Mittenwalde OT Töpchin

# Energieeffiziente Architektenvilla mit hochwertiger Ausstattung – keine KI-Fotos!

*Objektnummer: 25206025-INNEN*




KAUFPREIS: 769.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 178 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1401 m²

Objektnummer: 25206025-INNEN - 15749 Mittenwalde OT Töpchin


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

Objektnummer: 25206025-INNEN - 15749 Mittenwalde OT Töpchin

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25206025-INNEN |
| Wohnfläche | ca. 178 m² |
| Zimmer | 6 |
| Schlafzimmer | 5 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 2020 |
| Stellplatz | 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 769.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

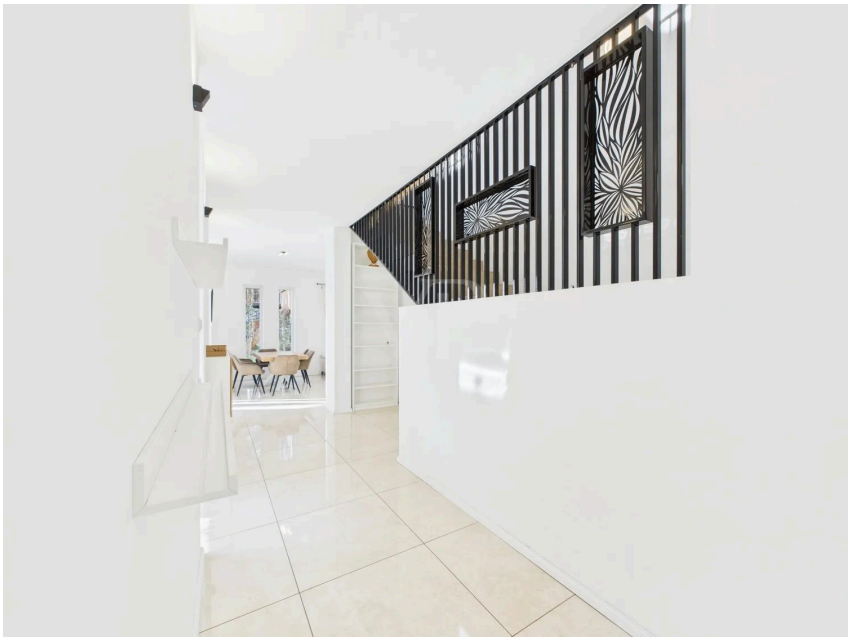
Objektnummer: 25206025-INNEN - 15749 Mittenwalde OT Töpchin

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 14.09 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 16.03.2035 | Energie-Effizienzklasse | A+ |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 2020 |

