

Mittenwalde / Gallun - Gallun

# Familienfreundliches Einfamilienhaus mit großem Garten und viel Raumgefühl

*Número da propriedade: 26206022*



**PREÇO DE COMPRA: 469.000 EUR • ÁREA: ca. 129 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 1.743 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26206022 - 15749 Mittenwalde / Gallun - Gallun**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26206022 - 15749 Mittenwalde / Gallun - Gallun

## Numa vista geral

Número da propriedade	26206022	Preço de compra	469.000 EUR
Área	ca. 129 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de quatro abas	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Tipo de construção	Componentes pré-fabricados
Quartos	4	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Casas de banho	2		
Ano de construção	1994		
Tipo de estacionamento	2 x Car port, 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 26206022 - 15749 Mittenwalde / Gallun - Gallun

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	125.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	23.03.2036	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1994

Número da propriedade: 26206022 - 15749 Mittenwalde / Gallun - Gallun

## O imóvel



Número da propriedade: 26206022 - 15749 Mittenwalde / Gallun - Gallun

## O imóvel



Número da propriedade: 26206022 - 15749 Mittenwalde / Gallun - Gallun

## O imóvel



Número da propriedade: 26206022 - 15749 Mittenwalde / Gallun - Gallun

## O imóvel



Número da propriedade: 26206022 - 15749 Mittenwalde / Gallun - Gallun

## O imóvel



Número da propriedade: 26206022 - 15749 Mittenwalde / Gallun - Gallun

## O imóvel



Número da propriedade: 26206022 - 15749 Mittenwalde / Gallun - Gallun

## O imóvel



Número da propriedade: 26206022 - 15749 Mittenwalde / Gallun - Gallun

## O imóvel



Número da propriedade: 26206022 - 15749 Mittenwalde / Gallun - Gallun

## O imóvel



Número da propriedade: 26206022 - 15749 Mittenwalde / Gallun - Gallun

## O imóvel



Número da propriedade: 26206022 - 15749 Mittenwalde / Gallun - Gallun

## O imóvel



**Número da propriedade: 26206022 - 15749 Mittenwalde / Gallun - Gallun**

## Uma primeira impressão

Willkommen zu diesem beeindruckenden Einfamilienhaus, das Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 129 m<sup>2</sup> vielfältige Möglichkeiten für ein harmonisches Familienleben bietet. Das 1994 fertiggestellte KAMPA Fertighaus mit Vollkeller (massiv) steht auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 1.743 m<sup>2</sup> Fläche – eine ideale Kombination aus Freiraum und komfortablem Wohnen. Mit insgesamt 5 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, ist in diesem Haus ausreichend Platz für die ganze Familie vorhanden. Zusätzliches Raumangebot gibt es zudem im Keller mit weiteren Räumlichkeiten und einem weiteren Hausein- und -ausgang. Die Räumlichkeiten verteilen sich optimal und erlauben ein flexibles Wohnen und Arbeiten. Ein Treppenlift im Haus sorgt dafür, dass alle Ebenen bequem zugänglich sind und sich das Haus auch für längere Lebensabschnitte eignet.

Im Erdgeschoss genießen Sie teilweise elektrische Rollläden, die zu mehr Komfort und Sicherheit beitragen. Die Dachfenster im Dachgeschoss sind mit manuellen Rollläden versehen. Im Wohnzimmer wurde eine Klimaanlage nachgerüstet, sodass Sie auch an warmen Tagen ein angenehmes Raumklima genießen können. Für Erholung und Gesundheit steht Ihnen eine Infrarotkabine im Dachgeschoss zur Verfügung – perfekt für entspannte Stunden zu Hause. Der große, helle Wohnbereich lädt zu gemeinsamen Stunden ein, während die Terrassentür direkt auf die großzügige Terrasse führt. Diese ist mit einer großen Markise ausgestattet und bietet Schutz vor Sonne in den Sommermonaten – hier lassen sich gemütliche Stunden im Freien verbringen. Der weitläufige Garten ist ein echtes Highlight: Er verfügt über einen eigenen Gartenbrunnen zur Bewässerung, sodass die Pflege von Rasen und Pflanzen erleichtert wird. Im Garten finden Sie zudem einen Teich, einen Pavillon, ein Gartenfass sowie einen großen Schuppen, der Ihnen zusätzliche Abstellmöglichkeiten eröffnet. Ein Doppelcarport bietet Platz für zwei Fahrzeuge, während die elektrische Zauneinfahrt und der moderne Zaun für Komfort und Sicherheit sorgen.

