

Exposé

Mehrfamilienhaus in Borkwalde

**Doppelter Luxus mit zukunftsicherheit in Borkwalde auf
2.818 m²**



Objekt-Nr. OM-321760

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.950.000 €**

14822 Borkwalde
Brandenburg
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-------------------------|--------------|-----------------|
| Baujahr | 2018 | Zustand | Neuwertig |
| Grundstücksfläche | 2.818,00 m ² | Schlafzimmer | 4 |
| Etagen | 2 | Badezimmer | 4 |
| Zimmer | 10,00 | Carports | 2 |
| Wohnfläche | 368,00 m ² | Stellplätze | 4 |
| Energieträger | Gas | Heizung | Fußbodenheizung |
| Übernahme | sofort | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einzigartiges Konzept !

Zwei komplette Luxusvillen auf EINEM Grundstück. Perfekt für Investoren (sichere Mieteinkünfte!), Großfamilien oder mit Freunden gemeinsam ein drittes Gebäude bauen.

Super Chance !

Keine Maklerprovision! Sie verhandeln direkt mit uns, den Eigentümern. Das spart zehntausende Euro – Ihr Vorteil vom ersten Tag an.

Wohnen wie im Urlaub !

Genießen Sie absolute Privatsphäre und Ruhe auf Ihrem großzügigen, parkartigen Anwesen. Ihr persönliches Refugium im Grünen.

Das Grundstück ist riesig und teilbar! Sie haben sogar die exklusive Option, ein drittes Haus zu bauen. Das ist Wertsteigerung pur!

Die Fakten, die begeistern:

2 x 184 m² reiner Luxus. Baujahr 2018, massiv & energieeffizient.

Premium-Ausstattung: Sauna, Fußbodenheizung, Designerbäder, begehbare Schränke, Markenküche.

Alles da: Carports, Rasenroboter, Außenküche, 3 Gartenhäuser.

Das ist kein Standard-Angebot. Das ist ein komplettes Paket für Ihren Lebensentwurf oder Ihre Kapitalanlage. Solche Grundstücke mit zwei neuwertigen Villen finden Sie nicht am Fließband.

Der Markt ist schnell. Diese Gelegenheit ist einmalig.

Kontaktieren Sie uns JETZT für die kompletten Unterlagen und Ihren exklusiven Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihr Angebot!

Im Detail:

-Massivbauweise aus 24 cm Porenbetonsteinen + 16 cm Dämmung für optimalen Wärmeschutz und Akkustik

-Vaillant-Gasbrennwertkessel (zuverlässig, effizient, umrüstbar auf Luftwärmepumpe)

-Modernste Fußbodenheizung für wohlige Wärme und effiziente Energienutzung

-Kontrollierte Belüftungsanlage im ganzen Haus für optimales Raumklima ganzjährig

-2 Panoramafenster pro Haus mit verstärktem Sicherheitsglas und Sichtschutzfolierung

-Französische Balkonfenster im Obergeschoss für Lichtdurchflutung und verstärktem Sicherheitsglas

Raumausstattung pro Haus:

-2 Schlafzimmer im Obergeschoss mit jeweils begehbarem Kleiderschrank

-1 elegantes Badezimmer (raumhoch gefliest) mit Badewanne, separater Dusche (Raindance) und Handtuchheizkörper

-1 großes Gästebadezimmer (raumhoch gefliest und Raindancedusche)

-Großzügiges Wohnzimmer mit offener Gourmetküche (stilvoll gefliest)

-Hochwertige Einbauküche mit modernen Elektrogeräten (Samsung)

- 1 Speisekammer direkt an Küche angrenzend
- 1 Zimmer im Erdgeschoss (flexibel als Schlaf-, Büro- oder Hobbyraum nutzbar)
- Großer Hauswirtschaftsraum (HWR) mit umfangreicher Lagerfläche
- Betontreppe mit geschmiedetem Treppengeländer zum Obergeschoss

Premium-Komfort & Außenanlage:

- Sauna
- Designer-Bäder mit hochwertiger Ausstattung
- 2 großzügige Carportflächen (7x7m) pro Haus
- Paradiesischer Garten mit Rasenroboter
- vollautomatische Bewässerungsanlage auf dem gesamten Grundstück
- Grillzone mit Außenküche
- 3 komfortable Gartenhäuser
- Teilbares Grundstück mit separaten Einfahrten und Adressenzuordnung
- Platz für ein drittes Gebäude

Direktkauf vom Eigentümer – ohne Maklergebühren. Besichtigungen nach Vereinbarung.

