

Exposé

Einfamilienhaus in Blankenfelde-Mahlow

**Neubau Bungalow ca. 120 m² WF auf 500 qm Grd.
südlichen Stadtrand (15827) mit S-Bahn & RE-
Anschluss**



Objekt-Nr. OM-393921

Einfamilienhaus

Verkauf: **609.000 €**

Ansprechpartner:
Daniel Schwarzwälder

15827 Blankenfelde-Mahlow
Brandenburg
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|----------------|-----------------|
| Baujahr | 2022 | Übernahmedatum | 01.08.2026 |
| Grundstücksfläche | 500,00 m ² | Zustand | Neuwertig |
| Etagen | 1 | Schlafzimmer | 2 |
| Zimmer | 4,00 | Badezimmer | 1 |
| Wohnfläche | 120,00 m ² | Carports | 1 |
| Energieträger | Luft-/Wasserwärme | Stellplätze | 1 |
| Übernahme | ab Datum | Heizung | Fußbodenheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie können auch gerne ein Gebot abgeben!

Hallo liebe Interessenten,

Massenbesichtigung sowie penetrante Makler sind absolut unerwünscht!

Der relativ neuwertige und hochwertige Bungalow diskret und seriös - ohne Makler - direkt von privat an privat zu verkaufen.

Nach aktueller Planung wäre die früheste bezugsfreie Übergabe der 1.8.2026 oder nach Vereinbarung!

Es handelt sich um einen klassischen Bungalow mit Walmdach, rechteckig, Farbe weiß, Dach Ton-Ziegel (kein Beton) in anthrazit mit PV-Anlage nach Süden ausgerichtet mit 6,25 kWp und 5 kW Speicher (installiert in 05/25 und bei Bedarf vom Fachmann nachrüstbar).

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Eckgrundstück mit Straßenfront im Süden und Westen, also freie Sicht und volle Sonne / viel Licht durch 3 große doppelte und bodentiefe Fenster nach Süd und 1 nach West.

Das Objekt wurde im Mai 2022 fertiggestellt und am 1.6.2022 bezogen.

Wenn Sie die Preise mit anderen Objekten vergleichen, beachten Sie, die im Vergleich zu anderen Objekten wahrscheinlich solidere Ausstattung!

Aufgrund der geltenden Schallschutzbestimmungen wegen des BER, wurde keine Holzbalkendecke verbaut sondern eine Betondecke (Mehrpreis ca. € 20.000,-), das Aussen-Mauerwerk (sowie die tragende Innenwand) wurden in 17,5 hochverdichtetem Kalksandstein gebaut plus Dämmung.

Die restlichen Innenwände in 10,5 Kalksandstein (Mehrpreis ca. € 7.000,- (kein Porenbeton oder Rigips)). Die Fenster in sämtlichen Räumen: Wohnzimmer, Essküche, Schlafzimmer, Büro, Gästezimmer wurden mit erhöhten Schallschutzfenstern ausgestattet (Aufpreis ca. 7.000,-) (nicht die Haustür, nicht der HWR, nicht das Badezimmer). (Gemäß Schallschutzbestimmung werden die Schlafräume normalerweise nicht (!) mit Schallschutzfenstern gefordert, weil ein Nachtflugverbot gilt!)

Alle Fenster sind einbruchhemmend ausgeführt (Aufpreis ca. 2.000,-) plus Aussenfarbe anthrazit (Aufpreis ca. 2.000,-).

Aufgrund der Empfehlung des Schallschutzgutachters wurden keine (!) Rollläden verbaut, stattdessen werden abdunkelnde Vorhänge innen verwendet.

Der Bungalow entspricht dem Standard KfW 55 und wird mit Wärmepumpe über Fußbodenheizung beheizt, die auch das Warmwasser erzeugt.

Anfänglich hatte ich ca. 4.000 kWh im Jahr insgesamt an Elektrizität verbraucht.

Wegen Anschaffung einer PV mit Speicher in 2025 plus einem Hybrid-Pkw sind die aktuellen Verbrauchszahlen nicht aussagekräftig.

Die offene Küche mit Essecke plus Wohnzimmer sind großzügig und offen gehalten, nach Süden und Westen ausgerichtet und weisen 3 große, doppelte, bodentiefe Fenster auf - hell und spart viel Heizenergie.