Objektnummer: 25206025-INNEN - 15749 Mittenwalde OT Töpchin

# Die Immobilie





Objektnummer: 25206025-INNEN - 15749 Mittenwalde OT Töpchin

# Die Immobilie

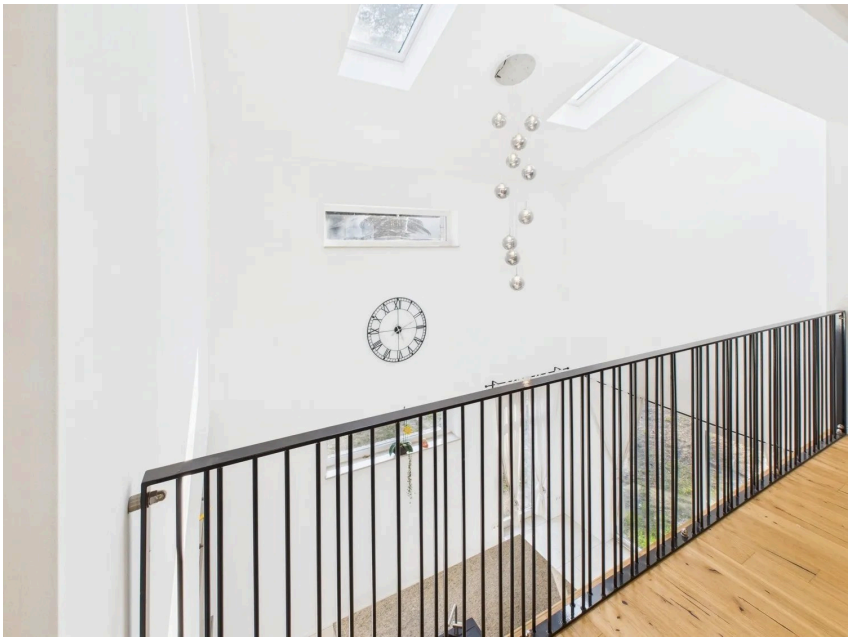




Objektnummer: 25206025-INNEN - 15749 Mittenwalde OT Töpchin

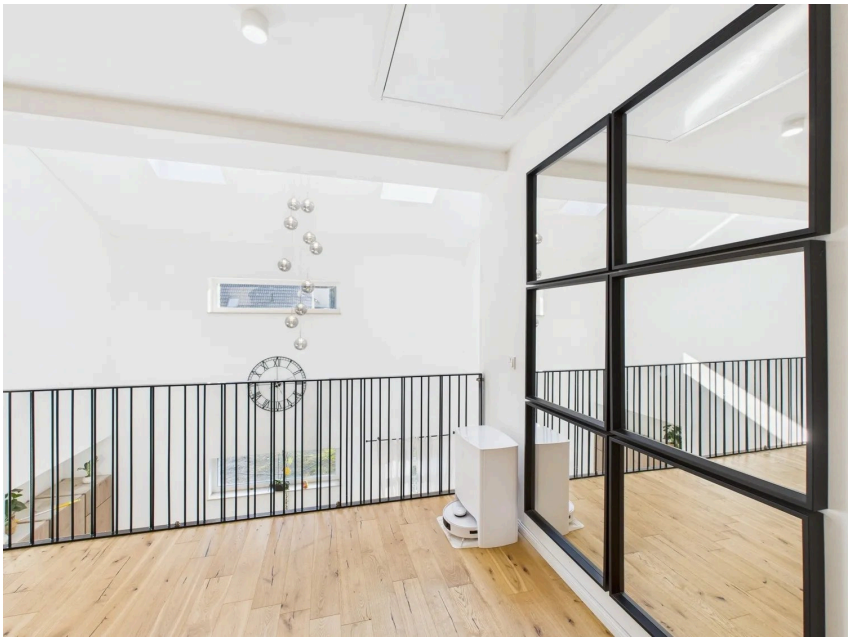
# Die Immobilie





Objektnummer: 25206025-INNEN - 15749 Mittenwalde OT Töpchin

# Die Immobilie





Objektnummer: 25206025-INNEN - 15749 Mittenwalde OT Töpchin

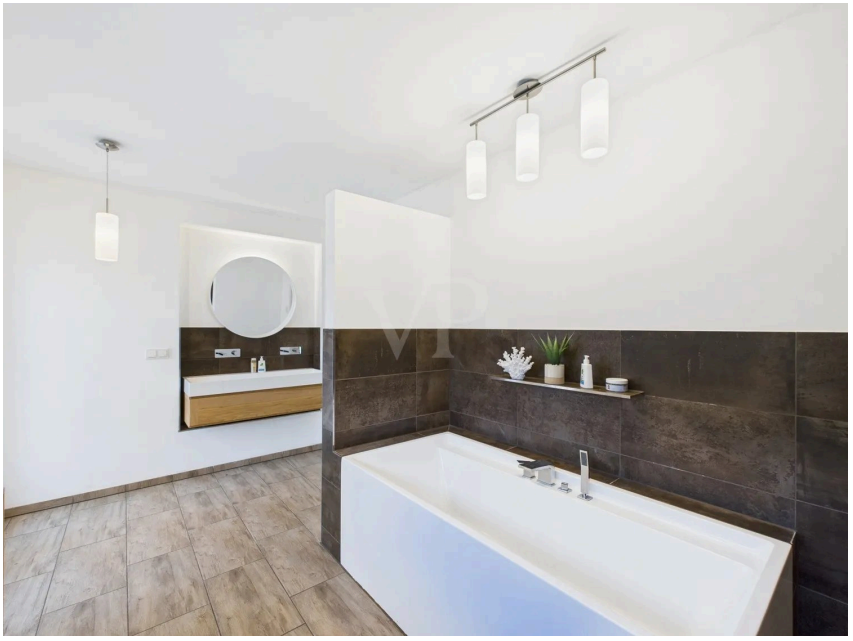
# Die Immobilie

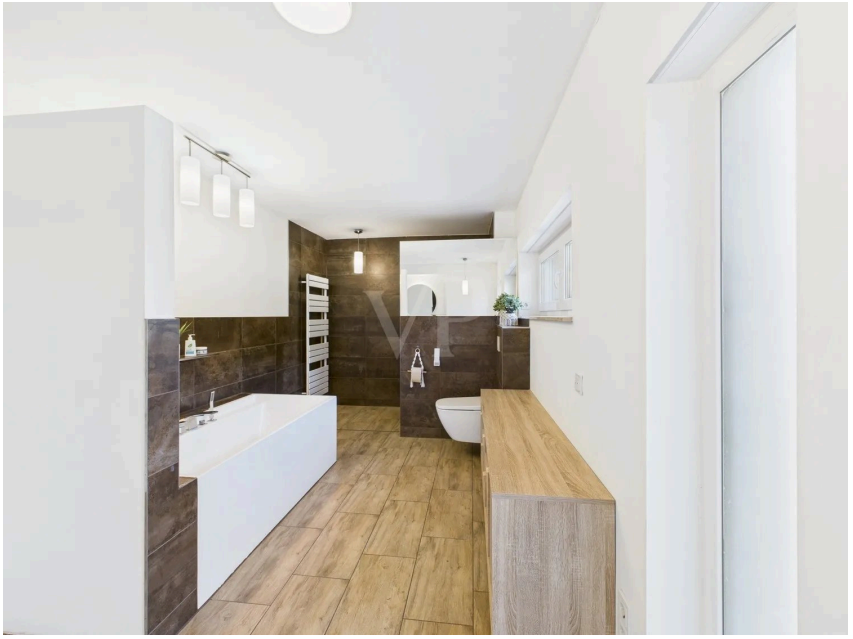




Objektnummer: 25206025-INNEN - 15749 Mittenwalde OT Töpchin

# Die Immobilie





Objektnummer: 25206025-INNEN - 15749 Mittenwalde OT Töpchin

# Die Immobilie





Objektnummer: 25206025-INNEN - 15749 Mittenwalde OT Töpchin

# Die Immobilie



Objektnummer: 25206025-INNEN - 15749 Mittenwalde OT Töpchin

# Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine moderne und energieeffiziente Architektenvilla, welche im Jahr 2020 auf einem großzügigen Grundstück von etwa 1.401 m² erbaut wurde und über eine Wohnfläche von ca. 178 m² mit hochwertiger Ausstattung verfügt.

Begrüßt wird man von einem großzügigen Flur von dem aus alle Räume zu erreichen sind. Linksseitig befindet sich ein Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer, während sich rechtsseitig der Hauswirtschaftdaum und der Zugang zur Doppelgarage befindet. Der großzügige und offene Wohn- und Essbereich verfügt über einen wasserführenden HARK-Kamin, der nicht nur für wohlige Wärme, sondern auch für Warmwasser im Winter sorgt. Die