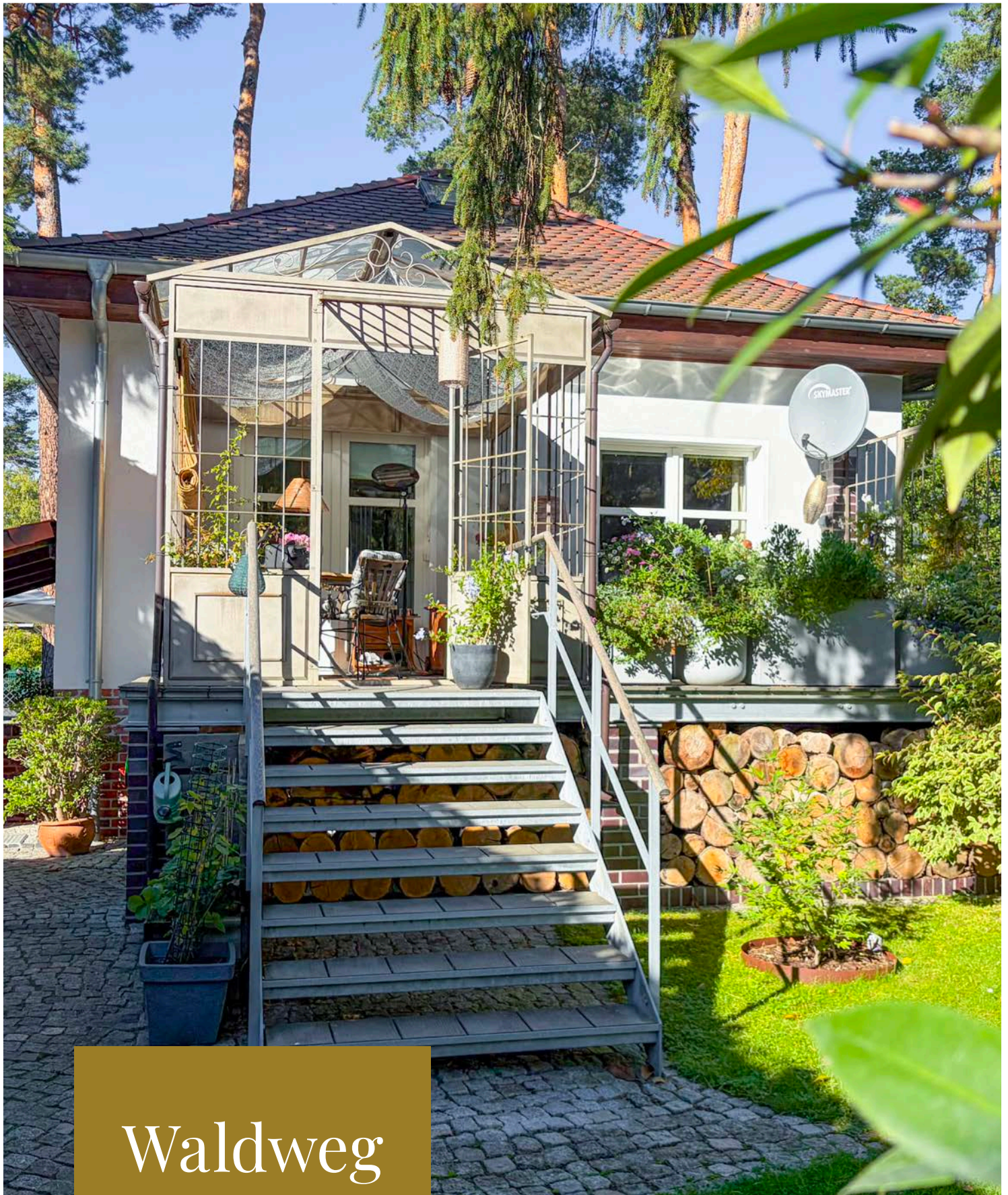




Waldweg

18



Waldweg 18, 15831 Blankenfelde-Mahlow

Idyllisches Haus mit großem Grundstück
in Blankenfelde - Mahlow

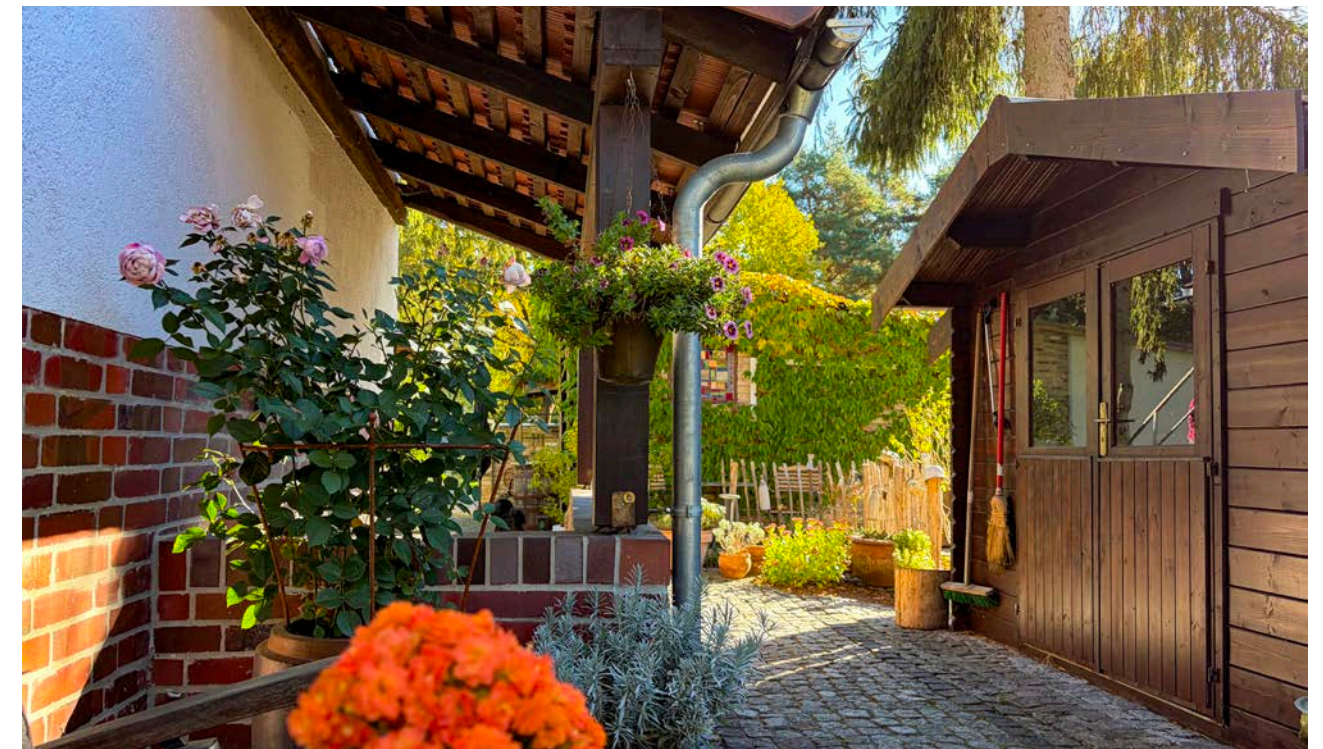


Wohnfläche: 113,84 m²

Grundstücksfläche: 1131 m²

Baujahr: ca. 1933

Verkaufspreis: 499.000 Euro*



*Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer), hier in Höhe von 2,38 % inklusive Mehrwertsteuer in jeweils geltender Höhe, derzeit also 19 % notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

Details

Dieses wirklich gemütliche und bepflanzte Grundstück mit dem 1934 erbauten und 2014 komplett kernsanierten Haus steht jetzt zum Verkauf.