Das große Schlafzimmer (ca. 20 m²) ist nach Süden und Osten ausgerichtet, mit 1 kleinem Fenster nach Osten und einem großen, doppelten und bodentiefem Fenster nach Süden.

Ein drittes, kleineres Zimmer ist nach Nord-Ost ausgerichtet und wird derzeit als Gästezimmer verwendet.

Ein viertes, kleineres Zimmer ist nach West-Nord ausgerichtet und dient derzeit als Büro.

Das zweckmäßige Bad hat eine bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung und eine große Badewanne 180 cm * 80 cm mit Thermostaten plus einen großen Waschtisch.

Die Einbücheküche ist zweckmäßig mit Einbauspüle, Geschirrspüler, Kühlschrank mit Kühlfach, Dunstabzugshaube plus 5 flächiges Induktionsfeld & Backofen.

Deckenhöhe beträgt 2,52 Meter. Durchgangshöhe der Türen 2,10 Meter.

Die offene Küche kann bei Bedarf durch den nachträglichen Einbau einer Tür plus einer (Glas)-Abtrennung abgetrennt werden vom Wohnbereich.

Die Gestaltung des Bungalow in Sachen Farbe, innen und außen und Aufteilung ist modern und sachlich gehalten.

Bodenbeläge Fliesen & Fertigparkett.

Ausstattung

Der Preis des Bungalow wurde im März 2025 auf € 643.000 geschätzt. Danach wurde die PV-Anlage mit Speicher im Mai 2025 installiert und in Betrieb genommen zu einem Wert von ca. € 13.000,- von einem regionalen Fachbetrieb. - Für die PV sowie die Wärmepumpe bestehen noch die üblichen Gewährleistungen. Auf Wunsch kann die Wartung gerne von den ursprünglich ausführenden Fachfirmen weiter bereit werden.

Es wurde kein Energieausweis erstellt, da Neubau, sondern es liegt eine umfassende Berechnung über mehr als 100 Seiten vor von der bau-begleitenden Energieberaterin.

Sämtliche Dokumentation sind vorhanden und können übergeben werden.

Die moderne Einbauküche in den Farben esche / weiß / anthrazit gehalten, soll installiert bleiben (im Preis inklusive).

Die Einbaugesamstände, Schränke, Regale usw. auch Geschirr und Töpfe, Kaffeemaschine, Waschmaschine, hoher Kühlschrank sowie Lampen können auf Wunsch / nach Absprache übernommen werden - alle Elektrogeräte (inkl. Lampen (LED) waren zum Zeitpunkt der Anschaffung A+ oder besser (die Effizienzklassen ändern sich ja öfters).

Die Aussengestaltung - der Garten - ist bewusst etwas "verwildert" angelegt - also keine Zierrasen mit Mähroboter. - Eine gewünschte Umgestaltung könnte sicherlich mit überschaubarem Aufwand realisiert werden.

Pflanzen: Es ist noch ein Altbestand vorhanden: großer Rhododendron, 3 tragende Pfirsichbäume, Brombeerhecke, großer tragender Kirschbaum. - Plus tlw. Neubepflanzung: Hecke, Blumen, Sträucher, Obstbäume (die noch etwas Zeit benötigen).

Bei ernsthaftem Interesse oder Fragen nehmen Sie gerne Kontakt mit mir auf.

Danke für Ihr Verständnis.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Von Privat an Privat - ruhig, sachlich, seriös!

Makler, Spinner, Neugierige und Datensammler sind unerwünscht.

Lage

Die Lage im Ortsteil Blankenfelde - der Gesamtgemeinde Mahlow-Blankenfelde - im so genannten Komponistenviertel ist zentral. - Alle wichtigen Einrichtungen wie Schule, Arzt, Bäcker, Supermärkte usw. sind in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Ein S-Bahnhof (S 2) sowie ein RE-Bahnhof sind vorhanden. - Mit dem RE sind es bis Berlin-Südkreuz 2 Stationen, bis Hauptbahnhof 4 Stationen (21 min.) - in die andere Richtung bis

BER 1 Station (9 min.)! - Fußläufig sind es ca. 15 Minuten bis zum Bahnhof. - Oder eben mit dem Fahrrad oder Pkw (P & R Parkplatz direkt am Bahnhof vorhanden).

