

Falkensee

## Very well-maintained semi-detached house with sunny terrace

*Property ID: 25087024*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 449.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 99,65 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 460 m<sup>2</sup>

Property ID: 25087024 - 14612 Falkensee

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

Property ID: 25087024 - 14612 Falkensee

## At a glance

|                      |                                         |                               |                                                                           |
|----------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25087024                                | Purchase Price                | 449.000 EUR                                                               |
| Living Space         | ca. 99,65 m <sup>2</sup>                | Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Rooms                | 4                                       |                               |                                                                           |
| Bedrooms             | 3                                       |                               |                                                                           |
| Bathrooms            | 1                                       |                               |                                                                           |
| Year of construction | 1996                                    | Modernisation / Refurbishment | 2017                                                                      |
| Type of parking      | 1 x Car port, 1 x Outdoor parking space | Condition of property         | Well-maintained                                                           |
|                      |                                         | Construction method           | Solid                                                                     |
|                      |                                         | Usable Space                  | ca. 30 m <sup>2</sup>                                                     |
|                      |                                         | Equipment                     | Terrace, Guest WC, Built-in kitchen                                       |

Property ID: 25087024 - 14612 Falkensee

## Energy Data

|                                |                   |                                                      |                                |
|--------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Source                  | Light natural gas | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy certificate valid until | 17.11.2035        | Final energy consumption                             | 99.20 kWh/m²a                  |
| Power Source                   | Gas               | Energy efficiency class                              | C                              |
|                                |                   | Year of construction according to energy certificate | 1996                           |

Property ID: 25087024 - 14612 Falkensee

## The property



Property ID: 25087024 - 14612 Falkensee

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

Property ID: 25087024 - 14612 Falkensee

## The property

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

Property ID: 25087024 - 14612 Falkensee

## A first impression

For sale is a solidly built, fully brick-clad semi-detached house with a hipped roof and dormer window, boasting perfectly usable living space and modern amenities. Built in 1996, the property offers approximately 100 m<sup>2</sup> of living space. With a total of four rooms, including three bedrooms, the house is ideal for families. The ground floor features an inviting living area with high-quality parquet flooring and large windows, creating a bright and welcoming atmosphere. Adjacent to this is the stylish fitted kitchen with elegant, high-gloss wooden worktops, installed in 2015. A practical utility room, which also accommodates a washing machine, and a guest WC complete this floor. Upstairs, you will find three spacious rooms and a modern bathroom with a bathtub and shower. The attic is unfinished and provides ample storage space. An efficient gas condensing boiler was installed in 2017. The property boasts two terraces, perfect for enjoying time outdoors. The south-facing terrace, with its small front garden, is separated from the neighbor's by a partition wall. The attractive rear garden offers an ideal space for your children to play or for your gardening ambitions. A garden shed and carport complete the range of useful outdoor amenities. This appealing property impresses with its modern features and functional layout in a sought-after location, ensuring excellent access to local amenities. The house presents itself as an attractive choice for those who value modern amenities and a pleasant living environment. Arrange a viewing appointment today to experience the advantages of this property firsthand. Here, you'll find both a high quality of life and a sound investment for the future.

Property ID: 25087024 - 14612 Falkensee

## Details of amenities

- 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

Property ID: 25087024 - 14612 Falkensee

## 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 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).

Property ID: 25087024 - 14612 Falkensee

## Other information

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.

Property ID: 25087024 - 14612 Falkensee

## 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](mailto:spandau@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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