Borkheide

# Stilvolle Architektur & modernste Technik - exklusiver Winkelbungalow mit hochwertiger Ausstattung

*Objektnummer: 25165012*



KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1028 m²

Objektnummer: 25165012 - 14822 Borkheide


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25165012 - 14822 Borkheide

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25165012 |
| Wohnfläche | ca. 190 m² |
| Dachform | Walmdach |
| Zimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 2016 |
| Stellplatz | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 549.000 EUR |
| Haustyp | Bungalow |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/-mitbenutzung |

Objektnummer: 25165012 - 14822 Borkheide

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 58 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 26.05.2036 | Energie-Effizienzklasse | B |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 2016 |

Objektnummer: 25165012 - 14822 Borkheide

# Die Immobilie





Objektnummer: 25165012 - 14822 Borkheide

# Die Immobilie





Objektnummer: 25165012 - 14822 Borkheide

# Die Immobilie





Objektnummer: 25165012 - 14822 Borkheide

# Die Immobilie





Objektnummer: 25165012 - 14822 Borkheide

# Die Immobilie





Objektnummer: 25165012 - 14822 Borkheide

# Die Immobilie





Objektnummer: 25165012 - 14822 Borkheide

# Die Immobilie





Objektnummer: 25165012 - 14822 Borkheide

# Die Immobilie





Objektnummer: 25165012 - 14822 Borkheide

# Ein erster Eindruck

Dieser exklusive Winkelbungalow aus dem Baujahr 2016 vereint moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und ein außergewöhnliches Wohngefühl. In einem naturnahen Wohngebiet gelegen, bietet die Immobilie auf ca. 190 m² Wohnfläche und einem ca. 1.028 m² großen Grundstück ein stilvolles Zuhause für Menschen mit gehobenem Anspruch. Großzügige Räume, eine offene Raumgestaltung sowie bodentiefe Fenster schaffen ein lichtdurchflutetes Ambiente mit fließenden Übergängen zwischen Innen- und Außenbereich.

Bereits der imposante Eingangsbereich vermittelt die besondere Wertigkeit des Hauses. Der moderne Grundriss umfasst insgesamt vier großzügige Zimmer und überzeugt mit klaren Linien sowie durchdachter Funktionalität. Herzstück des Hauses ist das große Wohnzimmer mit offener Küche und direktem Zugang zur privaten Terrasse. Die hochwertige Einbauküche mit integrierter Bar fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und wird zum Mittelpunkt des täglichen Lebens. Das Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer und direktem Zugang zur Terrasse schafft einen komfortablen Rückzugsort. Das stilvolle Badezimmer verfügt über eine eingelassene Badewanne, eine großzügige Walk-In-Shower sowie ein integriertes Lautsprechersystem. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei helle Zimmer, die wahlweise als Kinder-, Arbeits-, oder Gästezimmer genutzt werden können. Ein geräumiges Gäste-Bad mit ebenerdiger Dusche sowie ein großer Hauswirtschafts- und Hausanschlussraum dürfen natürlich nicht fehlen.

Auch technisch präsentiert sich die Immobilie auf einem hohen und energieeffizienten Niveau. Eine Fußbodenheizung sorgt im gesamten Haus für ein angenehmes Wohnklima. Dreifachverglasung, Vollwärmeschutz sowie elektrische Rollläden mit zentraler Zeitsteuerung unterstreichen die hochwertige Bauqualität. Ergänzt wird die Ausstattung durch eine zentrale Staubsaugeranlage, eine moderne Gas-Brennwerttherme sowie Solarthermie zur Warmwasseraufbereitung. Die Immobilie erreicht die Energieeffizienzklasse B und verbindet damit Wohnkomfort mit nachhaltiger Energienutzung.

Das Grundstück wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet. Die rund 40 m² große Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Gepflasterte Wege, ein elektrisches Schiebetor sowie eine große Doppelgarage mit elektrischem Tor und Wandheizung fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Für eine komfortable Gartenpflege sorgen ein computergesteuertes Bewässerungssystem mit Beregnungsanlage, ein Tiefbrunnen zur Gartenbewässerung sowie ein elektrischer Mähroboter. Stilvolle Außen- und Wegbeleuchtung sowie ein separater Geräteschuppen runden das hochwertige Gesamtbild ab.

Diese Immobilie ist weit mehr als ein klassischer Bungalow – sie ist ein Zuhause mit gehobenem Anspruch an Architektur, hochwertiger Ausstattung und einem außergewöhnlichen Wohnkomfort. Ein ideales Angebot für alle, die modernes Wohnen in ruhiger und naturnaher Umgebung auf höchstem Niveau genießen möchten.

