

Falkensee

# Casa adosada muy bien cuidada con terraza soleada.

Número de propiedad: 25087024

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 449.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 99,65 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 460 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25087024 - 14612 Falkensee

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25087024 - 14612 Falkensee

## De un vistazo

|                      |                                                             |
|----------------------|-------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25087024                                                    |
| Superficie habitable | ca. 99,65 m <sup>2</sup>                                    |
| Habitaciones         | 4                                                           |
| Dormitorios          | 3                                                           |
| Baños                | 1                                                           |
| Año de construcción  | 1996                                                        |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Puerto de coches,<br>1 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 449.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casas bifamiliares                                                        |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2017                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 30 m <sup>2</sup>                                                     |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada                              |

Número de propiedad: 25087024 - 14612 Falkensee

## Datos energéticos

|                                     |                    |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Fuente de energía                   | Gas natural ligero | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Certificado energético válido hasta | 17.11.2035         | Consumo de energía final                            | 99.20 kWh/m²a          |
| Fuente de energía                   | Gas                | Clase de eficiencia energética                      | C                      |
|                                     |                    | Año de construcción según el certificado energético | 1996                   |

Número de propiedad: 25087024 - 14612 Falkensee

## La propiedad



Número de propiedad: 25087024 - 14612 Falkensee

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 25087024 - 14612 Falkensee

## La propiedad

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

Número de propiedad: 25087024 - 14612 Falkensee

## Una primera impresión

Se vende una casa adosada de sólida construcción, totalmente revestida de ladrillo, con tejado a cuatro aguas y buhardilla, que ofrece un espacio habitable perfectamente aprovechable y comodidades modernas. Construida en 1996, la propiedad ofrece aproximadamente 100 m² de superficie habitable. Con un total de cuatro estancias, incluyendo tres dormitorios, la casa es ideal para familias. La planta baja cuenta con un acogedor salón con suelo de parquet de alta calidad y amplios ventanales que crean un ambiente luminoso y acogedor. Junto a este se encuentra la elegante cocina equipada con elegantes encimeras de madera de alto brillo, instalada en 2015. Un práctico lavadero, que también alberga una lavadora, y un aseo de cortesía completan esta planta. En la planta superior, encontrará tres amplias habitaciones y un moderno baño con bañera y ducha. El ático está sin terminar y ofrece amplio espacio de almacenamiento. En 2017 se instaló una eficiente caldera de condensación de gas. La propiedad cuenta con dos terrazas, perfectas para disfrutar del aire libre. La terraza orientada al sur, con su pequeño jardín delantero, está separada de la del vecino por un tabique. El atractivo jardín trasero ofrece el espacio ideal para que sus hijos jueguen o para sus ambiciones de jardinería. Una caseta de jardín y una cochera completan la gama de útiles servicios exteriores. Esta atractiva propiedad impresiona por sus modernas características y su distribución funcional en una ubicación privilegiada, con excelente acceso a los servicios locales. La casa se presenta como una opción atractiva para quienes valoran las comodidades modernas y un ambiente agradable. Concierte una visita hoy mismo para experimentar las ventajas de esta propiedad de primera mano. Aquí encontrará una alta calidad de vida y una sólida inversión de futuro.

Número de propiedad: 25087024 - 14612 Falkensee

## Detalles de los servicios

- Massiv gebautes Haus
- Klinkerfassade und Krüppelwalmdach
- Parkettboden
- Offene Holzterrepp
- 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

Número de propiedad: 25087024 - 14612 Falkensee

## Todo sobre la ubicación

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).

Número de propiedad: 25087024 - 14612 Falkensee

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25087024 - 14612 Falkensee

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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