

Mittenwalde

# Hochwertige Eigentumswohnung mit zwei Balkonen - Innenstadtlage

???????? ?????: 25206044-OG



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

???? ?????: 459.000 EUR • ?????: ca. 121,13 m<sup>2</sup> • ?????: 3

???????? ??????????: 25206044-OG - 15749 Mittenwalde

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ?????????????????
- ☐ ????????????????? ?????????????????

??????? ???????: 25206044-OG - 15749 Mittenwalde

?? ??? ??????

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| ??????? ???????: | 25206044-OG               |
| ??????????       | ca. 121,13 m <sup>2</sup> |
| ????????         | 3                         |
| ????????         | 2                         |
| ???? ??????????? | 2012                      |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ?????? | 459.000 EUR                                                                           |
| ??????????  | ??????                                                                                |
| ??????????  | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????    | ??????                                                                                |
| ??????????  |                                                                                       |
| ??????      | ????????                                                                              |

???????? ??????????: 25206044-OG - 15749 Mittenwalde

????????????? ??????????

|                  |                |                  |               |
|------------------|----------------|------------------|---------------|
| ???? ??????????? | ??????? ?????? | ???????????????? | BEDARF        |
|                  | ?????          | ??????????       |               |
| ????????????     | 10.06.2035     | ??????? ??????   | 80.10 kWh/m²a |
| ???????????????? |                | ??????????       |               |
| ??????? ??       |                | ??????????       | C             |
| ???? ??????????? | ?????          | ????????????     |               |
|                  |                | ??????????       |               |
|                  |                | ???? ??????????? | 2012          |
|                  |                | ????????? ?? ??  |               |
|                  |                | ??????????       |               |
|                  |                | ????????????     |               |

????????? ??????????: 25206044-OG - 15749 Mittenwalde

?? ?????????



??????? ???????: 25206044-OG - 15749 Mittenwalde

?? ????????



???????? ?????: 25206044-OG - 15749 Mittenwalde

?? ???????



???????? ?????: 25206044-OG - 15749 Mittenwalde

?? ???????



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

03375 - 52 83 98 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

??????? ???????: 25206044-OG - 15749 Mittenwalde

## ??? ?????? ??????????

### SELBSTNUTZER - MEHRGENERATIONENKONZEPT MÖGLICH!

Zum Verkauf steht eine neuwertige Eigentumswohnung mit ca. 121 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnung verfügt aktuell über 2 Zimmer, einem großzügigen Wohnbereich und einem Schlafzimmer und zwei hochwertige Einbauküchen. Derzeit sind es noch zwei Wohneinheiten mit jeweils einem Bad und einer Küche sowie einem Balkon zum Hinterhofgarten. Die Wohnung eignet sich ideal für Paare und Singles oder für ein Mehrgenerationenkonzept (Eltern/ erwachsene Kinder). Es sind zwei Wohnvarianten möglich, dazu finden Sie die Grundrisse im Exposé.

Highlights der Wohnung sind die zwei Balkone, welche durch eine bauliche Erweiterung geschaffen wurden. Hier können die Bewohner wunderbare Sonnenuntergänge erleben. Insgesamt wurde die Wohnung sehr hochwertig ausgestattet. Über ein gepflegtes Treppenhaus gelangt man in die 2. Etage. Die zu verkaufende Wohnung verteilt sich über die gesamte Fläche des Obergeschosses. Zur Wohnung gehört eine massive Garage für einen PKW, die über den Hinterhofgarten erreicht werden kann.

Das ansprechende Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einer Innenstadtlage und verfügt fußläufig über alle wichtigen infrastrukturellen Bedürfnisse (Einkaufen, Ärzte, Apotheke, Bäckerei, Friseure, Restaurants, Bushaltestelle, Tankstellen usw.). Öffentliche Parkplätze befinden sich in ausreichender Zahl direkt vor der Tür der Immobilie.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin.

??????? ???????: 25206044-OG - 15749 Mittenwalde

??????????????? ??? ????????

