Blankenfelde-Mahlow – Dahlewitz

Saniertes Einfamilienhaus mit PV-Anlage, Doppelgarage und Keller auf großzügigem Grundstück

Objektnummer: 26096047



KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1099 m²

Objektnummer: 26096047 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Dahlewitz

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

Objektnummer: 26096047 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Dahlewitz

Auf einen Blick

Objektnummer	26096047
Wohnfläche	ca. 170 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1934
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	749.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26096047 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Dahlewitz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	02.08.2032

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	104 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 26096047 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Dahlewitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26096047 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Dahlewitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26096047 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Dahlewitz

Die Immobilie

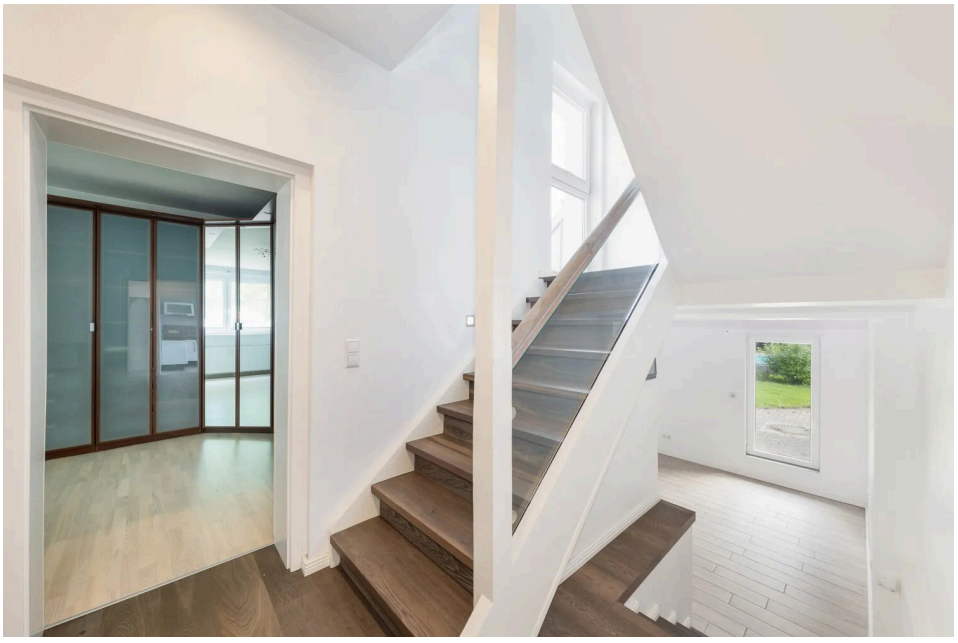




Objektnummer: 26096047 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Dahlewitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26096047 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Dahlewitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26096047 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Dahlewitz

Die Immobilie

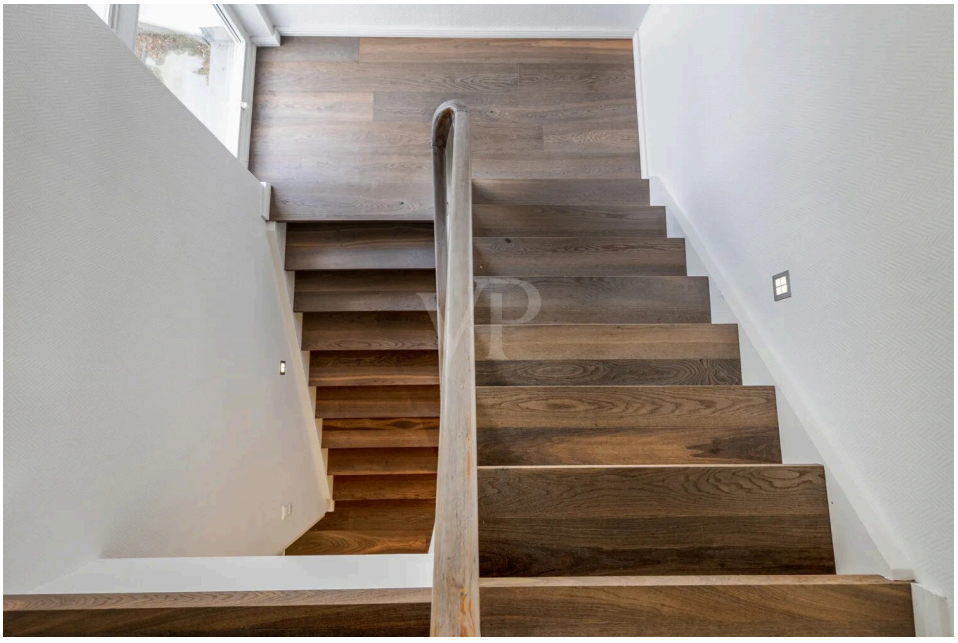




Objektnummer: 26096047 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Dahlewitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26096047 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Dahlewitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26096047 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Dahlewitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26096047 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Dahlewitz

Die Immobilie



Objektnummer: 26096047 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Dahlewitz

