

Borgsdorf

## Una vita meravigliosa: una casa completamente ristrutturata!

*Codice oggetto: VPI25116020-M*



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

**PREZZO D'AFFITTO: 2.349 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 752 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: VPI25116020-M - 16556 Borgsdorf

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

Codice oggetto: VPI25116020-M - 16556 Borgsdorf

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	VPI25116020-M
Superficie netta	ca. 130 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1997

Prezzo d'affitto	2.349 EUR
Costi aggiuntivi	200 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: VPI25116020-M - 16556 Borgsdorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	97.78 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	24.09.2035	Classe di efficienza energetica	C
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1997

Codice oggetto: VPI25116020-M - 16556 Borgsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: VPI25116020-M - 16556 Borgsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: VPI25116020-M - 16556 Borgsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: VPI25116020-M - 16556 Borgsdorf

## La proprietà



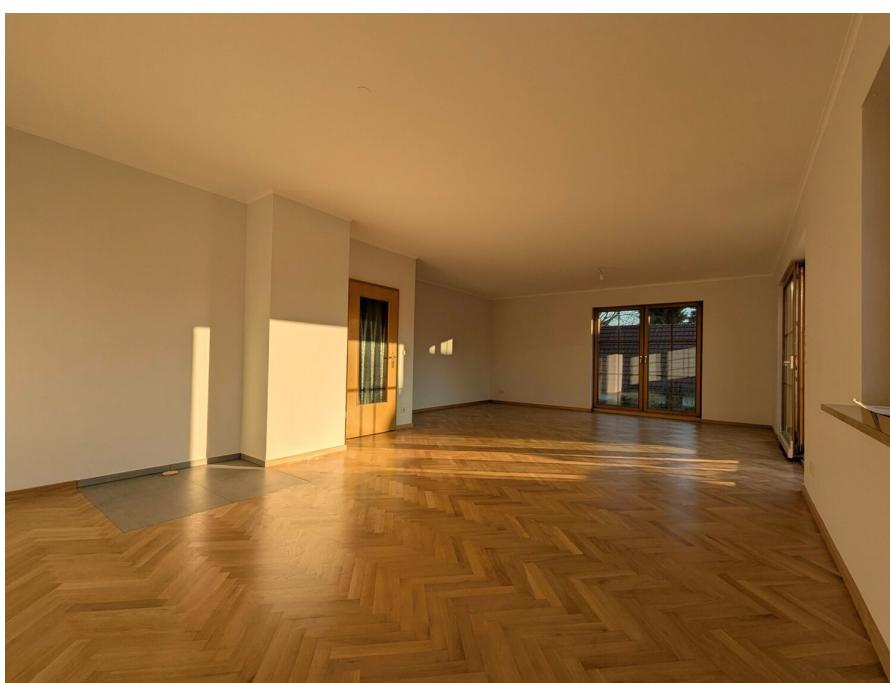
Codice oggetto: VPI25116020-M - 16556 Borgsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: VPI25116020-M - 16556 Borgsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: VPI25116020-M - 16556 Borgsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: VPI25116020-M - 16556 Borgsdorf

## La proprietà



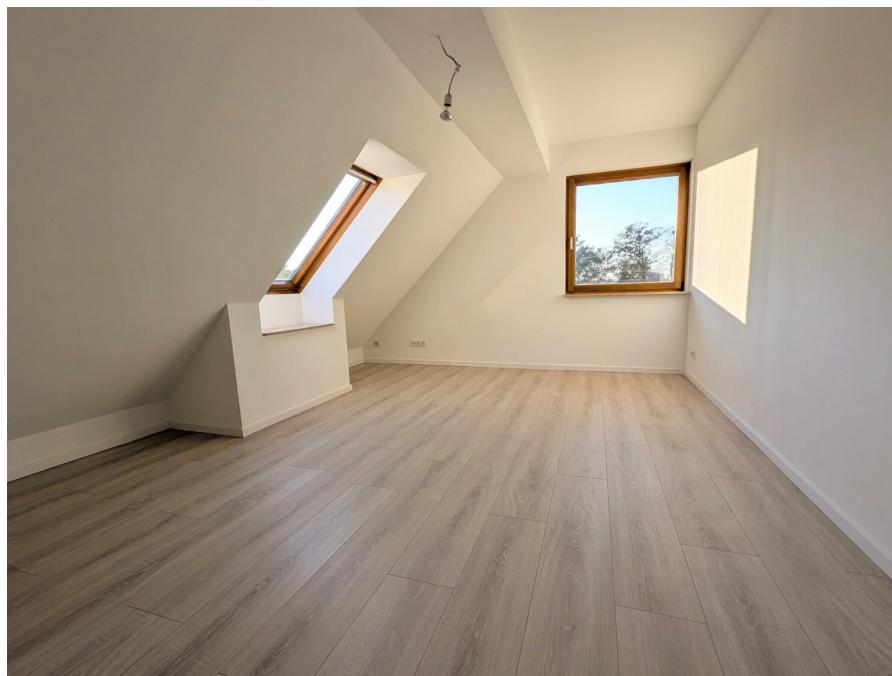
Codice oggetto: VPI25116020-M - 16556 Borgsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: VPI25116020-M - 16556 Borgsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: VPI25116020-M - 16556 Borgsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: VPI25116020-M - 16556 Borgsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: VPI25116020-M - 16556 Borgsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: VPI25116020-M - 16556 Borgsdorf