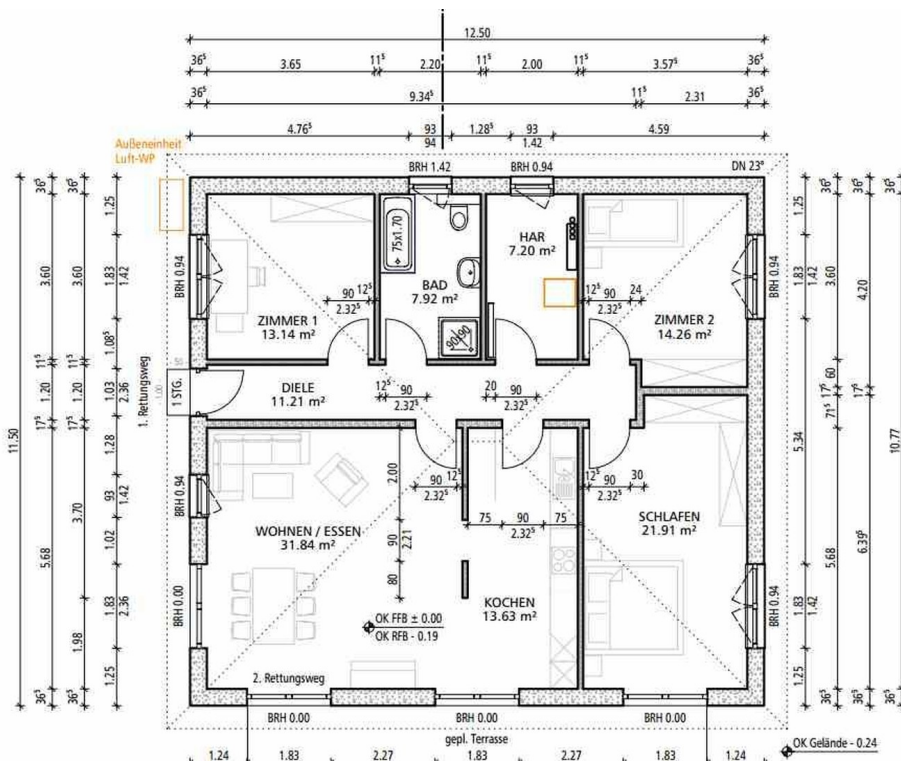
Luftlinie beträgt die Distanz zum südlichen Berliner Stadtrand - Lichtenrade - ca. 4 km.

Mit dem Pkw bis zum Bundestag/Regierungsviertel je nach Tageszeit und Verkehrsaufkommen ca. 30 min. - 60 min.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



| Wohnfläche Räume | | |
|------------------|----------------|-----------------------------|
| 1.01 | DIELE | 10.90 m ² |
| 1.03 | HAR | 7.03 m ² |
| 1.05 | BAD | 7.75 m ² |
| 1.07 | KOCHEN | 13.42 m ² |
| 1.09 | WOHNEN / ESSEN | 31.53 m ² |
| 1.11 | SCHLAFEN | 21.62 m ² |
| 1.13 | ZIMMER 1 | 12.92 m ² |
| 1.14 | ZIMMER 2 | 14.02 m ² |
| | | 119.19 m² |

Exposé - Galerie



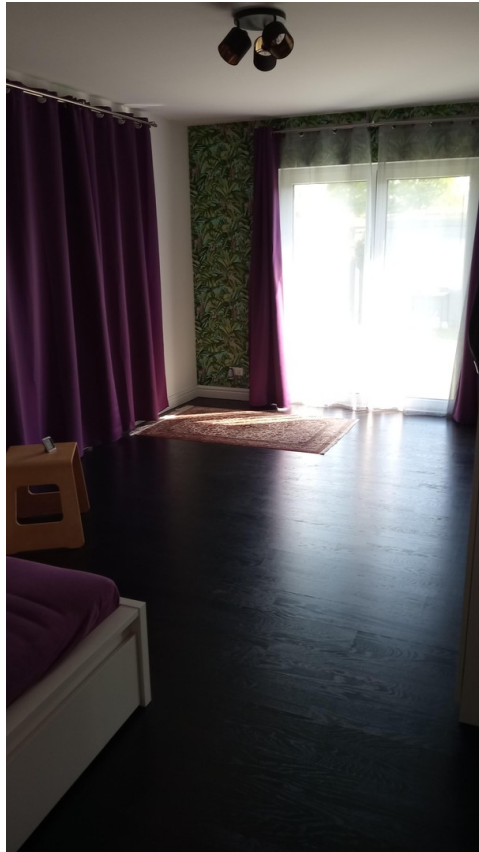
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



