

Berlin / Falkenberg

# Stilvolles Einfamilienhaus mit Wohlfühlfaktor – Ruhige Lage & moderne Ausstattung

Objektnummer: 25306011



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

KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 116,43 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 670 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25306011 - 13057 Berlin / Falkenberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25306011 - 13057 Berlin / Falkenberg

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25306011                  |
| Wohnfläche   | ca. 116,43 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 4                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 2008                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz             |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 599.000 EUR                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Kamin, Einbauküche                                                        |

Objektnummer: 25306011 - 13057 Berlin / Falkenberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |               |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergieverbrauch         | 70.27 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 28.03.2035      | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 2008          |



Objektnummer: 25306011 - 13057 Berlin / Falkenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25306011 - 13057 Berlin / Falkenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306011 - 13057 Berlin / Falkenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25306011 - 13057 Berlin / Falkenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306011 - 13057 Berlin / Falkenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25306011 - 13057 Berlin / Falkenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25306011 - 13057 Berlin / Falkenberg

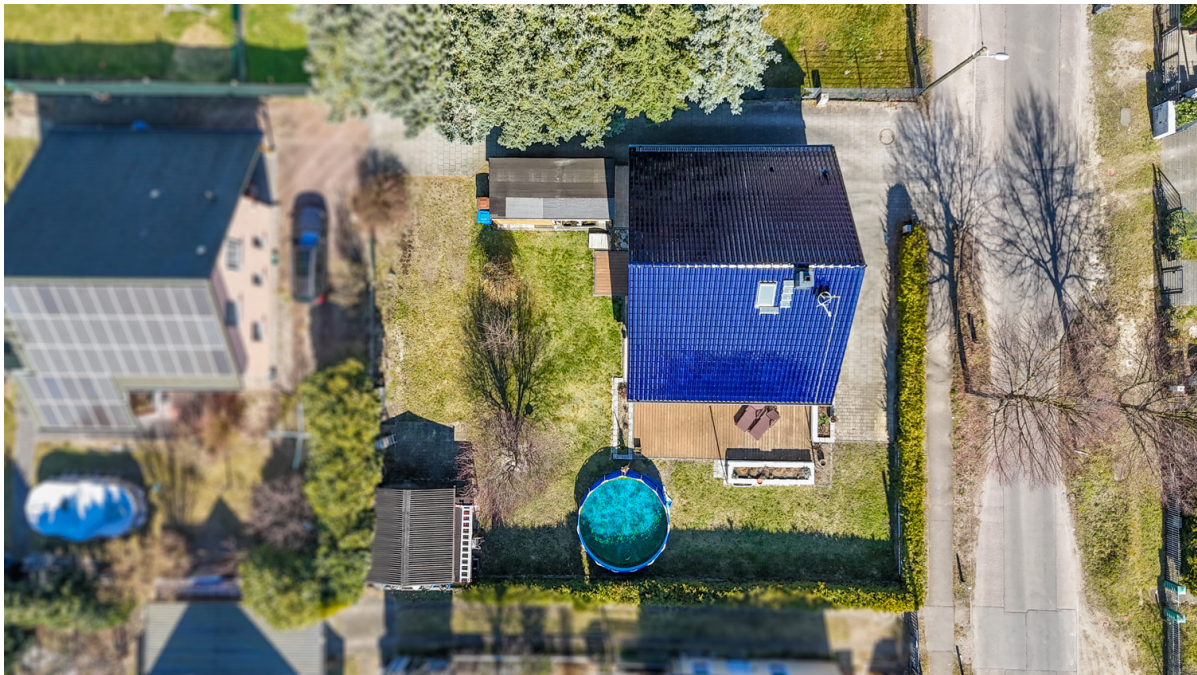
## Die Immobilie





Objektnummer: 25306011 - 13057 Berlin / Falkenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306011 - 13057 Berlin / Falkenberg

## Die Immobilie



VP VON POLL  
FINANCE

UNABHÄNGIGER ZINSVERGLEICH -  
FÜR NEUE UND BESTEHENDE FINANZIERUNGEN

JETZT GEMEINSAM MIT UNS STARTEN

[vp-finance.de](http://vp-finance.de)



Objektnummer: 25306011 - 13057 Berlin / Falkenberg

## Grundrisse



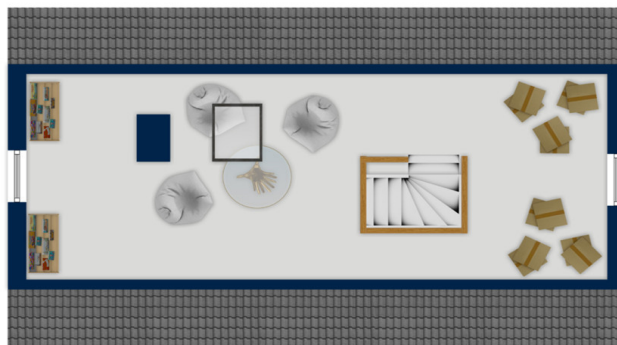
Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich







