

Borkwalde

# Luxus trifft Natur – Ihre moderne Stadtvilla im grünen Umland von Berlin

CODICE OGGETTO: 25165026

360°-Rundgang

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PREZZO D'ACQUISTO: 749.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 225 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 829 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25165026 - 14822 Borkwalde

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25165026 - 14822 Borkwalde

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25165026	Prezzo d'acquisto	749.000 EUR
Superficie netta	ca. 225 m <sup>2</sup>	Casa	Villa
Tipologia tetto	a padiglione	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Stato dell'immobile	Come nuovo
Bagni	3	Tipologia costruttiva	legno
Anno di costruzione	2023	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune

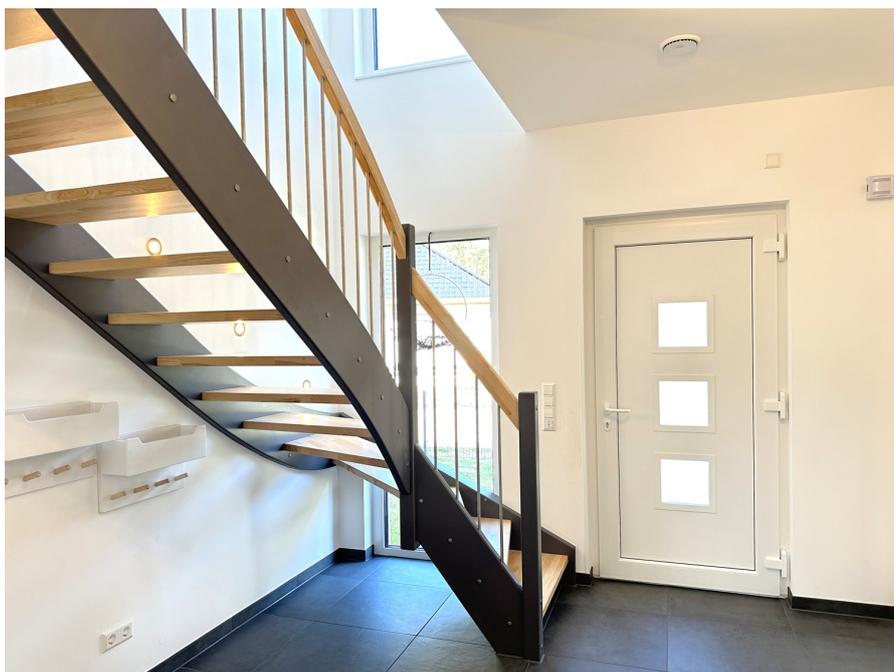
CODICE OGGETTO: 25165026 - 14822 Borkwalde

## Dati energetici

Riscaldamento	ELECTRICITY	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	28.04.2035	Consumo energetico	24.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Classe di efficienza energetica	A+
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2023

CODICE OGGETTO: 25165026 - 14822 Borkwalde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25165026 - 14822 Borkwalde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25165026 - 14822 Borkwalde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25165026 - 14822 Borkwalde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25165026 - 14822 Borkwalde

