

**Dallgow-Döberitz**

# Klassischer Charme, moderne Technik: Haus mit PV, Speicher & Wallbox

*Codice oggetto: 26087030*



**PREZZO D'ACQUISTO: 450.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 94,99 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 621 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26087030 - 14624 Dallgow-Döberitz**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26087030 - 14624 Dallgow-Döberitz**

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |
|---------------------|-----------------------------------|
| Codice oggetto      | 26087030                          |
| Superficie netta    | ca. 94,99 m <sup>2</sup>          |
| Tipologia tetto     | a due falde                       |
| Vani                | 4                                 |
| Camere da letto     | 3                                 |
| Bagni               | 1                                 |
| Anno di costruzione | 1935                              |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera, 1 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 450.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2023                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 52 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche                    | Cucina componibile                                                        |

Codice oggetto: 26087030 - 14624 Dallgow-Döberitz

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| Certificazione energetica valido fino a | 21.07.2036    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 138.60 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | E                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1935                                |



Codice oggetto: 26087030 - 14624 Dallgow-Döberitz

## La proprietà



Codice oggetto: 26087030 - 14624 Dallgow-Döberitz

## La proprietà





Codice oggetto: 26087030 - 14624 Dallgow-Döberitz

## La proprietà



Codice oggetto: 26087030 - 14624 Dallgow-Döberitz

## La proprietà





Codice oggetto: 26087030 - 14624 Dallgow-Döberitz

## La proprietà





Codice oggetto: 26087030 - 14624 Dallgow-Döberitz

## La proprietà



# 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

Codice oggetto: 26087030 - 14624 Dallgow-Döberitz

## La proprietà

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)



**Codice oggetto: 26087030 - 14624 Dallgow-Döberitz**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Baujahr um 1935, das sowohl durch seinen Altbaucharme, als auch durch zahlreiche Modernisierungen überzeugt.

Die Immobilie befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von 621 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von rund 95 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 4 Zimmern, darunter 3 Schlafzimmer und 1 Badezimmer, eignet sich das Haus besonders für Familien oder Paare, die Wert auf ein harmonisches Wohnumfeld legen.

Bereits beim Betreten des Hauses wird der modernisierte Altbaucharme spürbar. Die originale Holzterasse und die Dielenböden verleihen dem gesamten Haus eine warme Atmosphäre. Im Eingangsbereich erwarten Sie liebevoll restaurierte Details, die den historischen Charakter der Immobilie unterstreichen.

Die durchdachte Raumaufteilung sorgt dafür, dass alle Wohnbereiche komfortabel zugänglich sind. Die zeitlose Einbauküche in mattem Weiß fügt sich mit ihrer warmen Holzarbeitsplatte perfekt in das historische Ambiente ein. Sie wurde 2019 im Rahmen umfassender Modernisierungen erneuert und bietet reichlich Stauraum.

Viel natürliches Licht sorgt für eine freundliche Atmosphäre und einen schönen Blick ins Grüne. Vom Essbereich gelangt man direkt in das einladende Wohnzimmer, das durch eine offene Gestaltung mit dem Küchenbereich verbunden ist und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Das 2019 teilsanierte Badezimmer kombiniert helle Fliesen mit dem klassischen Charme des Hauses. Alle Innentüren, die Elektrik sowie die Fenster im Badezimmer wurden im selben Jahr überarbeitet, sodass ein zeitgemäßer Standard gewährleistet ist. Das Schlafzimmer im Erdgeschoss lässt sich flexibel nutzen und bietet die hervorragende Option, das angrenzende Wohnzimmer großzügig zu erweitern.

Zwei charmante Kinderzimmer im Obergeschoss bieten idealen Platz für die Familie. Beide punkten mit hellen Fensterfronten und gepflegten Holzböden, die für ein gemütliches Wohngefühl sorgen. Ergänzt wird diese Ebene durch ein kleines Büro, welches sich bei Bedarf auch hervorragend zu einem zusätzlichen Badezimmer umfunktionieren lässt.

