Borgsdorf

! Zwei Generationen Ensemble am Stadtrand von Berlin !

Objektnummer: 26116012



KAUFPREIS: 990.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 238.64 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 760 m^2

Objektnummer: 26116012 - 16556 Borgsdorf

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

Objektnummer: 26116012 - 16556 Borgsdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26116012
Wohnfläche	ca. 238.64 m²
Dachform	Mansarddach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3

Kaufpreis	990.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Fertigteile
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26116012 - 16556 Borgsdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas
Energieausweis gültig bis	12.11.2036

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	61.73 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 26116012 - 16556 Borgsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26116012 - 16556 Borgsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26116012 - 16556 Borgsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26116012 - 16556 Borgsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26116012 - 16556 Borgsdorf

Die Immobilie

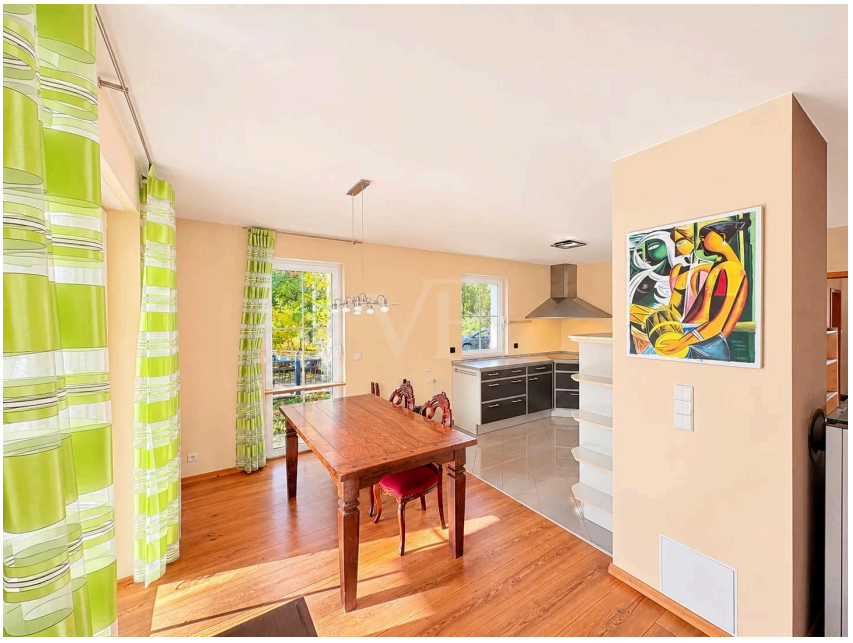




Objektnummer: 26116012 - 16556 Borgsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26116012 - 16556 Borgsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26116012 - 16556 Borgsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26116012 - 16556 Borgsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26116012 - 16556 Borgsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26116012 - 16556 Borgsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26116012 - 16556 Borgsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26116012 - 16556 Borgsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26116012 - 16556 Borgsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26116012 - 16556 Borgsdorf

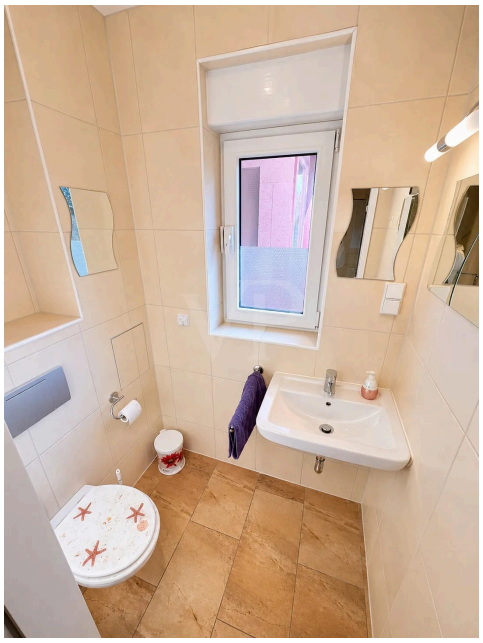
Die Immobilie





Objektnummer: 26116012 - 16556 Borgsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26116012 - 16556 Borgsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26116012 - 16556 Borgsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26116012 - 16556 Borgsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26116012 - 16556 Borgsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26116012 - 16556 Borgsdorf

Grundrisse





VON POLL IMMOBILIEN

Erdgeschoss



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.

