Staaken

# Solides Einfamilienhaus mit Ausbaureserve – bis zu ca. 100?m² Wohnfläche möglich

***??????? ????????: 25087011***

**???? ??????: 439.000 EUR • ?????????: ca. 80 m² • ???????: 4 • ?????? ???: 611 m²**

**??????? ????????: 25087011 - 13591 Staaken**

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

**??????? ????????: 25087011 - 13591 Staaken**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25087011 |
| ????????? | ca. 80 m² |
| ??????? | 4 |
| ????????? ??? ???????? | 2 |
| ???????? | 1 |
| ???? ?????????? | 1936 |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 439.000 EUR |
| ????? | ?????????? ????????????? |
| ????????? | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ???????????????? ????? | ca. 70 m² |

??????? ????????: 25087011 - 13591 Staaken

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

| | |
|---|---|
| ???? ????????? | ????? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 30.05.2035 |
| ???? ????????? | ????? |

| | |
|---|---|
| ????????????? ????????? | VERBRAUCH |
| ?????? ????????? ????????? | 156.40 kWh/m²a |
| ????????? ??????????? ???????? | E |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 1936 |

??????? ????????: 25087011 - 13591 Staaken

# ?? ???????

??????? ????????: 25087011 - 13591 Staaken

# ?? ???????

??????? ????????: 25087011 - 13591 Staaken

# ?? ???????

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Berlin

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für
von Poll Immobilien
Spandau

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

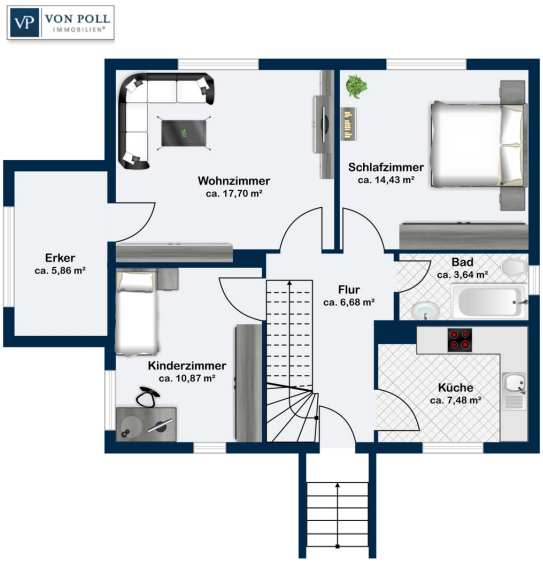
GÜLTIG BIS: 10/25

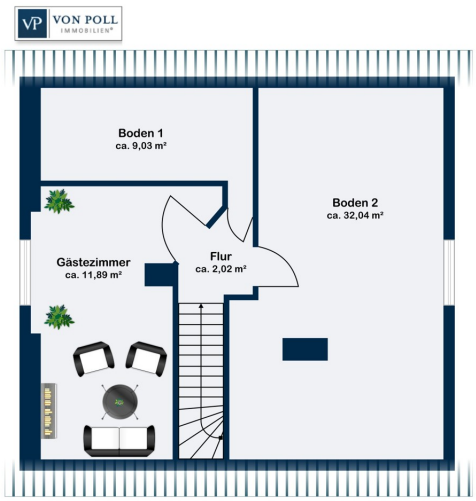
**??????? ????????: 25087011 - 13591 Staaken**

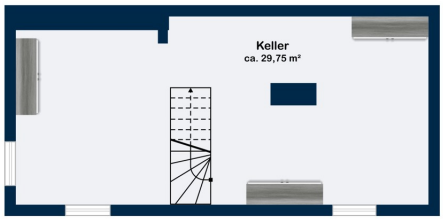
# ?? ???????

## ??????? ????????: 25087011 - 13591 Staaken

# ??????




Keller
ca. 29,75 m²

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ????????????.

**??????? ????????: 25087011 - 13591 Staaken**

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

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus**, das im Jahr 1936 erbaut und seither gut instandgehalten wurde. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 611?m² großen Grundstück und bietet aktuell eine Wohnfläche von rund 80?m² – mit der Option auf Erweiterung bei entsprechendem Bedarf.

Die Raumaufteilung umfasst insgesamt vier Zimmer, darunter zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine kleine Familie bieten. Das Wohn- und Esszimmer überzeugt mit einem klassischen Kachelofen, der an kalten Tagen für wohlige Wärme sorgt. Ein Erker verleiht dem Raum zusätzlichen Charme und eignet sich ideal als Leseecke oder kleiner Arbeitsbereich.

Das Badezimmer ist funktional gestaltet und verfügt über eine Badewanne mit Duschmöglichkeit. Sämtliche Fenster sind doppelverglast und sorgen für eine gute Wärmedämmung sowie helle Räume. Die Gasheizung wurde 2022 erneuert und gewährleistet eine zuverlässige, energieeffiziente Wärmeversorgung.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Garten, der viel Raum für Freizeit, Erholung oder Gartenarbeit bietet. Ein vorhandenes Gartenhaus schafft zusätzlichen Stauraum.

Das Dachgeschoss ist derzeit nur teilweise ausgebaut. Hier ließe sich problemlos ein weiteres Schlafzimmer samt Badezimmer realisieren – ideal für wachsende Wohnansprüche oder individuelle Nutzungskonzepte.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem guten Zustand. Einige Renovierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen sollten jedoch eingeplant werden, bieten aber gleichzeitig die Möglichkeit, das Haus nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und zeitgemäß aufzuwerten.

Dieses Einfamilienhaus stellt eine attraktive Option für Käufer dar, die ein solides Zuhause mit historischem Charme und Entwicklungspotenzial suchen. Besonders handwerklich versierte Interessenten oder kreative Bauherren finden hier eine ideale Grundlage für individuelle Wohnideen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Überzeugen Sie sich vor Ort von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie.

**??????? ????????: 25087011 - 13591 Staaken**

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

- Massiv erbautes Haus
- Verputzte Fassade
- Gasheizung von 2022
- Doppelverglaste Fenster
- Außen Jalousien
- Brunnen zur Gartenbewässerung
- Holzböden
- Gemütliches Wohnzimmer mit Erker
- Kachelofen
- Dachgeschoss zum Teil ausgebaut, weiterer Ausbau möglich
- Teilkeller
- Gartenhaus

**??????? ????????: 25087011 - 13591 Staaken**

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

Die umliegenden Grundstücke sind überwiegend mit Doppelhaushälften, Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut. Schulen und Kindergärten finden Sie in unmittelbarer Umgebung. Ein ruhige Lage mit bester Anbindung an die Großstadt!
Schulen und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und langfristigen Bedarf sind gut zu erreichen. In dem nahe gelegenen Zentrum von Spandau mit seiner wunderschönen Altstadt sowie in den "Spandauer Arcaden" finden Sie viele weitere Einkaufsmöglichkeiten.

Sie haben eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Mit den nahe gelegenen Buslinien erreichen Sie in kürze den Fern-, S- und U-Bahnhof Spandau und die umliegenden Ortsteile.

Zudem finden sie große Einkaufszentren wie den Havelpark oder das B5 Outlet Center, die Sie in wenigen Minuten mit dem Auto erreichen können.

**??????? ????????: 25087011 - 13591 Staaken**

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.5.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 156.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

**??????? ????????: 25087011 - 13591 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