

Falkensee

# Nagyon jól karbantartott ikerház napos terasszal

*VP azonosító: 25087024*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 449.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 99,65 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 460 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25087024 - 14612 Falkensee

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25087024 - 14612 Falkensee

## Áttekintés

VP azonosító	25087024
Hasznos lakótér	ca. 99,65 m <sup>2</sup>
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1996
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	449.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2017
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 30 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha

VP azonosító: 25087024 - 14612 Falkensee

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	17.11.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	99.20 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1996

VP azonosító: 25087024 - 14612 Falkensee

## Az ingatlan





VP azonosító: 25087024 - 14612 Falkensee

## Az ingatlan



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)

VP azonosító: 25087024 - 14612 Falkensee

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

# 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

VP azonosító: 25087024 - 14612 Falkensee

## Az első benyomás

Eladó egy masszív építésű, teljes egészében téglaburkolatú, kontyolt tetővel és tetoablakkal rendelkező ikerház, amely tökéletesen használható lakóterrel és modern felszereltséggel rendelkezik. Az 1996-ban épült ingatlan körülbelül 100 m<sup>2</sup> lakóteret kínál. Összesen négy szobájával, köztük három hálószobával, a ház ideális családok számára. A földszinten egy hívogató nappali található, kiváló minőségű parkettával és nagy ablakokkal, amelyek világos és barátságos légkört teremtenek. Mellette található a stílusos, beépített konyha elegáns, magassfényű fa munkalapokkal, amelyet 2015-ben szereltek be. Egy praktikus háztartási helyiség, amelyben mosógép is található, és egy vendég-WC teszi teljessé az emeletet. Az emeleten három tágas szoba és egy modern fürdőszoba található káddal és zuhanyzóval. A padlás befejezetlen, és bővítésre alkalmas tárolóhelyet biztosít. Egy hatékony gázkondenzációs kazánt szereltek be 2017-ben. Az ingatlan két terasszal büszkélkedhet, amelyek tökéletesek a szabadban töltött idő élvezetére. A déli fekvésű teraszt, kis elokertjével, egy válaszfal választja el a szomszéd teraszától. A vonzó hátsó kert ideális helyet kínál gyermekei számára a játékhoz vagy a kertészkedéshez. A hasznos kültéri kényelmi szolgáltatásokat egy kerti fészer és egy autóbeálló teszi teljessé. Ez a vonzó ingatlan modern jellemzőivel és funkcionális elrendezésével lenyugózó, keresett helyen, kiváló hozzáférést biztosítva a helyi szolgáltatásokhoz. A ház vonzó választás azok számára, akik értékelik a modern kényelmet és a kellemes lakókörnyezetet. Egyeztessen időpontot még ma, hogy első kézből tapasztalja meg az ingatlan előnyeit. Itt magas életminőséget és a jövőbe való biztos befektetést talál.



VP azonosító: 25087024 - 14612 Falkensee

## Részletes felszereltség

- Massiv gebautes Haus
- Klinkerfassade und Krüppelwalmdach
- Parkettboden
- Offene Holzterrepe
- Moderne Küche von 2015
- Großzügiges, helles Wohnzimmer
- Außen Jalousien im EG
- Gastherme von 2017
- Drei Schlafzimmer und Bad im Obergeschoß
- Ausbaufähiges Dachgeschoß
- Südtterasse mit kleinem Vorgarten
- Geschützte Nordterrasse mit Garten
- Carport und Gartenhaus

**VP azonosító: 25087024 - 14612 Falkensee**

## Minden a helyszínról

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. In fußläufiger Entfernung vom Wohnhaus liegen auch fünf Kindertageseinrichtungen, eine Grundschule, eine weiterführende Schule und ein Edeka-Nahversorgungszentrum.

Sie erreichen den Regionalbahnhof Finkenkrug in ca. 4 Minuten mit dem Fahrrad, den Bahnhof Dallgow in 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 mit der Regionalbahn 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).

VP azonosító: 25087024 - 14612 Falkensee

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 99.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

VP azonosító: 25087024 - 14612 Falkensee

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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