

Falkensee – Falkensee (Stadt)

## Spaziosa casa bifamiliare - 8 stanze, 2 bagni e 2 bagni per gli ospiti

Codice oggetto: 25087016ZFH

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 987.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 205,35 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.107 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25087016ZFH - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

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

Codice oggetto: 25087016ZFH - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25087016ZFH                          |
| Superficie netta    | ca. 205,35 m <sup>2</sup>            |
| Tipologia tetto     | a falde spezzate                     |
| Vani                | 8                                    |
| Camere da letto     | 6                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 2004                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                                    |                                                                              |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 987.000 EUR                                                                  |
| Casa                               | Casa bifamiliare                                                             |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises    |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2025                                                                         |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                       |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                    |
| Superficie lorda                   | ca. 80 m <sup>2</sup>                                                        |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 25087016ZFH - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

## Dati energetici

|                                         |             |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas         | Consumo finale di energia                             | 83.60 kWh/m²a                       |
| Certificazione energetica valido fino a | 20.01.2035  | Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2004                                |

Codice oggetto: 25087016ZFH - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

## La proprietà



Codice oggetto: 25087016ZFH - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

## La proprietà



Codice oggetto: 25087016ZFH - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

## 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)

# 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

Codice oggetto: 25087016ZFH - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

## Una prima impressione

Questa casa bifamiliare ben progettata, costruita nel 2004, sorge su un ampio terreno di 1107 m<sup>2</sup> e offre circa 205 m<sup>2</sup> di superficie abitabile. Con un totale di 8 locali, di cui 6 camere da letto e 2 bagni, la proprietà è ideale per una vita multigenerazionale o per due nuclei familiari separati. La casa è composta da due appartamenti di pari dimensioni, utilizzabili indipendentemente, che possono anche essere combinati in modo flessibile in un'unica spaziosa casa unifamiliare. La proprietà vanta caratteristiche di pregio, che sono state costantemente mantenute attraverso diversi ammodernamenti nel corso degli anni. Nel 2019, la facciata è stata ridipinta e il tetto è stato pulito e trattato. Inoltre, il vialetto d'accesso è stato pavimentato e sono stati installati pannelli di recinzione in cemento di alta qualità, che definiscono chiaramente i confini della proprietà. Un ulteriore ammodernamento è stato effettuato nel 2021, durante il quale è stato installato un pavimento in legno al piano superiore e gli interni dell'appartamento sono stati ridipinti. Ulteriori ammodernamenti sono stati effettuati negli anni successivi: nel 2023 è stata installata una nuova caldaia a gas a condensazione e nel 2025 è stato sostituito il pavimento del soggiorno al piano terra e il piano terra è stato ridipinto. Ogni appartamento su entrambi i piani dispone di una cucina completamente attrezzata. Entrambi i bagni sono dotati di doccia e vasca, integrati da due bagni per gli ospiti, particolarmente pratici per una famiglia numerosa. Grazie al riscaldamento a pavimento parziale al piano terra e ai piani superiori, si mantiene un clima interno confortevole anche durante i mesi più freddi. Le tapparelle (elettriche su alcune finestre), una stufa a legna per serate accoglienti e l'illuminazione indiretta nel soggiorno completano le eccellenti caratteristiche. L'ampia mansarda offre ulteriore spazio di stoccaggio o può essere convertita in un uso hobby, se lo si desidera. La proprietà vanta un balcone e una terrazza, perfetti per rilassarsi e distendersi. Una piscina riscaldata a energia solare con copertura retrattile è disponibile per nuotare o semplicemente godersi l'aria aperta. Un pozzo con impianto di irrigazione automatico aiuta a mantenere il terreno. Un altro punto di forza è l'ampio garage doppio, che non solo offre ampio spazio per due veicoli, ma è anche dotato di un condizionatore integrato con funzione di riscaldamento, rendendolo adatto anche per un uso hobbistico. Il cancello elettrico offre ulteriore sicurezza e praticità. Situata in una posizione tranquilla ma ben collegata, questa casa bifamiliare offre un mix ideale di privacy e vicinanza ai servizi centrali. Cogliete l'occasione per visitare personalmente questa affascinante proprietà e scoprire di più sulle diverse possibilità che offre.

Codice oggetto: 25087016ZFH - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25087016ZFH - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)**

## 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, 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).

**Codice oggetto: 25087016ZFH - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)**

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25087016ZFH - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

## 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)