

Berlin

# Schöner Wohnen ! Willkommen in Ihrem neuen Zuhause mit Garage!

Objektnummer: 25087021

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 170 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25087021 - 13581 Berlin

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

Objektnummer: 25087021 - 13581 Berlin

## Auf einen Blick

Objektnummer	25087021
Wohnfläche	ca. 85 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1962
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	399.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 43 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25087021 - 13581 Berlin

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	05.10.2035
Befuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	237.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1962

Objektnummer: 25087021 - 13581 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25087021 - 13581 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25087021 - 13581 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25087021 - 13581 Berlin

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
Spandau

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Objektnummer: 25087021 - 13581 Berlin

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

VP

VP

VP www.von-poll.com

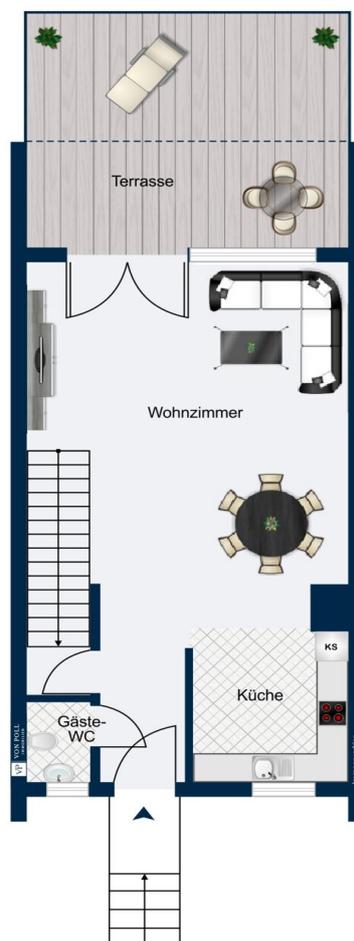
VP Tel: 0800 - 333 33 09 VP

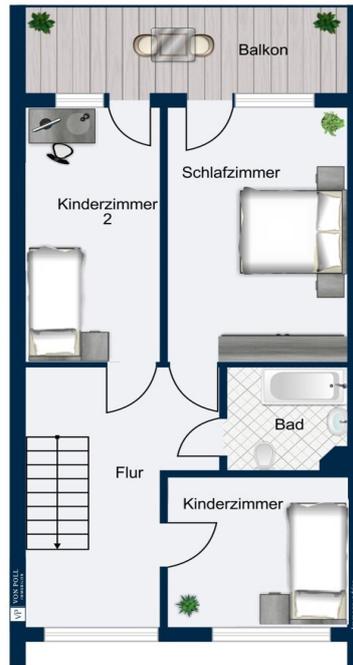
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

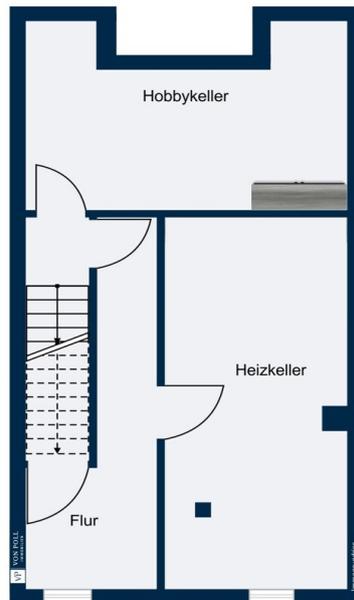
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25087021 - 13581 Berlin

## Grundrisse







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: 25087021 - 13581 Berlin

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus befindet sich auf einem ca. 170 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet rund 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf vier gut geschnittene Zimmer. Das Haus liegt in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet mit sehr guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche – der ideale Ort für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Die moderne Einbauküche aus dem Jahr 2016 überzeugt mit einem eleganten Design und bietet reichlich Stauraum. Der sich anschließende helle Wohn- Essbereich mit dem gleichen, hochwertigem Laminat ausgestattet wie die Küche - so entsteht ein sehr harmonischer und großzügiger Gesamteindruck. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse mit Markise – perfekt für gemütliche Mahlzeiten im Freien oder entspannte Nachmittage im Grünen. Ein schickes Gäste- WC rundet das Angebot im Erdgeschoss ab.

Über die schöne Holzterrappe erreichen Sie das Obergeschoss mit drei angenehm geschnittenen Schlafzimmern. Diese lassen sich flexibel als Kinder-, Schlaf- oder Arbeitszimmer nutzen. Vom einem der Kinderzimmer und dem Elternschlafzimmer aus ist der neu geflieste Balkon (2014) zugänglich – ein schöner Ort, um den Tag ruhig ausklingen zu lassen oder die Abendsonne zu genießen. Das ebenfalls 2014 modernisierte Badezimmer präsentiert sich in einem zeitlosen Stil und ist mit einer Badewanne sowie geschmackvollen Sanitäröbekten ausgestattet.

Im Untergeschoss befindet sich ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit zusätzlichem Stauraum. Hier ist auch die Viessmann-Heizung aus dem Jahr 1991 installiert, die für angenehme Wärme im gesamten Haus sorgt.

Zum Haus gehören außerdem eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz direkt am Grundstück. Der gepflegte Garten ist pflegeleicht angelegt und bietet Platz für kleine Freizeitaktivitäten oder entspannte Stunden im Grünen. Außenjalousien an mehreren Fenstern sorgen zusätzlich für Komfort und Privatsphäre.

Dieses charmante Zuhause verbindet eine ruhige Lage mit einer angenehmen Wohnatmosphäre und überzeugt durch seine helle, freundliche Gestaltung sowie die

kontinuierlichen Modernisierungen der letzten Jahre.

Objektnummer: 25087021 - 13581 Berlin

## Ausstattung und Details

- Modernes Badezimmer aus dem Jahr 2014
- Elegante Einbauküche aus dem Jahr 2016
- Gäste-WC aus dem Jahr 2014
- Außenjalousien, teilweise elektrisch
- Neu gefliester Balkon
- Viessmann-Heizung aus dem Jahr 1991
- Terrasse mit Markise
- Garage
- Stellplatz

**Objektnummer: 25087021 - 13581 Berlin**

## Alles zum Standort

Das real geteilte Reihenmittelhaus befindet sich in einer ruhigen und grünen Wohnlage im Berliner Bezirk Spandau, im beliebten Ortsteil Staaken. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft, familienfreundliche Atmosphäre und eine sehr gute Infrastruktur aus.

Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend – Bus- und Bahnverbindungen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Spandauer Altstadt und des Berliner Stadtzentrums. Auch die Autobahn ist in wenigen Minuten erreichbar.

Die zahlreichen Grünflächen, Spielplätze und Parks in der Umgebung laden zu Spaziergängen, Radtouren und Erholung im Freien ein. Hier genießen Sie ruhiges Wohnen im Grünen bei gleichzeitig urbaner Nähe – ideal für Paare und Familien, die Wert auf Lebensqualität und eine ausgeglichene Wohnlage legen.

Objektnummer: 25087021 - 13581 Berlin

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.10.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 237.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir die vollständigen Angaben zur Immobilie nur übermitteln können, wenn uns alle Kontaktdaten des Interessenten (Wohnanschrift, Telefon, ...) vorliegen.

Objektnummer: 25087021 - 13581 Berlin

## 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)