

Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

# Casa indipendente su un grande terreno edificabile

Codice oggetto: 25096064



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

PREZZO D'ACQUISTO: 300.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 95,21 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.070 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25096064 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

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

Codice oggetto: 25096064 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Codice oggetto      | 25096064                 |
| Superficie netta    | ca. 95,21 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde              |
| Vani                | 4                        |
| Camere da letto     | 1                        |
| Bagni               | 1                        |
| Anno di costruzione | 1968                     |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 300.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Smantellamento                                                            |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 65 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche        | Terrazza, Giardino / uso comune                                           |

Codice oggetto: 25096064 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

## Dati energetici

|                                         |             |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Riscaldamento                           | Elettricità | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 20.11.2035  | Consumo energetico                                    | 530.90 kWh/m²a                   |
| Fonte di alimentazione                  | Elettrico   | Classe di efficienza energetica                       | H                                |
|                                         |             | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1968                             |

Codice oggetto: 25096064 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25096064 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25096064 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25096064 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

## La proprietà



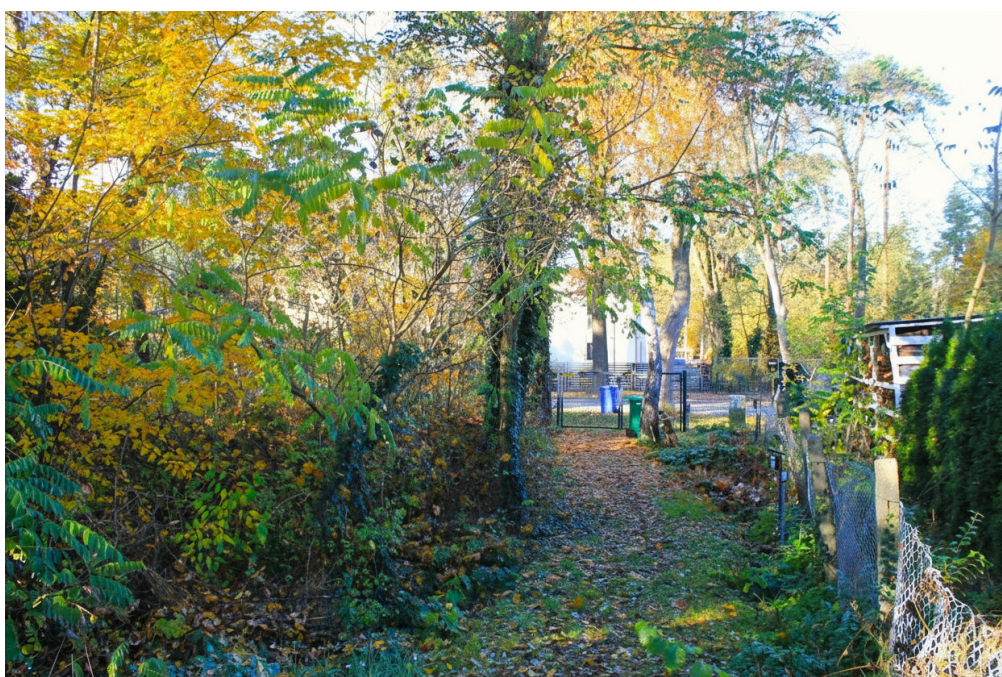
Codice oggetto: 25096064 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25096064 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25096064 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25096064 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**033203 – 80 379 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

**Codice oggetto: 25096064 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde**

## Una prima impressione

Questa casa indipendente, costruita nel 1968, sorge su un ampio terreno di circa 1.070 m<sup>2</sup>. Offre circa 95 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e necessita di una ristrutturazione completa o addirittura di una demolizione. È ideale per acquirenti che desiderano realizzare la propria visione e i propri desideri. La casa ha un seminterrato quasi completo e colpisce per la sua planimetria funzionale e le caratteristiche originali dell'anno di costruzione. L'ampio terreno è particolarmente degno di nota, in quanto consente la costruzione di un nuovo edificio residenziale ai sensi dell'art. 34 del Codice Edilizio tedesco (BauGB). La casa esistente potrebbe essere mantenuta come riserva per futuri ampliamenti o demolita. La suddivisione del terreno in due particelle è soggetta all'approvazione dell'autorità edilizia. Solo dopo aver ottenuto i permessi necessari sarebbe possibile la costruzione di due case, creando due proprietà separate e aumentando così il valore dell'immobile. L'accesso alla casa avviene tramite un ingresso con terrazza coperta e un vestibolo adiacente, che offre una pratica protezione dagli agenti atmosferici. Da qui si accede al corridoio centrale, che dà accesso a tutte le altre stanze di questo piano. Le caratteristiche della casa riflettono gli standard del periodo di costruzione originale, preservandone il carattere autentico. Chi apprezza i dettagli originali li troverà qui, con il potenziale per un'ampia modernizzazione. In precedenza, il riscaldamento era garantito da un impianto di riscaldamento a gravità nel seminterrato, ora non più operativo. Attualmente, il riscaldamento è fornito da riscaldatori a infrarossi. La proprietà è situata in una zona residenziale alberata. Negozi, scuole e asili sono nelle immediate vicinanze, così come gli ottimi collegamenti con i mezzi pubblici e le strade. La posizione offre sia una vita tranquilla che un facile accesso ai servizi centrali. Questa proprietà è ideale per chi cerca una casa con potenziale.Cogliete l'occasione per esplorare questa proprietà e creare una casa che soddisfi le vostre esigenze. Saremo lieti di organizzare visite e fornire ulteriori informazioni.

