

Falkensee – Falkensee (Stadt)

Amplia casa de dos familias: 8 habitaciones, 2 baños y 2 aseos.

Número de propiedad: 25087016ZFH

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 987.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 205,35 m² • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.107 m²

Número de propiedad: 25087016ZFH - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

- 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: 25087016ZFH - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

De un vistazo

Número de propiedad	25087016ZFH
Superficie habitable	ca. 205,35 m ²
Tipo de techo	Techo a cuatro aguas
Habitaciones	8
Dormitorios	6
Baños	2
Año de construcción	2004
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	987.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2025
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 80 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25087016ZFH - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	83.60 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	20.01.2035	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2004

Número de propiedad: 25087016ZFH - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

La propiedad



Número de propiedad: 25087016ZFH - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

La propiedad



Número de propiedad: 25087016ZFH - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

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

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

Número de propiedad: 25087016ZFH - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

Una primera impresión

Esta casa bifamiliar de diseño impecable, construida en 2004, se asienta sobre una amplia parcela de 1107 m² y ofrece aproximadamente 205 m² de espacio habitable. Con un total de 8 estancias, incluyendo 6 dormitorios y 2 baños, la propiedad es ideal para vivir con varias generaciones o para dos hogares separados. La casa consta de dos apartamentos de igual tamaño, de uso independiente, que también pueden combinarse con flexibilidad para formar una sola y espaciosa vivienda familiar. La propiedad cuenta con impresionantes características, que se han mantenido consistentemente a través de diversas modernizaciones a lo largo de los años. En 2019, se repintó la fachada y se limpió y trató el tejado. Además, se pavimentó el camino de entrada y se instalaron paneles de valla de hormigón de alta calidad, que definen claramente los límites de la propiedad. En 2021 se realizó una nueva modernización, durante la cual se instaló un suelo de madera en la planta superior y se repintó el interior del apartamento. En los años posteriores se llevaron a cabo nuevas modernizaciones: en 2023 se instaló una nueva caldera de condensación de gas y en 2025 se cambió el suelo del salón de la planta baja y se pintó la planta baja. Cada apartamento, en ambas plantas, cuenta con una cocina totalmente equipada. Los dos baños disponen de ducha y bañera, además de dos aseos de cortesía, lo que resulta especialmente práctico para una familia numerosa. Gracias a la calefacción por suelo radiante parcial en la planta baja y la planta alta, se mantiene un clima interior confortable incluso durante los meses más fríos. Persianas enrollables (eléctricas en algunas ventanas), una estufa de leña para disfrutar de agradables veladas e iluminación indirecta en el salón completan las excelentes características. El amplio ático ofrece espacio de almacenamiento adicional o puede utilizarse para actividades recreativas si se desea. La propiedad cuenta con un balcón y una terraza, perfectos para relajarse y desconectar. Una piscina climatizada con energía solar y cubierta retráctil permite nadar o simplemente disfrutar del aire libre. Un pozo con sistema de riego automático contribuye al mantenimiento del jardín. Otro punto a destacar es el amplio garaje doble, que no solo ofrece amplio espacio para dos vehículos, sino que también cuenta con aire acondicionado integrado con función de calefacción, ideal para uso recreativo. El portón eléctrico proporciona mayor seguridad y comodidad. Ubicada en una zona tranquila y bien comunicada, esta casa bifamiliar ofrece la combinación perfecta de privacidad y proximidad a los servicios centrales. Aproveche la oportunidad de visitar esta atractiva propiedad y descubrir las diversas posibilidades que ofrece.

Número de propiedad: 25087016ZFH - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25087016ZFH - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

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, 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).

Número de propiedad: 25087016ZFH - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25087016ZFH - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com