Das Kellergeschoss überzeugt mit einem vielseitig nutzbaren Hobbyraum, während eine

Garage und ein Nebengebäude zusätzlichen Stauraum bieten. Die solide, massive Bauweise des Hauses wird durch ein im Jahr um 2010 neu eingedecktes Dach perfekt ergänzt, was langfristige Wertbeständigkeit und Langlebigkeit garantiert.

Der idyllische Garten in ruhiger Sackgassenlage bietet mit viel Grünfläche, gemütlichen Sitzplätzen und einem Sandkasten viel Raum für Erholung und Privatsphäre. Auch der liebevoll bepflanzte Vorgarten lädt mit einer weiteren Sitzgelegenheit zum Verweilen ein.

Technisch ist das Haus mit einer Photovoltaikanlage inklusive Speicher (2023) sowie einer Wallbox (2023) zukunftssicher und energieeffizient aufgestellt. Insgesamt verbindet dieses gepflegte Einfamilienhaus charmanten Altbau-Flair mit moderner Technik und einer durchdachten Raumaufteilung für höchsten Wohnkomfort.

Eine Besichtigung lohnt sich sicher, um sich von den Vorzügen dieses besonderen Objekts selbst zu überzeugen.

**Codice oggetto: 26087030 - 14624 Dallgow-Döberitz**

## Dettagli dei servizi

- Massivbauweise
- Vollkeller
- Dacheindeckung in ca. 2010
- Photovoltaik mit Speicher (2023)
- Wallbox (2023)
- Bad (teilsaniert in 2019)
- Holzböden / Dielen
- Holztreppe
- Gasheizung
- Isolierglasfenster
- Veranda
- Hobbyraum im Keller
- Nebengebäude
- Garage



**Codice oggetto: 26087030 - 14624 Dallgow-Döberitz**

## Tutto sulla posizione

**Ruhiges Familienidyll im Grünen mit Berliner Großstadtflair.**

**Die Lage:** Die angebotene Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten und am schnellsten wachsenden Gemeinden im direkten Berliner Speckgürtel. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine gepflegte, familiäre Atmosphäre und eine charmante Bebauung mit Einfamilienhäusern aus. Hier wohnen Sie absolut ruhig und profitieren dennoch von einer hervorragenden, zentralen Infrastruktur im Ort.

**Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der direkten Umgebung.**

**Einkaufen:** Das bekannte Shopping-Center Havelpark Dallgow mit einem riesigen Kaufland sowie zahlreichen Modegeschäften und Dienstleistern liegt nur wenige Minuten entfernt .

**Bildung & Familie:** Ideal für Familien – erstklassige Bildungseinrichtungen wie das renommierte Marie-Curie-Gymnasium befinden sich direkt vor Ort.

**Freizeit:** Die nahegelegene Döberitzer Heide bietet traumhafte Naherholungsgebiete zum Wandern, Radfahren und Entspannen mitten in der Natur.

**Die Verkehrsanbindung:** Das Objekt ist ein absoluter Pendler-Traum, da es die Ruhe Brandenburgs perfekt mit einer erstklassigen Anbindung an die Bundeshauptstadt verbindet.

**Bahnverkehr:** Vom nahegelegenen Bahnhof bringt Sie der Regionalexpress (z. B. RE4) in nur ca. 20 Minuten direkt zum Berliner Hauptbahnhof sowie in nur ca. 8 Minuten zum Fernbahnhof Berlin-Spandau. Die Züge verkehren fahrplanmäßig im komfortablen Halbstundentakt.

**Straßenanbindung:** Autofahrer profitieren von der unmittelbaren Nähe zur Bundesstraße B5. Über diese Kraftfahrstraße erreichen Sie die Berliner Stadtgrenze (Heerstraße) in wenigen Minuten. Auch der Berliner Autobahnring (A10) ist zügig erreichbar.

**Busverkehr:** Lokale Buslinien vernetzen das Wohngebiet optimal mit den umliegenden Ortsteilen, dem Bahnhof und dem Havelpark.

**Codice oggetto: 26087030 - 14624 Dallgow-Döberitz**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 26087030 - 14624 Dallgow-Döberitz**

## Partner di contatto

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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