Codice oggetto: 25096064 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

## Dettagli dei servizi

### AUSSTATTUNG:

- fast vollständig unterkellert mit Abstellräumen und Heizungskeller
- Originalausstattung von 1968
- Eingangsbereich überdachte Terrasse mit Vorraum, Windfang und Flur
- Küche
- Tageslichtbad mit Wanne
- Dachgeschoß mit Abstellräumen

Codice oggetto: 25096064 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

## Tutto sulla posizione

### GEOGRAFIE

Das direkt an Mahlow und Dahlewitz grenzende Blankenfelde gehört zu den guten Wohnlagen im südlichen Umland von Berlin.

Charakteristisch für die Region ist die Nähe zum Naturpark Nuthe-Nieplitz, der Wanderern und Radfahrern vielfältige Möglichkeiten bietet, die umliegende Flora und Fauna zu erkunden. Blankenfelde selbst ist umgeben von Feldern, Wäldern und kleinen Gewässern, was zu einer hohen Lebensqualität beiträgt.

### VERKEHR

Blankenfelde verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur, die den Bewohnern und Besuchern eine hohe Lebensqualität bietet. Mehrere Supermärkte, Geschäfte und Gastronomiebetriebe sorgen für eine gute Versorgung. Außerdem befinden sich in Blankenfelde zwei Grundschulen, sowie ein Gymnasium, Kindergärten, eine Oberschule in Dahlewitz und Arztpraxen in der Nähe, was den Ort besonders für Familien attraktiv macht. Kulturelle Einrichtungen wie Bibliotheken und kleine Galerien tragen ebenfalls zur Lebensqualität bei.

### INFRASTRUKTUR

Von Blankenfelde ist Berlin-Lichtenrade mit dem PKW in ca. 10 Minuten erreichbar. Die Berliner Innenstadt und Potsdam erreichen Sie in ca. 20-25 Minuten. Über die B96 erreichen Sie den Berliner Ring - Autobahnanschluss / Rangsdorf A10 in kurzer Zeit. Der neue Flughafen BER liegt mit dem Auto ca. 15 Minuten entfernt. Des Weiteren verfügt Blankenfelde über einen Regionalbahnhof und eine S-Bahnstation um direkt mit Berlin verbunden zu sein. Im Ort selbst fahren mehrere Buslinien, die die Gemeindeorte-Mahlow, Dahlewitz, Groß Kienitz und Jühnsdorf miteinander verbinden.

### AKTIVITÄTEN

Blankenfelde bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten sowohl für Outdoor- als auch für kulturelle Aktivitäten. Der Naturpark Nuthe-Nieplitz lädt zu ausgedehnten Wanderungen, Radtouren und Vogelbeobachtungen ein. Besonders beliebt sind die gut ausgeschilderten Radwege, die nicht nur in die Natur, sondern auch in die umliegenden Dörfer führen.

Für Sportbegeisterte gibt es verschiedene Sportvereine und Sporteinrichtungen in der Umgebung, die sowohl für Kinder als auch für Erwachsene zahlreiche Angebote bereithalten. Kulturell Interessierte können regelmäßig an Veranstaltungen wie kleinen Konzerten oder lokalen Märkten teilnehmen.

Codice oggetto: 25096064 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 530.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25096064 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

## Partner di contatto

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

Cindy Sombeek & Philipp Sombeek

---

Karl-Marx-Straße 22, 14532 Kleinmachnow

Tel.: +49 33203 - 80 379 0

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

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

---

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