Fußbodenheizung, die im gesamten Haus verlegt ist, wird durch ein effizientes Heizsystem aus Gas, Solarthermie und den Kamin ergänzt. Die vielen Fenster verleihen viel Licht und bringen in Kombination mit den hohen Decken ein tolles Raumgefühl.

Die hochwertige Einbauküche ist mit einer Natursteinplatte versehen und hat einen schönen Ausblick in die offene Galerie mit beeindruckender Deckenhöhe von bis zu ca. 8 Metern. Die schwarzen Stahlgeländer mit dekorativen Verzierungen runden das stilvolle Design ab. Das Badezimmer im Erdgeschoss ist mit mit italienischen Fliesen versehen und einer ebenerdigen Dusche ausgestattet.

Das Dachgeschoss beherbergt vier Räume - ideal als Schlafzimmer, für Kinder, Gäste oder auch als Büro nutzbar. Ein luxuriöses Masterbad mit Dusche, Badewanne und Doppel-Waschtisch bietet zusätzlichen Komfort.

Der Außenbereich besticht durch einen tollen Garten mit Kiefern und unterschiedlichen Obstbäumen und einem großen eigenen Kinderspielplatz mit Rutsche, eine Doppelgarage, einem großen Carport, einem Schuppen und Unterstellmöglichkeiten für Feuerholz. Ebenso verfügt das Grundstück über eine 7,5[illegible] Abwassergrube.

Im Außenbereich gibt es noch Gestaltungsspielraum: Die Terrasse, die Einfahrt zur Garage, sowie der Hauseingangsbereich wurden bisher nicht vollständig fertiggestellt und bieten Raum für individuelle Gestaltungsideen.

Nutzen Sie die Gelegenheit, sich selbst ein Bild von dieser schönen und energieeffizienten Architektenvilla zu machen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin! Das Haus kann sofort übernommen werden.