Auf dem Grundstück befinden sich neben dem Haupthaus eine neu errichtete und beheizte Orangerie, ein kleines Nebengebäude mit Abstellraum, Sauna, Toilette und Küche sowie ein großes Doppelcarport. Die Nebengebäude wurden rustikal mit sichtbaren Holzbalken und Klinkern errichtet. Die Zuwegungen bestehen aus kleinen Granitpflastersteinen, was dem Grundstück einen weiteren hochwertigen Charakter verleiht.

Das Haupthaus wurde während der Kernsanierung neu konzipiert. So befinden sich im Souterrain drei Räume und ein Gäste-WC. Das darüberliegende halbhohes Geschoss ist offen gestaltet mit einem gro-

ßen Wohn-Essbereich mit Kaminofen, einer kleinen angeschlossenen offenen Küche, einem Bad und der Veranda mit einem Bürobereich. Aus dem Wohnbereich gelangt man auf die große Hochterrasse und über eine Treppe in den Garten.

Im Dachgeschoss befindet sich ein weiterer kleiner Raum, welcher derzeit als Abstellraum genutzt wird. Der rustikale Stil zieht sich konsequent und stimmig durch das ganze Objekt. Ob Fliesen oder Holzböden – alles passt sehr gut zusammen.

Im Jahr der Kernsanierung wurde dann auch eine neue Buderus-Gasbrennwerttherme installiert. Das Dach wurde mit hochwertigen Biberschwanztondachziegeln eingedeckt. Stränge und Leitungen sowie Fenster wurden selbstverständlich ebenfalls erneuert.

Die Orangerie, welche sich auch hervorragend als Hobbyraum eignet, wurde 2015 neu errichtet. Neben den zwei sehr gut belichteten Räumen mit Dielenfußboden befindet sich auch eine kleine Küche darin.

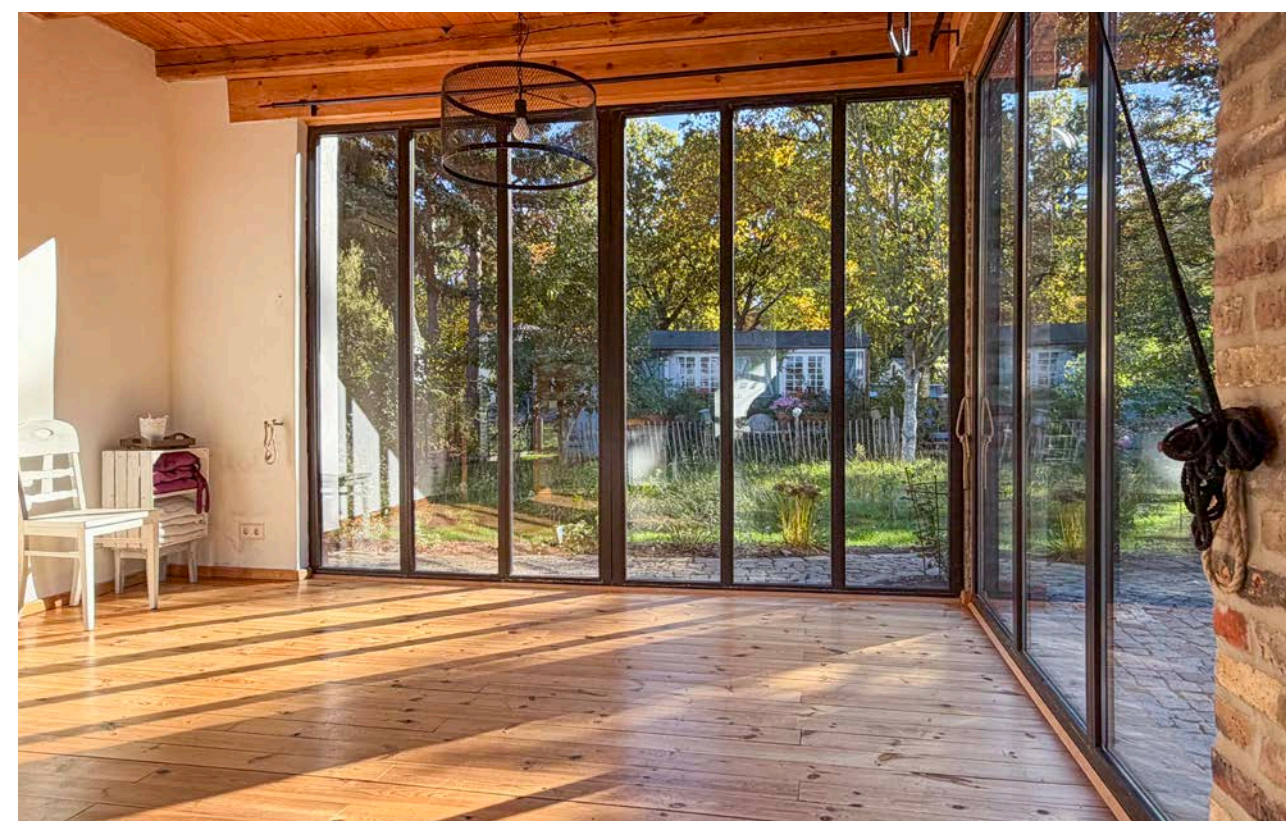
Die Terrasse davor wurde passend zu den Wegen auch mit kleinem Granitpflaster hergestellt. Die Objekte an sich und der gepflegte Garten machen es zu einem idyllischen Platz in bester Lage.

