

Falkensee - Falkenhain

# Repräsentativ & Historisch: 260 m<sup>2</sup> Wohn- /Nutzfläche in hochwertig sanierter Villa mit Gesindehaus

*Codice oggetto: 25087029*



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.289.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 137,91 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.132 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25087029 - 14612 Falkensee - Falkenhain**

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

Codice oggetto: 25087029 - 14612 Falkensee - Falkenhain

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25087029	Prezzo d'acquisto	1.289.000 EUR
Superficie netta	ca. 137,91 m <sup>2</sup>	Casa	Villa
Vani	4	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	2	Modernizzazione / Riqualficazione	2025
Bagni	2	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1903	Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie lorda	ca. 122 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 25087029 - 14612 Falkensee - Falkenhain

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>163.40 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>19.11.2031</b>	Classe di efficienza energetica	<b>F</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1903</b>

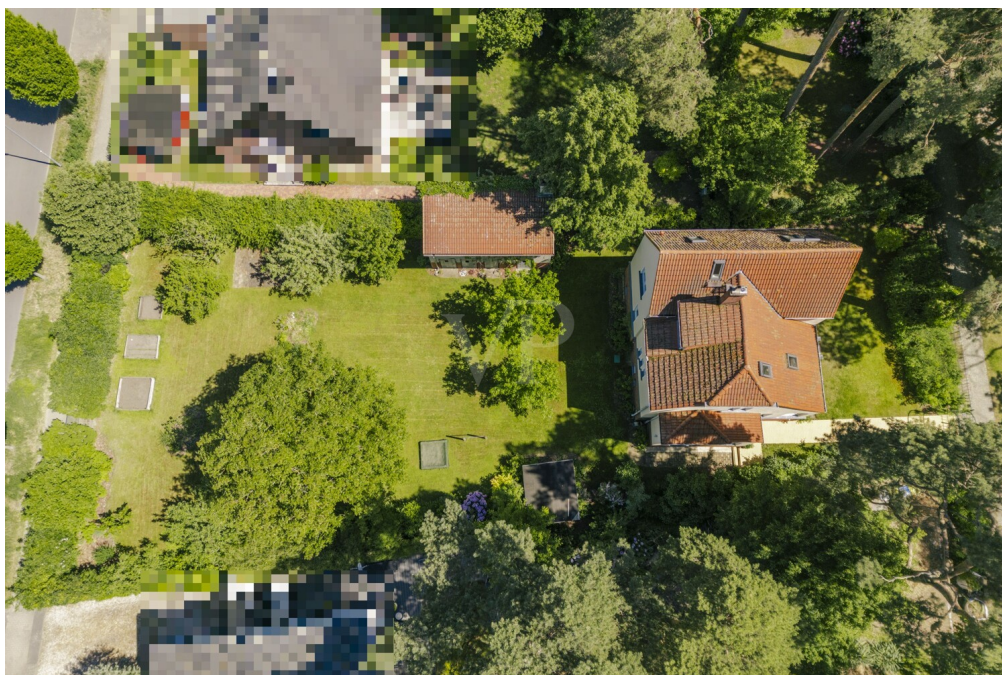
Codice oggetto: 25087029 - 14612 Falkensee - Falkenhain

## La proprietà



Codice oggetto: 25087029 - 14612 Falkensee - Falkenhain

## La proprietà



Codice oggetto: 25087029 - 14612 Falkensee - Falkenhain

## La proprietà



Codice oggetto: 25087029 - 14612 Falkensee - Falkenhain

## La proprietà



Codice oggetto: 25087029 - 14612 Falkensee - Falkenhain

## La proprietà



Codice oggetto: 25087029 - 14612 Falkensee - Falkenhain

## La proprietà



Codice oggetto: 25087029 - 14612 Falkensee - Falkenhain

## La proprietà





Codice oggetto: 25087029 - 14612 Falkensee - Falkenhain

## 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: 25087029 - 14612 Falkensee - Falkenhain**

## Una prima impressione

**Architektonisches Juwel der Reformära: Sanierte Villa mit historischer Remise und weitläufigem Garten.**

**In einer familienfreundlich geprägten Nachbarschaft, umgeben von gepflegten Einfamilienhäusern und eingewachsenen Grundstücken, erwartet Sie diese eindrucksvolle Villa aus dem Jahr 1903. Auf einem 1.132 m<sup>2</sup> großen Areal vereint das Anwesen eine Wohn- und Nutzfläche von ca. 260 m<sup>2</sup> mit einem idyllischen Außenbereich, der durch alten Baumbestand, einen Pavillon und ein seltenes historisches Gesindehaus besticht.**

**Historischer Charme trifft moderne Eleganz:**

**Bereits beim Betreten durch den prachtvollen Windfang entfaltet das Haus seine besondere Aura. Deckenhöhen von bis zu 3,10 Metern verleihen den Räumen eine luftige Exklusivität, während die liebevoll aufgearbeitete originale Holzterrappe als Herzstück des Hauses Beständigkeit und Wärme ausstrahlt. Das Zusammenspiel aus historischen Details wie Kassettentüren, veredelten Holzdielen und den restaurierten Doppelkastfenstern schafft ein Ambiente von zeitloser Ästhetik.**