VON POLL IMMOBILIEN

Obergeschoss



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26116012 - 16556 Borgsdorf

Ein erster Eindruck

Dieses Immobilienensemble umfasst zwei unmittelbar nebeneinanderliegende Einfamilienhäuser, die sowohl gemeinsam als auch einzeln erworben werden können. Auf miteinander verbundenen Grundstücken mit einer Gesamtfläche von ca. 760 m² vereinen sich zwei eigenständige Wohnhäuser mit unterschiedlichen Baujahren und individuellen Ausstattungsmerkmalen. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 238,64 m² präsentiert sich das Ensemble vielseitig nutzbar und bereit für neue Wohnideen. Ob Mehrgenerationenwohnen, das Zusammenleben zweier Familien, die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder die Nutzung des kleineren Hauses als separater Arbeitsbereich bei gleichzeitigem Wohnen im größeren Haus – hier eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten für individuelle Lebens- und Nutzungskonzepte.

Das erste Einfamilienhaus wurde im Jahr 2001 auf einem ca. 325 m² großen Grundstück errichtet und verfügt über ca. 130,79 m² Wohnfläche. Vier großzügig geschnittene Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, und zwei Badezimmer bieten ein komfortables Raumangebot. Die Vollholzdielung aus kanadischer Kiefer und ein Kaminofen im Erdgeschoss sorgen für eine behagliche Wohnatmosphäre. Eine Einbauküche ergänzt die Ausstattung.

Auch technisch hat das Haus einiges zu bieten: Das Haus ist mit einer Alarmanlage sowie einer Videoüberwachungsanlage mit KI-gestützten Videorekordern ausgestattet, zusätzliche Sicherheitsvorrichtungen und elektrische Außenjalousien ergänzen die Ausstattung. Die vorgehängte Kalksandstein-Riemchenfassade prägt das äußere Erscheinungsbild. Nach einer Modernisierung im Jahr 2024 präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand. Die ca. 25 m² große, überdachte Terrasse erweitert den Wohnbereich um einen geschützten Platz im Freien und bietet Raum für entspannte Stunden im Garten. Zwei Außenstellplätze vervollständigen das Angebot.

Das zweite Einfamilienhaus wurde 2014 in massiver Bauweise auf einem ca. 435 m² großen Grundstück errichtet. Die ca. 107,85 m² Wohnfläche verteilen sich auf zwei Etagen. Das Haus präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand und zeichnet sich durch eine offene Raumgestaltung aus. Zur Ausstattung gehören eine eigene Sauna, ein modern ausgestattetes Badezimmer, ein separates Gäste-WC sowie ein Balkon. Damit bietet auch dieses Haus eigenständige Wohnqualität und angenehme Rückzugsmöglichkeiten.

Eine Besonderheit ist der ursprünglich für eine Küche und einen Wohnbereich vorgesehene Bereich, der derzeit noch nicht vollständig als Wohnraum ausgebaut ist und aktuell als Garage genutzt wird. Die vorhandenen baulichen Vorbereitungen bieten eine Grundlage für eine spätere Fertigstellung. Die hierfür erforderlichen Ausbauarbeiten sind noch zu berücksichtigen, eröffnen jedoch zusätzlichen

Gestaltungsspielraum bei der künftigen Nutzung.

Beide Häuser verfügen über eine Gaszentralheizung und weisen jeweils die Energieeffizienzklasse B auf. Durch die miteinander verbundenen Grundstücke entsteht ein zusammenhängendes Gesamtanwesen, das zwei separate Wohnbereiche mit der Möglichkeit einer gemeinsamen Grundstücksnutzung verbindet.