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes und solide errichtetes Einfamilienhaus mit großzügigem Garten in einer idyllischen und familienfreundlichen Wohnlage von Dahlewitz, enem Ortsteil der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow. Die im Jahr 1934 in Massivbauweise errichtete Immobilie steht auf einem ca. 1.099 m² großen, sonnigen Grundstück und bietet mit rund 170 m² Wohnfläche sowie insgesamt 5 Zimmern ein großzügiges und vielseitig nutzbares Zuhause. Der gepflegte Außenbereich, die großzügige Terrasse mit Ost-Ausrichtung sowie die funktionale Raumaufteilung schaffen ideale Voraussetzungen für ein komfortables Familienleben.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein helles und einladendes Entrée, das ausreichend Platz für eine Garderobe bietet und zugleich einen herrlichen Blick in den Garten bietet. Über wenige Stufen gelangen Sie in den zentral gelegenen Flur des Erdgeschosses, von dem aus sämtliche Wohn- und Nutzbereiche bequem erreichbar sind. Auf der rechten Seite befindet sich ein vielseitig nutzbares Zimmer, das sich ideal als Gäste-, Kinder-, Schlaf- oder Arbeitszimmer eignet. Linkerhand schließt sich der Küchenbereich mit dem großzügigen Wohn- und Essbereich an. Ergänzt wird das Raumangebot auf dieser Ebene durch ein praktisches Gästebad, das mit einer Dusche ausgestattet ist.

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der großzügig geschnittene Wohn-/ und Essbereich. Ein Kamin sorgt hier für eine besonders behagliche Atmosphäre und lädt zu gemütlichen Stunden mit Familie und Freunden ein. Der geräumige Küchenbereich ist mit einer Einbauküche (ohne Elektrogeräte) ausgestattet und bietet eine praktische Grundlage für die tägliche Nutzung. Die räumliche Nähe zum Essbereich ermöglicht kurze Wege und unterstützt eine kommunikative Wohnatmosphäre. Die angrenzende Terrasse erweitert den Wohnbereich harmonisch in den Außenraum und bietet einen schönen Blick in den liebevoll angelegten Garten. Dank ihrer Ost-Ausrichtung ist die Terrasse ein idealer Ort, um entspannte Stunden im Freien zu verbringen, gemeinsam zu essen oder den Tag in angenehmer Atmosphäre ausklingen zu lassen und den Terrassenbereich ganztägig zu nutzen.

Über eine hochwertige Holztreppe gelangt man in das Obergeschoss. Hier stehen neben einem geräumigen Familienbad mit Badewanne und Dusche sowie zwei weitere Zimmer zur Verfügung. Die Räume lassen sich flexibel nach den individuellen Bedürfnissen der Bewohner nutzen - beispielsweise als Kinder-, Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Damit bietet das Obergeschoss ausreichend Privatsphäre und vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten für die ganze Familie.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der großzügige Keller. Die zusätzlichen Räumlichkeiten und Nutzflächen bieten deutlich mehr als klassischen Stauraum und

eröffnen zahlreiche Möglichkeiten für Hobby, Freizeit und praktische Nutzung. Insgesamt stehen 5 vielseitig nutzbare Räume zur Verfügung. Neben einem Hauswirtschafts- und Anschlussraum sowie einer Waschküche umfasst das Untergeschoss einen großzügigen Hobbyraum. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Lagerraum sowie einen separaten Heizungsraum.

Der großzügige und sonnige Garten bildet einen weiteren besonderen Vorzug des Hauses. Die weitläufige Grünfläche bietet viel Raum für Erholung, Freizeit und individuelle Gestaltungsideen und schafft ein angenehm privates Umfeld für die Bewohner. Ein praktisches Detail ist der vorhandene Brunen, der eine kostengünstige Bewässerung der großzügigen Außenflächen ermöglicht - insbesondere bei der Grundstücksgröße ein sinnvoller und langfristig interessanter Vorteil.

Objektnummer: 26096047 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Dahlewitz

Ausstattung und Details

EINFAMILIENHAUS:
- PV-Anlage
- Massivbauweise
- Gedämmtes Mauerwerk
- Wohnzimmer mit Kamin
- Einbauküche ohne Elektrogeräte
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Küche mit Austritt auf die Terrasse
- Teilweise elektrische Rollläden verbaut
- Zwei Garten- und Gerätehäuser / Schuppen
- Teilweise elektrische Rollläden an Fenstern Richtung Garten
- Keller-/, Erd-/ und Obergeschoss mit Heizkörpern ausgestattet
- Fußböden mit Fliesen, Parkett, Laminat bzw. Teppichboden belegt
- Eingangsbereich, Küche und Gästebad mit Fußbodenheizung ausgestattet

