

Berlin - Spandau

# Elegante Altbauwohnung - wunderschön saniert!

Objektnummer: 26087020

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 91,62 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26087020 - 13585 Berlin - Spandau**

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

**Objektnummer: 26087020 - 13585 Berlin - Spandau**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26087020</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>349.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 91,62 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Etage</b>	<b>2</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2011</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Einbauküche, Balkon</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1911</b>		

Objektnummer: 26087020 - 13585 Berlin - Spandau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieinformationen	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	19.06.2027	Endenergieverbrauch	113.50 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1911

Objektnummer: 26087020 - 13585 Berlin - Spandau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26087020 - 13585 Berlin - Spandau

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

# Capital



MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

Top-Makler Berlin



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
Spandau**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

Objektnummer: 26087020 - 13585 Berlin - Spandau

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26087020 - 13585 Berlin - Spandau**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in einer Wohnung, die mit gehobener Ausstattungsqualität und großzügiger Wohnfläche überzeugt. Auf rund 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche stehen Ihnen, im zweiten Geschoss eines schönen Stadthauses aus der Jahrhundertwende, drei komfortable Zimmer zur Verfügung. Diese Wohnung vereint klassische Architekturdetails mit modernen Elementen und bietet somit ein attraktives Wohnumfeld für anspruchsvolle Interessentinnen und Interessenten.

Bereits beim Betreten der Wohnung fällt der fachmännisch aufgearbeitete Dielenboden ins Auge, der den Räumen eine besondere Eleganz verleiht. Massive Holztüren, die im Zuge einer sorgfältigen Sanierung in neuem Glanz erstrahlen, unterstreichen den hochwertigen Gesamteindruck. Ein weiteres Highlight sind die hohen Decken, die für ein besonders großzügiges Raumgefühl sorgen. Originale Stuckelemente verleihen den Zimmern ein geschmackvolles und repräsentatives Ambiente. Der Wohnbereich bietet mit Zugang zum Balkon die Möglichkeit, den Blick ins Freie zu genießen und den Wohnraum geschickt zu erweitern. Die aufbereiteten Kastenfenster sorgen nicht nur für den Erhalt historischer Bausubstanz, sondern lassen reichlich Tageslicht in die Räume strömen. Die moderne Küche fügt sich harmonisch in das Gesamtkonzept der Wohnung ein. Ausgestattet mit einer gemütlichen Sitzecke, wird die Küche zum kommunikativen Mittelpunkt für gemeinsame Mahlzeiten. Die hochwertige Möblierung und die durchdachte Planung bieten optimale Voraussetzungen für Kochbegeisterte. Das großzügige Schlafzimmer bietet viel Platz zur Entspannung und verfügt über ein stilvolles Badezimmer en Suite. Hier genießen Sie ein Plus an Privatsphäre und Komfort. Zusätzlich steht ein zweites, separates Badezimmer mit Wanne zur Verfügung, das für Gäste oder Familienmitglieder einen eigenen Bereich schafft. Somit ist die Wohnung nicht nur für Singles und Paare, sondern auch für kleine Familien bestens geeignet.

Diese Wohnung eignet sich aufgrund ihrer Größe, der intelligenten Raumaufteilung und der hochwertigen Ausstattungsdetails für alle, die urbanes Wohnen mit klassischer Eleganz verbinden möchten. Die sorgfältige Sanierung von Holztüren, die aufbereiteten Dielenböden und nicht zuletzt die detailreichen Stuckelemente verleihen jedem Raum eine angenehme Wohnatmosphäre mit individuellem Charakter. Machen Sie sich selbst ein Bild von den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und den durchdachten Details, die diese Immobilie auszeichnen. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie einen Termin, um diese inspirierende Wohnung persönlich kennenzulernen.

**Objektnummer: 26087020 - 13585 Berlin - Spandau**

## **Ausstattung und Details**

- **Perfekt aufgearbeiteter Dielenboden**
- **Sehr schön sanierte, massive Holztüren**
- **Hohe Decken**
- **Moderne Küche mit Sitzecke**
- **Großes Schlafzimmer mit Bad en Suite**
- **Wohnzimmer mit Balkon**
- **Aufbereitete Kastenfenster**
- **Zweites Badezimmer mit Wanne**
- **Schöne Stuckelemente**
- **Zentrale Gasheizung für Heizung und Warmwasser**

**Objektnummer: 26087020 - 13585 Berlin - Spandau**

## **Alles zum Standort**

**Spandau – der westlichste Bezirk der Hauptstadt Berlin ist einer der beliebtesten und schönsten Stadtteile Berlins. Die in eine Fußgängerzone umgewandelte, märchenhaft anmutende Altstadt Spandau zeichnet sich durch Ihren alten Straßenverlauf aus dem 13. Jahrhundert und den wunderschönen alten Bauten aus. Aber auch das moderne Leben findet hier und in den Vis à Vis liegenden Spandauer Arcaden statt. In der Altstadt finden zu den verschiedensten Anlässen große Straßenfeste statt und sechs mal wöchentlich der Markt. Ganz besonders schön ist der über die Stadtgrenzen hinaus bekannte historische Weihnachtsmarkt – dieser lockt die Menschen aus der ganzen Stadt und dem Umland in jedem Jahr nach Spandau!**

**Diese schöne Altbauwohnung befindet sich im Herzen von Spandau in absoluter Ruhe und doch direkt am Puls der Stadt. Die Altstadt ist 8 Gehminuten entfernt - zum Bahnhof können Sie zu Fuß gehen .**

**Die S- und U- Bahnen haben Stationen in der Altstadt und der Spandauer Bahnhof bietet regionale Verbindungen und bundesweite ICE´s. Die Berliner City erreichen Sie in ca. 15 Minuten – ob mit dem Auto, der Bahn oder dem Bus.**

**Objektnummer: 26087020 - 13585 Berlin - Spandau**

## Weitere Informationen

Diese entzückende Altbauwohnung befindet sich im 2. OG eines sehr schönen Stadthauses aus der Jahrhundertwende. Gut geschnitten, charmant und mit liebevoll aufgearbeiteten Altbaulementen überzeugt diese Wohnung jeden Liebhaber von Altbauwohnungen.

Zwei große Zimmer die mit einer Flügeltür verbunden sind bieten sich an als Wohn- und Essbereich - aber natürlich könnte auch eins davon als Kinderzimmer genutzt werden. Durch die Deckenhöhe und die Helligkeit wirken die Räume großzügig und sind sehr gut nutzbar. Die voll ausgestattete, moderne Küche verfügt über eine gemütliche Sitzecke - hier können Sie Ihre Mahlzeiten genießen oder beim Kochen ein Gläschen Wein trinken.

Ein Schlafzimmer mit Duschbad en Suite liegt ruhig zur Hofseite und bietet Ihnen viel Platz für Ihren privaten Bereich. Ein weiteres Badezimmer mit einer Badewanne liegt im vorderen Bereich der Wohnung.

Das Stadthaus aus der Jahrhundertwende ist sehr gepflegt, die Eigentümergemeinschaft sorgt für regelmäßige Instandhaltung, es besteht kein Modernisierungsstau. Das Wohngeld beträgt 359,95 Euro inkl. Heizung, Warmwasser und Rücklagenzuführung.

**Objektnummer: 26087020 - 13585 Berlin - Spandau**

## **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](mailto:spandau@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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