

Berlin – Wilhelmstadt

Erfüllen Sie sich Ihren Traum an der Haveldüne !

???????? ??: 24087003

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??: 1.650.000 EUR • ??: ca. 425,42 m² • ??: 10 • ??: 1.372 m²

???????? ??????????: 24087003 - 13595 Berlin – Wilhelmstadt

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

???????? ??????????: 24087003 - 13595 Berlin – Wilhelmstadt

?? ??? ??????

???????? ??????????	24087003	????? ???????	1.650.000 EUR
???????????	ca. 425,42 m²	?????	?????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	10		
????????????? ??? ??????????	9		
??????????	4	????? ??????????????	2014
????? ??????????????	1972	?????????	???????
?????? ??????????????	2 x ???????	????????????????????	ca. 158 m²
		??????	????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

??????? ?????????: 24087003 - 13595 Berlin – Wilhelmstadt

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

???? ????????????	OEL	??????????????????	BEDARF
??????????????	20.07.2030	??????????????	
??????????????????		???????? ???????	159.90 kWh/m²a
???????? ???		??????????????	
????? ????????????	?????	??????????????	E
		????????????????	
		??????????????	

???????? ??: 24087003 - 13595 Berlin – Wilhelmstadt

?? ???????



??????? ?????????: 24087003 - 13595 Berlin – Wilhelmstadt

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Berlin



Höchstnote für

**von Poll Immobilien
Spandau**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

www.von-poll.com

??????? ???????? : 24087003 - 13595 Berlin – Wilhelmstadt

???????





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

??????? ???????: 24087003 - 13595 Berlin – Wilhelmstadt

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

Auf dem sonnigen Grundstück von 1.370 m² liegt dieses Anwesen direkt an der beliebten Haveldüne. Beeindruckend präsentiert sich diese Villa im Bauhausstil und überzeugt durch die besondere Architektur mit außergewöhnlichen Sichtachsen, hellen Räumen und großen Fensterfronten. Insgesamt stehen Ihnen 425 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen zur Verfügung, die sich in die große Hauptwohnung und eine schöne Einliegerwohnung aufteilen. Hinzu kommen 158 m² Nutzfläche, so dass Sie viel Platz für eine große Familie, Mehrgenerationenwohnen oder Büro im Haus haben. Herzstück dieser Villa ist der fast 100 m² Wohn- Essbereich mit seinen großen Fenstern und dem Blick in den sonnigen Garten. Das original Parkett ist sehr gut erhalten und ein gemütlicher, gemauerter Kamin sorgt für behagliche Wärme und schöne Stunden. Genießen Sie die Großzügigkeit der Räume in Verbindung mit dem schönen Blick in den idyllischen Garten. So erweitern Sie in den schönen Jahreszeiten Ihren grenzenlosen Lebenstraum auf den schönen Sonnenterrassen und Balkonen. Ein gut ausgestattete Küche und eine zweite Vorrats- und Vorbereitungsküche bieten Ihnen viel Platz für größere Feste oder Feiern. Ein direkter Durchgang zur Garage erleichtert das Einbringen von Einkäufen. Im Seitenflügel des Hauses befindet sich der Schlaftrakt mit drei hellen Schlafzimmern und zwei modernen Bädern. Sämtliche Räume sind mit schönem Parkettböden und im Jahre 2014 erneuerten Übereckfenstern versehen. Das außergewöhnliche Untergeschoss des Hauses ist sowohl über eine Wendeltreppe aus dem Wohnzimmer als auch über eine normale Treppe im Flur zu erreichen. Hier stehen Ihnen viele weitere Räume zur Verfügung, als weiteres Wohnzimmer, Bibliothek, Schlafzimmer oder Fitnessräume - so bieten sich alle Nutzungsmöglichkeiten, je nach Ihren individuellen Bedürfnissen. Für die Eltern, größere Kinder oder andere Möglichkeiten wartet die perfekte Einliegerwohnung in einem separaten Bereich des schönen Gartengeschoßes. Diese Wohnung wurde im Jahre 2014 komplett erneuert und bietet von einer voll ausgestatteten Küche, zwei Schlafzimmern und einem schönen Wohn- Essbereich mit Terrasse alles was man braucht. Als große Unternehmervilla mit Schwimmhalle wurde dieses Haus im Jahre 1972 von dem Hamburger Architekten Rolf Hirte geplant. Mit umfassenden Sanierungen und Modernisierungen in den letzten 12 Jahren hat die Villa den Sprung in das neue Jahrtausend genommen und verbindet so in einzigartiger Symbiose das mondäne Leben von einst mit den modernen Ansprüchen von Heute.

