

Berlin

Schöner Wohnen ! Willkommen in Ihrem neuen Zuhause mit Garage!

Property ID: 25087021

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 85 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 170 m²

Property ID: 25087021 - 13581 Berlin

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

Property ID: 25087021 - 13581 Berlin

At a glance

Property ID	25087021
Living Space	ca. 85 m ²
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1962
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	399.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2014
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 43 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25087021 - 13581 Berlin

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	05.10.2035	Final Energy Demand	237.80 kWh/m²a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	G
		Year of construction according to energy certificate	1962

Property ID: 25087021 - 13581 Berlin

The property



Property ID: 25087021 - 13581 Berlin

The property



Property ID: 25087021 - 13581 Berlin

The property



Property ID: 25087021 - 13581 Berlin

The property



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2024

Top-Makler Berlin



Höchstnote für
von Poll Immobilien
Spandau

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Property ID: 25087021 - 13581 Berlin

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

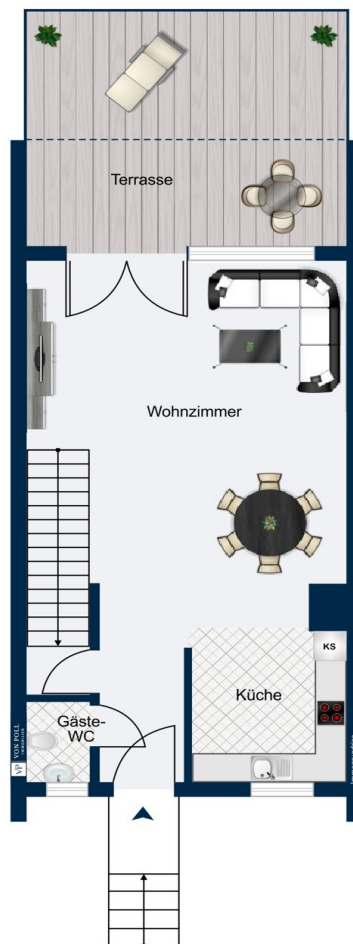


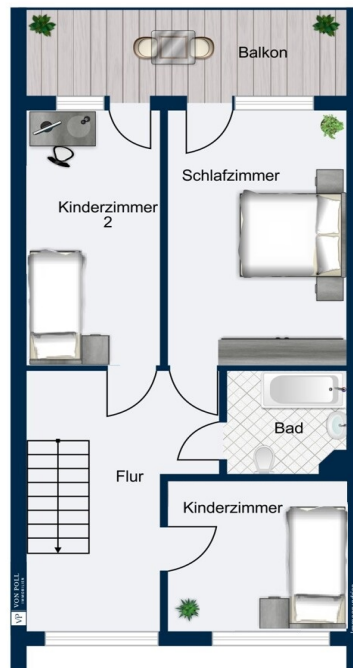
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

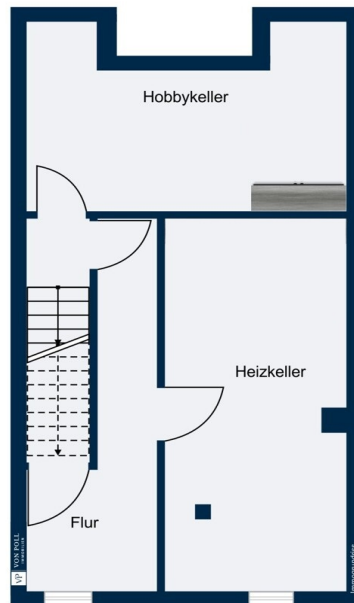
www.von-poll.com

Property ID: 25087021 - 13581 Berlin

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25087021 - 13581 Berlin

A first impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses gepflegte Reihemittelhaus befindet sich auf einem ca. 170 m² großen Grundstück und bietet rund 85 m² Wohnfläche, verteilt auf vier gut geschnittene Zimmer. Das Haus liegt in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet mit sehr guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche – der ideale Ort für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Die moderne Einbauküche aus dem Jahr 2016 überzeugt mit einem eleganten Design und bietet reichlich Stauraum. Der sich anschließende helle Wohn- Essbereich mit dem gleichen, hochwertigem Laminat ausgestattet wie die Küche - so entsteht ein sehr harmonischer und großzügiger Gesamteindruck. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse mit Markise – perfekt für gemütliche Mahlzeiten im Freien oder entspannte Nachmittage im Grünen. Ein schickes Gäste- WC rundet das Angebot im Erdgeschoss ab.

Über die schöne Holztreppe erreichen Sie das Obergeschoss mit drei angenehm geschnittenen Schlafzimmern. Diese lassen sich flexibel als Kinder-, Schlaf- oder Arbeitszimmer nutzen. Vom einem der Kinderzimmer und dem Elternschlafzimmer aus ist der neu geflieste Balkon (2014) zugänglich – ein schöner Ort, um den Tag ruhig ausklingen zu lassen oder die Abendsonne zu genießen. Das ebenfalls 2014 modernisierte Badezimmer präsentiert sich in einem zeitlosen Stil und ist mit einer Badewanne sowie geschmackvollen Sanitäröbekten ausgestattet.

Im Untergeschoss befindet sich ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit zusätzlichem Stauraum. Hier ist auch die Viessmann-Heizung aus dem Jahr 1991 installiert, die für angenehme Wärme im gesamten Haus sorgt.

Zum Haus gehören außerdem eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz direkt am Grundstück. Der gepflegte Garten ist pflegeleicht angelegt und bietet Platz für kleine Freizeitaktivitäten oder entspannte Stunden im Grünen. Außenjalousien an mehreren Fenstern sorgen zusätzlich für Komfort und Privatsphäre.

Dieses charmante Zuhause verbindet eine ruhige Lage mit einer angenehmen Wohnatmosphäre und überzeugt durch seine helle, freundliche Gestaltung sowie die

kontinuierlichen Modernisierungen der letzten Jahre.

Property ID: 25087021 - 13581 Berlin

Details of amenities

- Modernes Badezimmer aus dem Jahr 2014
- Elegante Einbauküche aus dem Jahr 2016
- Gäste-WC aus dem Jahr 2014
- Außenjalousien, teilweise elektrisch
- Neu gefliester Balkon
- Viessmann-Heizung aus dem Jahr 1991
- Terrasse mit Markise
- Garage
- Stellplatz

Property ID: 25087021 - 13581 Berlin

All about the location

Das real geteilte Reihenmittelhaus befindet sich in einer ruhigen und grünen Wohnlage im Berliner Bezirk Spandau, im beliebten Ortsteil Staaken. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft, familienfreundliche Atmosphäre und eine sehr gute Infrastruktur aus.

Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend – Bus- und Bahnverbindungen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Spandauer Altstadt und des Berliner Stadtzentrums. Auch die Autobahn ist in wenigen Minuten erreichbar.

Die zahlreichen Grünflächen, Spielplätze und Parks in der Umgebung laden zu Spaziergängen, Radtouren und Erholung im Freien ein. Hier genießen Sie ruhiges Wohnen im Grünen bei gleichzeitig urbaner Nähe – ideal für Paare und Familien, die Wert auf Lebensqualität und eine ausgeglichene Wohnlage legen.

Property ID: 25087021 - 13581 Berlin

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.10.2035.
Endenergiebedarf beträgt 237.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Property ID: 25087021 - 13581 Berlin

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