Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

# Familienfreundliches Reihenendhaus: großzügig geschnitten, grüne Umgebung

*Objektnummer: 26096046*




KAUFPREIS: 435.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 134.5 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 309 m²

Objektnummer: 26096046 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde


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

Objektnummer: 26096046 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26096046 |
| Wohnfläche | ca. 134.5 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1996 |
| Stellplatz | 1 x Carport |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 435.000 EUR |
| Haustyp | Reihenendhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2022 |
| Bauweise | Holz |
| Nutzfläche | ca. 9 m² |
| Ausstattung | Gäste-WC, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26096046 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 05.12.2034 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 157.59 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | E |
| Baujahr laut Energieausweis | 1996 |

Objektnummer: 26096046 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

# Die Immobilie





Objektnummer: 26096046 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

# Die Immobilie





Objektnummer: 26096046 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

# Die Immobilie





Objektnummer: 26096046 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

# Die Immobilie





Objektnummer: 26096046 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

# Die Immobilie





Objektnummer: 26096046 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

# Die Immobilie





Objektnummer: 26096046 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

# Ein erster Eindruck

Hinweis: Die Immobilie ist seit 01.09.2017 vermietet. Die aktuelle Monatskaltmiete beträgt 1.163,80 Euro.

In einer eher ruhigen Wohnlage von Blankenfelde befindet sich dieses im Jahr 1996 errichtete Reihenendhaus mit einer Wohnfläche von ca. 135 m² auf einem ca. 309 m² großen Erbpachtgrundstück. Die Lage in einem verkehrsberuhigten Wohngebiet sowie die unmittelbar angrenzenden Wald- und Grünflächen schaffen ein besonders naturnahes und angenehmes Wohnumfeld – ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Die Wohnfläche verteilt sich auf drei Ebenen. Im Erdgeschoss befinden sich der Wohnbereich, die offene Küche und ein Duschbad.
Das Obergeschoss bietet zwei Zimmer, eines davon mit direktem Zugang zum Balkon, sowie ein komfortables Badezimmer mit Badewanne und ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner.
Im Dachgeschoss stehen ihnen zwei weitere, flexibel nutzbare Räume zur Verfügung. Ein Abstellraum im Erdgeschoss und der Spitzboden bieten zusätzlichen Stauraum.

Das Haus wurde laufend instand gehalten. 2015 wurden die Fenster sowie das Vordach überarbeitet, 2021 die Fassade, der Balkon und der Carport gestrichen. Im Jahr 2022 wurde die Heizungsanlage durch eine neue Gasbrennwerttherme ersetzt. Die Fenster im Erdgeschoss sind mit Rollläden ausgestattet, von denen einige elektrisch bedienbar sind.

Die nach Westen ausgerichtete Terrasse lädt dazu ein, die Nachmittags- und Abendsonne im eigenen Garten zu genießen. Ein Gartenwasseranschluss und ein Carport mit angeschlossenem Abstellhaus runden das Angebot ab.

Das Grundstück ist mit einem Erbbaurecht belastet, es bestehen jedoch keine laufenden Erbbauzinszahlungen. Das Erbbaurecht läuft bis zum 02.11.2094 und hat aktuell eine Restlaufzeit von rund 68 Jahren.

Die Kombination aus ruhiger, naturnaher Lage, großzügigem Raumangebot und der guten Nähe zu Berlin macht diese Immobilie zu einer attraktiven Gelegenheit im Berliner Umland.

Objektnummer: 26096046 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

# Ausstattung und Details

Das Grundstück ist mit einem Erbaurecht belastet. Laufende Erbbauzinszahlungen bestehen nicht. Die Laufzeit endet am 02.11.2094, die Restlaufzeit beträgt somit 68 Jahre.
Die Lage befindet sich in einer verkehrsberuhigten Spielstraße.
MODERNISIERUNGEN:
- 2026: Ausdehnungsgefäß
- 2022: Gasbrennwerttherme
- 2021: Anstrich Fassade, Balkon und Carport
- 2015: Instandhaltung der Fenster und des Vordachs im Eingangsbereich

AUSSTATTUNG:
- Holzständerbauweise
- Einbauküche
- Duschbad im Erdgeschoss
- Rollläden im Erdgeschoss, teilweise elektrisch
- Abstellraum und Spitzboden
- Zimmer mit Balkon im Obergeschoss
- Terrasse in Westausrichtung
- Garten mit Gartenwasseranschluss
- Carport mit Abstellhaus

Objektnummer: 26096046 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

# Alles zum Standort

GEOGRAPHIE:
Die Immobilie befindet sich in Blankenfelde-Mahlow, südlich von Berlin, und profitiert von einer attraktiven Kombination aus ruhigem, wohngeprägtem Umfeld und sehr guter Anbindung an die Hauptstadt. Die Gemeinde verfügt über eine gewachsene Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten, medizinischer Versorgung und vielfältigen Angeboten für den täglichen Bedarf.

VERKEHR:
Besonders hervorzuheben ist die gute Anbindung an den öffentlichen Nah- und Regionalverkehr. Über die S-Bahn-Linie S2 sind die Berliner Innenstadt und wichtige Verkehrsknotenpunkte wie Berlin-Südkreuz, Potsdamer Platz und Friedrichstraße direkt erreichbar. Ergänzend bestehen Regionalverkehrsverbindungen über den Bahnhof Blankenfelde.

Auch mit dem Pkw ist der Standort hervorragend angebunden. Die B96 gewährleistet eine schnelle Verbindung in Richtung Berlin und in das südliche Brandenburg. Über die B96a besteht eine gute Anbindung an den Berliner Südosten und den Flughafen BER. Der Berliner Ring A10 ist über die Anschlussstelle Rangsdorf erreichbar.

INFRASTRUKTUR / AKTIVITÄTEN
Blankenfelde-Mahlow bietet eine sehr gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Banken sowie gastronomische Angebote sind gut erreichbar. Familien profitieren von einem vielfältigen Angebot an Kindertagesstätten und Schulen.

Auch für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Die weitläufigen Grün- und Waldflächen sowie die nahegelegenen Seen laden zum Spazierengehen, Joggen und Radfahren ein. Darüber hinaus stehen verschiedene Sportvereine, Spielplätze und Freizeiteinrichtungen zur Verfügung. Das nahegelegene Naturschutzgebiet sowie die abwechslungsreiche Landschaft des südlichen Berliner Umlands bieten ideale Voraussetzungen für Aktivitäten in der Natur.

Durch die Nähe zu Berlin lassen sich zudem zahlreiche kulturelle, sportliche und gastronomische Angebote der Hauptstadt schnell erreichen. So verbindet die Lage ein naturnahes und ruhiges Wohnumfeld mit einer vielseitigen Infrastruktur und einem breiten Freizeitangebot.

Objektnummer: 26096046 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

# 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: 26096046 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Blankenfelde

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Cindy Sombeek & Philipp Sombeek

Karl-Marx-Straße 22, 14532 Kleinmachnow
Tel.: +49 33203 - 80 379 0
E-Mail: kleinmachnow@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com