AUSSENBEREICH:
- Rasenroboter
- Gartendusche
- Sichtschutzzäune
- Außendusche
- Hochwertige Zaunanlage
- Hecken und Ziersträucher
- Elektrische Sonnenmarkise
- Komplett eingefriedetes Grundstück
- Pool inkl. Pumpen-/ und Filteranlage
- Brunnen für die Gartenbewässerung
- Großzügige Gartenfläche mit viel Platz
- Massive Garage mit Platz für zwei PKW's
- Garten und Terrasse mit Ost-Ausrichtung
- Vollautomatisierte Bewässerungsanlage im Garten verbaut
- Min. zwei weitere PKW-Stellplätz auf dem Grundstück vorhanden
- Massive Fahrrad-/ Motorrad-Garage auf dem hinteren Teil des Grundstücks

Objektnummer: 26096047 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Dahlewitz

Alles zum Standort

LAGE:
Dahlewitz, ein Ortsteil der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow im Landkreis Teltow-Fläming, gehört zu den attraktiven Wohnlagen im südlichen Berliner Umland. Direkt an Blankenfelde angrenzend, verbindet der Ort die Vorzüge einer ruhigen, naturnahen Wohnlage mit der hervorragenden Erreichbarkeit der Hauptstadt.
Die gewachsene und überwiegend familiengeprägte Wohnstruktur bietet ein angenehmes Umfeld abseits des Großstadttrubels, während Berlin gleichzeitig schnell erreichbar bleibt. Auch die Nähe zum Flughafen Berlin Brandenburg (BER) stellt einen besonderen Standortvorteil dar.
Dahlewitz bietet damit eine attraktive Kombination aus Ruhe, Natur und guter Anbindung - ideal für alle, die die Nähe zur Hauptstadt schätzen und gleichzeitig Wert auf ein entspanntes Wohnen im Grünen legen.

INFRASTRUKTUR:
Die Infrastruktur in Dahlewitz und den angrenzenden Ortsteilen ist vielseitig und gut ausgebaut. Für den täglichen Bedarf stehen Einkaufsmöglichkeiten und Supermärkte direkt vor Ort sowie in den umliegenden Gemeinden zur Verfügung. Auch das nahegelegene Südring-Center in Rangsdorf erweitert das Angebot um zahlreiche Handels- und Dienstleistungsangebote. Ärzte verschiedener Fachrichtungen, Apotheken, Banken, Post und gastronomische Angebote sind ebenfalls in den umliegenden Ortsteilen und Nachbargemeinden gut erreichbar.
Ein besonderer Vorteil ist die gute Verkehrsanbindung: Über die B96 sowie die nahegelegene A10, den Berliner Ring, bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Berlin, Potsdam und in das südliche Brandenburg. Auch die Berliner Stadtautobahn A113 und der Flughafen BER sind gut erreichbar. Der nahgelegne Regionalbahnhof Dahlewitz ist ca. 1 km entfernt und bietet Anschluss an den Regionalverkehr. Von hier bestehen unter anderem Verbindungen in Richtung Berlin und zum Flughafen BER. Damit ist auch für Pendler eine komfortable Anbindung an die Hauptstadt und das überregionale Verkehrsnetz gegeben.

FREIZEIT / SPORT:
Das südliche Berliner Umland bietet vielfältige Möglichkeiten für Freizeit, Erholung und sportliche Aktivitäten. Die zahlreichen Wälder, Feld- und Landschaftsflächen rund um Dahlewitz laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und ausgedehnten Ausflügen in die Natur ein.
Besonders reizvoll ist der nahegelegene Rangsdorfer See. Das rund 300 Hektar große Gewässer bietet Möglichkeiten zum Baden, Spazierengehen und für verschiedene Wassersportaktivitäten und zählt zu den beliebten Naherholungszielen der Region.
Auch sportlich ist die Region gut aufgestellt. In der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow stehen unter anderem Sporthallen und Sportplätze sowie Tennis- und Golfanlagen zur

Verfügung. Insgesamt gibt es in der Gemeinde zahlreiche Sportvereine und ein vielfältiges Vereinsleben. Direkt in Dahlewitz bietet beispielsweise der örtliche Sportverein vielfältige Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten. Auch Golf- und Tennisangebote in den benachbarten Ortsteilen ergänzen das Freizeitangebot. Durch die Nähe zu Rangsdorf, Blankenfelde, Mahlow und Groß Kienitz stehen darüber hinaus zahlreiche weitere Freizeit- und Sportmöglichkeiten zur Verfügung.

SCHULEN:
Familien profitieren von einem vielseitigen Bildungsangebot in Dahlewitz und den umliegenden Ortsteilen. In der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow stehen mehrere Grundschulen sowie eine Oberschule und ein Gymnasium zur Verfügung. Für die Betreuung jüngerer Kinder gibt es zudem zahlreiche Kindertagesstätten und Hortangebote. Eine besondere Nähe bietet die Oberschule „Herbert Tschäpe“, die sich direkt in Dahlewitz befindet. Weitere Grundschulen sowie das Kopernikus-Gymnasium befinden sich in den angrenzenden Ortsteilen Blankenfelde und Mahlow und sind gut erreichbar.

Objektnummer: 26096047 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Dahlewitz

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: 26096047 - 15827 Blankenfelde-Mahlow – Dahlewitz

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