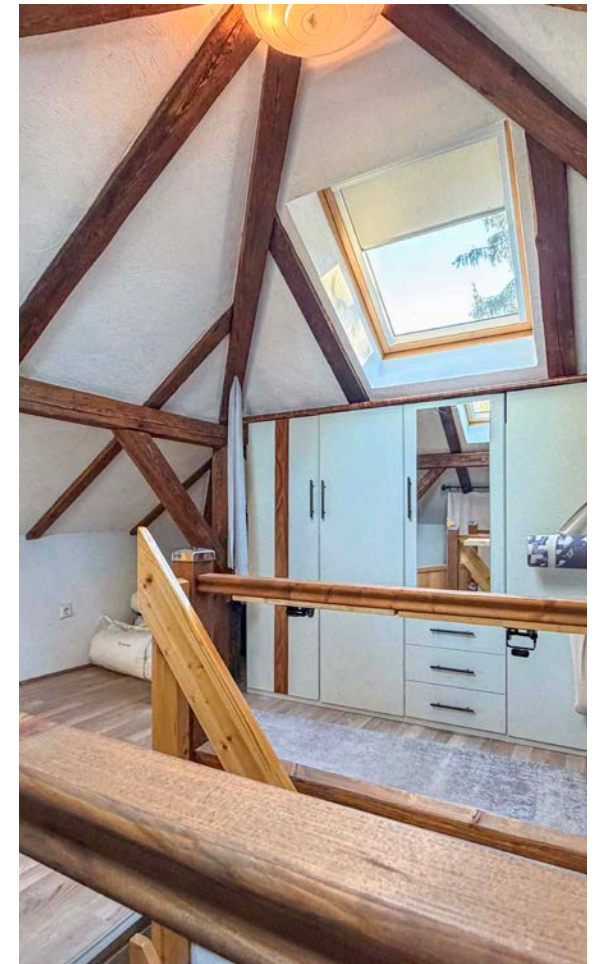


6



7

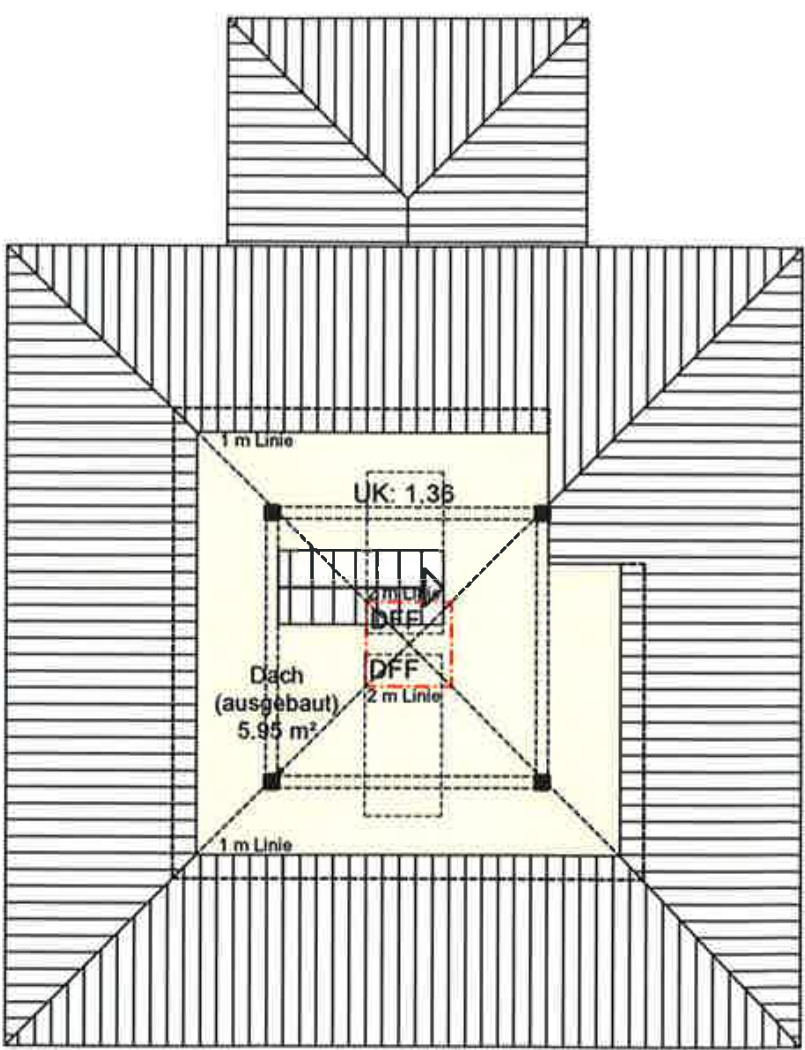




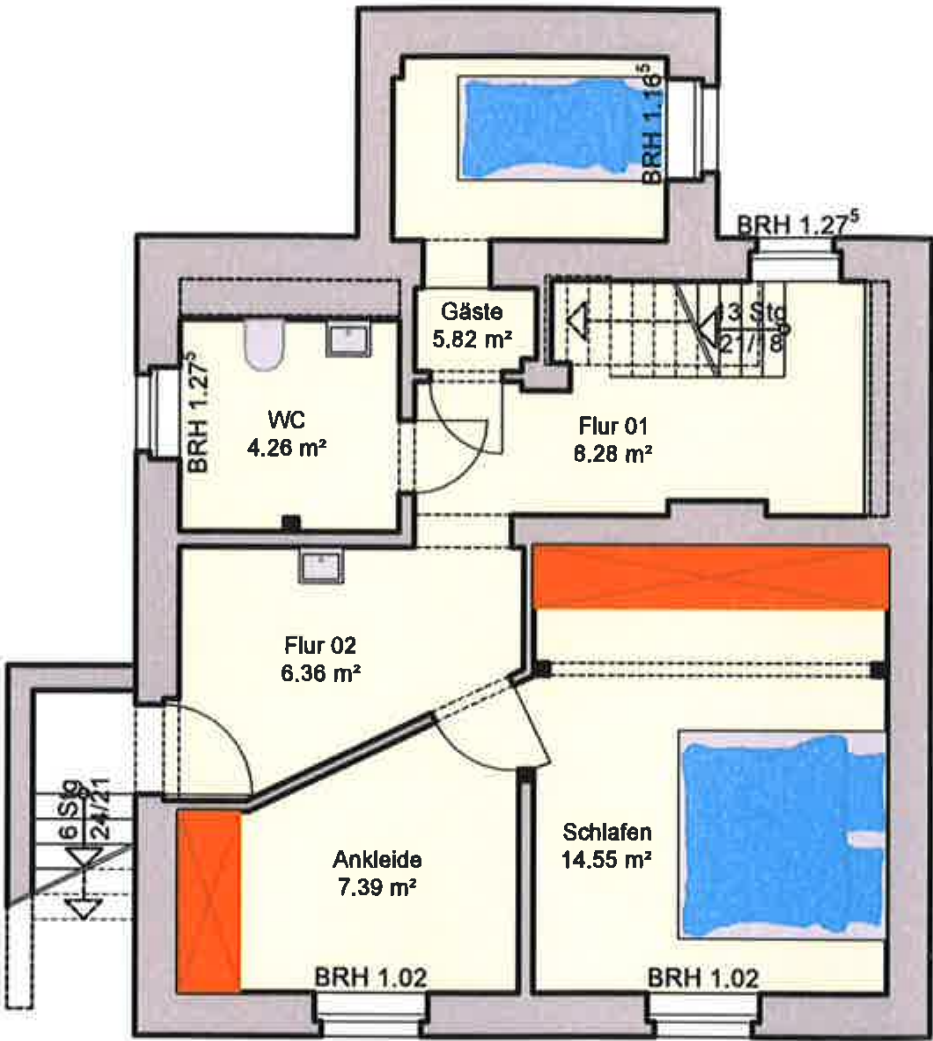
Grundriss Haus EG



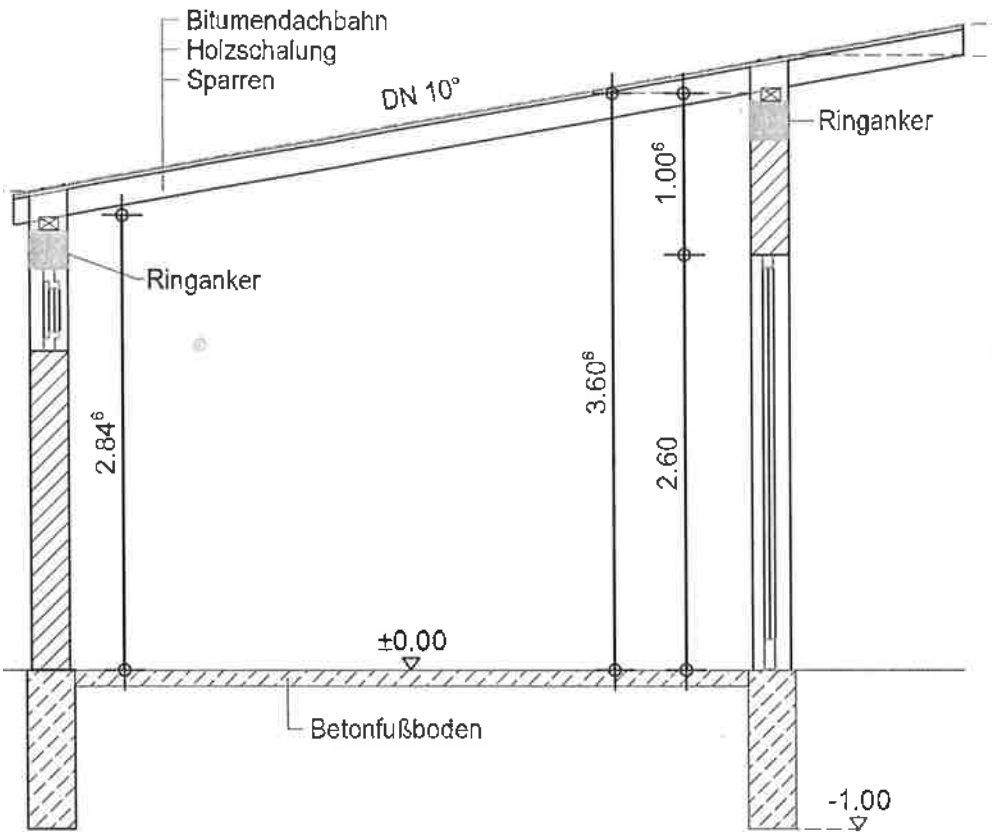
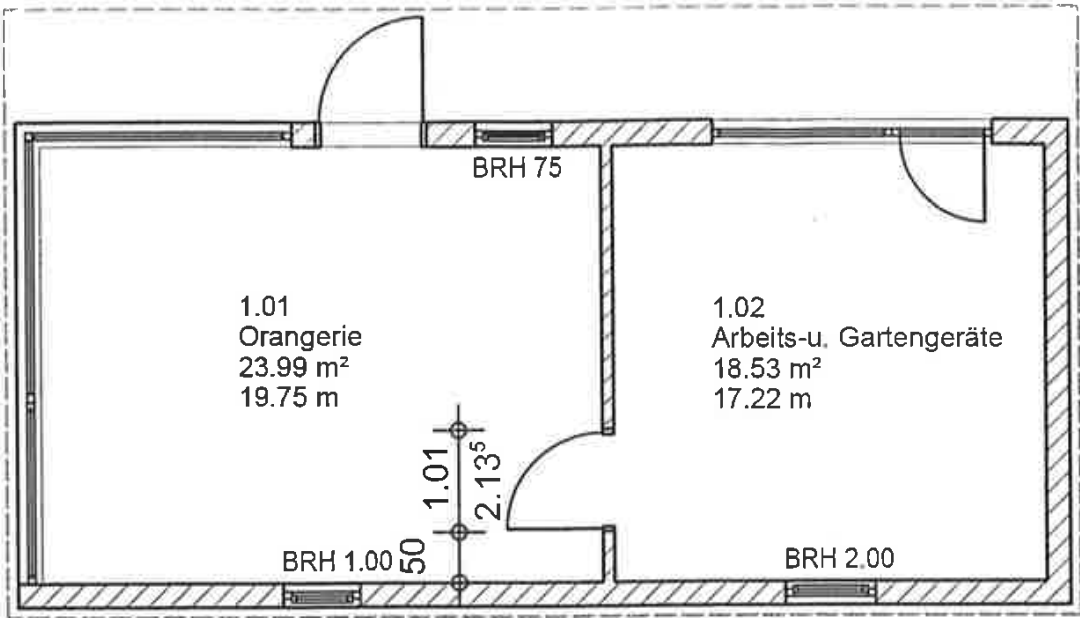
Grundriss Haus DG



Grundrisse Souterrain



Grundrisse Orangerie



Zur Lage

