

Falkensee – Falkensee (Stadt)

# Tágas kétlakásos ház - 8 szoba, 2 fürdőszoba és 2 vendégmosdó

VP azonosító: 25087016ZFH

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 987.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 205,35 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 1.107 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25087016ZFH - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

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

VP azonosító: 25087016ZFH - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25087016ZFH                          |
| Hasznos lakótér       | ca. 205,35 m <sup>2</sup>            |
| Teto formája          | Konytteto                            |
| Szobák                | 8                                    |
| Hálósobák             | 6                                    |
| Fürdoszobák           | 2                                    |
| Építés éve            | 2004                                 |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 987.000 EUR                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2025                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület          | ca. 80 m <sup>2</sup>                                                     |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kandalló, Beépített konyha, Erkély        |

VP azonosító: 25087016ZFH - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 20.01.2035 |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 83.60 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2004                |

VP azonosító: 25087016ZFH - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25087016ZFH - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25087016ZFH - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

## 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)

# 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

**VP azonosító: 25087016ZFH - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)**

## Az első benyomás

Ez a 2004-ben épült, jól megtervezett kétlakásos ház egy nagy, 1107 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, és körülbelül 205 m<sup>2</sup> lakóteret kínál. Összesen 8 szobájával, köztük 6 háló- és 2 fürdőszobával az ingatlan ideális többgenerációs élet vagy két különálló háztartás számára. A ház két azonos méretű, önállóan használható apartmanból áll, amelyek rugalmasan egyetlen, tágas családi otthonná is alakíthatók. Az ingatlan lenyűgöző tulajdonságokkal büszkélkedhet, amelyeket az évek során számos modernizáció során folyamatosan megerősítettek. 2019-ben a homlokzatot újrafestették, a tetőt pedig megtisztították és kezelték. Ezenkívül a kocsifelhajtót térkövezték, és kiváló minőségű beton kerítéspaneleket telepítettek, amelyek egyértelműen kijelölik a telekhatárokat. További modernizációra került sor 2021-ben, amelynek során a felső emeleten fa padlót építettek be, és a lakás belsejét újrafestették. A következő években további modernizációkra került sor: 2023-ban új gázkondenzációs kazánt szereltek be, 2025-ben pedig a földszinti nappali padlóját cserélték ki, és a földszintet újrafestették. Mindkét emeleten található lakásokban teljesen felszerelt konyha található. Mindkét fürdőszobában zuhanyzó és fürdőkád is található, melyeket két vendégmosdó egészít ki, ami különösen praktikus egy nagyobb család számára. A földszinten és az emeleten részleges padlófűtésnek köszönhetően a hidegebb hónapokban is kellemes beltéri klíma biztosított. A kiváló tulajdonságokat rednyők (egyes ablakokon elektromos), fatüzelésű kályha a hangulatos estékhez, valamint a nappaliban indirekt világítás teszi teljessé. A nagyméretű padlás további tárolóhelyet biztosít, vagy igény szerint hobbi célra is átalakítható. Az ingatlan erkéllyel és terasszal rendelkezik, amelyek tökéletesek a pihenésre és a kikapcsolódásra. A napenergiával fűtött, lenyitható fedésű medence úszáshoz vagy egyszerűen a szabadban való kikapcsolódáshoz is rendelkezésre áll. Az automata öntözőrendszerrel ellátott kút segít a kert karbantartásában. További fénypont a nagyméretű dupla garázs, amely nemcsak két jármű számára kínál elegendő helyet, hanem egy futási funkcióval ellátott, beépített légkondicionálóval is rendelkezik, így hobbi célra is alkalmas. Az elektromos kapu fokozott biztonságot és kényelmet biztosít. Csendes, mégis jól megközelíthető helyen található ez a kétlakásos ház, amely ideális keveréke a magánéletnek és a központi szolgáltatások közelségének. Ragadja meg a lehetőséget, hogy személyesen is megtekintse ezt a vonzó ingatlant, és többet megtudjon a ház által kínált sokszínű lehetőségekről.

**VP azonosító: 25087016ZFH - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)**

## Részletes felszereltség

- Massivbauweise mit Poroton-Planziegel-T14-36,5 L
- Terrasse und Balkon
- Rollläden im gesamten Haus, teilweise elektrisch
- Teilweise Fußbodenheizung im EG und OG
- Kaminofen
- 2 Einbauküchen
- 2 Bäder mit Dusche und Wanne
- 2 Gäste-WCs
- Indirekte Beleuchtung im Wohnzimmer
- Großer Spitzboden mit Potential für Hobbys
- Brunnen mit automatischer Bewässerungsanlage
- Pool mit Solarheizung und verschiebbarer Abdeckung
- Elektrische Toreinfahrt
- Gartenschuppen
- Große Doppelgarage mit Klimaanlage (inkl. Heizfunktion)
- Weitere Stellplatzmöglichkeit
- Gepflasterte Zufahrt
- Hochwertige Betonzauenelemente

**VP azonosító: 25087016ZFH - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)**

## 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, Kindergärten in unterschiedlichsten Ausführungen, Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und Ärzte – sie finden hier alles.

Mit fünf Grundschulen und vier weiterführenden Schulen, davon zwei Gymnasien, ist Falkensee gut für die Entwicklung der jungen Generationen aufgestellt. Mit moderner, sach- und kindgerechter Ausstattung bieten die neuen und sanierten Schulgebäude ein zeitgemäßes Lernumfeld für den Start ins Leben. Jede Schule verfügt über ein individuelles Schulprofil.

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 ca. 35 Minuten. Dank der nahe gelegenen Bundesstraße B5/Heerstraße, erreichen Sie auch das Autobahnnetz in kurzer Zeit. Mit den städtischen Buslinien erreichen Sie bequem die Bahnhöfe Falkensee, Finkenkrug und Seegefeld sowie den Havelpark.

Sie erreichen die den Bahnhof F auch mit dem Fahrrad oder Auto in wenigen 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).

**VP azonosító: 25087016ZFH - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.1.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 83.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.  
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.

VP azonosító: 25087016ZFH - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

## 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)