

Berlin

# Gemütliches Haus auf sonnigem Grundstück - mit neuer Hybridheizung und voll unterkellert!

CODE DU BIEN: 26087010

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 106 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 442 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26087010 - 13581 Berlin**

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

**CODE DU BIEN: 26087010 - 13581 Berlin**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26087010</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>399.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 106 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Pièces</b>	<b>6</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>3</b>	<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2026</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1957</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
		<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 69 m<sup>2</sup></b>
		<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine</b>

**CODE DU BIEN: 26087010 - 13581 Berlin**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Huile</b>	Consommation d'énergie	<b>239.40 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>29.04.2036</b>	Classement énergétique	<b>G</b>
Source d'alimentation	<b>Combustible liquide</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1957</b>

CODE DU BIEN: 26087010 - 13581 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 26087010 - 13581 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 26087010 - 13581 Berlin

## La propriété



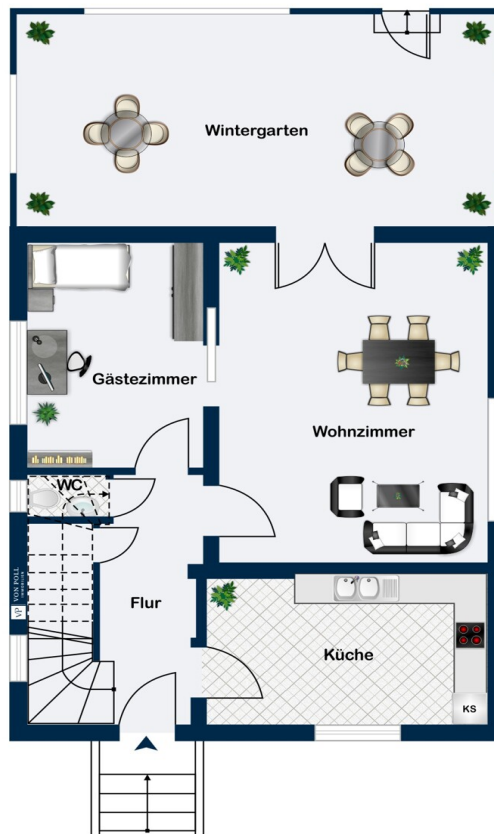
CODE DU BIEN: 26087010 - 13581 Berlin

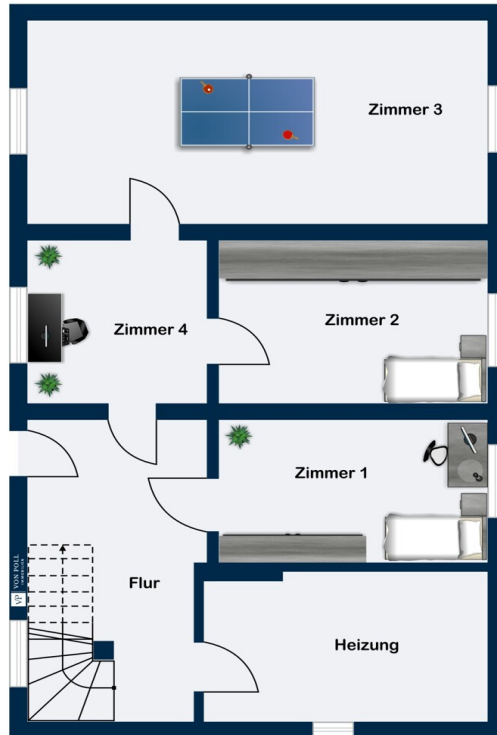
## La propriété

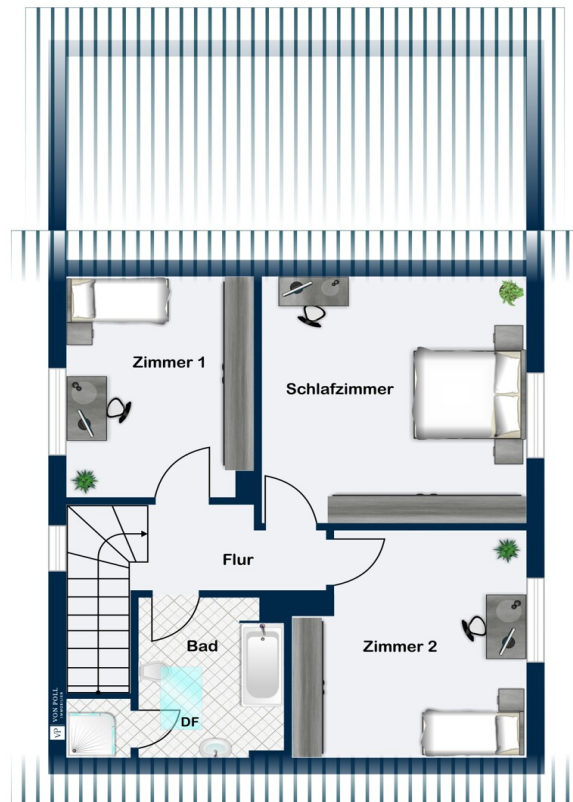


CODE DU BIEN: 26087010 - 13581 Berlin

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26087010 - 13581 Berlin**

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein älteres Einfamilienhaus, welches im Jahre 1957 errichtet und in den 70er Jahren mit einem Anbau versehen wurde. Es bietet auf zwei Etagen eine Wohnfläche von ca. 106 m<sup>2</sup> und einen gut nutzbaren Keller auf einem schönen Grundstück von ca. 442 m<sup>2</sup>. Die Immobilie befindet sich in einem etablierten Wohngebiet, eingebettet in viel Grün und umgeben von gewachsener Nachbarschaft. Durch die zentrale Lage profitieren Sie von einer guten Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die Raumaufteilung umfasst 6 Zimmer, davon stehen zwei - drei Schlafzimmer zur Verfügung, sodass sich das Objekt sowohl für kleine Familien als auch für Paare mit zusätzlichem Raumbedarf eignet. Das funktionale Badezimmer ist mit einer Wanne ausgestattet, im Erdgeschoss befindet sich ein Gäste WC.

Das Wohnkonzept bietet flexible Gestaltungsmöglichkeiten. Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiges Wohn-/Esszimmer mit Parkettboden und direktem Zugang zum angrenzenden, lichtdurchfluteten Wintergarten mit großen Fenstern und Blick in den Garten, von hier aus haben Sie durch die großflächigen Fenster ein helles Ambiente und einen schönen Ausblick ins Grüne – optimal als Esszimmer oder als entspannte Lounge nutzbar.