ALLGEMEIN:

- Innenstadtlage
- Übersichtliche Wohnanlage (2 Wohnungen/ 2 Gewerbeeinheiten/ Remise)
- Massive Garage hinter dem Mehrfamilienhaus (für 1 PKW)
- Zusätzlicher PKW-Stellplatz vor der Garage
- Sehr gepflegtes Wohnensemble
- Gepflasterte Gehwege und Zugänge zum Hinterhaus
- Wechselsprechanlage mit Kamerasystem
- Das Grundstück ist komplett eingefriedet
- Die Heizungsanlage befindet sich im EG des Vorderhauses
- nahegelegene Bushaltestelle
- INTERNETVERFÜGBARKEIT: ca. 100 Mbit/s im Download
- Glasfaserkabel liegt bereits in Straße
- KEIN Denkmalschutz

WOHNUNG im OBERGESCHOSS:

- Großzügiger Wohnbereich
- 2-fach verglaste Holzfenster
- 2-fach verglaste Dachfenster, Kunststoff
- Echtholzparkett in den Wohn- und Schlafbereichen
- 1 Wannenbad und 1 Duschbad, 1 WM-Anschluss
- 2 Einbauküchen mit allen elektr. Geräten ausgestattet
- 2 Balkone, jeweils über die Küchen zu betreten
- Abstellkammer

Professionelle Grundrisse können auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden.

??????? ???????: 25206044-OG - 15749 Mittenwalde

??? ??? ??? ???????????

#### GEOGRAFIE:

Mittenwalde ist eine Stadt im Landkreis Dahme-Spree und gehört in das Bundesland Brandenburg. Mittenwalde liegt etwa 30 km vom Berliner Stadtzentrum entfernt und 15 km zur Stadtgrenze von Berlin. Nachbargemeinden sind im Uhrzeigersinn von Norden beginnend, Schönefeld, Königs Wusterhausen, Bestensee, Groß Köris, Teupitz, Rangsdorf und Zossen.

#### 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 zum S-Bahnhof Königs Wusterhausen, von dort aus kann direkt und schnell der Berliner S-Bahnring erreicht werden. Das Berliner Stadtzentrum ist in 35 Autominuten zu erreichen und der Flughafen BER Berlin-Brandenburg in ca. 15 Autominuten.

#### WIRTSCHAFT:

Durch die gute Verkehrsanbindung haben sich in Mittenwalde zwei große Gewerbegebiete angesiedelt. Die Firma Aldi-Nord mit Regionalniederlassung, betreibt dort ein großflächiges Zentrallager. Des Weiteren haben sich die Firma EDEKA mit einem großen Logistikzentrum und viele andere Gewerbetreibende hier niedergelassen. Die neue Giga-Factory von TESLA ist ca. 20 Autominuten entfernt und sorgt für weiteren Zuzug von Anwohnern. Das neue AMAZON-Logistik-Center in Schönefeld versorgt viele Menschen mit Arbeitsplätzen in der Region.

#### INFRASTRUKTUR/ SCHULEN:

In Mittenwalde gibt es eine Grundschule zwei Kitas und einen Hort. Alle weiterführenden Schulen befinden sich in Königs Wusterhausen (15 Minuten mit dem Bus). Ein neues Wellenbad bietet Anwohnern noch mehr Vielfalt für Gesundheit und Freizeit. Die Yorckstraße verfügt über weitere Einkaufsmöglichkeiten, wie Apotheke, Sparkasse, Gärtnerei, Bäckereien, Kosmetikstudios, mehrere gastronomische Einrichtungen, Tierarztpraxis, Pensionsbetriebe, eine Poststelle und ein Friseurgeschäft. Nahe vom Haus befinden sich zwei Supermärkte (EDEKA und NETTO), zwei Tankstellen und ein Ärztehaus. Nahe von Mittenwalde befindet sich das Einkaufszentrum A10 in Wildau, welches eine große Angebotsvielfalt zur Verfügung stellt. Ein Kino, ein Bowling- und

Fitnesscenter sowie gastronomische Einrichtungen werden hier angeboten.

??????? ???????: 25206044-OG - 15749 Mittenwalde

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 80.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ???????: 25206044-OG - 15749 Mittenwalde

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Sylvia Maltz

---

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

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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