Hinweis: Wenn Sie Ihre Kontaktdaten vollständig ausgefüllt haben, erfolgt der Exposé-Versand voll automatisch. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin. Um sich einen Eindruck von der Immobilie zu machen, laden wir Sie herzlich zu unserem virtuellen 3D-Rundgang ein.

Objektnummer: 25165012 - 14822 Borkheide

# Ausstattung und Details

- exklusiver Winkelbungalow
- Baujahr 2016
- ca. 190 m² Wohnfläche
- 4 Zimmer
- große Räume
- offene Raumgestaltung
- moderner Grundriss
- bodentiefe Fenster
- imposanter Eingangsbereich
- Gäste-Bad mit ebenerdiger Dusche
- Badezimmer mit eingelassener Badewanne, Walk-In-Shower und Lautsprechersystem
- Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer und indirekter Deckenbeleuchtung
- großes Wohnzimmer mit offener Küche
- hochwertige Einbauküche mit Bar
- großer HAR / HWR
- ca. 40 m² private Terrasse
- Fußbodenheizung
- elektrische Rollläden mit zentraler Zeitsteuerung
- zentraler Staubsauger
- Gas-Brennwerttherme
- Solarthermie für Warmwasseraufbereitung
- Dreifachverglasung
- Vollwärmeschutz
- Energieeffizienzklasse B
- ca. 1.028 m² Grundstück (komplett eingefriedet)
- elektrischer Mähroboter
- große Doppelgarage mit elektrischem Tor
- Wandheizung in der Garage
- elektrisches Schiebetor
- Außenbeleuchtung im Dachüberstand & Wegbeleuchtung
- gepflasterte Wege & Auffahrt
- separater Geräteschuppen
- Bewässerungssystem mit Beregnungsanlage (computergesteuert)
- Tiefbrunnen zur Gartenbewässerung
- naturnahes Wohngebiet & familienfreundliche Nachbarschaft

Objektnummer: 25165012 - 14822 Borkheide

# Alles zum Standort

Eingebettet in die weitläufigen Kiefernwälder des Hohen Flämings zählt Borkheide zu den naturnahesten Wohnorten im südwestlichen Berliner Umland. Ursprünglich als Waldsiedlung entstanden, entwickelte sich der Ort über Jahrzehnte zu einem beliebten Rückzugsort für Menschen, die naturnahes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten. Die Umgebung ist geprägt von ausgedehnten Waldflächen, klarer Luft und einer angenehm ruhigen Atmosphäre. Zahlreiche Spazier-, Rad- und Wanderwege führen direkt durch die reizvolle Naturkulisse und machen die Region zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Naturliebhaber und Ruhesuchende gleichermaßen.

Trotz der idyllischen Lage verfügt Borkheide über eine solide Infrastruktur mit kurzen Wegen im Alltag. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, medizinische Versorgung, Gastronomie sowie verschiedene Dienstleistungsangebote befinden sich direkt im Ort oder in den umliegenden Gemeinden. Kindertagesstätten und eine Grundschule sorgen insbesondere für Familien für attraktive Rahmenbedingungen. Darüber hinaus prägt ein aktives Vereinsleben das gesellschaftliche Miteinander und schafft eine hohe Verbundenheit innerhalb der Gemeinde. Durch den Bahnhof mit Regionalbahnanschluss bestehen gute Verbindungen in Richtung Berlin und Potsdam. Über die nahegelegene Autobahn A9 sowie den angrenzenden Bundes- und Landstraßen sind sowohl die Hauptstadtregion als auch weitere kleinere Städte wie Kloster Lehnin oder Brandenburg an der Havel komfortabel erreichbar.

Regionalbahn ab Borkheide:
ca. 20 Min. bis Potsdam HBF
ca. 25 Min. bis Berlin Wannsee
ca. 45 Min. bis Berlin HBF

PKW:
ca. 25 Min. bis Brandenburg/Havel
ca. 20 Min. bis Potsdam
ca. 25 Min. bis Berlin (stadtgrenze)

Objektnummer: 25165012 - 14822 Borkheide

# Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25165012 - 14822 Borkheide

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Cornelia Roloff und Christian Roloff

Steinstraße 47, 14776 Brandenburg an der Havel
Tel.: +49 3381 - 79 68 454
E-Mail: brandenburg@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com