

Müllrose

# Die besondere Immobilie - Für Investoren oder zur Eigennutzung! Planungsidee inklusive!

Número da propriedade: 25421008



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

PREÇO DE COMPRA: 468.000 EUR • ÁREA: ca. 453 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 13 • ÁREA DO TERRENO: 1.388 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25421008 - 15299 Müllrose

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25421008 - 15299 Müllrose

## Numa vista geral

Número da propriedade	25421008	Preço de compra	468.000 EUR
Área	ca. 453 m <sup>2</sup>	Natureza	Moradia multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de quatro abas	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	13	Modernização / Reciclagem	2018
Ano de construção	1913	Tipo de construção	Sólido
Tipo de estacionamento	2 x Garagem	Área útil	ca. 130 m <sup>2</sup>
		Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25421008 - 15299 Müllrose

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	122.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	18.02.2031	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1913

Número da propriedade: 25421008 - 15299 Müllrose

## O imóvel



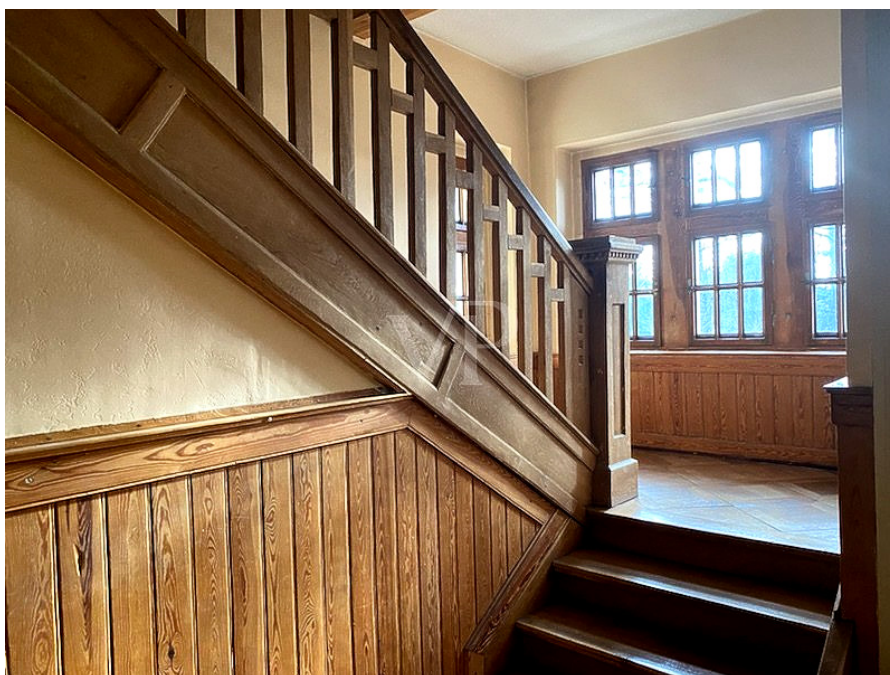
Número da propriedade: 25421008 - 15299 Müllrose