## La proprietà



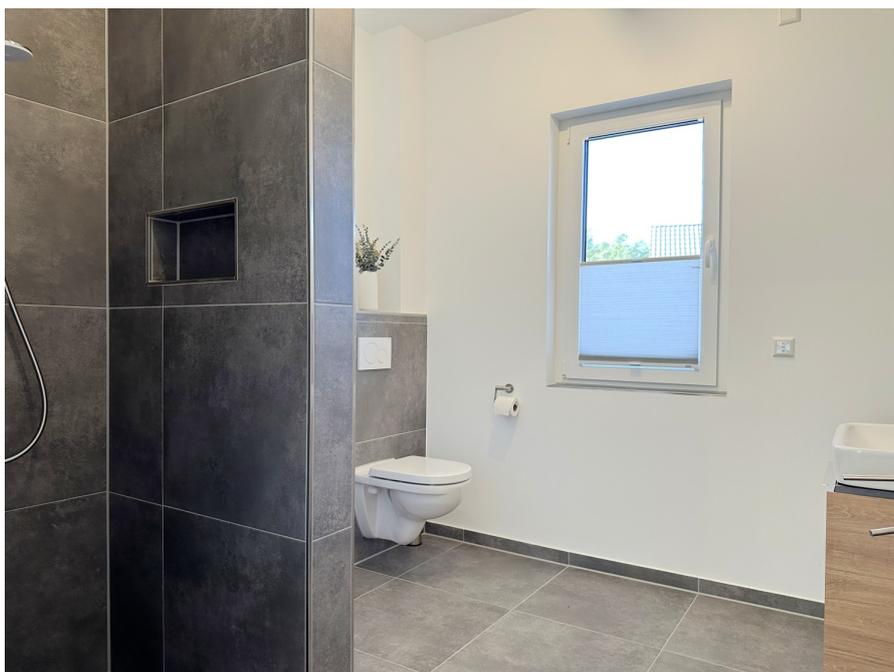
CODICE OGGETTO: 25165026 - 14822 Borkwalde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25165026 - 14822 Borkwalde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25165026 - 14822 Borkwalde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25165026 - 14822 Borkwalde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25165026 - 14822 Borkwalde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25165026 - 14822 Borkwalde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25165026 - 14822 Borkwalde

## La proprietà



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen



**CODICE OGGETTO: 25165026 - 14822 Borkwalde**

## Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer außergewöhnlichen Stadtvilla, die stilvolle Architektur, moderne Technik und höchsten Wohnkomfort in vollendeter Harmonie vereint. Diese 2023 erbaute Stadtvilla im hochwertigen Holzständerbau bietet mit ca. 225 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 7 großzügig geschnittenen Zimmern Raum für Individualität, Eleganz und Lebensqualität.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein lichtdurchflutetes Ambiente, geprägt von bodentiefen Fenstern, die das Tageslicht großzügig einfangen und eine fließende Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich schaffen. Das Herzstück des Hauses bildet der lichtdurchflutete Wohn-/und Essbereich. Die exklusive Einbauküche mit Kochinsel ist ein Ort, an dem sich kulinarischer Genuss und Geselligkeit vereinen. Ein stilvoller Kamin im Wohnbereich sorgt an kühleren Tagen für wohlige Wärme und eine behagliche Atmosphäre. Die durchdachte Raumaufteilung überzeugt mit 7 Zimmern, zwei modernen Badezimmern, eines mit Badewanne und Dusche und das zweite mit Dusche. Darüber hinaus verfügt das Haus über ein separates Gäste-WC. Ein Ankleidezimmer neben dem Schlafzimmer rundet das luxuriöse Wohngefühl ab.

Technisch befindet sich das Objekt auf dem neuesten Stand: Eine Luft-Luft-Wärmepumpe beheizt oder kühlt die Immobilie über das Be- und Entlüftungssystem mit Energierückgewinnung. Die Temperatur von jedem einzelnen Raum ist über die zentrale Steuereinheit steuerbar. Darüber hinaus ist auch der Ofen im Wohnbereich mit dem Lüftungssystem gekoppelt. Eine PV-Anlage mit Energiespeicher sorgt für ein nachhaltiges und energieeffizientes Wohnenerlebnis. Auch Dreifachverglasung, elektrische Rollläden und ein umfassender Vollwärmeschutz tragen zur Energieeffizienzklasse A+ bei.

Im Außenbereich lädt eine ca. 40 m<sup>2</sup> große Terrasse mit Blick auf den liebevoll angelegten Garten zum Entspannen ein. Dieser umfasst eine Größe von ca. 450 m. Das ca. 829 m<sup>2</sup> große Grundstück ist vollständig erschlossen und eingefriedet. Eine Doppelgarage mit elektrischem Tor bietet Komfort und Sicherheit. Eine 3.000-Liter-Regenwasserzisterne unterstreicht zusätzlich den ökologischen Anspruch dieser Immobilie.

Diese Stadtvilla ist mehr als ein Zuhause – sie ist ein Rückzugsort für Menschen mit Anspruch, Stil und einem Blick für das Besondere.

