

Müllrose

# Opportunità unica - Villa storica con fascino

Codice oggetto: 25421008



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

PREZZO D'ACQUISTO: 398.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 453 m<sup>2</sup> • VANI: 13 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.388 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25421008 - 15299 Müllrose

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

Codice oggetto: 25421008 - 15299 Müllrose

## A colpo d'occhio

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Codice oggetto      | 25421008         |
| Superficie netta    | ca. 453 m²       |
| Tipologia tetto     | a falde spezzate |
| Vani                | 13               |
| Anno di costruzione | 1913             |
| Garage/Posto auto   | 2 x Garage       |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 398.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa plurifamiliare                                                       |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2018                                                                      |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 130 m²                                                                |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone       |

Codice oggetto: 25421008 - 15299 Müllrose

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico                                    | 122.60 kWh/m²a                   |
| Certificazione energetica valido fino a | 18.02.2031    | Classe di efficienza energetica                       | D                                |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1913                             |



Codice oggetto: 25421008 - 15299 Müllrose

## La proprietà





Codice oggetto: 25421008 - 15299 Müllrose

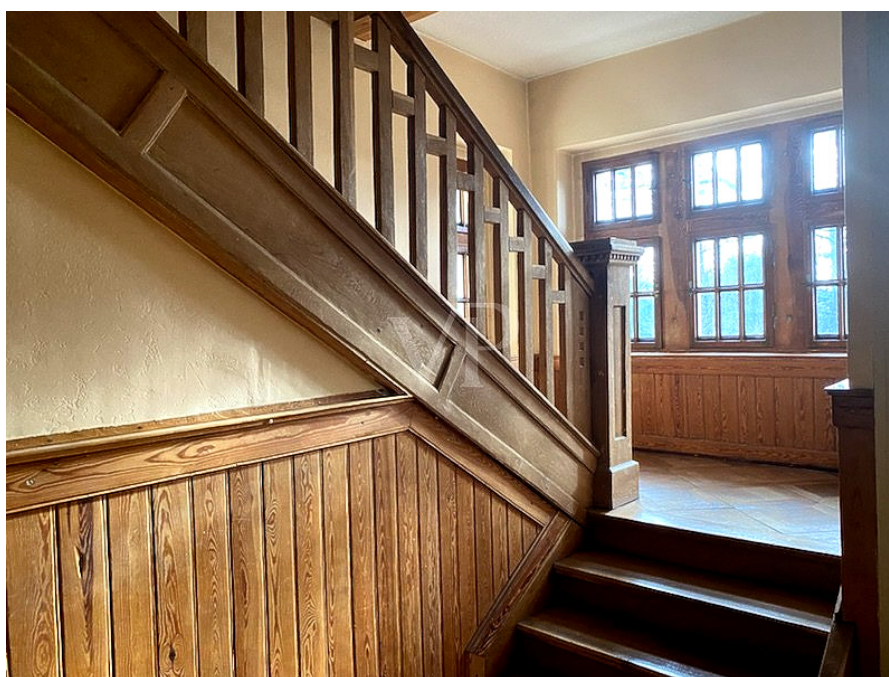
## La proprietà





Codice oggetto: 25421008 - 15299 Müllrose

## La proprietà



Codice oggetto: 25421008 - 15299 Müllrose

## La proprietà





Codice oggetto: 25421008 - 15299 Müllrose

## La proprietà



Codice oggetto: 25421008 - 15299 Müllrose

## La proprietà





Codice oggetto: 25421008 - 15299 Müllrose

## La proprietà





Codice oggetto: 25421008 - 15299 Müllrose

## La proprietà



Codice oggetto: 25421008 - 15299 Müllrose

## La proprietà



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details der Immobilie.  
Bitte vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin: 033631 - 80 30 59

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

Codice oggetto: 25421008 - 15299 Müllrose

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine  
kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung Ihrer  
Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

