

Falkensee

# Casa bifamiliare molto ben tenuta con terrazza soleggiata

*Codice oggetto: 25087024*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 449.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 99,65 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 460 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25087024 - 14612 Falkensee

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

Codice oggetto: 25087024 - 14612 Falkensee

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25087024
Superficie netta	ca. 99,65 m <sup>2</sup>
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1996
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	449.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2017
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 30 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 25087024 - 14612 Falkensee

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas naturale leggero	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	17.11.2035	Consumo finale di energia	99.20 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	C
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1996

Codice oggetto: 25087024 - 14612 Falkensee

## La proprietà





Codice oggetto: 25087024 - 14612 Falkensee

## La proprietà



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)

Codice oggetto: 25087024 - 14612 Falkensee

## 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)

# 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: 25087024 - 14612 Falkensee

## Una prima impressione

In vendita una casa bifamiliare solida, completamente rivestita in mattoni, con tetto a padiglione e abbaino, che vanta spazi abitativi perfettamente sfruttabili e comfort moderni. Costruita nel 1996, la proprietà offre circa 100 m<sup>2</sup> di superficie abitabile. Con un totale di quattro stanze, di cui tre camere da letto, la casa è ideale per le famiglie. Il piano terra presenta un'accogliente zona giorno con parquet di alta qualità e ampie finestre, che creano un'atmosfera luminosa e accogliente. Adiacente si trova l'elegante cucina attrezzata con eleganti piani di lavoro in legno lucido, installati nel 2015. Un pratico ripostiglio, che ospita anche una lavatrice, e un bagno per gli ospiti completano questo piano. Al piano superiore si trovano tre ampie stanze e un moderno bagno con vasca e doccia. La mansarda è allo stato grezzo e offre ampio spazio di stoccaggio. Un'efficiente caldaia a gas a condensazione è stata installata nel 2017. La proprietà vanta due terrazze, perfette per godersi il tempo all'aperto. La terrazza esposta a sud, con il suo piccolo giardino anteriore, è separata da quella del vicino da una parete divisoria. L'incantevole giardino sul retro offre uno spazio ideale per far giocare i vostri bambini o per le vostre ambizioni di giardinaggio. Una casetta da giardino e un posto auto coperto completano la gamma di utili servizi esterni. Questa affascinante proprietà colpisce per le sue caratteristiche moderne e la disposizione funzionale in una posizione ricercata, garantendo un ottimo accesso ai servizi locali. La casa si presenta come una scelta interessante per coloro che apprezzano i comfort moderni e un ambiente abitativo piacevole. Fissate un appuntamento per una visita oggi stesso per sperimentare in prima persona i vantaggi di questa proprietà. Qui troverete sia un'elevata qualità della vita che un solido investimento per il futuro.



Codice oggetto: 25087024 - 14612 Falkensee

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25087024 - 14612 Falkensee

## Tutto sulla posizione

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).

Codice oggetto: 25087024 - 14612 Falkensee

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25087024 - 14612 Falkensee

## 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)