

Berlin

# Herrschaftliche Altbauvilla an der Haveldüne!

Objektnummer: 26087013



KAUFPREIS: 1.350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 195 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.766 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26087013 - 13595 Berlin**

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

**Objektnummer: 26087013 - 13595 Berlin**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26087013
Wohnfläche	ca. 195 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1932
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.350.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1984
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 47 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26087013 - 13595 Berlin

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	124.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.05.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1932

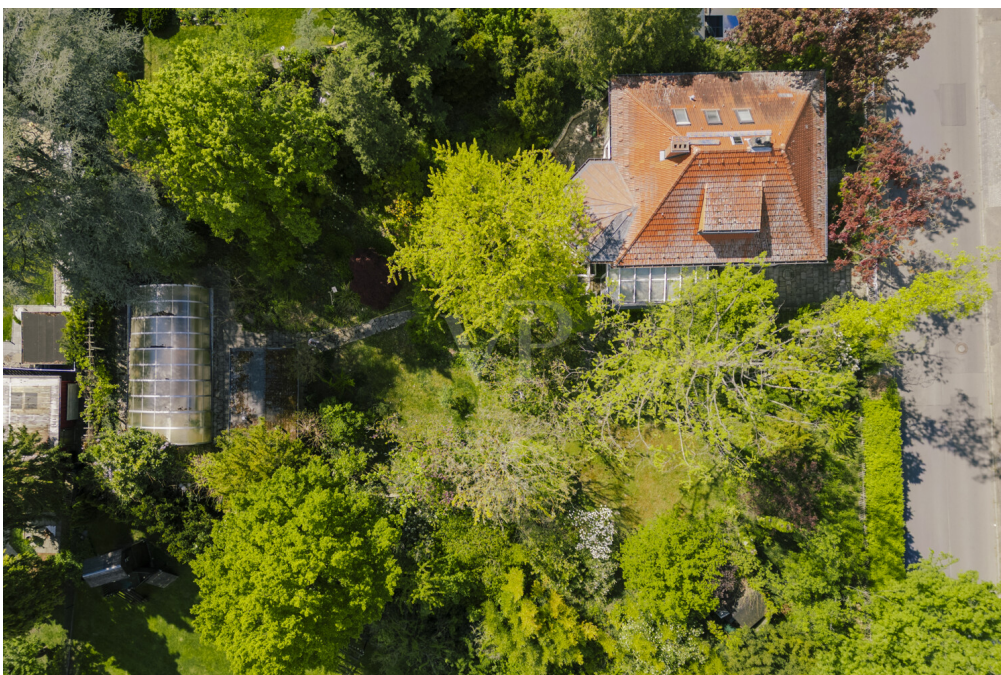
Objektnummer: 26087013 - 13595 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26087013 - 13595 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26087013 - 13595 Berlin

## 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: 26087013 - 13595 Berlin**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1936 befindet sich auf einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück von ca. 1.766 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von rund 195 m<sup>2</sup>. Die Immobilie liegt in einem ruhigen, grünen Umfeld und ist von altem Baumbestand, Sträuchern und weitläufigen Gartenflächen umgeben. Trotz des gepflegten Gesamteindrucks ist das Haus eindeutig sanierungs- und renovierungsbedürftig und bietet damit eine sehr gute Grundlage für Käufer, die ein Objekt nach eigenen Vorstellungen modernisieren und weiterentwickeln möchten.

Ein besonderer Mehrwert liegt in dem großen Grundstück. Dieses ist bereits vermessen und geteilt, sodass sich perspektivisch interessante Nutzungsmöglichkeiten ergeben. Insbesondere eine separate Bebauung des abgeteilten Grundstücksteils erscheint dadurch ideal vorstellbar. Damit bietet die Immobilie nicht nur ein großzügiges Wohnumfeld, sondern auch ein attraktives Entwicklungspotenzial.

Das Haus erstreckt sich über drei Etagen und verfügt über insgesamt 6 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 3 Badezimmer. Die Raumaufteilung unterscheidet sich dabei deutlich von klassischen Einfamilienhäusern: Im Erdgeschoss befindet sich nicht der eigentliche Wohnbereich, sondern vielmehr der private Bereich des Hauses. Hier liegen unter anderem das Entrée, eine Garderobe, ein Büro sowie zwei Schlafzimmer. Ergänzt wird diese Ebene durch einen Hauswirtschaftsraum, eine Waschküche und ein Badezimmer. Dieser Bereich eignet sich besonders gut als Rückzugs- und Schlafebene oder für individuelle Nutzungen wie Arbeiten, Gäste oder Familie.

Der repräsentative Wohnbereich befindet sich im Obergeschoss. Hier liegen das großzügige Wohnzimmer, das Esszimmer, die Küche sowie ein weiteres Badezimmer. Diese Ebene eignet sich besonders gut zum Empfangen von Gästen und zum gemeinsamen Wohnen. Große Fensterflächen sorgen für eine helle Atmosphäre, während der angrenzende Wintergarten einen schönen Blick ins Grüne bietet. Der Kamin im Wohnbereich unterstreicht den klassischen Charakter des Hauses und schafft eine angenehme, wohnliche Atmosphäre.