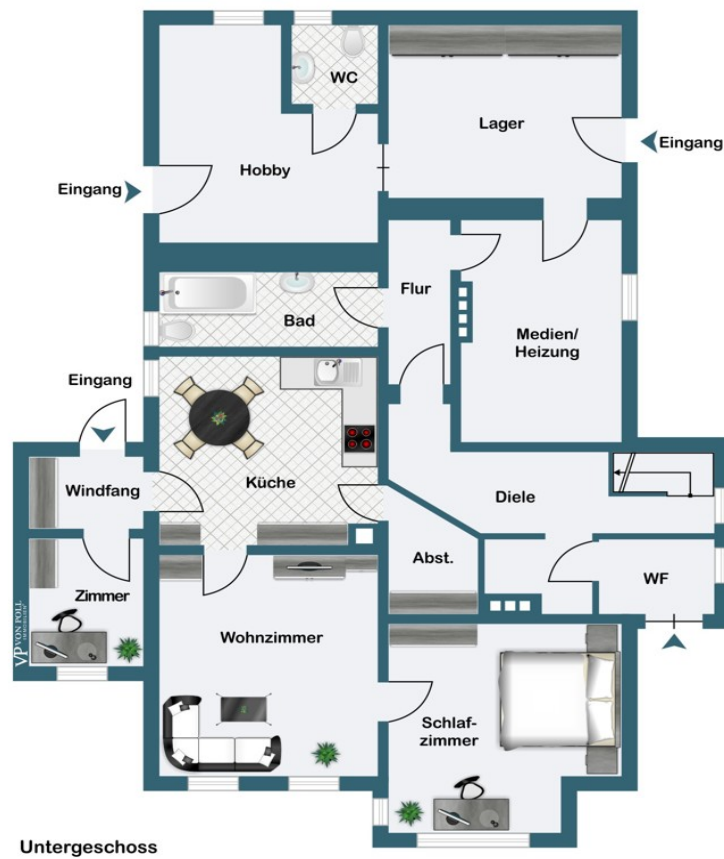
T.: +49 (0)33631 - 80 30 59

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



Codice oggetto: 25421008 - 15299 Müllrose

## Planimetrie







Obergeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



Codice oggetto: 25421008 - 15299 Müllrose

## Una prima impressione

VIVERE IN UNA PROPRIETÀ UNICA, CON FASCINO E ATMOSFERA! Per investitori o proprietari! Progetto di pianificazione incluso! PROGETTO DI PIANIFICAZIONE: 8 unità abitative dopo la modernizzazione e la ristrutturazione, per un totale di 541 m<sup>2</sup> di superficie abitabile! Questa prestigiosa villa colpisce per la sua atmosfera unica, l'ampio spazio per lo sviluppo personale e le diverse opzioni di utilizzo. Costruita nel 1913 su un terreno di circa 1.388 m<sup>2</sup>, la proprietà è stata ampiamente modernizzata. Per molti anni è stata utilizzata come asilo nido per bambini piccoli, poi come sede aziendale, prima di diventare una splendida e speciale casa per una famiglia. La villa è ideale come residenza di prestigio o sede aziendale, come casa per una famiglia numerosa, come casa multigenerazionale o come immobile da investimento. Interessati? Attendiamo con ansia la vostra richiesta!

Codice oggetto: 25421008 - 15299 Müllrose

## Dettagli dei servizi

Grundstück: ca. 1.388 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 453 m<sup>2</sup>

BAUWEISE UND AUSSTATTUNG AKTUELL:

- Baujahr 1913
- 1. Wohnung, Wohnfläche ca.194 m<sup>2</sup>
- 2. Wohnung, Wohnfläche ca.106 m<sup>2</sup>
- 3. Einliegerwohnung (altersgerecht), Wohnfläche ca. 100 m<sup>2</sup>
- Kamin im Haupthaus und in einer Wohnung
- Holzfenster (Isoglas)
- Dachrinnen aus Zink
- Blitzschutz
- Dach nicht isoliert aber regelmäßig gewartet
- Strohecke mit doppelgelegten Biberschwänzen
- große Terrasse
- Balkon

Codice oggetto: 25421008 - 15299 Müllrose

## Tutto sulla posizione

### GEOGRAFIE:

Müllrose ist ein staatlich anerkannter Erholungsort mit zahlreichen Seen und ca. 4.600 Einwohnern. Der gepflegte Ort gilt als "Tor zum Schlaubetal", da hier die Schlaube den "Großen Müllroser See" passiert bevor sie im "Kleinen Müllroser See oder dem Oder-Spree-Kanal endet. Die zahlreichen Wälder bieten ein angenehmes Klima und fördern die Erholung.

Darüber hinaus befinden sich vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten praktisch direkt vor der Haustür und versprechen echte Lebensqualität. Man wohnt wo andere Urlaub machen, hat viele verschiedene Einkaufsmöglichkeiten in naher Umgebung, gut geführte Restaurants und muss nicht auf weitere Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs verzichten.

### LAGE/VERKEHR:

Müllrose liegt ca. 60 km entfernt von der südlichen Berliner Stadtgrenze und über die gleichnamige Anschlussstelle der Bundesautobahn 12 Berlin – Frankfurt (Oder) erreichbar. Müllrose hat einen eigenen Bahnhof und einen Busbahnhof. Mit dem Zug benötigt man ca. 90 Minuten von Müllrose nach Berlin-Hauptbahnhof und ca. 18 min nach Frankfurt (Oder).

Das Zentrum von Berlin liegt ca. 95 km nordwestlich, Frankfurt (Oder) ist ca. 15 km und die Stadt Fürstenwalde ca. 33 km entfernt.

Den neuen Berliner Flughafen BER erreicht man in ca. 76 km und ca. 50 min.

### FREIZEIT:

Die Freizeitmöglichkeiten an den Müllroser Seen sind nahezu endlos. Ob Wandern, Joggen, Radfahren, Baden, Schwimmen, Surfen, Segeln oder Motorbootfahren - all das ist in idyllischer Landschaft und sehr exklusiv möglich. Auf den gepflegten und gut ausgeschilderten Wander- und Radwegen lässt sich die Natur in und um Müllrose hervorragend genießen. Zwei Freibäder sowie zahlreiche Sport- und Spielstätten sorgen für ausreichend Abwechslung.

### WIRTSCHAFT:

Mit seinen über 450 Handels- und Gewerbetreibenden ist Müllrose ein bevorzugter Wirtschaftsstandort. Außerdem ist der Ort das Wirtschafts-, Verwaltungs- sowie Tourismus- und Kulturzentrum des Amtes Schlaubetal.



Codice oggetto: 25421008 - 15299 Müllrose

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.2.2031.

Endenergiebedarf beträgt 122.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1913.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25421008 - 15299 Müllrose

## Partner di contatto

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

Martina Paasch

---

Ulmenstraße 4, 15526 Bad Saarow

Tel.: +49 33631 - 80 30 59

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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