

Falkensee – Segefeld

# Charmanter Klassiker auf großem Grundstück in ruhiger Lage

*Property ID: 26087003*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PURCHASE PRICE: 490.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 126,3 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1.268 m<sup>2</sup>**

Property ID: 26087003 - 14612 Falkensee – Seegefeld

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

**Property ID: 26087003 - 14612 Falkensee – Seegfeld**

## At a glance

Property ID	26087003	Purchase Price	490.000 EUR
Living Space	ca. 126,3 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Modernisation / Refurbishment	2021
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 64 m <sup>2</sup>
Year of construction	1937	Equipment	Fireplace, Built-in kitchen
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 26087003 - 14612 Falkensee – Seegefeld

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	199.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	11.02.2036	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1937

Property ID: 26087003 - 14612 Falkensee – Seegefeld

## The property



Property ID: 26087003 - 14612 Falkensee – Seegefeld

## The property



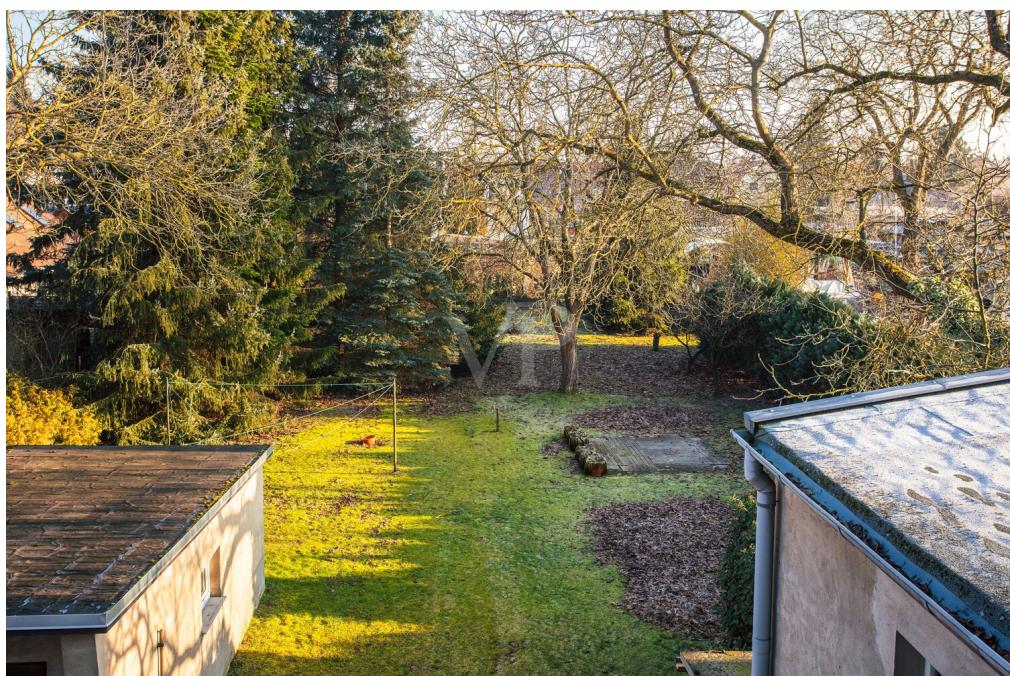
Property ID: 26087003 - 14612 Falkensee – Seegefeld

## The property



Property ID: 26087003 - 14612 Falkensee – Seegefeld

## The property



**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: 26087003 - 14612 Falkensee – Seegefeld

## 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: 26087003 - 14612 Falkensee – Seegefeld**

## A first impression

Zeitlose Eleganz trifft auf großzügiges Grün - Ihr Wohntraum aus den 30er Jahren:

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1937 besticht durch die Beständigkeit und den unverwechselbaren Charakter einer vergangenen Epoche. Eingebettet in ein beeindruckendes, ca. 1.268 m<sup>2</sup> großes Naturgrundstück, trifft solide Bausubstanz auf Modernisierungen aus den 90er-Jahren. Mit fünf Zimmern auf ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Immobilie ein behagliches Refugium für Familien und Individualisten, die das Besondere lieben.

Schon beim Betreten spürt man das authentische Flair. Unter den Teppichböden verborgene Dielen und eine charaktervolle Holztreppe erzählen die Geschichte des Hauses und schaffen eine warme, einladende Atmosphäre. Besonders hervorzuheben sind die großzügigen Deckenhöhen – ca. 2,80 m im Erdgeschoss und etwa 2,60 m im Obergeschoss –, die den Räumen eine luftige Eleganz verleihen und das typische Freiheitsgefühl eines klassischen Altbau vermitteln. Zusätzliches Potenzial verbirgt sich im Vollkeller sowie auf dem Dachboden, die beide reichlich Platz für Hobbys, Lagerfläche oder kreative Ausbauideen bieten.

Das Haus wurde über die Jahre hinweg aufmerksam bewirtschaftet, um den ursprünglichen Geist der Architektur zu erhalten. Bereits Mitte der 90er-Jahre wurde das Dach neu eingedeckt und doppelt verglaste Kunststofffenster eingesetzt. Das Badezimmer wurde 1995 erneuert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten, klassischen Zustand.

Die Haustechnik wurde bedarfsorientiert angepasst; die 2008 erneuerte Heizungsanlage sorgt durch die Ergänzung eines modernen Warmwasserspeichers (2021) für zuverlässige Funktionalität.

Das Herzstück für Naturliebhaber ist zweifellos das weitläufige Grundstück. In absolut ruhiger Lage bietet der gepflegte Außenbereich Raum für Entspannung, ambitionierte Gartenprojekte oder sicheres Spiel für Kinder. Eine Garage direkt am Haus rundet das Platzangebot ab.

Dieses Haus ist mehr als eine Immobilie – es ist ein Zuhause mit Seele. Wer den Charme der 30er-Jahre schätzt und eine solide Basis für eigene Gestaltungsideen sucht, wird hier fündig.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von der besonderen Ausstrahlung dieses Hauses und der Weite des Grundstücks verzaubern. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Property ID: 26087003 - 14612 Falkensee – Seegefeld**

## Details of amenities

- Massivbauweise
- Vollkeller
- Dielen unter Teppichböden
- Originale Holztreppe
- Hohe Decken (EG 2,80 m und OG 2,60 m)
- Dachneueindeckung (1994)
- Doppelverglaste Kunststofffenster (1994)
- Badeinbau (1995)
- Gasheizung von Junkers (1996)
- Warmwasserspeicher (2021)
- Garage

**Property ID: 26087003 - 14612 Falkensee – Seegfeld**

## 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.

Sie erreichen die drei Regionalbahnhöfe auch mit dem Fahrrad oder Auto in ca. 5-8 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 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: 26087003 - 14612 Falkensee – Seegfeld**

## Other information

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: 26087003 - 14612 Falkensee – Seegfeld**

## 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)