

Falkensee – Falkenhöh

# Ökologisches Architektenhaus - unweit des Falkenhagener Sees - mit Gartenidylle

**CODE DU BIEN: 25087028**



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

**PRIX D'ACHAT: 895.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 144,44 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.021 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25087028 - 14612 Falkensee – Falkenhöh

- 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: 25087028 - 14612 Falkensee – Falkenhöh**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25087028	Prix d'achat	895.000 EUR
Surface habitable	ca. 144,44 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	Toit en pente	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	4	Technique de construction	Charpente en bois
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 4 m <sup>2</sup>
Année de construction	2004	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée

**CODE DU BIEN: 25087028 - 14612 Falkensee – Falkenhöh**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	07.09.2035	Consommation finale d'énergie	92.88 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	2004

CODE DU BIEN: 25087028 - 14612 Falkensee – Falkenhöh

## La propriété



CODE DU BIEN: 25087028 - 14612 Falkensee – Falkenhöh

## La propriété



CODE DU BIEN: 25087028 - 14612 Falkensee – Falkenhöh

## La propriété



CODE DU BIEN: 25087028 - 14612 Falkensee – Falkenhöh

## 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)

**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

CODE DU BIEN: 25087028 - 14612 Falkensee – Falkenhöh

## Une première impression

Dieses architektonisch reizvolle Einfamilienhaus wurde 2004 nachhaltig in ökologischer Holz- und Niedrigenergiebauweise erbaut. Auf ca. 144 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.021 m<sup>2</sup> findet sich reichlich Platz, um auch höchsten familienfreundlichen Wohnansprüchen gerecht zu werden.

Die ruhige Umgebung, gepaart mit der Nähe zum malerischen Falkenhagener See, sorgt für ein besonders naturnahes Wohngefühl.

Das Haus eignet sich hervorragend für Familien oder Paare mit hohem Platzbedarf, da der flexible Grundriss und die vielseitige Ausstattung zahlreiche individuelle Wohnkonzepte ermöglichen.

Die durchdachte Gestaltung des Hauses erschließt sich bereits beim Betreten: Der Eingangsbereich führt in den hellen Flur, der mit einer Glastür den Wohnbereich trennt. Im offen gehaltenen Wohn- und Essbereich schafft der Kaminofen an kühlen Tagen eine behagliche Atmosphäre. Für ein angenehmes Raumklima sorgt die kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage.

Das Haus verfügt über insgesamt sechs Zimmer, darunter vier Schlafzimmer. Das Elternschlafzimmer besticht durch einen eigenen Ankleideraum, der viel Stauraum und Komfort bietet. Beide Kinderzimmer sind mit Hochebenen ausgestattet, sodass die Fläche bestmöglich genutzt werden kann und Spiel- oder Arbeitsbereiche entstehen. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Gästezimmer. Die Galerie im Obergeschoss ist ein multifunktionaler Raum: Tagsüber helles Homeoffice für konzentriertes Arbeiten; abends eine gemütliche Relax-Zone mit Lesesessel zum Entspannen.

Die offen gestaltete Küche begeistert mit der Möglichkeit eines professionellen Gasherd, einem Backofen auf Arbeitshöhe und lädt zum gemeinsamen Kochen ein. Sie ist clever direkt an den Essbereich angebunden, was kurze Wege schafft, aber bei Bedarf per Schiebetür separierbar ist. Ein großzügiger, angrenzender Vorratsraum bietet zudem idealen Stauraum – perfekt für größere Einkäufe oder die Bevorratung.

Zwei Bäder – eines mit einer entspannenden Wanne und das andere mit einer praktischen Dusche – bieten maximalen Komfort und Flexibilität. Ein separates Gäste-WC komplettiert den Wohnkomfort.

Das Haus zeigt sich gepflegt und nachhaltig: Dreifach-verglaste Holzfenster, eine energieeffiziente Gasbrennwertheizung sowie durchdachte Baumaterialien unterstreichen den ökologischen Anspruch des Gebäudes. Zugleich fördern die beiden großen Gemeinschaftsbereiche das familiäre Zusammenleben.

Der weitläufige Garten beeindruckt mit zahlreichen Details. Historische Pflastersteine aus Potsdam strukturieren den Weg zum Hauseingang, ein Teich und ein eigener Brunnen für die Gartenbewässerung schaffen zusätzliche Möglichkeiten zur Gestaltung und Nutzung. Für Gartengeräte oder als Rückzugsort steht zudem ein Gartenhaus mit Outdoor-Küche für Hobbys und Treffen mit Freunden bereit.

Die ruhige Lage, kombiniert mit einer optimalen Wohnflächenaufteilung, macht diese Immobilie zu einer attraktiven Option für Familien oder Paare unterschiedlichster Lebensmodelle. Kitas, Schulen und alle infrastrukturellen Einrichtungen sind gut erreichbar. Entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten dieses Hauses bei einer Besichtigung vor Ort.

CODE DU BIEN: 25087028 - 14612 Falkensee – Falkenhöh

## Détails des commodités

- Architektenhaus
- Ökologische Holz- und Niedrigenergiebauweise
- Kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage
- Hohe Decken, im EG bis zu 2,64 m und im OG bis zu 3,32 m
- Dreifach-verglaste Holzfenster
- Gasbrennwertheizung
- Kaminofen
- 2 Badezimmer und Gäste-WC
- Schlafzimmer mit Ankleideraum
- 2 Kinderzimmer mit Hochebenen
- Küche mit praktischer Schiebtür und angrenzenden Vorratsraum
- Gartenhaus mit Outdoor-Küche
- Wege mit historischem Pflastersteinen aus Potsdam
- Teich
- Brunnen für Gartenbewässerung
- Großes naturbelassenes Grundstück in ruhiger Lage unweit des Falkenhagener Sees

CODE DU BIEN: 25087028 - 14612 Falkensee – Falkenhöh

## 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 den Buslinien 652, 653 und 655 erreichen Sie bequem die Bahnhöfe Falkensee, Segefeld, 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. Mit dem Boot fahren Sie auf dem See oder tauchen ein in das frische Nass. Joggen können Sie im nahen Waldgebiet oder einmal um den See! 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 ca. 5-8 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: 25087028 - 14612 Falkensee – Falkenhöh**

## 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: 25087028 - 14612 Falkensee – Falkenhöh**

## 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)