- Willkommen im Waldweg in Blankenfelde-Mahlow – einer Adresse, die den Traum vom naturnahen Leben im begehrten Berliner Speckgürtel auf perfekte Weise erfüllt. Die Immobilie befindet sich in einer etablierten und von viel Grün geprägten Wohngegend. Hier kombiniert sich ein familienfreundliches, friedliches Nachbarschaftsumfeld mit den Vorzügen einer hervorragend ausgebauten, modernen Infrastruktur.

Infrastruktur & Alltagsleben vor der Haustür

- **Einkaufen & Nahversorgung:** Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen in unmittelbarer Umgebung zahlreiche Optionen offen. Supermärkte (wie Kaufland, Lidl und Aldi), Bäckereien, Drogeriemärkte sowie Apotheken und Banken sind in wenigen Minuten bequem erreichbar.
- **Familie & Bildung:** Die Gemeinde zeichnet sich durch eine sehr kinder- und familienfreundliche Struktur aus. Diverse Kindertagesstätten sowie Grund- und weiterführende Schulen befinden sich direkt im Ort und bieten kurze, sichere Wege für den Nachwuchs.
- **Medizinische Betreuung:** Eine erstklassige Versorgung ist durch ansässige Allgemein- und Fachärzte sowie das nahegelegene Ärztehaus direkt in der Gemeinde gewährleistet.

