

Borkwalde

# Luxus találkozik a természettel – modern városi villája Berlin zöld külvárosában

VP azonosító: 25165026

360°-Rundgang

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)VÉTELÁR: 749.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 225 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 829 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25165026 - 14822 Borkwalde

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

VP azonosító: 25165026 - 14822 Borkwalde

## Áttekintés

VP azonosító	25165026
Hasznos lakótér	ca. 225 m²
Teto formája	Csonka kontyteto
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

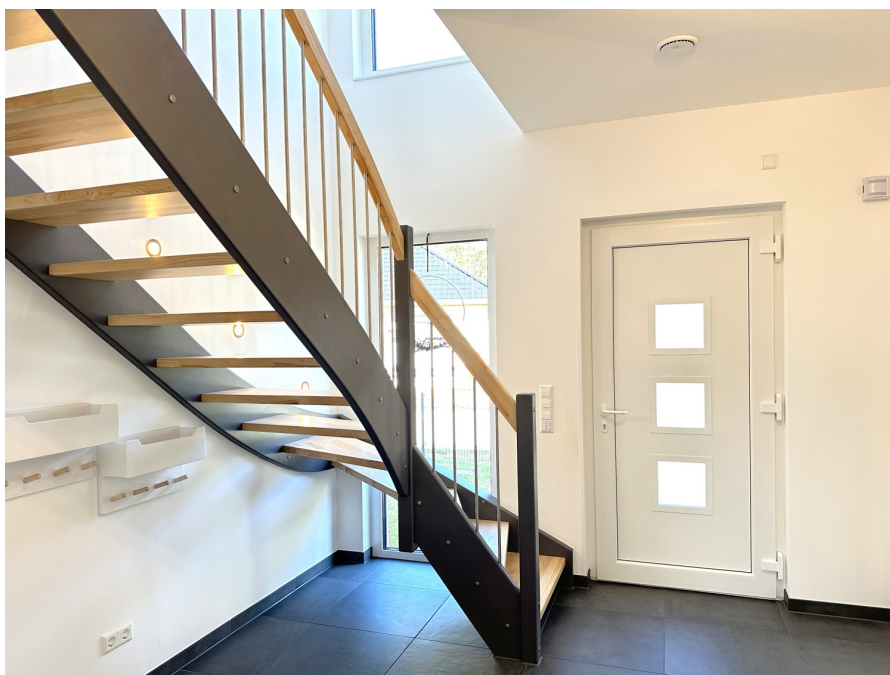
Energiaforrás	Elektromosság
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	28.04.2035
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	24.00 kWh/m²a
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





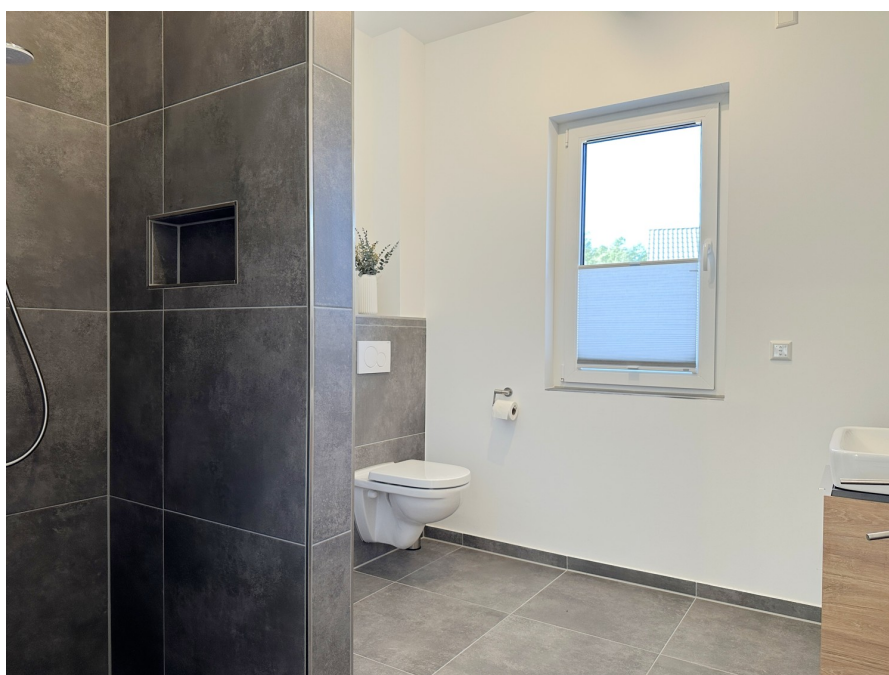
VP azonosító: 25165026 - 14822 Borkwalde

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



Finanzierung  
berechnen





VP azonosító: 25165026 - 14822 Borkwalde

## Az első benyomás

Üdvözljük 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 m<sup>2</sup> lakóteret és hét tágas szobát kínál, bőséges teret biztosítva az egyéniségnek, az eleganciának és a magas életminőségnek. Belépéskor világos hangulat fogadja, amelyet a padlótól a mennyezetig érő ablakok jellemeznek, amelyek rengeteg természetes fényt engednek be, és zökkenőmentes kapcsolatot teremtenek a beltér és a kültér között. A ház szíve a fényárban úszó nappali és étkező. 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 fő hálósobához tartozó gardróbzsoba teszi teljessé a luxuseletet. Technikailag az ingatlan a legmodernebb: Egy levegő-levegő hőszivattyú fűti vagy hűti a házat az energia-visszanyeréses szellőztetőrendszeren keresztül. Minden egyes helyiség hőmérséklete a központi vezérlőegységen keresztül szabályozható. Ezenkívül a nappaliban található fatüzelésű kályha is a szellőztetőrendszerhez van csatlakoztatva. Egy energiatárolós fotovoltaikus rendszer biztosítja a fenntartható és energiahatékony életkörülményeket. A háromrétegű üvegezés, az elektromos redonyok és az átfogó hőszigetelés szintén hozzájárul az A+ energiahatékony besoroláshoz. Kívül egy körülbelül 40 m<sup>2</sup>-es terasz várja a vendégeket, ahonnan kilátás nyílik a szépen parkosított kertre. A kert területe körülbelül 450 m<sup>2</sup>. A körülbelül 829 m<sup>2</sup>-es telek teljes körűen karbantartott és kerített. A dupla garázs elektromos kapuval kényelmet és biztonságot nyújt. A 3000 literes esovíz tároló 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> große Terrasse
- Doppelgarage
- elektrisches Garagentor
- ca. 829 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 450 m<sup>2</sup> 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/(m<sup>2</sup>\*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 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.



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](mailto:brandenburg@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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