??????? ?????????: 24087003 - 13595 Berlin – Wilhelmstadt

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

- Massiv gebaut
- Villa im Bauhausstil von Rolf Hirte
- Mehr als 580 m² Wohn- Nutzfläche
- Fenster und Türen von 2014
- Drei moderne, voll ausgestattete Küchen 2014
- Originalparkett
- Neues Parkett
- Drei moderne, geschmackvolle Bäder von 2014
- Gemauerter Kamin mit neuer Kassette
- Sicherheitstüren
- Alarmanlage mit Videoüberwachung
- Garage mit neuem Tor
- Einliegerwohnung mit separatem Zugang und neuer Sicherheitshaustür

??????? ?????????: 24087003 - 13595 Berlin – Wilhelmstadt

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

Schnell in der City bei höchster Wohnqualität - direkt angrenzend an Charlottenburg finden Sie eine der beliebtesten Gegenden Berlins. Die "Haveldüne" ist eine natürlichen Erhöhung, die sich entlang der Havel ausdehnt - von hier aus haben Sie einen traumhaften Blick auf das Treiben der Schiffe und auf den gegenüberliegenden Grunewald. Die Nachbarschaft ist geprägt von hochwertigen Villen und repräsentativen Häusern in einem familienfreundlichem Wohngebiet mit sehr guter Infrastruktur. Vor allem Segler und alle anderen Wassersportler kommen durch den fußläufig zu erreichenden Jachthafen und die Marina Lanke auf Ihre Kosten. Aber auch Golf wird hier gespielt – der Berliner Golf Club Gatow liegt nur wenige Kilometer entfernt. Tennis, Reiten, Wandern oder Radfahren – die Menschen schätzen das Gebiet wegen der angrenzenden Havel mit den traumhaften Uferwegen und Grünanlagen. Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken etc. finden Sie hier in unterschiedlichsten Ausrichtungen. Die „Swiss International School“ ist mit dem Fahrrad zu erreichen, auch kirchliche Einrichtungen und Waldorfeinrichtungen liegen in unmittelbarer Nähe. Kleine Läden des täglichen Bedarfs, Bäcker und verschiedene Supermärkte liegen in der direkten, fußläufigen Umgebung. Das Einkaufszentrum Spandauer Arkaden bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten und Sie erreichen die Berliner Innenstadt mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem eigenen PKW in ca. 15 Minuten. Leben im Grünen und direkt am Wasser – und doch die Stadt vor der Tür – das ermöglicht Ihnen das Leben auf der Haveldüne. Die Gatower Straße verbindet die Süd/West Stadtteile mit der Heerstraße – über diese gelangen Sie mit dem Auto aber auch mit dem Bus in die Berliner City. Mit dem Auto sind Sie – je nach Verkehrslage - in ca. 15 Minuten am Kurfürstendamm, weitere 15 Minuten brauchen Sie ungefähr nach Mitte. Oder Sie nutzen die guten Bus- und S-Bahnverbindungen zwischen Spandau und der Stadtmitte, extra Schnellbusse sichern Ihnen einen kurzen Fahrtweg. So gelangen Sie schnell und sicher an den Kurfürstendamm und seine Einkaufsstraßen oder aber auch nach Mitte. Den Regionalbahnhof Spandau erreichen Sie in ca. 10 Minuten – hier halten fast alle regionale Verbindungszüge und ICEs. Der Flughafen Berlin Brandenburg (BER) liegt ca. 45 Autominuten entfernt – Flugrouten führen aber nicht über die Wilhelmstadt!

???????? ??????????: 24087003 - 13595 Berlin – Wilhelmstadt

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.7.2030. Endenergiebedarf beträgt 159.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist E.

???????? ??????????: 24087003 - 13595 Berlin – Wilhelmstadt

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

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

Birte Baumgarten

Gatower Straße 95 ????????? - Spandau
E-Mail: spandau@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com