Die Küche ist mit einer gelben Einbauküche im Retro-Stil ausgestattet und bietet ausreichend Arbeitsfläche sowie Stauraum. Ein großes Fenster sorgt für angenehme Lichtverhältnisse beim Kochen.

Im Obergeschoss finden sich drei Schlafzimmer, davon eines mit Einbauschränken unter einer Dachschräge, die ebenso für weitere Nutzungskonzepte offenstehen. Die Räume verfügen teilweise über Kassettenwände oder weiße Vertäfelungen an Decke und Wand.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet hier neben dem Heizungsraum noch mehrere Räume zur individuellen Nutzung.

Alle Zimmer im Haus sind gepflegt, jedoch insgesamt sanierungsbedürftig, sodass Sie die Möglichkeit haben, Ihr persönliches Wohnkonzept zu verwirklichen.

Im Außenbereich erwarten Sie eine großzügige, teilüberdachte Terrasse mit direktem

**Zugang zum Garten sowie viel Grünfläche für individuelle Freizeitgestaltung. Das Grundstück wird von dichtem Heckenbewuchs und zahlreichen Bäumen eingerahmt, was zusätzlichen Sichtschutz bietet.**

**Beheizt wird das Haus über eine Zentralheizung. Die Buderus Ölheizung ist im Jahre 2026 als Hybridheizung eingebaut worden, und bietet Ihnen die Möglichkeit, zukünftig erneuerbare Energien einzubinden.**

**Durch die gepflegte Substanz und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten haben Sie hier eine ideale Basis, um individuellen Wohnraum zu schaffen. Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den gebotenen Möglichkeiten dieses attraktiven Einfamilienhauses.**

**CODE DU BIEN: 26087010 - 13581 Berlin**

## **Détails des commodités**

- **Massiv gebautes Haus von 1957 mit Anbau aus den 70er Jahren**
- **Doppelkassenfenster**
- **Wintergarten mit großer überdachter Terrasse**
- **Garage für 1 Auto**
- **Hybridheizung von 2026**

**CODE DU BIEN: 26087010 - 13581 Berlin**

## **Tout sur l'emplacement**

**Dieses gemütliche Einfamilienhaus befindet sich in einem familienfreundlichen, grünen Wohngebiet mit bester Infrastruktur und vorwiegender Bebauung mit Ein- oder Zweifamilienhäusern. Sie haben von dort eine schnelle Anbindung an die Spandauer Altstadt, den Spandauer Bahnhof und die Berliner City. Bushaltestellen sind fußläufig zu erreichen.**

**Freizeitaktivitäten sind hier in vielfältiger Weise möglich, ob Segler oder andere Wassersportler, Wanderer oder Radfahrer - alle schätzen das Gebiet wegen der angrenzenden Havel mit den diversen Sportvereinen, Uferwegen und den Spazierwegen.**

**Die Spandauer Arcaden und die bezaubernde Spandauer Altstadt bieten eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, die mittelalterliche Zitadelle ist mit ihren vielen Veranstaltungen ein beliebter Treffpunkt für alle Generationen.**

**Mit dem Auto erreichen Sie in 5 Minuten den regionalen und überregionalen Bahnhof mit ICE, S- und U-Bahnanschluss und die historische Altstadt Spandau und in nur 15 Minuten sind Sie in City-West.**

**CODE DU BIEN: 26087010 - 13581 Berlin**

## **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: 26087010 - 13581 Berlin**

## 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)**