## O imóvel



Número da propriedade: 25421008 - 15299 Müllrose

## O imóvel



Número da propriedade: 25421008 - 15299 Müllrose

## O imóvel





Número da propriedade: 25421008 - 15299 Müllrose

## O imóvel



Número da propriedade: 25421008 - 15299 Müllrose

## O imóvel



Número da propriedade: 25421008 - 15299 Müllrose

## O imóvel



Número da propriedade: 25421008 - 15299 Müllrose

## O imóvel



Número da propriedade: 25421008 - 15299 Müllrose

## O imóvel



Número da propriedade: 25421008 - 15299 Müllrose

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

### Immobilien- bewertung – *exklusiv* und professionell.

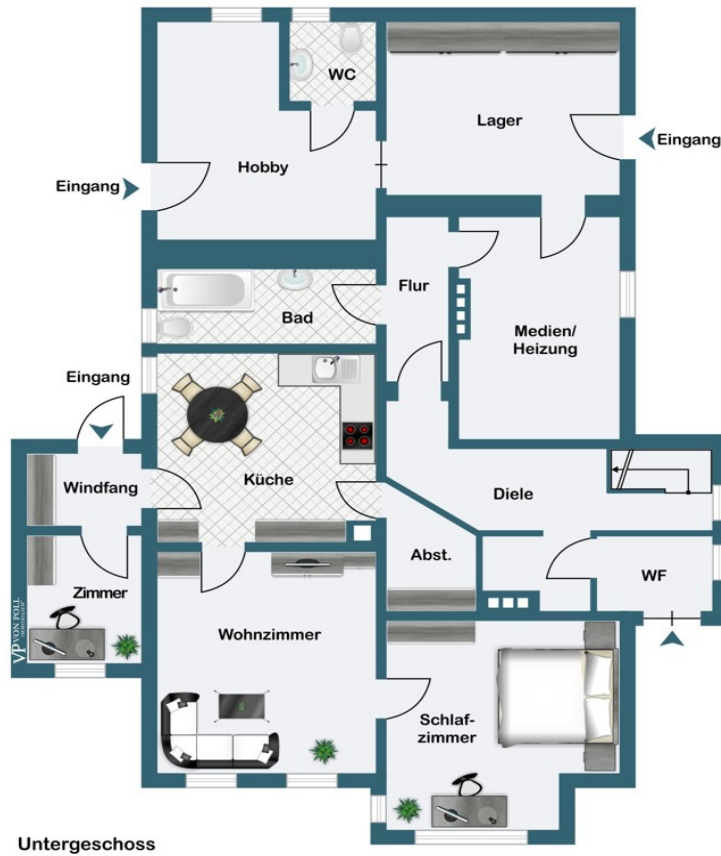
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur 5 Minuten.

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

Número da propriedade: 25421008 - 15299 Müllrose

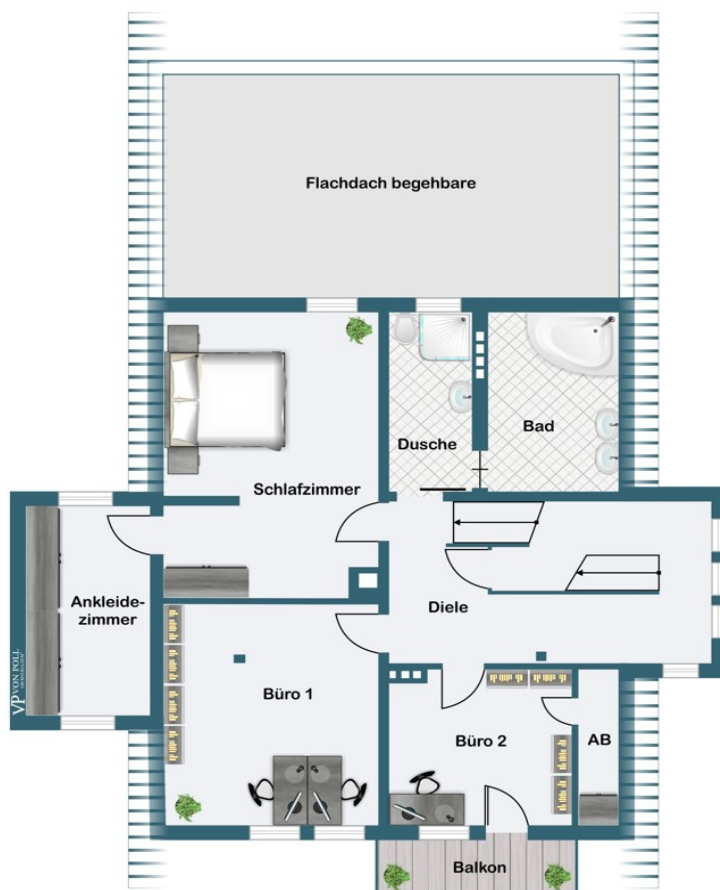
## Plantas dos pisos





Erdgeschoss





Obergeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25421008 - 15299 Müllrose

## Uma primeira impressão

WOHNEN IN EINER BESONDEREN IMMOBILIE MIT FLAIR UND AMBIENTE!