Die Größe des Grundstücks eröffnet zudem interessante Perspektiven: Es wäre zu prüfen, ob eine weitere Bebauung auf dem Grundstück zulässig ist, was Ihnen zusätzliche Möglichkeiten für individuelle Pläne eröffnet. Die Lage des Hauses verbindet Privatsphäre mit großzügigen Freiflächen und macht es möglich, das Familienleben sowohl im Haus als auch im Garten entspannt zu genießen. Ob für die große Familie oder als großzügiges Zuhause mit viel Platz für Hobbys – dieses Haus bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den Vorteilen dieses Hauses. Hier erwarten Sie viel Raum zur freien Entfaltung und ein gepflegtes Wohnumfeld, das kaum Wünsche offenlässt. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Número da propriedade: 26206022 - 15749 Mittenwalde / Gallun - Gallun**

## Tudo sobre a localização

### **GEOGRAFIE:**

Gallun ist ein Ortsteil der Stadt Mittenwalde in Brandenburg.

Der Ortskern von Gallun liegt ca. 2,7 km südöstlich der Kernstadt von Mittenwalde und etwa 18 km vor der südöstlichen Stadtgrenze von Berlin. Im Norden grenzt die Gemarkung an die (Kern-)Stadt Mittenwalde, im Osten an Schenkendorf und dessen Gemeindeteil Krummensee sowie an die Gemarkung der Gemeinde Bestensee, im Süden an Motzen (Ortsteil der Stadt Mittenwalde) und Kallinchen, im Südwesten an Schöneiche (beide genannten Orte sind Ortsteile der Stadt Zossen) und im Westen an Telz (Ortsteil der Stadt Mittenwalde). Durch den Westteil der Gemarkung verläuft der Galluner Kanal, der den Motzener See mit dem Nottekanal verbindet. Im Osten bildet die Autobahn A 13 annähernd die Gemarkungsgrenze.

### **VERKEHR:**

Die Bundesstraße 246 verläuft von West nach Ost aus Richtung Zossen über die Ortsteile Telz, Mittenwalde und Gallun nach Storkow. Die Landesstraße L30 verbindet Mittenwalde mit Königs Wusterhausen. Direkt an der Stadt Mittenwalde befinden sich die Anschlussstellen Ragow, Mittenwalde und Bestensee der A13 Berlin–Dresden. Über die Autobahn A113 erreicht man in ca. 45 Autominuten das Berliner Stadtzentrum und in ca. 15 Minuten den Berliner Flughafen BER. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, S-Bahn oder Regionalbahn, erreicht man von Königs Wusterhausen in ca. 30 Minuten das Stadtzentrum in Berlin.

### **WIRTSCHAFT:**

Durch die gute Verkehrsanbindung haben sich in der Kernstadt-Mittenwalde und Umgebung zwei große Gewerbegebiete angesiedelt. Die Discounter-Firma Aldi-Nord betreibt dort ein großflächiges Zentrallager mit einer Regionalniederlassung. Des Weiteren haben sich die Firma EDEKA mit einem großen Logistikzentrum und viele andere Gewerbetreibende hier niedergelassen. Unweit von Mittenwalde befindet sich das Einkaufszentrum A10 in Wildau, welches mit über 200 Shops eine große Angebotsvielfalt zur Verfügung stellt. Ein Cinestar-Kino, Bowling- und Fitnesscenter sowie weitere gastronomische Einrichtungen werden hier angeboten.

### **INFRASTRUKTUR:**

In Gallun gibt es eine Kindertagesstätte, in der Kernstadt-Mittenwalde gibt es eine Grundschule, zwei Kitas und einen Hort. Alle weiterführenden Schulen befinden sich in Königs Wusterhausen. Restaurants findet man in der (Kern-)Stadt Mittenwalde, in Motzen, in Bestensee und auch in Königs Wusterhausen. Darüber hinaus beherbergt das Residenz Seehotel in Motzen Gäste und betreibt darüber ein ansprechendes Hotel-Restaurant mit Seeterrasse. Unweit von Gallun, in ca. 6 km Entfernung, liegt der Motzener See, der im Sommer mit seiner öffentlichen Badestelle ein beliebtes Ziel zum Baden und Relaxen ist.

**Número da propriedade: 26206022 - 15749 Mittenwalde / Gallun - Gallun**

## **Outras informações**

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Número da propriedade: 26206022 - 15749 Mittenwalde / Gallun - Gallun**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Sylvia Maltz**

---

**Schloßplatz 1, 15711 Königs Wusterhausen**  
**Tel.: +49 3375 - 52 83 98 0**  
**E-Mail: [koenigs.wusterhausen@von-poll.com](mailto:koenigs.wusterhausen@von-poll.com)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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