

Falkensee - Falkensee (Stadt)

Spacious single-family or two-family house - 8 rooms, 2 bathrooms and 2 guest toilets

Property ID: 25087016EFH

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 987.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 205,35 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.107 m²

Property ID: 25087016EFH - 14612 Falkensee - Falkensee (Stadt)

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25087016EFH - 14612 Falkensee - Falkensee (Stadt)

At a glance

| | | | |
|----------------------|---------------------------------------|-------------------------------|---|
| Property ID | 25087016EFH | Purchase Price | 987.000 EUR |
| Living Space | ca. 205,35 m ² | Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type | Hipped roof | | |
| Rooms | 8 | | |
| Bedrooms | 6 | | |
| Bathrooms | 2 | Modernisation / Refurbishment | 2025 |
| Year of construction | 2004 | Condition of property | Well-maintained |
| Type of parking | 2 x Outdoor parking space, 2 x Garage | Construction method | Solid |
| | | Usable Space | ca. 80 m ² |
| | | Equipment | Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony |

Property ID: 25087016EFH - 14612 Falkensee - Falkensee (Stadt)

Energy Data

| | | | |
|--------------------------------|--------------------|--|--------------------------------|
| Type of heating | Underfloor heating | Energy Certificate | Energy consumption certificate |
| Energy Source | Gas | | |
| Energy certificate valid until | 20.01.2035 | Final energy consumption | 83.60 kWh/m ² a |
| Power Source | Gas | Energy efficiency class | C |
| | | Year of construction according to energy certificate | 2004 |

Property ID: 25087016EFH - 14612 Falkensee - Falkensee (Stadt)

The property



Property ID: 25087016EFH - 14612 Falkensee - Falkensee (Stadt)

The property



Property ID: 25087016EFH - 14612 Falkensee - Falkensee (Stadt)

The property



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

Property ID: 25087016EFH - 14612 Falkensee - Falkensee (Stadt)

The property



Property ID: 25087016EFH - 14612 Falkensee - Falkensee (Stadt)

A first impression

This well-maintained two-family house, built in 2004, sits on a spacious 1107 m² plot and offers approximately 205 m² of living space. With a total of 8 rooms, including 6 bedrooms and 2 bathrooms, the property is ideal for multi-generational living or two separate households. The house comprises two equally sized, independently usable apartments, which can also be flexibly combined into a single, spacious family home. The property boasts impressive features, which have been consistently maintained through various modernizations over the years. In 2019, the facade was repainted, and the roof was cleaned and treated. Additionally, the driveway was paved, and high-quality concrete fence panels were installed, clearly defining the property boundaries. Further modernization took place in 2021, during which a wooden floor was installed on the upper floor, and the interior of the apartment was repainted. Further modernizations were carried out in subsequent years: a new gas condensing boiler was installed in 2023, and in 2025 the living room flooring on the ground floor was replaced and the ground floor was repainted. Each apartment on both floors has a fully equipped fitted kitchen. Both bathrooms offer a shower and a bathtub, complemented by two guest toilets, which is particularly practical for a larger family. Thanks to partial underfloor heating on the ground and upper floors, a comfortable indoor climate is maintained even during the colder months. Roller shutters (electric on some windows), a wood-burning stove for cozy evenings, and indirect lighting in the living room complete the excellent features. The large attic provides additional storage space or can be converted for hobby use if desired. The property boasts a balcony and a terrace, perfect for relaxing and unwinding. A solar-heated swimming pool with a retractable cover is available for swimming or simply enjoying the outdoors. A well with an automatic irrigation system helps maintain the grounds. Another highlight is the large double garage, which not only offers ample space for two vehicles but also features an integrated air conditioning unit with a heating function, making it

suitable for hobby use. The electric gate provides added security and convenience. Situated in a quiet yet well-connected location, this two-family house offers an ideal blend of privacy and proximity to central amenities. Take the opportunity to see this attractive property for yourself and learn more about the diverse possibilities this house offers.

Property ID: 25087016EFH - 14612 Falkensee - Falkensee (Stadt)

Details of amenities

- Massivbauweise mit Poroton-Planziegel-T14-36,5 L
- Terrasse und Balkon
- Rollläden im gesamten Haus, teilweise elektrisch
- Teilweise Fußbodenheizung im EG und OG
- Kaminofen
- 2 Einbauküchen
- 2 Bäder mit Dusche und Wanne
- 2 Gäste-WCs
- Indirekte Beleuchtung im Wohnzimmer
- Großer Spitzboden mit Potential für Hobbys
- Brunnen mit automatischer Bewässerungsanlage
- Pool mit Solarheizung und verschiebbarer Abdeckung
- Elektrische Toreinfahrt
- Gartenschuppen
- Große Doppelgarage mit Klimaanlage (inkl. Heizfunktion)
- Weitere Stellplatzmöglichkeit
- Gepflasterte Zufahrt
- Hochwertige Betonzauenelemente

Property ID: 25087016EFH - 14612 Falkensee - Falkensee (Stadt)

All about the location

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

Mit fünf Grundschulen und vier weiterführenden Schulen, davon zwei Gymnasien, ist Falkensee gut für die Entwicklung der jungen Generationen aufgestellt. Mit moderner, sach- und kindgerechter Ausstattung bieten die neuen und sanierten Schulgebäude ein zeitgemäßes Lernumfeld für den Start ins Leben. Jede Schule verfügt über ein individuelles Schulprofil.

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. 35 Minuten. Dank der nahe gelegenen Bundesstraße B5/Heerstraße, erreichen Sie auch das Autobahnnetz in kurzer Zeit. Mit den städtischen Buslinien erreichen Sie bequem die Bahnhöfe Falkensee, Finkenkrug und Seegefeld sowie den Havelpark.

Sie erreichen die den Bahnhof F auch mit dem Fahrrad oder Auto in wenigen 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 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).

Property ID: 25087016EFH - 14612 Falkensee - Falkensee (Stadt)

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.1.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 83.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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.

Property ID: 25087016EFH - 14612 Falkensee - Falkensee (Stadt)

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Birte Baumgarten

Gatower Straße 95, 13595 Berlin

Tel.: +49 30 - 36 50 93 05 0

E-Mail: spandau@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com