## La proprietà

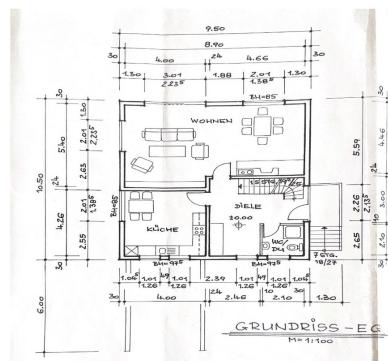


**Codice oggetto: VPI25116020-M - 16556 Borgsdorf**

## La proprietà

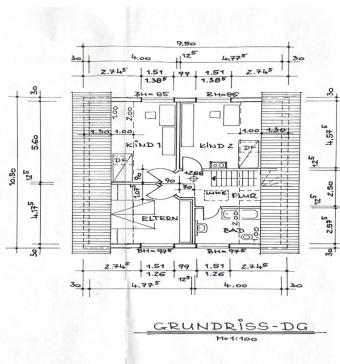
Objekt  
25 116 020-M  
16556 Borgsdorf

## Grundriss Erdgeschoss



Objekt  
25 116 020-M  
16556 Borgsdorf

## Grundriss Dachgeschoss

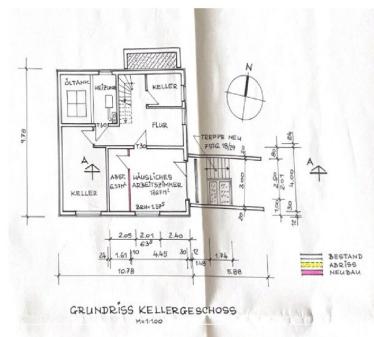


Codice oggetto: VPI25116020-M - 16556 Borgsdorf

## La proprietà

Objekt  
25 116 020-M  
16556 Borgsdorf

Grundriss Kellergeschoss



Codice oggetto: VPI25116020-M - 16556 Borgsdorf

## Una prima impressione

Costruita nel 1997 con solidi metodi di costruzione, questa casa indipendente colpisce per la sua lavorazione di alta qualità. L'ampia ristrutturazione di quest'anno conferisce alla casa un carattere curato e contemporaneo. Le quattro luminose stanze creano un ambiente abitativo accogliente e invitante, con un elevato comfort. Un vantaggio particolare è la rimessa per le armi separata e indipendente, ideale come ufficio o studio, o anche come home office separato dalla zona giorno. Qui, vita professionale e privata possono essere comodamente combinate sotto lo stesso tetto. Il giardino, curato con gusto e meticolosamente, con la sua ampia terrazza coperta, invita a soffermarsi e rilassarsi, offrendo anche spazio per attività di giardinaggio. Un parcheggio coperto offre protezione dagli agenti atmosferici. I locali esistenti nel seminterrato offrono una varietà di utilizzi e ampi spazi di stoccaggio. Questa splendida casa è situata in una posizione tranquilla, combinando i vantaggi di vivere a contatto con la natura con i benefici della vita in città. Diversi negozi, scuole, asili e mezzi pubblici sono tutti facilmente raggiungibili.

**Codice oggetto: VPI25116020-M - 16556 Borgsdorf**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: VPI25116020-M - 16556 Borgsdorf**

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: VPI25116020-M - 16556 Borgsdorf

## Partner di contatto

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

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)

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

---

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