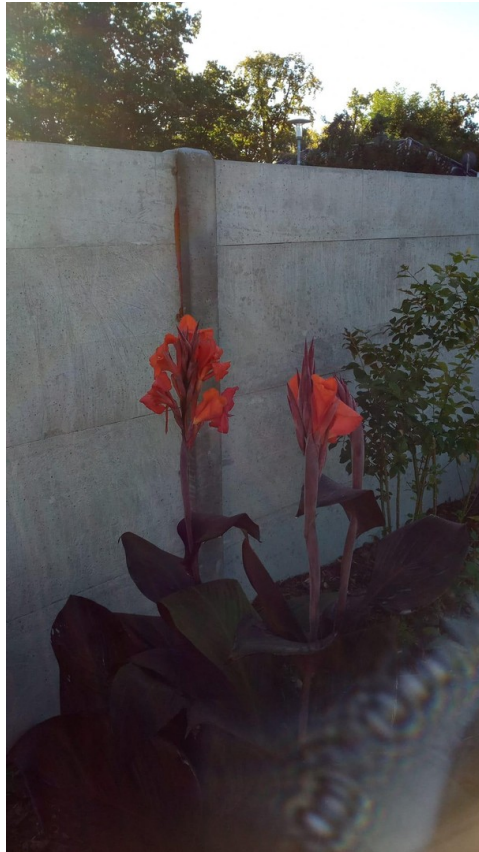
Exposé - Galerie



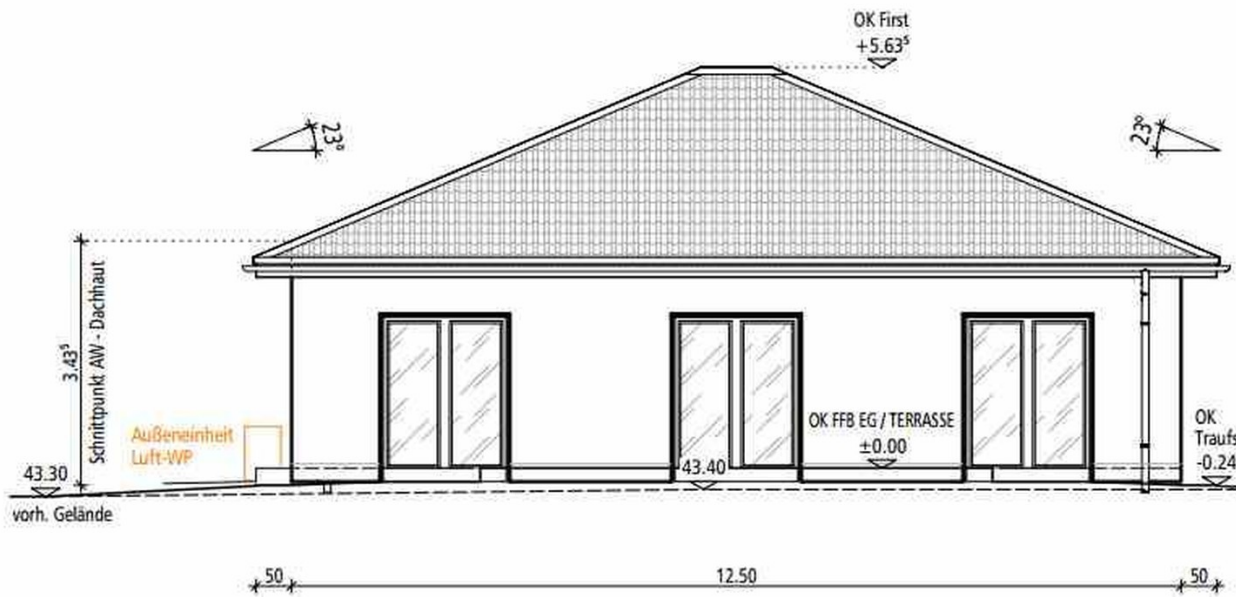
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



SÜD - ANSICHT

