

Falkensee - Falkenhain

# Landhausidylle auf herrlichem Grundstück!

CODE DU BIEN: 25087032

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 499.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 102,87 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.011 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25087032 - 14612 Falkensee - Falkenhain**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 25087032 - 14612 Falkensee - Falkenhain**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25087032
Surface habitable	ca. 102,87 m <sup>2</sup>
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1972
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	499.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2003
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 79 m <sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25087032 - 14612 Falkensee - Falkenhain**

## Informations énergétiques

<b>Chauffage</b>	<b>Gaz</b>	<b>Certification énergétique</b>	<b>Diagnostic énergétique</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>19.01.2036</b>	Consommation d'énergie	<b>456.00 kWh/m²a</b>
		Classement énergétique	<b>H</b>
		Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1972</b>

CODE DU BIEN: 25087032 - 14612 Falkensee - Falkenhain

## La propriété



CODE DU BIEN: 25087032 - 14612 Falkensee - Falkenhain

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 25087032 - 14612 Falkensee - Falkenhain

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25087032 - 14612 Falkensee - Falkenhain**

## **Une première impression**

Das gepflegte Haus mit seinem idyllischem Sonnengrundstück ist perfekt für Menschen, die die Natur lieben und ein gemütliches Zuhause in ruhiger Lage suchen. Der ursprüngliche Kern des Hauses aus dem Jahre 1923 wurde in den 70er Jahren komplett saniert und erweitert und im Jahre 1995 mit einem neuen Dach versehen.

So zeigt sich das Haus formschön und freundlich mit Platz für ein Paar oder eine kleine Familie. Die ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf die Ebene im Erdgeschoss. Hier stehen Ihnen drei schöne Zimmer, einen mit vielen Fenstern ausgestatteter Wintergarten, eine Küche und eine Badezimmer zur Verfügung.

Bei einem höheren Platzbedarf ließe sich das Dachgeschoss ausbauen, zur Zeit wird es als Abstellfläche genutzt.

Das gesamte Haus ist unterkellert und bietet auch hier Vorrats- und Abstellfläche - hier steht auch die Gasheizung aus dem Jahre 1993.

Das sonnige, große Grundstück ist sehr gepflegt und mit schönen Beeten, altem Baumbestand, Hecken und Sträuchern bewachsen. Ein Schuppen und eine Garage geben Ihnen Fläche zum Abstellen, Arbeiten oder Werkeln.

Gerne besichtigen wir mit Ihnen dieses gepflegte Haus mit dem idyllischem Garten und freuen uns auf Ihre Nachricht.

**CODE DU BIEN: 25087032 - 14612 Falkensee - Falkenhain**

## **Détails des commodités**

- Massiv gebautes Haus mit Wintergarten
- Gasheizung von 1993
- Dach von 1995
- Fast alle Fenster von 1993
- Garage von 1998
- Badezimmer von 2003

**CODE DU BIEN: 25087032 - 14612 Falkensee - Falkenhain**

## Tout sur l'emplacement

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. So können Sie Ihre Kleinsten zur "Kita am See" oder einen der anderen Kindergärten in der Nähe bringen, für die Schulkinder können Sie sich zwischen verschiedenen Schulen mit z.B. Montessoripädagogik oder anderen Schwerpunkten, der Europaschule und dem Leonardo - da - Vinci - Campus in Nauen entscheiden.

Und: Falkensee ist nun auch in den Sternenhimmel aufgestiegen - ob Gourmets aus der ganzen Region oder Genießer aus Falkensee, im "SAWITO" in Falkensee können Sie auf Sternenniveau essen! Natürlich finden Sie in dem Ort auch hervorragende Italiener, ein leckeres Steakhaus, griechische Restaurants und viele andere Möglichkeiten zum Genießen - in Falkensee leben und in Berlin arbeiten ist ein beliebtes Lebensmodell bei Politikern, Wissenschaftlern und Angestellten der großen Unternehmen in Berlin.

Durch das hervorragend ausgelegte Straßenverkehrsnetz erreicht man die Berliner City mit dem Auto über die B5/Heerstraße, den Brunsbütteler Damm oder die Falkenseer Chaussee/Nonnendammallee in ca. 30 Minuten. Dank der Bundesstraße B5 erreichen Sie auch schnell das Autobahnnetz und starten ohne lange Verzögerung nach Hamburg oder Hannover.

Mit dem Bus erreichen Sie bequem die Bahnhöfe Falkensee, Seegefeld, Finkenkrug und Dallgow-Döberitz sowie den Havelpark. Der große B 5 Outlet Center, der Erdbeerhof, die Döberitzer Heide sind schnell erreichbar und so können Sie Ihre Freizeit in der direkten Umgebung perfekt nutzen. Joggen können Sie im nahen Waldgebiet ! Reiten, Golfen Tennis spielen - wie auch immer Sie sich sportlich betätigen wollen, hier ist es möglich!

Sie erreichen die drei Regionalbahnhöfe auch mit dem Fahrrad oder Auto in wenigen Minuten - von dort ist man in ca. 16 Minuten am Berliner Hauptbahnhof – eine tolle Verbindung mit vielen weiteren Möglichkeiten. In weniger als 5 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).

**CODE DU BIEN: 25087032 - 14612 Falkensee - Falkenhain**

## **Plus d'informations**

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.

**CODE DU BIEN: 25087032 - 14612 Falkensee - Falkenhain**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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