Objektnummer: 25206025-INNEN - 15749 Mittenwalde OT Töpchin

# Ausstattung und Details

HAUS ALLGEMEIN
- Massive Bauweise
- Streifenfundamente in Beton C25/30
- Außenwände 24 cm YTONG-Porenbeton PP2, 0,35/Dbm, Feuerwiderstand F90
- Außenputz/Dämmung: 6 cm Wärmedämmung und 11,5 cm Klinkervorsatz
- Trennwände: 24 cm Kalksandstein
- Decken: Stahlbetonfertigteildecke Typ "Filigran" F90
- Böden: Estrich, Folie, Dämmung- Stahlbeton
- Dachstuhl: Kantholzkonstruktion als Pultdach ausgebildet, F30
- Dachhaut: Falzziegel auf Lattung
- Treppen: Stahlbetontreppe
- Dreifachverglast, Dreh-Kippflügel in Kunststoffrahmen
- Türen: Außentür Kunststoff, Innentüren Holz
- Solaranlage für Warmwasser auf dem Dach
- Kaminofen im Wohnzimmer (2-seitig)
- Hochwertige und neue Einbauküche mit allen elektrischen Geräten
- Markenprodukte bei Sanitärkeramik und Armaturen

AUSSENANLAGEN:
- Große, massive Doppelgarage mit elektrischem Rolltor
- Tiefbrunnen für Gartenbewässerung

HINWEIS:
Die Aussenanlagen sind noch nicht fertig und müssen vom neuen Eigentümer erledigt werden. Diese Kosten wurden bei der Preisfindung der Immobilie bereits berücksichtigt.

Objektnummer: 25206025-INNEN - 15749 Mittenwalde OT Töpchin

# Alles zum Standort

GEOGRAFIE:
Töpchin ist ein Ortsteil von Mittenwalde im Landkreis Dahme-Spreewald und gehört zum Bundesland Brandenburg. Der Ortsteil wurde 2003 zu Mittenwalde eingemeindet und liegt vor der südöstlichen Stadtgrenze von Berlin und hat etwa 930 Einwohner.

Töpchin grenzt an Motzen, einem märkischen Dorf und Ortsteil von Mittenwalde. Motzen ist unter anderem durch den Motzener See bekannt, welcher durch seine hervorragende Wasserqualität (einer der saubersten Seen Brandenburgs) und den kostenfreien Strandbadbereich besonders beliebt ist.

Nachbargemeinden sind im Uhrzeigersinn von Norden beginnend, Schönefeld, Königs Wusterhausen, Bestensee, Groß Köris, Teupitz, Zossen und Rangsdorf.

LAGE:
Die Gemeinde Mittenwalde liegt vor der südöstlichen Stadtgrenze von Berlin.
Die Berliner Stadtgrenze ist ca. 15 km entfernt, zum Berliner Stadtzentrum sind es etwa 30 km.

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.

Es pendeln zwei Buslinien (726 und 728) zum S-Bahnhof Königs Wusterhausen und zum Bahnhof Bestensee, von dort aus kann direkt und schnell der Berliner S-Bahnring erreicht werden.
Das Berliner Stadtzentrum ist in ca. 40 Autominuten zu erreichen und der Flughafen BER in ca. 25 Autominuten.

SCHULEN:
Töpchin verfügt im Ortskern über eine Grundschule und einen Hort. Alle weiterführenden Schulen befinden sich in Königs Wusterhausen (20 Minuten mit dem Bus).

WIRTSCHAFT:
Durch die gute Verkehrsanbindung haben sich in Mittenwalde zwei große Gewerbegebiete angesiedelt.

Der Discounter Aldi-Nord ist mit einer Regionalniederlassung vertreten und betreibt dort ein großflächiges Zentrallager. Des Weiteren haben sich die Firma EDEKA mit einem großen Logistikzentrum und viele andere Gewerbetreibende hier niedergelassen.

INFRASTRUKTUR:
Unweit von Mittenwalde befindet sich das Einkaufszentrum A10 in Wildau, welches mit über 100 Shops eine große Angebotsvielfalt zur Verfügung stellt. Ein Cinestar-Kino, Bowling- und Fitnesscenter sowie weitere gastronomische Einrichtungen werden hier angeboten.

Objektnummer: 25206025-INNEN - 15749 Mittenwalde OT Töpchin

# 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: 25206025-INNEN - 15749 Mittenwalde OT Töpchin

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Maltz

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com