Falkensee – Falkensee (Stadt)

Großzügiges Ein- oder Zweifamilienhaus - 8 Zimmer, 2 Bäder u. 2 Gäste WCs

Objektnummer: 25087016EFH

KAUFPREIS: 987.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 205,35 m² • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 1.107 m²

Objektnummer: 25087016EFH - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

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

Objektnummer: 25087016EFH - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

Auf einen Blick

Objektnummer	25087016EFH
Wohnfläche	ca. 205,35 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	2004
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	987.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 80 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25087016EFH - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	83.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.01.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 25087016EFH - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

Die Immobilie

Objektnummer: 25087016EFH - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

Die Immobilie

Objektnummer: 25087016EFH - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

Die Immobilie

Objektnummer: 25087016EFH - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

Die Immobilie

Objektnummer: 25087016EFH - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 2004 befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von 1107 m² und bietet eine Wohnfläche von etwa 205 m². Mit insgesamt 8 Zimmern, darunter 6 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, ist die Immobilie ideal für Mehrgenerationen oder zwei Parteien geeignet. Die Immobilie verfügt über zwei gleichwertige, separat nutzbare Wohnungen, die jedoch auch flexibel zu einer einzigen Einheit zusammengelegt werden können, um als großzügiges Einfamilienhaus genutzt zu werden.

Die Immobilie beeindruckt durch ihre besondere Ausstattung, die durch diverse Modernisierungen über die Jahre stets auf dem Stand gehalten wurde. 2019 wurden die Fassade neu angestrichen und das Dach gereinigt sowie imprägniert. Zudem wurde die Zufahrt gepflastert und hochwertige Betonzaunelemente errichtet, die für eine klare Grundstücksabgrenzung sorgen.

Eine weitere Modernisierung erfolgte 2021, bei der im Obergeschoss ein Holzfußboden verlegt und die Wohnung innen neu gestrichen wurde. Weitere Modernisierungen wurden in den Folgejahren durchgeführt: 2023 wurde eine neue Gasbrennwertheizung eingebaut und 2025 der Fußboden im Wohnzimmer des Erdgeschosses erneuert sowie mit Malerarbeiten im Erdgeschoss abgeschlossen.

In den Wohnungen beider Etagen befindet sich je eine voll ausgestattete Einbauküche. Beide Badezimmer bieten sowohl eine Dusche als auch eine Badewanne, ergänzt durch zwei Gäste-WCs, was besonders für eine größere Familie sehr praktisch ist. Dank teilweiser Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss herrscht in den kälteren Monaten stets ein angenehmes Raumklima. Rollläden, an einigen Fenstern elektrisch, ein Kaminofen für gemütliche Abende sowie eine indirekte Beleuchtung im Wohnzimmer runden die gute Ausstattung ab.

Auf dem großen Spitzboden haben Sie zusätzlichen Stauraum oder können diesen bei Bedarf zu Hobbyzwecken umgestalten. Die Immobilie verfügt über einen Balkon und eine Terrasse, die zum Verweilen und Entspannen einladen. Für sportliche Aktivitäten oder pure Erholung steht ein Pool mit Solarheizung und verschiebbarer Abdeckung bereit.

Ein Brunnen mit automatischer Bewässerungsanlage unterstützt die Pflege der Außenanlage. Ein weiteres Highlight ist die große Doppelgarage, die nicht nur ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge bietet, sondern auch durch eine integrierte

Klimaanlage mit Heizfunktion für Hobbyzwecke nutzbar ist.

Die elektrische Toreinfahrt bietet zusätzliche Sicherheit und Komfort. In ruhiger und dennoch gut angebundener Lage gelegen, bietet dieses Zweifamilienhaus eine ideale Mischung aus Privatsphäre und Nähe zu zentralen Einrichtungen.
Nutzen Sie die Gelegenheit, sich bei einer Besichtigung von dieser attraktiven Immobilie zu überzeugen und erfahren Sie mehr über die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten dieses Hauses.

Objektnummer: 25087016EFH - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

Ausstattung und Details

- Massivbauweise mit Poroton-Planziegel-T14-36,5 L
- Terrasse und Balkon
- Rollläden im gesamten Haus, teilweise elektrisch
- Teilweise Fußbodenheizung im EG und OG
- Kaminofen
- 2 Einbauküchen
- 2 Bäder mit Dusche und Wanne
- 2 Gäste-WCs
- Indirekte Beleuchtung im Wohnzimmer
- Großer Spitzboden mit Potential für Hobbys
- Brunnen mit automatischer Bewässerungsanlage
- Pool mit Solarheizung und verschiebbarer Abdeckung
- Elektrische Toreinfahrt
- Gartenschuppen
- Große Doppelgarage mit Klimaanlage (inkl. Heizfunktion)
- Weitere Stellplatzmöglichkeit
- Gepflasterte Zufahrt
- Hochwertige Betonzaunelemente

Objektnummer: 25087016EFH - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

Alles zum Standort

Falkensee ist mit seinen ca. 45.000 Einwohnern eine der begehrtesten Wohnlagen direkt an der Stadtgrenze zu Berlin. Zwischen den Wäldern und Wiesen des Havellandes liegt diese Stadt mit einer kompletten Infrastruktur - Schulen, Kindergärten in unterschiedlichsten Ausführungen, Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und Ärzte – sie finden hier alles.

Mit fünf Grundschulen und vier weiterführenden Schulen, davon zwei Gymnasien, ist Falkensee gut für die Entwicklung der jungen Generationen aufgestellt. Mit moderner, sach- und kindgerechter Ausstattung bieten die neuen und sanierten Schulgebäude ein zeitgemäßes Lernumfeld für den Start ins Leben. Jede Schule verfügt über ein individuelles Schulprofil.

Durch das hervorragend ausgelegte Straßenverkehrsnetz erreicht man die Berliner City, mit dem Auto über die B5/Heerstraße, Brunsbütteler Damm und die Falkenseer Chaussee/Nonnendammallee, in ca. 35 Minuten. Dank der nahe gelegenen Bundesstraße B5/Heerstraße, erreichen Sie auch das Autobahnnetz in kurzer Zeit.
Mit den städtischen Buslinien erreichen Sie bequem die Bahnhöfe Falkensee, Finkenkrug und Seegefeld sowie den Havelpark.

Sie erreichen die den Bahnhof F auch mit dem Fahrrad oder Auto in wenigen Minuten - von dort ist man in ca. 20 Minuten am Berliner Hauptbahnhof – eine tolle Verbindung mit vielen weiteren Möglichkeiten. In weniger als 10 Minuten erreichen Sie bereits den Bahnhof Berlin Spandau mit Anschluss an die Linie U7 und an den Personenfern- (ICE, IC/EC) und Nahverkehr (S- und Regionalbahn bzw. Regional-Express).

Objektnummer: 25087016EFH - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.1.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 83.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
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.

Objektnummer: 25087016EFH - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Birte Baumgarten

Gatower Straße 95, 13595 Berlin
Tel.: +49 30 - 36 50 93 05 0
E-Mail: spandau@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com