

Falkensee – Falkensee (Stadt)

## Maison spacieuse, individuelle ou bifamiliale - 8 pièces, 2 salles de bains et 2 toilettes invités

CODE DU BIEN: 25087016EFH

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 987.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 205,35 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.107 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25087016EFH - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

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

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25087016EFH                   |
| Surface habitable      | ca. 205,35 m <sup>2</sup>     |
| Type de toiture        | Toit en croupe                |
| Pièces                 | 8                             |
| Chambres à coucher     | 6                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 2004                          |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 987.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2025                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 80 m <sup>2</sup>                                                     |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon             |

CODE DU BIEN: 25087016EFH - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 20.01.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 83.60 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | C                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2004                                        |

CODE DU BIEN: 25087016EFH - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

## La propriété





CODE DU BIEN: 25087016EFH - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

## La propriété



CODE DU BIEN: 25087016EFH - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

## 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: 25087016EFH - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25087016EFH - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)**

## Une première impression

Cette maison bifamiliale bien entretenue, construite en 2004, se situe sur un terrain spacieux de 1107 m<sup>2</sup> et offre environ 205 m<sup>2</sup> de surface habitable. Avec un total de 8 pièces, dont 6 chambres et 2 salles de bains, la propriété est idéale pour une famille multigénérationnelle ou deux foyers distincts. La maison comprend deux appartements de taille identique et indépendants, qui peuvent également être réunis pour former une seule et spacieuse maison familiale. La propriété présente des caractéristiques impressionnantes, constamment préservées grâce à diverses modernisations au fil des ans. En 2019, la façade a été repeinte et la toiture nettoyée et traitée. De plus, l'allée a été pavée et des panneaux de clôture en béton de haute qualité ont été installés, délimitant clairement la propriété. Une nouvelle modernisation a eu lieu en 2021, avec la pose d'un parquet à l'étage et la rénovation des murs de l'appartement. D'autres modernisations ont été réalisées les années suivantes : une nouvelle chaudière à condensation au gaz a été installée en 2023, et en 2025, le revêtement de sol du séjour au rez-de-chaussée a été remplacé et le rez-de-chaussée repeint. Chaque appartement, sur les deux étages, dispose d'une cuisine entièrement équipée. Les deux salles de bains sont pourvues d'une douche et d'une baignoire, complétées par deux toilettes pour les invités, ce qui est particulièrement pratique pour une famille nombreuse. Grâce au chauffage au sol partiel au rez-de-chaussée et à l'étage, une température intérieure confortable est maintenue même pendant les mois les plus froids. Des volets roulants (électriques sur certaines fenêtres), un poêle à bois pour des soirées chaleureuses et un éclairage indirect dans le séjour complètent ces excellentes prestations. Le grand grenier offre un espace de rangement supplémentaire ou peut être aménagé pour un usage de loisir. La propriété bénéficie d'un balcon et d'une terrasse, parfaits pour se détendre. Une piscine chauffée à l'énergie solaire avec couverture rétractable est à disposition pour la baignade ou simplement pour profiter du plein air. Un puits avec système d'arrosage automatique contribue à l'entretien du jardin. Un autre atout majeur est le grand garage double, qui offre non seulement un espace généreux pour deux véhicules, mais est également équipé d'une climatisation réversible, idéale pour les loisirs. Le portail électrique apporte sécurité et confort supplémentaires. Située dans un quartier calme et bien desservi, cette maison bi-familiale offre un parfait équilibre entre intimité et proximité des commodités. Ne manquez pas de visiter cette charmante propriété et découvrez toutes les possibilités qu'elle offre.

**CODE DU BIEN: 25087016EFH - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25087016EFH - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)**

## 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, 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).

**CODE DU BIEN: 25087016EFH - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.1.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 83.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 25087016EFH - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

## 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)