatikusan elküldésre kerülnek. További információért kérjük, hívjon minket, vagy küldjön e-mailt.

VP azonosító: 25165026 - 14822 Borkwalde

Részletes felszereltség

- Einfamilienhaus
 - moderne Stadtvilla
 - Baujahr 2023
 - Holzständerbau von OKAL
 - ca. 225 m² Wohnfläche
 - 7 Zimmer
 - hochwertige Einbauküche
 - Kochinsel
 - Badezimmer mit Badewanne und Dusche
 - Badezimmer mit Dusche
 - Gäste-WC
 - Ankleidezimmer
 - stilvoller Kamin
 - bodentiefe Fenster
 - Energieeffizienzklasse A+
 - Dreifachverglasung
 - elektrische Rollläden
 - Luft-Luft-Wärmepumpe
 - Be- und Entlüftungssystem mit Energierückgewinnung
 - Klimaanlage
 - PV-Anlage mit Energiespeicher
 - ca. 40 m² große Terrasse
 - Doppelgarage
 - elektrisches Garagentor
 - ca. 829 m² Grundstück
 - ca. 450 m² Garten
 - Regenwasserzisterne 3000l
 - komplett erschlossen
 - komplett eingefriedet
 - virtuelle Besichtigung
- Um sich einen Eindruck von der Immobilie zu machen, laden wir Sie herzlich zu unserem virtuellen 3D-Rundgang ein.

VP azonosító: 25165026 - 14822 Borkwalde

Minden a helyszínrol

Die Waldgemeinde Borkwalde ist ein Ort inmitten eines ausgedehnten Waldgebietes. In der idyllischen und ruhigen Umgebung von Borkwalde leben derzeit ca. 1.500 Einwohner. Mehrere Vereine und ihre Mitglieder, zahlreiche Gewerbetreibende und viele engagierte Bürger sorgen sich um die Entwicklung der Waldsiedlung. In den letzten Jahren wurde Borkwalde von vielen Menschen nicht länger nur als Wochenend-Domizil, sondern auch als neuer Wohnsitz entdeckt. Der Ort hat in den letzten Jahren immer wieder einen großen Zuwachs an Einwohnern bekommen. Dieser Trend hält unverändert an.

Der Ort Borkwalde liegt im Landkreis Potsdam-Mittelmark und gehört zum Amt Brück. Zum Nachbarort Borkheide mit dem Bahnanschluss RE 7, vielen Einkaufsmöglichkeiten, Hotels, Restaurants und dem Waldbad sind es nur wenige Kilometer. In Borkwalde befinden sich eine Ärztin, eine Zahnärztin, eine Physiotherapeutin, eine Apotheke, zwei Kindergärten und einige Restaurants. Die Hans-Grade- Grundschule ist im Nachbarort Borkheide zu finden.

Nur ca. 30 min von der Berliner Stadtgrenze entfernt liegt Borkwalde an der Kreisstraße K 6917 zwischen Busendorf und Borkheide.

Die wenige Kilometer entfernten Autobahnen A9 (München- Berlin) und A10 (Berliner Ring) bieten eine sehr gute Verkehrsanbindungen in die Richtungen Leipzig/Halle und Potsdam/Berlin.

PKW:

Borkwalde - Brandenburg ca. 30 min
Borkwalde - Potsdam ca. 20 min
Borkwalde - Berlin ca. 35 min
Borkwalde - Magdeburg ca. 70 min

Regionalbahn ab Borkheide (RE7):

Borkheide - Potsdam Medienstadt Babelsberg ca. 20 min
Borkheide - Berlin Wannsee ca. 30 min
Borkheide - Berlin Zoologischer Garten ca. 40 min
Borkheide - Berlin Hauptbahnhof ca. 45 min

VP azonosító: 25165026 - 14822 Borkwalde

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 24.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.

VP azonosító: 25165026 - 14822 Borkwalde

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Cornelia Roloff und Christian Roloff

Steinstraße 47, 14776 Brandenburg an der Havel

Tel.: +49 3381 - 79 68 454

E-Mail: brandenburg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

www.von-poll.com