

Falkensee – Seegefeld

# Charmanter Klassiker auf großem Grundstück in ruhiger Lage

????????? ??????????: 26087003

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



????? ??????: 490.000 EUR • ??????????: ca. 126,3 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ?????: 1.268 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 26087003 - 14612 Falkensee – Seegefeld

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 26087003 - 14612 Falkensee – Seegefeld

?? ??? ??????

???????? ??????????	26087003
????????????	ca. 126,3 m <sup>2</sup>
????????	5
???????????? ??	3
????????	
????????	1
???? ?????????????	1937
????? ?????????????	1 x ??????

???? ??????	490.000 EUR
?????	???????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ?????????????	2021
???????? ????????????	??????
???????????????????? ?????	ca. 64 m <sup>2</sup>
??????	?????, ???????????????? ????????

???????? ??????????: 26087003 - 14612 Falkensee – Seegefeld

?????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	199.40 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	11.02.2036	?????????? ?????????????? ??????????	F
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1937

???????? ?????: 26087003 - 14612 Falkensee – Seegefeld

?? ???????





??????? ???????? : 26087003 - 14612 Falkensee – Seegefeld

?? ????????



??????? ???????: 26087003 - 14612 Falkensee – Seegefeld

?? ???????





???????? ??????????: 26087003 - 14612 Falkensee – Seegefeld

?? ?????????



# 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



??????? ?????????: 26087003 - 14612 Falkensee – Seegefeld

?? ????????

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)

??????? ???????: 26087003 - 14612 Falkensee – Seegefeld

## ??? ?????? ??????????

Zeitlose Eleganz trifft auf großzügiges Grün - Ihr Wohnraum aus den 30er Jahren:

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1937 besticht durch die Beständigkeit und den unverwechselbaren Charakter einer vergangenen Epoche. Eingebettet in ein beeindruckendes, ca. 1.268 m<sup>2</sup> großes Naturgrundstück, trifft solide Bausubstanz auf Modernisierungen aus den 90er-Jahren. Mit fünf Zimmern auf ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Immobilie ein behagliches Refugium für Familien und Individualisten, die das Besondere lieben.

Schon beim Betreten spürt man das authentische Flair. Unter den Teppichböden verborgene Dielen und eine charaktervolle Holztreppe erzählen die Geschichte des Hauses und schaffen eine warme, einladende Atmosphäre. Besonders hervorzuheben sind die großzügigen Deckenhöhen – ca. 2,80 m im Erdgeschoss und etwa 2,60 m im Obergeschoss –, die den Räumen eine luftige Eleganz verleihen und das typische Freiheitsgefühl eines klassischen Altbaus vermitteln. Zusätzliches Potenzial verbirgt sich im Vollkeller sowie auf dem Dachboden, die beide reichlich Platz für Hobbys, Lagerfläche oder kreative Ausbaudeen bieten.

Das Haus wurde über die Jahre hinweg aufmerksam bewirtschaftet, um den ursprünglichen Geist der Architektur zu erhalten. Bereits Mitte der 90er-Jahre wurde das Dach neu eingedeckt und doppelt verglaste Kunststoffenster eingesetzt. Das Badezimmer wurde 1995 erneuert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten, klassischen Zustand.

Die Haustechnik wurde bedarfsorientiert angepasst; die 2008 erneuerte Heizungsanlage sorgt durch die Ergänzung eines modernen Warmwasserspeichers (2021) für zuverlässige Funktionalität.

Das Herzstück für Naturliebhaber ist zweifellos das weitläufige Grundstück. In absolut ruhiger Lage bietet der gepflegte Außenbereich Raum für Entspannung, ambitionierte Gartenprojekte oder sicheres Spiel für Kinder. Eine Garage direkt am Haus rundet das Platzangebot ab.

Dieses Haus ist mehr als eine Immobilie – es ist ein Zuhause mit Seele. Wer den Charme der 30er-Jahre schätzt und eine solide Basis für eigene Gestaltungsideen sucht, wird hier fündig.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von der besonderen Ausstrahlung dieses Hauses und der Weite des Grundstücks verzaubern. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



??????? ???????: 26087003 - 14612 Falkensee – Seefeld

?????????????? ??? ????????

- Massivbauweise
- Vollkeller
- Dielen unter Teppichböden
- Originale Holzterasse
- Hohe Decken (EG 2,80 m und OG 2,60 m)
- Dachneueindeckung (1994)
- Doppelverglaste Kunststofffenster (1994)
- Badeinbau (1995)
- Gasheizung von Junkers (1996)
- Warmwasserspeicher (2021)
- Garage

??????? ?????????: 26087003 - 14612 Falkensee – Seegefeld

??? ??? ??? ???????????

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.

Durch das hervorragend ausgelegte Straßenverkehrsnetz erreicht man die Berliner City mit dem Auto über die B5/Heerstraße, den Brunsbütteler Damm und die Falkenseer Chaussee/Nonnendammallee in ca. 30 Minuten. Dank der Bundesstraße B5/Heerstraße in unmittelbarer Nähe erreichen Sie auch das Autobahnnetz in kurzer Zeit. Mit den Buslinien 653 und 655 erreichen Sie bequem die Bahnhöfe Falkensee, Finkenkrug und Dallgow-Döberitz sowie den Havelpark.

Sie erreichen die drei Regionalbahnhöfe auch mit dem Fahrrad oder Auto in ca. 5-8 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).

??????? ?????????: 26087003 - 14612 Falkensee – Seegefeld

????? ????????????

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.



??????? ?????????: 26087003 - 14612 Falkensee – Seegefeld

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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