Ausstattung

Raumausstattung pro Haus:

- 2 Schlafzimmer im Obergeschoss mit jeweils begehbarem Kleiderschrank
- 1 elegantes Badezimmer (raumhoch gefliest) mit Badewanne, separater Dusche und Handtuchheizkörper
- 1 großes Gästebadezimmer (raumhoch gefliest)
- Großzügiges Wohnzimmer mit offener Gourmetküche (stilvoll gefliest)
- Hochwertige Einbauküche mit modernen Elektrogeräten
- 1 Speisekammer direkt an Küche angrenzend
- 1 Zimmer im Erdgeschoss (flexibel als Schlaf-, Büro- oder Hobbyraum nutzbar)
- Großer Hauswirtschaftsraum (HWR) mit umfangreicher Lagerfläche
- Betontreppe mit geschmiedetem Treppengeländer zum Obergeschoss
- Deckenhöhen: 2,82 m (Erdgeschoss), 2,81 m (Obergeschoss)

Haustechnik & Energieeffizienz:

- Massivbauweise aus 24 cm Porenbetonsteinen + 16 cm Dämmung für optimalen Wärmeschutz und Akustik
- Vaillant-Gasbrennwertkessel (zuverlässig, effizient, umrüstbar auf Luftwärmepumpe)
- Modernste Fußbodenheizung für wohlige Wärme und effiziente Energienutzung
- Kontrollierte Belüftungsanlage im ganzen Haus für optimales Raumklima ganzjährig
- 2 Panoramafenster pro Haus mit verstärktem Sicherheitsglas und Sichtschutzfolierung
- Französische Balkonfenster im Obergeschoss für maximale Lichtdurchflutung

-Sicherheitsglas ist in allen Fenstern und Terrassentür verbaut

Außenbereich – Luxus und Funktionalität:

-Intelligente Gartentechnik: Vollautomatisches Bewässerungssystem und Rasenmäroboter – Ihr Garten bleibt immer in Bestform, ohne Ihr Zutun

-Sicherheit & Design: Vollflächiger Zaun (1,8 m hoch) mit zwei elektrischen 4-Meter-Toren für getrennte Einfahrten, straßenseitig nachts beleuchtet mit Gegensprechanlage und Videofunktion

-Grillzone mit Außenküche: Überdacht, mit Strom-, Wasser- und Abwasseranschluss – perfekt für gesellige Abende und kulinarische Genüsse

-Carportstellflächen: 2 großzügige Carports (je 7 x 7 m) bieten Platz für mehrere Fahrzeuge

-Zusätzlicher Stauraum: Schuppen mit 27 m² Fläche + 3 Gartenhäuser für Werkzeuge und Hobbys

-Infrastruktur: Zentrale Trink- und Abwasserversorgung, vollständig erschlossen

Premium-Extras:

-Sauna: In einem der Häuser – Ihre persönliche Wellness- und Entspannungsoase

-Flexibles Grundstück: 2.818 m² Bauland, teilbar und erweiterbar – Platz für ein drittes Haus oder individuellen Ausbau

Warum Borkwalde?

Diese beiden Villen sind ein echtes Schmuckstück: Sie vereinen modernes Wohnen, höchste Ausstattungsstandards und großzügigen Freiraum. In Borkwalde wohnen Sie naturnah und ruhig, mit viel Platz und einer wunderbaren Nachbarschaft. Gleichzeitig sind Sie hervorragend angebunden – Berlin und Potsdam sind schnell erreichbar, die lokale Infrastruktur ist ausgezeichnet. Ob als Familienanwesen, Mehrgenerationenlösung oder Investitionsprojekt: Hier gibt es unendlich viele Möglichkeiten!

Direktkauf vom Eigentümer – ohne Maklergebühren. Besichtigungen nach Vereinbarung.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Borkwalde ist ein malerischer Ort, der eine außergewöhnliche Lebensqualität bietet – besonders für Familien, Naturliebhaber und Pendler. Eingebettet in eine waldreiche, grüne Umgebung prägen zahlreiche charmante Schwedenhäuser das authentische Ortsbild und schaffen eine entspannte und moderne Atmosphäre. Trotz der ruhigen, naturnahen Lage überzeugt Borkwalde durch eine hervorragende Infrastruktur und eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung zu den Ballungsräumen Berlin und Potsdam – das perfekte Gleichgewicht zwischen Natur und Erreichbarkeit.

