

Borkwalde

Il lusso incontra la natura: la tua moderna villa cittadina nella verde periferia di Berlino

Codice oggetto: 25165026

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 749.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 225 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 829 m²

Codice oggetto: 25165026 - 14822 Borkwalde

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25165026 - 14822 Borkwalde

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25165026
Superficie netta	ca. 225 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	7
Bagni	3
Anno di costruzione	2023

Prezzo d'acquisto	749.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	legno
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune

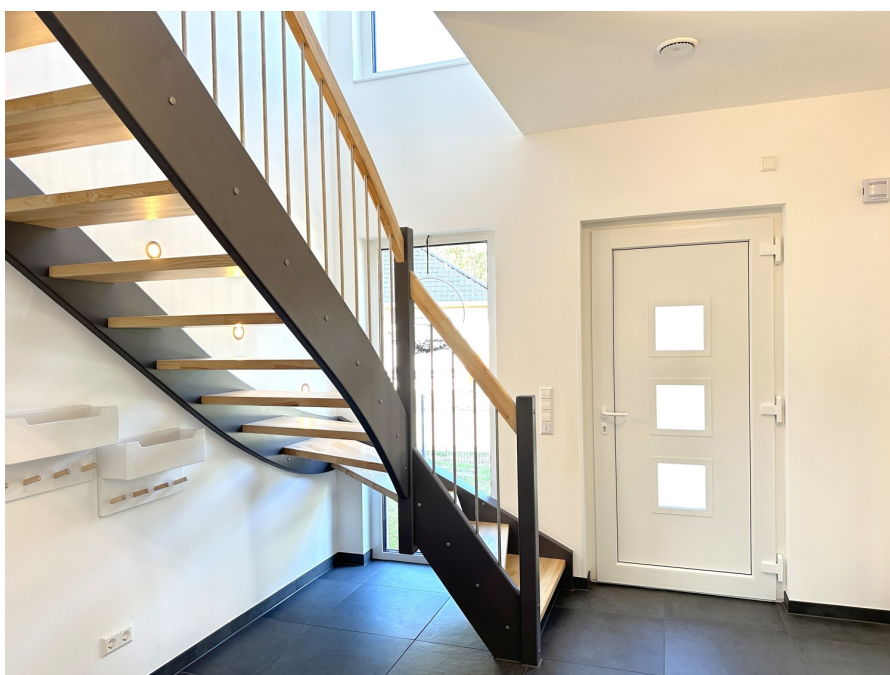
Codice oggetto: 25165026 - 14822 Borkwalde

Dati energetici

Riscaldamento	Elettricità	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	28.04.2035	Consumo energetico	24.00 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Classe di efficienza energetica	A+
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2023

Codice oggetto: 25165026 - 14822 Borkwalde

La proprietà



Codice oggetto: 25165026 - 14822 Borkwalde

La proprietà



Codice oggetto: 25165026 - 14822 Borkwalde

La proprietà



Codice oggetto: 25165026 - 14822 Borkwalde

La proprietà



Codice oggetto: 25165026 - 14822 Borkwalde

La proprietà



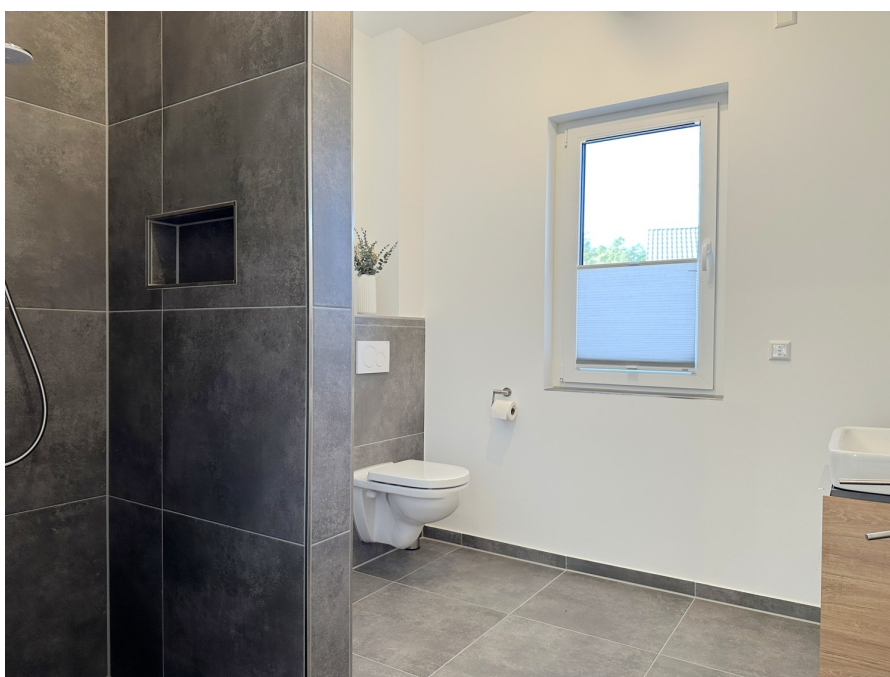
Codice oggetto: 25165026 - 14822 Borkwalde

