

**Berlin**

# Gepflegte DHH mit großem Grundstück in beliebter Siedlung!

**Objektnummer: 26087029**



**KAUFPREIS: 380.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 565 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26087029 - 13591 Berlin**

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

**Objektnummer: 26087029 - 13591 Berlin**

## Auf einen Blick

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Objektnummer | 26087029              |
| Wohnfläche   | ca. 95 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach            |
| Zimmer       | 5                     |
| Schlafzimmer | 3                     |
| Badezimmer   | 1                     |
| Baujahr      | 1966                  |
| Stellplatz   | 1 x Garage            |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 380.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Doppelhaushälfte                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2003                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 74 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung                | Terrasse, Einbauküche                                                     |

**Objektnummer: 26087029 - 13591 Berlin**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Wesentlicher Energieträger | Öl         | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Energieausweis gültig bis  | 24.07.2036 | Endenergieverbrauch         | 157.20 kWh/m²a |
|                            |            | Energie-Effizienzklasse     | E              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1966           |

Objektnummer: 26087029 - 13591 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26087029 - 13591 Berlin

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26087029 - 13591 Berlin**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26087029 - 13591 Berlin

## Die Immobilie



# 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: 26087029 - 13591 Berlin

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®



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: 26087029 - 13591 Berlin**

## Ein erster Eindruck

**Gepflegte Doppelhaushälfte mit liebevoll angelegtem Garten und sonniger Terrasse**

Zum Verkauf steht eine gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1966 in einer beliebten Siedlung. Mit einer Wohnfläche von ca. 95 m<sup>2</sup> bietet dieses massiv gebaute Haus insgesamt fünf Zimmer, davon drei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Zusätzlich bietet Ihnen das Haus eine Nutzfläche von ca. 75 m<sup>2</sup>: es ist voll unterkellert und bietet Ihnen mit drei Nebengelassen weitere gut nutzbare Räume. Das real geteilte Grundstück umfasst großzügige ca. 565 m<sup>2</sup> und überzeugt durch einen besonders schönen Garten mit Beeten, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für entspannte Stunden im Freien bereithält.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die letzte umfassende Modernisierung wurde 2003 durchgeführt und umfasste vor allem die Dacherneuerung mit Dämmung des Daches und Hochglanzziegeln. Das Badezimmer wurde 2010 modernisiert und bietet zeitgemäßen Komfort. Die Heizungsanlage besteht aus einer Öl-Zentralheizung von 1992, wobei der Brenner 2009 erneuert wurde.

Zur Ausstattung gehören praktische Rollläden sowie Fenster mit Zwei- und Dreifachverglasung, die effizienten Wärme- und Schallschutz bieten. Die Ausstattungsqualität entspricht einem einfachen Standard, was Ihnen individuellen Gestaltungsfreiraum für Ihre eigenen Wünsche eröffnet. Zur Immobilie zählt eine Garage für ein Auto sowie verschiedene Nebengelasse, die sich ideal als zusätzlicher Stauraum eignen.

Von außen zeigt sich das Haus mit klassischer Putzfassade und einem markanten roten Ziegeldach, das einen gepflegten Gesamteindruck vermittelt. Die Terrasse ist vom Garten aus zugänglich und bietet durch einen kleinen Dachüberstand Schutz vor Regen. Direkt am Haus angeschlossen, lädt diese Fläche zu geselligen Stunden oder entspanntem Relaxen ein. Der Garten ist liebevoll angelegt und bietet große Rasenflächen sowie schön strukturierte Beete, die das Grundstück optisch gliedern. Zahlreiche Sträucher und kleine Bäume bieten nicht nur eine angenehme Atmosphäre, sondern auch Rückzugsmöglichkeiten. Kleinere Wege verbinden Terrasse, Garten und Garage miteinander.

Im Inneren erwartet Sie eine helle Küche mit einem großen Fenster, das viel Tageslicht spendet und den Blick ins Grüne freigibt. Das Wohn- und Esszimmer ist großzügig geschnitten und mit einem hellen Parkett ausgelegt, was dem Raum eine freundliche Atmosphäre verleiht.

Über das gepflegte, helle Treppenhaus mit Teppichbelag gelangen Sie ins Obergeschoss. Hier befinden sich weitere Zimmer, deren Fenster für angenehme Lichtverhältnisse sorgen. Die Schlafzimmer verfügen über strapazierfähige Bodenbeläge mit Musterung.

Das moderne Badezimmer im Obergeschoss ist hell gefliest und bietet eine Badewanne mit

integrierter Dusche, sowie ein großes Fenster für Tageslicht und Lüftung. Die Doppelhaushälfte eignet sich ideal für Familien, die Wert auf großzügiges Wohnen im Grünen legen und auf eine nachhaltige Bausubstanz achten. Die ruhige und dennoch zentrale Lage in der beliebten Siedlung verbindet naturnahe Umgebung mit schneller Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen. Lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten und dem besonderen Flair dieses Hauses begeistern – überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung!

**Objektnummer: 26087029 - 13591 Berlin**

## **Ausstattung und Details**

- Massiv gebaut
- Voll unterkellert
- Real geteiltes Grundstück
- 2003 neues Dach mit Dachdämmung und mit glasierten Tondachziegeln
- Garage für ein Auto
- Ölheizung von 1992 - Niedertemperaturkessel mit Brenner von 2009
- Rollläden
- Zwei- und dreifach verglaste Fenster
- Badezimmer modernisiert 2010
- Sonnige Terrasse mit ca. 25 m<sup>2</sup>
- Großer Garten mit Obstbäumen und Beeten
- Nebenglass

**Objektnummer: 26087029 - 13591 Berlin**

## Alles zum Standort

Das Haus liegt in einem bei Familien beliebten Ortsteil Staaken, westlich der Altstadt Spandau. Die umliegenden Grundstücke sind überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut. Die Infrastruktur ist gut ausgeprägt. Kindergärten, Schulen, Ärzte und Läden des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Naherholungsmöglichkeiten finden Sie im Spektefeld mit dem großen Spektesee und weiteren kleinen Seen, die alle zu Fuß gut erreichbar sind. Aber auch die feld- und waldgeprägte Landschaft des benachbarten brandenburgischen Havellandes mit der Stadt Falkensee sowie mit dem Falkenhagener und Neuer See lädt zu Ausflügen, herrlichen Spaziergängen und sämtlichen sportlichen Aktivitäten ein.

Durch die vorherrschende Windrichtung aus Südwesten kommt gute Luft über Wälder und Grünflächen nach Staaken - hier können Sie den grünen Korridor genießen und sind doch schnell in der Stadt!

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. 25 - 30 Minuten. Aber auch mit dem Bus sind Sie gut angeschlossen: mit der Buslinie 131 sind sie in kurzer Zeit am U-Bahnhof Ruhleben, mit der Buslinie 237 erreichen Sie bequem das Rathaus Spandau mit Anschluss an die Linie U7 und an den Personenfern- (ICE, IC/EC) und Nahverkehr (S- und Regionalbahn bzw. Regional-Express).

Der Bahnhof Staaken ist fußläufig zu erreichen, hier verkehren die Regionalbahnen. Von dort ist man in ca. 20 Minuten am Berliner Hauptbahnhof - eine tolle Verbindung mit vielen weiteren Möglichkeiten.

**Objektnummer: 26087029 - 13591 Berlin**

## Weitere Informationen

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: 26087029 - 13591 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)**