Verkehrsanbindung – Schnell verbunden

Die Anbindung nach Berlin, Potsdam und in die umliegenden Städte ist außergewöhnlich gut:

-Buslinien: Die Linien 541, 545 und 647 sind fußläufig erreichbar (ca. 50 m) und verbinden Borkwalde direkt mit Brück, Beelitz und Potsdam

-Fernbahnhof: Der Bahnhof Borkheide liegt nur ca. 3,5 km entfernt und bietet halbstündliche Regionalbahn-Verbindungen nach Berlin, Potsdam und Bad Belzig – ideal für Berufspendler

-Autobahn: Die A9 (Auffahrten Beelitz und Fichtenwalde) und die A10 (Berliner Ring, Auffahrt Glindow) liegen ca. 7 km entfernt

-Flughafen: Berlin-Brandenburg ist ca. 66,9 km entfernt

Infrastruktur & Versorgung – Alles im Umkreis von 5 km

-Bildung: Zwei moderne Kindertagesstätten vor Ort, Grundschule im benachbarten Borkheide, ein Gymnasium ein Beelitz (20 Min)

-Einkaufen: Lebensmittel-Discounter, Fachgeschäfte und Gewerbebetriebe in unmittelbarer Nähe

-Medizinische Versorgung: Apotheke, Allgemeinmediziner und spezialisierte Fachärzte in der Umgebung

-Fitness & Wellness: Modernes Fitnessstudio mit professionellem Trainingsangebot (neu eröffnet)

Natur & Freizeit – Lebensqualität pur

Borkwalde besticht durch seine ursprüngliche, naturnahe Umgebung und vielfältige Freizeitmöglichkeiten:

-Waldschwimmbad Borkheide: Erholung und Familienspaß in der warmen Jahreszeit

-Ausgedehnte Grünanlagen: Parkflächen und Wanderwege laden zu entspannten Spaziergängen ein

-Waldlandschaft: Ideale Bedingungen zum Joggen, Radfahren und Naturgenießen

-Seenlandschaft: Mehrere Seen in der näheren Umgebung bieten Wassersport und Erholung

Das Beste aus zwei Welten

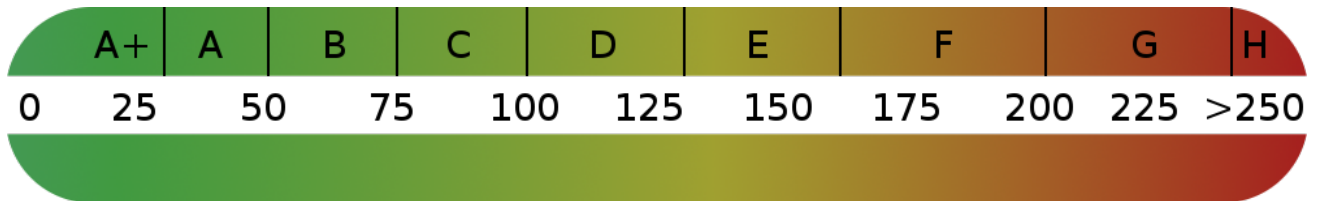
Borkwalde kombiniert das Beste aus Stadt- und Landleben: Naturnahe Ruhe, familienfreundliche Infrastruktur und blitzschnelle Anbindung an Berlin und Potsdam. Der ideale Ort für all diejenigen, die Wert auf Lebensqualität, grüne Umgebung und gleichzeitig urbane Erreichbarkeit legen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-----------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 38,50 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | A |