La proprietà



Codice oggetto: 25165026 - 14822 Borkwalde

La proprietà



Codice oggetto: 25165026 - 14822 Borkwalde

La proprietà



Codice oggetto: 25165026 - 14822 Borkwalde

La proprietà



Codice oggetto: 25165026 - 14822 Borkwalde

La proprietà



Codice oggetto: 25165026 - 14822 Borkwalde

La proprietà



Codice oggetto: 25165026 - 14822 Borkwalde

La proprietà



VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Codice oggetto: 25165026 - 14822 Borkwalde

Una prima impressione

Benvenuti nella vostra nuova casa: una straordinaria villa urbana che fonde armoniosamente architettura elegante, tecnologia moderna e il massimo comfort abitativo. Costruita nel 2023 con una struttura in legno di alta qualità, questa villa offre circa 225 m² di spazio abitabile e sette ampie stanze, offrendo ampio spazio per individualità, eleganza e un'elevata qualità della vita. Entrando, sarete accolti da un ambiente luminoso, caratterizzato da finestre a tutta altezza che catturano abbondante luce naturale e creano una perfetta connessione tra interno ed esterno. Il cuore della casa è la luminosa zona giorno e pranzo. L'esclusiva cucina attrezzata con isola di cottura è un luogo dove delizie culinarie e convivialità si fondono. Un elegante camino nella zona giorno offre un calore accogliente e un'atmosfera confortevole nelle giornate più fresche. La disposizione ben progettata comprende sette stanze e due bagni moderni, uno con vasca e doccia e l'altro con doccia. La casa comprende anche un bagno per gli ospiti separato. Uno spogliatoio adiacente alla camera da letto principale completa la lussuosa esperienza abitativa. Dal punto di vista tecnico, la proprietà è all'avanguardia: una pompa di calore aria-aria riscalda o raffredda la casa tramite il sistema di ventilazione con recupero di energia. La temperatura di ogni singola stanza può essere regolata tramite l'unità di controllo centrale. Inoltre, anche la stufa a legna nella zona giorno è collegata al sistema di ventilazione. Un impianto fotovoltaico con accumulo di energia garantisce un'esperienza abitativa sostenibile ed efficiente dal punto di vista energetico. Tripli vetri, tapparelle elettriche e un isolamento termico completo contribuiscono inoltre alla classe energetica A+. All'esterno, una terrazza di circa 40 m² con vista sul giardino curato con cura invita al relax. Il giardino si estende su una superficie di circa 450 m². Il terreno di circa 829 m² è completamente recintato e attrezzato. Un garage doppio con porta elettrica offre comfort e sicurezza. Una cisterna per l'acqua piovana da 3.000 litri sottolinea ulteriormente l'impegno ecologico di questa proprietà. Questa villa è più di una semplice casa: è un rifugio per persone esigenti, con stile e un occhio per l'eccezionale. Nota: se hai inserito correttamente i tuoi dati di contatto, i dettagli dell'immobile ti verranno inviati automaticamente. Per ulteriori informazioni, contattaci telefonicamente o via email.

Codice oggetto: 25165026 - 14822 Borkwalde

Dettagli dei servizi

- 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.

Codice oggetto: 25165026 - 14822 Borkwalde

Tutto sulla posizione

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 Walsiedlung. 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

Codice oggetto: 25165026 - 14822 Borkwalde

Ulteriori informazioni

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 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.

Codice oggetto: 25165026 - 14822 Borkwalde

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Cornelia Roloff und Christian Roloff

Steinstraße 47, 14776 Brandenburg an der Havel

Tel.: +49 3381 - 79 68 454

E-Mail: brandenburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com