Das Dachgeschoss ergänzt das Raumangebot um einen weitgehend eigenständigen Bereich mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche und Bad. Dadurch eignet sich diese Etage ideal als Einliegerwohnung, separater Gästebereich oder auch für ältere Kinder, Au-pair, Arbeiten und Wohnen unter einem Dach.

Die Ausstattungsqualität ist insgesamt als einfach bis normal einzustufen. Die letzte größere

**Modernisierung erfolgte im Jahr 1984. Entsprechend besteht in wesentlichen Bereichen Modernisierungsbedarf, insbesondere im Hinblick auf zeitgemäße Wohnstandards, Oberflächen, Technik und energetische Aspekte. Gleichzeitig bietet die solide Grundsubstanz eine gute Basis, um das Haus nach heutigen Vorstellungen neu zu gestalten.**

**Das Gesamtbild der Immobilie ist geprägt von einem klassischen, zeitlosen Charakter mit traditionellen Elementen wie Sprossenfenstern, rotem Ziegeldach und großzügigen Raumstrukturen. Der Charme des Bestands verbindet sich hier mit einem erheblichen Gestaltungsspielraum.**

**Zum Haus gehört außerdem eine großzügige Garage, die sich direkt auf dem Grundstück befindet. Der weitläufige Außenbereich eröffnet vielfältige Möglichkeiten – sei es als Garten, Familiengrundstück, Rückzugsort im Grünen oder mit Blick auf eine mögliche zusätzliche Bebauung.**

**Diese Immobilie überzeugt vor allem durch ihr selten großes, bereits geteiltes Grundstück, die flexible Raumstruktur und das Entwicklungspotenzial. Sie richtet sich besonders an Käufer, die den Wert eines großen Grundstücks erkennen und bereit sind, ein gepflegtes, aber sanierungsbedürftiges Haus nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren.**

**Objektnummer: 26087013 - 13595 Berlin**

## **Ausstattung und Details**

- Gasheizung aus dem Jahr 2010
- Umfangreiche Modernisierung im Jahr 1984
- Kamin
- Wintergarten
- Sauna
- Schwimmbad
- Überdachte Terrasse
- Garage
- Einliegerwohnung im Dachgeschoss
- Bereits geteiltes Grundstück

**Objektnummer: 26087013 - 13595 Berlin**

## **Alles zum Standort**

Schnell in der City bei höchster Wohnqualität - direkt angrenzend an Charlottenburg finden Sie eine der beliebtesten Gegenden Berlins. Die "Haveldüne" ist eine natürlichen Erhöhung, die sich entlang der Havel ausdehnt - von hier aus haben Sie einen traumhaften Blick auf das Treiben der Schiffe und auf den gegenüberliegenden Grunewald. Die Nachbarschaft ist geprägt von hochwertigen Villen und repräsentativen Häusern in einem familienfreundlichem Wohngebiet mit sehr guter Infrastruktur.

Vor allem Segler und alle anderen Wassersportler kommen durch den fußläufig zu erreichenden Jachthafen und die Marina Lanke auf Ihre Kosten. Aber auch Golf wird hier gespielt – der Berliner Golf Club Gatow liegt nur wenige Kilometer entfernt. Tennis, Reiten, Wandern oder Radfahren – die Menschen schätzen das Gebiet wegen der angrenzenden Havel mit den traumhaften Uferwegen und Grünanlagen.

Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken etc. finden Sie hier in unterschiedlichsten Ausrichtungen. Die „Swiss International School“ ist mit dem Fahrrad zu erreichen, auch kirchliche Einrichtungen und Waldorfeinrichtungen liegen in unmittelbarer Nähe.

Kleine Läden des täglichen Bedarfs, Bäcker und verschiedene Supermärkte liegen in der direkten, fußläufigen Umgebung. Das Einkaufszentrum Spandauer Arkaden bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten und Sie erreichen die Berliner Innenstadt mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem eigenen PKW in ca. 15 Minuten.

Leben im Grünen und direkt am Wasser – und doch die Stadt vor der Tür – das ermöglicht Ihnen das Leben auf der Haveldüne. Die Gatower Straße verbindet die Süd/West Stadtteile mit der Heerstraße – über diese gelangen Sie mit dem Auto aber auch mit dem Bus in die Berliner City. Mit dem Auto sind Sie – je nach Verkehrslage - in ca. 15 Minuten am Kurfürstendamm, weitere 15 Minuten brauchen Sie ungefähr nach Mitte.

Oder Sie nutzen die guten Bus- und S-Bahnverbindungen zwischen Spandau und der Stadtmitte, extra Schnellbusse sichern Ihnen einen kurzen Fahrtweg. So gelangen Sie schnell und sicher an den Kurfürstendamm und seine Einkaufsstraßen oder aber auch nach Mitte.

Den Regionalbahnhof Spandau erreichen Sie in ca. 10 Minuten – hier halten fast alle regionale Verbindungszüge und ICEs. Der Flughafen Berlin Brandenburg (BER) liegt ca. 45 Autominuten entfernt – Flugrouten führen aber nicht über die Wilhelmstadt!

**Objektnummer: 26087013 - 13595 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: 26087013 - 13595 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)**