Exposé - Galerie



Blick Haus links zu rechts

Exposé - Galerie



Vorgarten



Haus links

Exposé - Galerie



Haus rechts



Blick von Haus links zu rechts

Exposé - Galerie



Haus links hinten



Haus links hinten

Exposé - Galerie



Haus rechts hinten



Haus links Küche

Exposé - Galerie



Haus links Gästebad

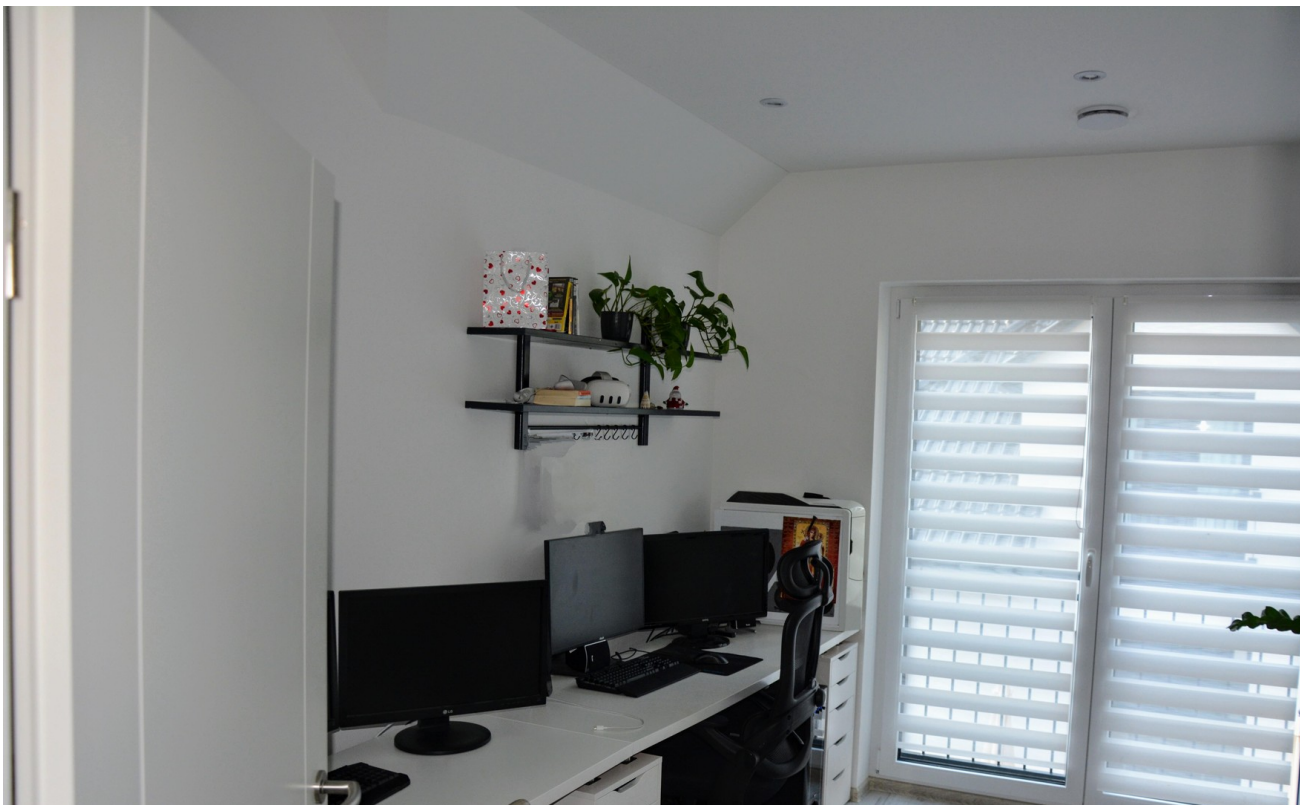


Haus links Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Haus links OG



Haus links OG

Exposé - Galerie



Haus links EG



Haus rechts Küche

Exposé - Galerie



Haus rechts Küche



Haus rechts Gästebad

Exposé - Galerie



Haus rechts Gästebad



Haus rechts Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Haus rechts Wohnzimmer



Haus rechts Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Haus rechts OG



Haus rechts OG

Exposé - Galerie



Haus rechts EG



Blick auf beide Häuser

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registrierungsnummer ²

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 10,0 kg/(m²·a)

↓ Endenergiebedarf dieses Gebäudes

38,5 kWh/(m²·a)

↑ Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

43,1 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß EnEV ¹

Endenergiebedarf

Ist-Wert 38,5 kWh/(m²·a) Anforderungswert 46,8 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t

Ist-Wert 0,30 W/(m²·K) Anforderungswert 0,36 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

☐ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

☐ Vereinfachungen nach § 6 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

38,5 kWh/(m²·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

| Art: | Deckungsanteil: | % |
|------|-----------------|---|
| | | |
| | | |
| | | |

Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfen Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärfen Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Staats sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hilgerberth Software, Energieberater Prof. Dr. K. Z.

Energieausweis

[illegible]

Exposé - Grundrisse