Exposéplan, nicht maßstäblich

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25306011 - 13057 Berlin / Falkenberg

## Ein erster Eindruck

Diese ansprechende Immobilie präsentiert sich als gepflegtes Einfamilienhaus in solider Massivbauweise, das im Jahr 2008 errichtet und seither kontinuierlich instandgehalten wurde. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 116 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Ebenen, bietet das Haus ausreichend Raum für komfortables Wohnen. Das ca. 670 m<sup>2</sup> große Grundstück vereint idyllische Ruhe mit einer sehr guten Anbindung an die umliegende Infrastruktur, ideal für Familien und Paare. Wohnen mit Wohlfühlfaktor Das Herzstück des Hauses ist das helle, einladende Wohnzimmer mit einem gemütlichen Kamin, der besonders in den Wintermonaten für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Eine moderne Fußbodenheizung im gesamten Erd- und Obergeschoss schafft angenehme Wärme in allen Räumen. Zusätzlich sorgen Rollläden und Sonnenschutzeinrichtungen für ein angenehmes Raumklima und ausreichend Privatsphäre. Durchdachter Grundriss & moderne Ausstattung Die funktionale Einbauküche bietet viel Stauraum und ist ideal in den Wohnbereich integriert. Insgesamt stehen Ihnen vier helle Zimmer zur Verfügung, darunter drei gemütliche Schlafzimmer, die vielseitig genutzt werden können, sei es als Rückzugsort, Kinderzimmer oder Homeoffice. Zwei modern ausgestattete Badezimmer sorgen für einen stressfreien Start in den Tag und bieten hohen Wohnkomfort. Zusätzlich verfügt das Haus über einen geräumigen Dachboden, der Potenzial für den Ausbau zu weiterer Wohnraumnutzung bietet. Platz im Freien & clevere Extras Das Grundstück punktet mit zwei praktischen Gartenschuppen, ideal für die Aufbewahrung von Gartenmöbeln, Geräten oder Fahrrädern. Ein Rasenroboter übernimmt zuverlässig die Pflege der Grünflächen und schenkt Ihnen mehr Zeit für die schönen Dinge des Lebens. Einziehen ohne Aufwand Dank des gepflegten Gesamtzustands ist ein sofortiger Einzug ohne Renovierungsaufwand möglich. Dieses Zuhause vereint modernen Wohnkomfort mit dem Charme eines klassischen Einfamilienhauses und bietet alles, was man sich zum Leben und Wohlfühlen wünscht. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie! Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.



Objektnummer: 25306011 - 13057 Berlin / Falkenberg

## Ausstattung und Details

Einfamilienhaus Massivbau  
Fußbodenheizung Erdgeschoss & Obergeschoss  
Rollläden/Sonnenschutz im gesamten Erdgeschoss  
Kamin im Wohnzimmer  
Terrasse aus 2023 / ca. 36 m²  
Einbauküche  
2x Gartenschuppen  
Rasenroboter  
Dachboden mit Potenzial zum Wohnraumausbau  
Gartenpool

Objektnummer: 25306011 - 13057 Berlin / Falkenberg

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im begehrten Stadtteil Falkenberg, einem ruhigen und charmanten Teil des Berliner Bezirks Lichtenberg. Falkenberg verbindet urbanes Leben mit einer naturnahen Umgebung und besticht durch eine hohe Wohnqualität – ideal für alle, die sowohl eine gute Infrastruktur als auch viel Natur schätzen. Lage & Umgebung Falkenberg bietet eine einzigartige Kombination aus entspannter Wohnatmosphäre und städtischer Anbindung. Die Umgebung ist geprägt von großzügigen Grünflächen und gepflegten Parkanlagen, die zu entspannten Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einladen. Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zur S-Bahnstation Ahrensfelde, die den Zugang zur Berliner Innenstadt erleichtert. Verkehrsanbindung Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Neben der guten Erreichbarkeit diverser Bus- und Straßenbahnlinien, die über kurze Wege erreichbar sind, profitieren Bewohner von der Nähe zur S-Bahnstation Ahrensfelde. Von hier gelangen Sie in kurzer Zeit zu zentralen Berliner Knotenpunkten wie dem Alexanderplatz und Hauptbahnhof. Auch Autofahrern kommen durch die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen Vorteile zu, was die Erreichbarkeit weiter verbessert. Infrastruktur Falkenberg bietet in der direkten Umgebung ein umfangreiches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Bäckereien, Apotheken sowie Bildungseinrichtungen wie Kindergärten und Schulen. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige gastronomische Einrichtungen und kulturelle Angebote, die den Alltag angenehm und komfortabel gestalten.

Objektnummer: 25306011 - 13057 Berlin / Falkenberg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 70.27 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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



Objektnummer: 25306011 - 13057 Berlin / Falkenberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Jaschinski

---

Hönowe Straße 66 Berlin – Marzahn-Hellersdorf

E-Mail: [marzahn-hellersdorf@von-poll.com](mailto:marzahn-hellersdorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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