

Berlin – Staaken

Modernisiertes Zuhause mit Nobilia-Küche und Stellplatz

????????? ??????????: 25087033

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 330.000 EUR • ??????????: ca. 72,47 m² • ??????: 3

??????? ???????: 25087033 - 13591 Berlin – Staaken

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25087033 - 13591 Berlin – Staaken

?? ??? ??????

???????? ??????????	25087033	????? ???????	330.000 EUR
????????????	ca. 72,47 m ²	????????????	???????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision
????????	1		beträgt 3,57 % (inkl.
????????	3		MwSt.) des
???????????? ???	2		beurkundeten
??????????		????? ?????????????	Kaufpreises
??????????	1	?????????	2023
????? ?????????????	1997	????????????	???????
?????? ?????????????	1 x ?????????	?????????	????????????????
	??????????		?????????, ??????????

???????? ??????????: 25087033 - 13591 Berlin – Staaken

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	89.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	24.04.2028	?????????? ????????????? ??????????	C
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1997

???????? ??: 25087033 - 13591 Berlin – Staaken

?? ???????



???????? ?????: 25087033 - 13591 Berlin – Staaken

?? ???????



??????? ???????: 25087033 - 13591 Berlin – Staaken

?? ????????



???????? ?????: 25087033 - 13591 Berlin – Staaken

?? ???????



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

??????? ?????????: 25087033 - 13591 Berlin – Staaken

?? ????????

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

??????? ?????????: 25087033 - 13591 Berlin – Staaken

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

In einer ruhigen Sackgassenlage und dennoch zentral mit sehr guter Anbindung präsentiert sich diese modernisierte 3-Zimmer-Etagenwohnung als attraktives Zuhause für Paare oder kleine Familien. Das im Jahr 1997 fertiggestellte Gebäude bietet insgesamt 40 Wohneinheiten in einer harmonischen Eigentümergemeinschaft. Die Wohnung zeichnet sich durch ihre gelungene Raumaufteilung, moderne Ausstattung und hochwertige Materialien aus – sie wurde erst 2023 umfassend und geschmackvoll modernisiert.

Die Wohnfläche von ca. 72 m² verteilt sich auf einen großzügigen Wohn-Essbereich mit Zugang zum Balkon, zwei Schlafzimmer, das moderne Duschbad, einen Abstellraum mit Anschluss für eine Waschmaschine sowie eine praktische Diele. Große Fensterflächen mit Isolierverglasung sorgen zu jeder Tageszeit für viel Licht und ein angenehmes Wohnambiente.

Im Mittelpunkt steht die 2023 erneuerte, offene Einbauküche von Nobilia, die mit hochwertigen Markengeräten von Bosch, Miele und Bora ausgestattet ist. Hier verbindet sich ansprechendes Design mit Funktionalität – ideal für genussvolle Kochabende und geselliges Beisammensein. Die zeitgemäßen, großformatigen Fliesen und der moderne Vinylboden (ebenfalls 2023 verlegt) garantieren nicht nur ein gepflegtes Erscheinungsbild, sondern auch Pflegeleichtigkeit und Strapazierfähigkeit.

Der einladende Eingangsbereich verfügt über eine praktische Garderobennische im Flur, während ein Abstellraum innerhalb der Wohnung weiteren Stauraum und einen Anschluss für die Waschmaschine und einen Trockner bietet. Ein separates Kellerabteil gehört ebenso zur Wohnung und schafft zusätzlichen Platz für selten genutzte Gegenstände.

Das Duschbad präsentiert sich modern und stilvoll. Gespachtelte Decken und Wände sowie das neue Schalterprogramm unterstreichen das hochwertige Gesamtbild der Wohnung. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Heizungsanlage, welche für gleichbleibenden Wohnkomfort sorgt.

Für den sicheren, wettergeschützten Stellplatz Ihres Fahrzeugs ist mit einem eigenen Tiefgaragenstellplatz gesorgt. Die gesamte Liegenschaft befindet sich in gepflegtem Zustand und wird fortlaufend instand gehalten, sodass Sie einen reibungslosen Einzug genießen können.

Die Lage in einer Sackgasse gewährleistet angenehme Ruhe, während sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie der öffentliche Nahverkehr in wenigen Minuten erreichbar sind. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote befinden sich im nahen Umfeld und machen diese Wohnung besonders attraktiv für verschiedene Lebensphasen.

Fazit: Diese hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit durchdachtem Grundriss, moderner Ausstattung und einer Lage, die Ruhe mit bester Anbindung vereint. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieses Angebots begeistern und machen Sie diese Wohnung zu Ihrem neuen Lebensmittelpunkt. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

??????? ?????????: 25087033 - 13591 Berlin – Staaken

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

- Moderne offen Einbauküche von Nobilia mit Markengeräten von Bosch, Miele und Bora (2023)
- Modernes Duschbad
- Isolierverglasung
- Großformatige Fliesen und Vinylboden von 2023
- Gespachtelte Decken und Wände
- Neues Schalterprogramm
- Garderobennische im Flur
- Abstellraum in der Wohnung mit Anschluss für eine Waschmaschine
- Balkon
- Abstellraum im Keller
- Tiefgaragenstellplatz

??????? ?????????: 25087033 - 13591 Berlin – Staaken

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

Dieses Mehrfamilienhaus liegt in einem bei Familien beliebten Ortsteil Staaken, westlich der Altstadt Spandau. Die umliegenden Grundstücke sind überwiegend mit Reihenhäusern, Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern bebaut. Die Infrastruktur ist gut ausgeprägt. Kindergärten, Schulen, Ärzte und Läden des täglichen Bedarfs finden Sie in unmittelbarer Umgebung.

Naherholungsmöglichkeiten finden Sie im Spektefeld mit dem Großen Spektensee. Aber auch die feld- und waldgeprägte Landschaft des benachbarten brandenburgischen Havellandes mit der Stadt Falkensee lädt zu Ausflügen, herrlichen Spaziergängen und sämtlichen sportlichen Aktivitäten ein.

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 weniger als 25 Minuten. Dank der Bundesstraße B5/Heerstraße in unmittelbarer Nähe, erreichen Sie auch das Autobahnnetz in kurzer Zeit.

Mit den öffentlichen Buslinien erreichen Sie bequem das Rathaus Spandau mit Anschluss an die Linie U7 und an den Personenfern- (ICE, IC/EC) und Nahverkehr (S- und Regionalbahn bzw. Regional-Express).

Die Bahnhöfe Albrechtshof und Staaken sind fußläufig zu erreichen, hier verkehren die Regionalbahnen. Von dort ist man in ca. 20 Minuten am Berliner Hauptbahnhof - eine tolle Verbindung mit vielen weiteren Möglichkeiten.

??????? ?????????: 25087033 - 13591 Berlin – Staaken

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.4.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 89.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.
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.

??????? ?????????: 25087033 - 13591 Berlin – Staaken

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

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

Birte Baumgarten

Gatower Straße 95, 13595 Berlin

Tel.: +49 30 - 36 50 93 05 0

E-Mail: spandau@von-poll.com

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

www.von-poll.com