Hervorragende Mobilität und Anbindung

Ob mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem eigenen Auto – von hier aus sind Sie maximal flexibel vernetzt:

- **Öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV):** Die Bahnhöfe Mahlow und Blankenfelde binden Sie ideal an. Mit der S-Bahn-Linie S2 gelangen Sie ohne Umsteigen direkt in das Berliner Stadtzentrum (z. B. zum Potsdamer Platz oder zur Friedrichstraße). Ergänzt wird dies durch Regionalbahnverbindungen sowie ein dichtes Busnetz, das eine unkomplizierte Mobilität in der gesamten Region sichert.
- **Straßenanbindung:** Autofahrer profitieren von der schnellen Erreichbarkeit der Bundesstraße B96 sowie des Berliner Autobahnringes (A10). Die Berliner Stadtgrenze ist nur wenige Autominuten entfernt.
- **Flughafennähe:** Auch der internationale Flughafen Berlin Brandenburg (BER) ist zügig erreichbar – weit genug entfernt, um die Ruhe zu genießen, und nah genug für maximale Reiseflexibilität.

Freizeit, Natur und Erholung

Der Straßename hält, was er verspricht: Der Waldweg lädt direkt vor der Haustür zu erholsamen Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradausflügen in die märkische Natur ein. Die Umgebung bietet zudem einen hohen Freizeitwert durch lokale Sportvereine, Spielplätze und nahegelegene Badeseen (wie den Rangsdorfer See), die an warmen Sommertagen ein perfektes Ausflugsziel für die ganze Familie darstellen.

Fazit:

Der Waldweg bietet die seltene Balance aus privatem Rückzugsort im Grünen und der lebendigen Nähe zur Metropole Berlin – ein idealer Standort für Familien, Paare und Pendler, die Lebensqualität neu definieren wollen.



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Gültig bis: 22.09.2036

Registriernummer: BB-2026-006638621

1

Gebäude

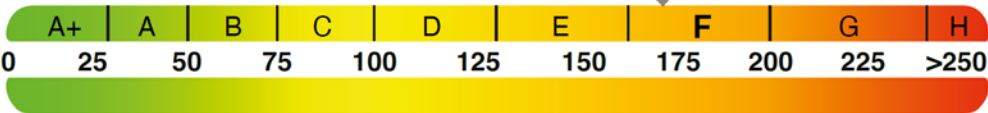
Gebäudetyp	Einfamilienhaus	
Adresse	Waldweg 18, 15831 Blankenfelde-Mahlow	
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1933	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2014	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A _W)	153,00 m ²	☒ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas H	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas H	
Erneuerbare Energien ³	Art: keine	Verwendung: keine
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung/Verkauf ☐ (Änderung/Erweiterung)	



Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 40,58 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
169,1 kWh/(m²·a)



Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
186,0 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 169,1 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energiever-brauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
28.10.2021	31.10.2022	Erdgas in kWh Heizwert	1,1	22.338	3.683	18.655	1,18
01.11.2022	23.10.2023	Erdgas in kWh Heizwert	1,1	21.407	3.563	17.844	1,18
24.10.2023	19.10.2024	Erdgas in kWh Heizwert	1,1	22.724	3.603	19.121	1,18
20.10.2024	31.03.2025	Erdgas in kWh Heizwert	1,1	10.857	1.627	9.230	1,18

☐ weitere Einträge in Anlage



17



Ihr Ansprechpartner

Matthias Philipp

Immobilienmakler

Mobil 0173 217 83 51

www.philipp-immobilienkontor.de

kontakt@philipp-immobilienkontor.de