**Komfort auf aktuellem Stand:**

**Trotz des historischen Gewandes wurde die Immobilie technisch umfassend modernisiert. Elektrik, Leitungen und eine effiziente Viessmann-Brennwerttherme (2023) befinden sich auf modernem Niveau. Die Küche ist mit Markengeräten ausgestattet und hält für ambitionierte Köche einen Gasanschluss bereit. Ein Kaminofen im Wohnbereich sorgt für zusätzliche Behaglichkeit, während das 2020 gestaltete Masterbad mit moderner Ausstattung als private Wellness-Oase dient.**

**Ein besonderes Highlight ist die lichtdurchflutete Veranda:**

**Ihre klassischen Rundbögen verleihen dem Raum einen fast mediterranen Charakter und machen ihn zum idealen Rückzugsort mit Blick ins Grüne.**

**Sicherheit und Potenzial im Außenbereich:**

**Das voll unterkellerte Gebäude ist durch eine Alarmanlage sowie zusätzliche Sicherungen an Fenstern und Türen umfassend geschützt. Ein besonderer Mehrwert ist das historische Nebengebäude (Remise): Dieses seltene Ensemble-Stück bietet nach einer Modernisierung das perfekte Potenzial für ein autarkes Home-Office, ein Atelier oder ein charmantes Gästehaus.**

**Ein Resümee:**

**Diese Villa ist eine seltene Symbiose aus herrschaftlicher Reformarchitektur und zeitgemäßem Wohnkomfort. Die sachliche Linienführung der Epoche harmoniert perfekt mit den romantischen Akzenten der Rundbogen-Veranda. Mit ihrer sanierten Substanz und der vielseitig nutzbaren Remise repräsentiert dieses Objekt lebendige Zeitgeschichte in erstklassiger Lage.**

**Überzeugen Sie sich selbst von der Einzigartigkeit dieses Ensembles und vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin.**

**Codice oggetto: 25087029 - 14612 Falkensee - Falkenhain**

## **Dettagli dei servizi**

- **Massivbauweise**
- **Vollkeller**
- **Moderne Einbauküche mit Markengeräten (2012)**
- **Anschluss für Gasherd vorhanden**
- **Dachdämmung (2019)**
- **Hochwertiges Masterbad (2020)**
- **Neuanstrich der äußeren Doppelkassenfenster und Haustür (2022)**
- **Kassettentüren**
- **Originale Holztreppe aufgearbeitet (2022)**
- **Holzdielen komplett überarbeitet (2022)**
- **Moderne Brennwerttherme von Viessmann (2023)**
- **Kaminofen**
- **Neuanstrich aller Wände und Decken im EG, OG und DG (2025)**
- **Viel Originalsubstanz**
- **Hohe Decken bis 3,10 m im Erdgeschoss**
- **Dachflächenfenster von Velux mit elektrischen Rollläden**
- **Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner im Keller**
- **Alarmanlage**
- **Zusätzliche Einbruchsicherung von Fenstern und Türen**
  
- **Gesindehaus**
- **Alter Baumbestand (Obstbäume und ein Walnussbaum)**
- **Gartenpavillion**
- **Brunnen mit Gartenbewässerungsanlage (Pumpe in 2022 erneuert)**
- **Originaler Gartenzaun**

**Codice oggetto: 25087029 - 14612 Falkensee - Falkenhain**

## **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. So können Sie Ihre Kleinsten zur "Kita am See" oder einen der anderen Kindergärten in der Nähe bringen, für die Schulkinder können Sie sich zwischen verschiedenen Schulen mit z.B. Montessoripädagogik oder anderen Schwerpunkten, der Europaschule und dem Leonardo - da - Vinci - Campus in Nauen entscheiden.

Und: Falkensee ist nun auch in den Sternenhimmel aufgestiegen - ob Gourmets aus der ganzen Region oder Genießer aus Falkensee, im "SAWITO" in Falkensee können Sie auf Sternenniveau essen! Natürlich finden Sie in dem Ort auch hervorragende Italiener, ein leckeres Steakhaus, griechische Restaurants und viele andere Möglichkeiten zum Genießen - in Falkensee leben und in Berlin arbeiten ist ein beliebtes Lebensmodell bei Politikern, Wissenschaftlern und Angestellten der großen Unternehmen in Berlin.

Durch das hervorragend ausgelegte Straßenverkehrsnetz erreicht man die Berliner City mit dem Auto über die B5/Heerstraße, den Brunsbütteler Damm oder die Falkenseer Chaussee/Nonnendammallee in ca. 30 Minuten. Dank der Bundesstraße B5 erreichen Sie auch schnell das Autobahnnetz und starten ohne lange Verzögerung nach Hamburg oder Hannover.

Mit dem Bus erreichen Sie bequem die Bahnhöfe Falkensee, Seegefeld, Finkenkrug und Dallgow-Döberitz sowie den Havelpark. Der große B 5 Outlet Center, der Erdbeerhof, die Döberitzer Heide sind schnell erreichbar und so können Sie Ihre Freizeit in der direkten Umgebung perfekt nutzen. Joggen können Sie im nahen Waldgebiet oder einmal um den See! Reiten, Golfen Tennis spielen - wie auch immer Sie sich sportlich betätigen wollen, hier ist es möglich!

Sie erreichen die drei Regionalbahnhöfe auch mit dem Fahrrad oder Auto in wenigen Minuten - von dort ist man in ca. 16 Minuten am Berliner Hauptbahnhof – eine tolle Verbindung mit vielen weiteren Möglichkeiten. In rund 5-6 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: 25087029 - 14612 Falkensee - Falkenhain**

## **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: 25087029 - 14612 Falkensee - Falkenhain**

## **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)**