

Falkensee – Falkensee (Stadt)

Tágas kétlakásos ház - 8 szoba, 2 fürdoszoba és 2 vendégmosdó

VP azonosító: 25087016ZFH

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



VÉTELÁR: 987.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 205,35 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 1.107 m²

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

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

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

Áttekintés

VP azonosító	25087016ZFH	Vételár	987.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 205,35 m ²	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Konytteto	Modernizálás / felújítás	2025
Szobák	8	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hálószobák	6	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	2	Hasznos terület	ca. 80 m ²
Építés éve	2004	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kandalló, Beépített konyha, Erkély
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs		

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

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	83.60 kWh/m ² a
Energia tanusítvány érvényességének lejárata	20.01.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány 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

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 elso benyomás

Ez a 2004-ben épült, jól megtervezett kétlakásos ház egy nagy, 1107 m²-es telken fekszik, és körülbelül 205 m² lakóteret kínál. Összesen 8 szobájával, köztük 6 háló- és 2 fürdoszobával 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 lenyugöző tulajdonságokkal büszkélkedhet, amelyeket az évek során számos modernizáció során folyamatosan megoriztek. 2019-ben a homlokzatot újrafestették, a tetőt pedig megtisztították és kezelték. Ezenkívül a kocsifelhajtót térkövezték, és kiváló minőségu beton kerítéspáneleket 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 fürdoszobában zuhanyzó és fürdőkád is található, melyeket két vendégmosdó egészít ki, ami különösen praktikus egy nagyobb család számára. A földszinten és az emeleteken részleges padlófutásnak köszönhetően a hidegebb hónapokban is kellemes beltéri klíma biztosított. A kiváló tulajdonságokat redonyök (egyes ablakokon elektromos), fatüzelésű kályha a hangulatos estékhöz, valamint a nappaliban indirekt világítás teszik 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 futott, lenyitható fedésű medence úszáshoz vagy egyszeruen a szabadban való kikapcsolódáshoz is rendelkezésre áll. Az automata öntözrendszerrel ellátott kút segít a kert karbantartásában. További fénypont a nagyméretű dupla garázs, amely nemcsak két jármű számára kínál elegendo 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 sokszínu 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 verschiebbbarer Abdeckung
- Elektrische Toreinfahrt
- Gartenschuppen
- Große Doppelgarage mit Klimaanlage (inkl. Heizfunktion)
- Weitere Stellplatzmöglichkeit
- Gepflasterte Zufahrt
- Hochwertige Betonzaunelemente

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

Minden a helyszínrol

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 Segefeld 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/(m²*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



VON POLL
REAL ESTATE

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez

www.von-poll.com