Insgesamt vereint dieses Immobilienensemble zwei Einfamilienhäuser mit unterschiedlichen Vorzügen: Während das erste Haus durch seine hochwertige Ausstattung, die Vollholzdielung und die technische Gebäudeausstattung überzeugt, bietet das zweite Haus mit seinem jüngeren Baujahr, der Sauna und dem noch individuell zu gestaltenden Wohnbereich weitere Möglichkeiten. Ob als gemeinsames Anwesen oder als eigenständige Immobilien – dieses Angebot eröffnet unterschiedliche Perspektiven und bietet Raum, ein Wohnkonzept nach den eigenen Vorstellungen zu verwirklichen.

Objektnummer: 26116012 - 16556 Borgsdorf

Ausstattung und Details

- Überdachte Terrasse, ca. 25 m²
- Plissees
- Elektrische Außenjalousien
- Alarmanlage sowie Videoüberwachungsanlage mit KI-gestützten Videorekordern (beide Häuser)
- Kaminofen
- Vollholzdielung aus kanadischer Kiefer
- Riegelschlösser
- Vorgehängte Kalksandstein-Riemchenfassade
- Teilweise Fußbodenheizung
- Bodentiefe Dusche
- Garage
- Sauna
- Balkon

Objektnummer: 26116012 - 16556 Borgsdorf

Alles zum Standort

Borgsdorf präsentiert sich als grüner, angenehm ruhiger Vorort nördlich von Berlin, der besonders für Eigennutzer mit Familienfokus überzeugt. Die direkte S-Bahn-Anbindung an die Hauptstadt verbindet das wohngeprägte Umfeld mit einer guten Erreichbarkeit des Berliner Zentrums, während der Einfamilienhauscharakter, Gartenlagen und das überschaubare Umfeld eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Für Familien entsteht hier ein Standort, der Verlässlichkeit, kurze Wege und ein harmonisches Lebensumfeld miteinander verbindet.

Auch im direkten Umfeld zeigt sich Borgsdorf von seiner familienfreundlichen Seite. Die Grundschule Borgsdorf ist in rund 20 Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso liegen mehrere Kindergärten im nahen Umfeld, darunter Einrichtungen in etwa 15 bis 18 Minuten Fußweg. Ergänzend bieten die Regine-Hildebrandt-Schule sowie die Regine-Hildebrandt-Gesamtschule in rund 21 Minuten zu Fuß eine gute schulische Perspektive. Für den Alltag stehen zudem Einkaufsmöglichkeiten wie Edeka Ellmann in etwa 12 Minuten und Lidl in rund 15 Minuten Fußweg zur Verfügung. Die medizinische Versorgung ist mit der Einhorn Apotheke in etwa 13 Minuten, weiteren Arztpraxen, einer Klinik sowie der Asklepios Klinik Birkenwerder in rund 22 Minuten angenehm nah angebunden. Für Freizeit und Bewegung sorgen Grünflächen, Spielplätze und Sportangebote in einem Radius von etwa 9 bis 13 Minuten zu Fuß, sodass Kinder und Erwachsene gleichermaßen von einem aktiven, naturnahen Alltag profitieren.

Auch die Verkehrsanbindung ist vielseitig: Die S-Bahn-Station Borgsdorf liegt in rund 17 Minuten zu Fuß, mehrere Busverbindungen sind bereits nach etwa 8 bis 12 Minuten erreichbar. Darüber hinaus befinden sich die Autobahn A10, die Berliner Stadtautobahn sowie die Bundesstraße B96 in gut erreichbarer Entfernung. Mit dem Auto lassen sich der Bereich Tegel in etwa 20 Minuten und Charlottenburg über den Spandauer Damm in rund 30 Minuten erreichen.

Insgesamt bietet Borgsdorf für Familien ein ruhiges, gut angebundenes Wohnumfeld mit verlässlicher Infrastruktur, kurzen Wegen und einem Umfeld, das den Alltag angenehm strukturiert und zugleich viel Raum für gemeinsames Leben lässt.

Objektnummer: 26116012 - 16556 Borgsdorf

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
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: 26116012 - 16556 Borgsdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Holger Brandt

Berliner Straße 23, 16540 Hohen Neuendorf
Tel.: +49 3303 - 21 92 772
E-Mail: hohenneuendorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com