PLANUNGSIDEE: 8 Wohneinheiten nach Modernisierung und Sanierung mit insgesamt 541 m<sup>2</sup> Wohnfläche! Diese repräsentative Villa besticht mit einem ganz besonderen Ambiente und viel Platz für freie Entfaltung und verschiedenen Möglichkeiten der Nutzung. Die Immobilie wurde 1913 auf einem ca. 1.388 m<sup>2</sup> großem Grundstück gebaut und umfangreich modernisiert. Zwischenzeitlich diente sie viele Jahre als Kindergarten der Betreuung von Kleinkindern, danach einem Unternehmen als Firmensitz bevor sie dann für eine Familie zu einem schönen und besonderen Zuhause wurde. Die Villa eignet sich hervorragend als repräsentativer Wohn- oder Geschäftssitz, als Heim für eine große Familie, als Mehrgenerationenhaus oder aber auch zur Nutzung als Kapitalanlage. Interessiert? Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage!

Número da propriedade: 25421008 - 15299 Müllrose

## Detalhes do equipamento

Grundstück: ca. 1.388 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 453 m<sup>2</sup>

BAUWEISE UND AUSSTATTUNG AKTUELL:

- Baujahr 1913
- 1. Wohnung, Wohnfläche ca.194 m<sup>2</sup>
- 2. Wohnung, Wohnfläche ca.106 m<sup>2</sup>
- 3. Einliegerwohnung (altersgerecht), Wohnfläche ca. 100 m<sup>2</sup>
- Kamin im Haupthaus und in einer Wohnung
- Holzfenster (Isoglas)
- Dachrinnen aus Zink
- Blitzschutz
- Dach nicht isoliert aber regelmäßig gewartet
- Strohecke mit doppelgelegten Biberschwänzen
- große Terrasse
- Balkon

Número da propriedade: 25421008 - 15299 Müllrose

## Tudo sobre a localização

**GEOGRAFIE:** Müllrose ist ein staatlich anerkannter Erholungsort mit zahlreichen Seen und ca. 4.600 Einwohnern. Der gepflegte Ort gilt als "Tor zum Schlaubetal", da hier die Schlaube den "Großen Müllroser See" passiert bevor sie im "Kleinen Müllroser See oder dem Oder-Spree-Kanal endet. Die zahlreichen Wälder bieten ein angenehmes Klima und fördern die Erholung. Darüber hinaus befinden sich vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten praktisch direkt vor der Haustür und versprechen echte Lebensqualität. Man wohnt wo andere Urlaub machen, hat viele verschiedene Einkaufsmöglichkeiten in naher Umgebung, gut geführte Restaurants und muss nicht auf weitere Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs verzichten. **LAGE/VERKEHR:** Müllrose liegt ca. 60 km entfernt von der südlichen Berliner Stadtgrenze und über die gleichnamige Anschlussstelle der Bundesautobahn 12 Berlin – Frankfurt (Oder) erreichbar. Müllrose hat einen eigenen Bahnhof und einen Busbahnhof. Mit dem Zug benötigt man ca. 90 Minuten von Müllrose nach Berlin-Hauptbahnhof und ca. 18 min nach Frankfurt (Oder). Das Zentrum von Berlin liegt ca. 95 km nordwestlich, Frankfurt (Oder) ist ca. 15 km und die Stadt Fürstenwalde ca. 33 km entfernt. Den neuen Berliner Flughafen BER erreicht man in ca. 76 km und ca. 50 min. **FREIZEIT:** Die Freizeitmöglichkeiten an den Müllroser Seen sind nahezu endlos. Ob Wandern, Joggen, Radfahren, Baden, Schwimmen, Surfen, Segeln oder Motorbootfahren - all das ist in idyllischer Landschaft und sehr exklusiv möglich. Auf den gepflegten und gut ausgeschilderten Wander- und Radwegen lässt sich die Natur in und um Müllrose hervorragend genießen. Zwei Freibäder sowie zahlreiche Sport- und Spielstätten sorgen für ausreichend Abwechslung. **WIRTSCHAFT:** Mit seinen über 450 Handels- und Gewerbetreibenden ist Müllrose ein bevorzugter Wirtschaftsstandort. Außerdem ist der Ort das Wirtschafts-, Verwaltungs- sowie Tourismus- und Kulturzentrum des Amtes Schlaubetal.

Número da propriedade: 25421008 - 15299 Müllrose

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.2.2031. Endenergiebedarf beträgt 122.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1913. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

Número da propriedade: 25421008 - 15299 Müllrose

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Martina Paasch

---

Ulmenstraße 4 Bad Saarow  
E-Mail: [bad.saarow@von-poll.com](mailto:bad.saarow@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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