

Falkensee

# Sehr gepflegte Doppelhaushälfte mit sonniger Terrasse

Objektnummer: 25087024

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 99,65 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 460 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25087024 - 14612 Falkensee

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

Objektnummer: 25087024 - 14612 Falkensee

## Auf einen Blick

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Objektnummer | 25087024                   |
| Wohnfläche   | ca. 99,65 m <sup>2</sup>   |
| Zimmer       | 4                          |
| Schlafzimmer | 3                          |
| Badezimmer   | 1                          |
| Baujahr      | 1996                       |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 1 x Freiplatz |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 449.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Doppelhaushälfte                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2017                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 30 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche                                           |

Objektnummer: 25087024 - 14612 Falkensee

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht |
| Energieausweis gültig bis  | 17.11.2035    |
| Befuerung                  | Gas           |

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Endenergieverbrauch         | 99.20 kWh/m²a     |
| Energie-Effizienzklasse     | C                 |
| Baujahr laut Energieausweis | 1996              |

Objektnummer: 25087024 - 14612 Falkensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25087024 - 14612 Falkensee

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN

The image is split into two parts. The left part shows the exterior of a Von Poll Immobilien office with a dark blue awning and white-framed windows displaying real estate listings. The right part shows a smiling real estate agent in a dark suit presenting a red folder to a family consisting of a mother, a father, and a young child standing in front of a house.

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: 25087024 - 14612 Falkensee

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 25087024 - 14612 Falkensee

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine massiv gebaute, voll verlinkerte Doppelhaushälfte mit Krüppelwalmdach und Gaube, das mit perfekt nutzbaren Wohnraum und modernen Ausstattungsmerkmalen überzeugt. Die im Jahr 1996 erbaute Immobilie bietet eine Wohnfläche von etwa 100 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt vier Zimmern, darunter drei Schlafzimmer, eignet sich das Haus ideal für Familien.

Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich der einladende Wohnbereich, welcher mit einem hochwertigen Parkett ausgestattet ist und sich hell und freundlich durch die großen Fensterfronten präsentiert. Hieran schließt sich auch die stilvolle Einbauküche mit edlen Holzarbeitsplatten und Hochglanzoptik an, die im Jahr 2015 eingebaut wurde. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum, in welchem Sie auch die Waschmaschine anschließen können und ein Gäste WC runden das Angebot auf dieser Etage ab.

Im Obergeschoss stehen Ihnen drei geräumige Zimmer und ein modernes Badezimmer mit Wanne und Dusche zur Verfügung. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und dient als großzügige Abstellfläche.

Im Jahre 2017 erfolgte die Installation einer effizienten Gasbrennwerttherme.

Die Immobilie verfügt über zwei Terrassen, die zu geselligen Stunden im Freien einladen. Die Südterrasse mit dem kleinen Vorgarten ist durch eine Trennwand vom Nachbarn geschützt. Das schöne Grundstück im hinteren Bereich bietet den idealen Platz für Ihre Kinder zum Spielen oder für Ihre gärtnerischen Ambitionen. Im Außenbereich befinden sich zudem ein Gartenhaus und ein Carport, die das Angebot an nützlichen Außenanlagen abrunden.

Diese ansprechende Immobilie überzeugt durch eine moderne Ausstattung und eine funktionale Raumaufteilung in beliebter Lage, die eine gute Anbindung an die Infrastruktur der Umgebung gewährleistet. Das Haus präsentiert sich als attraktive Wahl für all jene, die Wert auf eine moderne Ausstattung und eine angenehme Wohnatmosphäre legen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Hier sind sowohl Lebensqualität als auch Investition in die Zukunft gegeben.

Objektnummer: 25087024 - 14612 Falkensee

## Ausstattung und Details

- Massiv gebautes Haus
- Klinkerfassade und Krüppelwalmdach
- Parkettboden
- Offene Holzterasse
- Moderne Küche von 2015
- Großzügiges, helles Wohnzimmer
- Außen Jalousien im EG
- Gastherme von 2017
- Drei Schlafzimmer und Bad im Obergeschoss
- Ausbaufähiges Dachgeschoss
- Südterrasse mit kleinem Vorgarten
- Geschützte Nordterrasse mit Garten
- Carport und Gartenhaus

Objektnummer: 25087024 - 14612 Falkensee

## 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 und Kindergärten in unterschiedlichsten Ausführungen, Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und Ärzte – Sie finden hier alles.

Durch das hervorragend ausgelegte Straßenverkehrsnetz erreicht man die Berliner City mit dem Auto über die B5/Heerstraße, den Brunsbütteler Damm und die Falkenseer Chaussee/Nonnendammallee in ca. 30 Minuten. Dank der Bundesstraße B5/Heerstraße in unmittelbarer Nähe erreichen Sie auch das Autobahnnetz in kurzer Zeit.

Mit den Buslinien 653 und 655 erreichen Sie bequem die Bahnhöfe Falkensee, Finkenkrug und Dallgow-Döberitz sowie den Havelpark. In fußläufiger Entfernung vom Wohnhaus liegen auch fünf Kindertageseinrichtungen, eine Grundschule, eine weiterführende Schule und ein Edeka-Nahversorgungszentrum.

Sie erreichen den Regionalbahnhof Finkenkrug in ca. 4 Minuten mit dem Fahrrad, den Bahnhof Dallgow in 8 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 mit der Regionalbahn 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: 25087024 - 14612 Falkensee

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 99.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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: 25087024 - 14612 Falkensee

## 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)