Hinweis: Wenn Sie Ihre Kontaktdaten vollständig ausgefüllt haben, erfolgt der Exposé-Versand voll automatisch. Für weitere Informationen rufen Sie uns bitte an oder schicke eine E-Mail.

**CODICE OGGETTO: 25165026 - 14822 Borkwalde**

## Dettagli dei servizi

- Einfamilienhaus
- moderne Stadtvilla
- Baujahr 2023
- Holzständerbau von OKAL
- ca. 225 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 7 Zimmer
- hochwertige Einbauküche
- Kochinsel
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Badezimmer mit Dusche
- Gäste-WC
- Ankleidezimmer
- stilvoller Kamin
- bodentiefe Fenster
- Energieeffizienzklasse A+
- Dreifachverglasung
- elektrische Rollläden
- Luft-Luft-Wärmepumpe
- Be- und Entlüftungssystem mit Energierückgewinnung
- Klimaanlage
- PV-Anlage mit Energiespeicher
- ca. 40 m<sup>2</sup> große Terrasse
- Doppelgarage
- elektrisches Garagentor
- ca. 829 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 450 m<sup>2</sup> Garten
- Regenwasserzisterne 3000l
- komplett erschlossen
- komplett eingefriedet
- virtuelle Besichtigung

Um sich einen Eindruck von der Immobilie zu machen, laden wir Sie herzlich zu unserem virtuellen 3D-Rundgang ein.

**CODICE OGGETTO: 25165026 - 14822 Borkwalde**

## Tutto sulla posizione

Die Waldgemeinde Borkwalde ist ein Ort inmitten eines ausgedehnten Waldgebietes. In der idyllischen und ruhigen Umgebung von Borkwalde leben derzeit ca. 1.500 Einwohner. Mehrere Vereine und ihre Mitglieder, zahlreiche Gewerbetreibende und viele engagierte Bürger sorgen sich um die Entwicklung der Waldsiedlung. In den letzten Jahren wurde Borkwalde von vielen Menschen nicht länger nur als Wochenend-Domizil, sondern auch als neuer Wohnsitz entdeckt. Der Ort hat in den letzten Jahren immer wieder einen großen Zuwachs an Einwohnern bekommen. Dieser Trend hält unverändert an.

Der Ort Borkwalde liegt im Landkreis Potsdam-Mittelmark und gehört zum Amt Brück. Zum Nachbarort Borkheide mit dem Bahnanschluss RE 7, vielen Einkaufsmöglichkeiten, Hotels, Restaurants und dem Waldbad sind es nur wenige Kilometer. In Borkwalde befinden sich eine Ärztin, eine Zahnärztin, eine Physiotherapeutin, eine Apotheke, zwei Kindergärten und einige Restaurants. Die Hans-Grade- Grundschule ist im Nachbarort Borkheide zu finden.

Nur ca. 30 min von der Berliner Stadtgrenze entfernt liegt Borkwalde an der Kreisstraße K 6917 zwischen Busendorf und Borkheide.

Die wenige Kilometer entfernten Autobahnen A9 (München- Berlin) und A10 (Berliner Ring) bieten eine sehr gute Verkehrsanbindungen in die Richtungen Leipzig/Halle und Potsdam/Berlin.

### PKW:

Borkwalde - Brandenburg ca. 30 min

Borkwalde - Potsdam ca. 20 min

Borkwalde - Berlin ca. 35 min

Borkwalde - Magdeburg ca. 70 min

### Regionalbahn ab Borkheide (RE7):

Borkheide - Potsdam Medienstadt Babelsberg ca. 20 min

Borkheide - Berlin Wannsee ca. 30 min

Borkheide - Berlin Zoologischer Garten ca. 40 min

Borkheide - Berlin Hauptbahnhof ca. 45 min

**CODICE OGGETTO: 25165026 - 14822 Borkwalde**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.4.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 24.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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.

**CODICE OGGETTO: 25165026 - 14822 Borkwalde**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Cornelia Roloff

---

Steinstraße 47, 14776 Brandenburg an der Havel

Tel.: +49 3381 - 79 68 454

E-Mail: [brandenburg@von-poll.com](mailto:brandenburg@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)