

Berlin

# Stilvolles Zuhause mit Gaskamin, Terrasse und liebevoll angelegtem Garten

*Codice oggetto: 26087015*



**PREZZO D'ACQUISTO: 699.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 167,8 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 446 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26087015 - 13591 Berlin**

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

**Codice oggetto: 26087015 - 13591 Berlin**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26087015
Superficie netta	ca. 167,8 m <sup>2</sup>
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1996
Garage/Posto auto	2 x Carport

Prezzo d'acquisto	699.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2018
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 64 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 26087015 - 13591 Berlin

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo finale di energia	<b>66.50 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>04.06.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>B</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1996</b>

Codice oggetto: 26087015 - 13591 Berlin

## La proprietà



Codice oggetto: 26087015 - 13591 Berlin

## La proprietà



Codice oggetto: 26087015 - 13591 Berlin

## La proprietà



Codice oggetto: 26087015 - 13591 Berlin

## 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

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: 26087015 - 13591 Berlin**

## Una prima impressione

Diese gepflegte Doppelhaushälfte verbindet Großzügigkeit, Wohnkomfort und eine liebevolle Gestaltung zu einem Zuhause, in dem man sich vom ersten Moment an willkommen fühlt. Auf ca. 167,8 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem rund 446 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet die im Jahr 1996 errichtete Immobilie viel Raum für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die Wert auf ein gepflegtes und hochwertiges Wohnumfeld legen. Die letzte umfassende Modernisierung erfolgte im Jahr 2018, sodass sich das Haus heute in einem sehr gepflegten und ansprechenden Zustand präsentiert.

Bereits beim Betreten des Hauses entsteht ein heller und freundlicher erster Eindruck. Der großzügige Eingangsbereich mit gepflegtem Fliesenboden empfängt Bewohner und Gäste auf angenehme Weise und leitet harmonisch in die weiteren Wohnbereiche über. Insgesamt stehen fünf einladende Zimmer zur Verfügung, darunter vier helle Schlafzimmer sowie ein geräumiges Badezimmer. Die durchdachte Raumaufteilung schafft eine gelungene Balance aus Offenheit, Rückzugsmöglichkeiten und praktischem Wohnkomfort.

Das Herzstück des Hauses bildet der weitläufige Wohnbereich. Große Fensterflächen sorgen für eine schöne Lichtstimmung und geben den Blick ins Grüne frei. Der hochwertige Parkettboden verleiht dem Raum eine warme und wohnliche Atmosphäre. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Gaskamin, der gerade an kühleren Tagen für Behaglichkeit sorgt und dem Wohnzimmer einen besonderen Charakter verleiht.

Auch die offen gestaltete Küche mit integriertem Essbereich überzeugt durch Qualität und Stil. Die Einbauküche aus Massivholz mit Miele Geräten verbindet zeitlose Optik mit hoher Funktionalität. Helle Arbeitsflächen, hochwertige Materialien und der schöne Ausblick in den Garten machen diesen Bereich zu einem Ort, an dem Kochen, Essen und gemeinsames Zusammensein gleichermaßen Freude bereiten.

Für angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit sorgt die moderne Gasheizung aus dem Jahr 2021 in Kombination mit der Fußbodenheizung. Hochwertige Ausstattungsdetails wie Massivholztüren, langlebige Materialien und eine insgesamt sehr gepflegte Ausführung unterstreichen den besonderen Anspruch dieser Immobilie.

Das Badezimmer ist sowohl mit einer Dusche als auch mit einer Badewanne ausgestattet und bietet damit Komfort für den Alltag ebenso wie für entspannte Momente. Doppelwaschtische schaffen zusätzlichen Platz und machen den Raum besonders familienfreundlich. Die freundliche, zeitlose Gestaltung fügt sich harmonisch in das Gesamtbild des Hauses ein.

**Im Dachgeschoss erwartet Sie ein weiteres großzügig geschnittenes Zimmer mit besonderer Atmosphäre. Die außergewöhnliche Raumhöhe, der offene Giebel und die großen Fensterflächen verleihen diesem Bereich einen individuellen Charakter. Ob als Arbeitszimmer, Hobbyraum, Gästezimmer oder zusätzlicher Wohnbereich – hier eröffnen sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.**

**Auch der Außenbereich überzeugt mit viel Liebe zum Detail. Die große Terrasse lädt dazu ein, sonnige Stunden im Freien zu genießen, mit Familie und Freunden zusammensitzen oder den Tag in ruhiger Atmosphäre ausklingen zu lassen. Das Holzdeck, die gepflegten Rasenflächen, blühende Sträucher und dekorative Elemente schaffen ein harmonisches Gartenbild. Dichte Hecken sorgen dabei für angenehme Privatsphäre und machen den Garten zu einem geschützten Rückzugsort.**

**Ein Carport mit automatischem Tor rundet das Angebot komfortabel ab und ermöglicht bequemes Parken direkt am Haus.**

**Bei Interesse kann zudem das bestehende Inventar, bestehend aus hochwertigen Designermöbeln, mit erworben werden. Dadurch bietet sich die Möglichkeit, das stilvolle Wohnkonzept des Hauses nahezu vollständig zu übernehmen und direkt in ein bereits harmonisch eingerichtetes Zuhause einzuziehen.**

**Dieses Haus ist mehr als nur eine gepflegte Immobilie – es ist ein liebevoll gestaltetes Zuhause mit hochwertiger Ausstattung, angenehmer Wohnatmosphäre und vielen Details, die den Alltag schöner machen.**

**Vereinbaren Sie gerne einen persönlichen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von der besonderen Ausstrahlung dieser Immobilie überzeugen.**

**Codice oggetto: 26087015 - 13591 Berlin**

## **Dettagli dei servizi**

- Gasheizung aus 2021
- Fußbodenheizung
- Doppelverglaste Sprossenfenster
- Hochwertiges Parkett
- Gaskamin im Wohnzimmer
- Einbauküche aus Massivholz mit Miele Geräten
- Massivholztüren
- Carport mit Automatischem Tor
- Geräteschuppen
- Große Terrasse
- Liebevolle Gartengestaltung
- Hochwertige Designermöbel können bei Interesse mit erworben werden

**Codice oggetto: 26087015 - 13591 Berlin**

## **Tutto sulla posizione**

**Diese gepflegte Doppelhaushälfte befindet sich im Berliner Bezirk Spandau, im beliebten Ortsteil Staaken. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft, familienfreundliche Atmosphäre und eine sehr gute Infrastruktur aus.**

**Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend – Bus- und Bahnverbindungen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Spandauer Altstadt und des Berliner Stadtzentrums. Auch die Autobahn ist in wenigen Minuten erreichbar.**

**Die zahlreichen Grünflächen, Spielplätze und Parks in der Umgebung laden zu Spaziergängen, Radtouren und Erholung im Freien ein. Hier genießen Sie ruhiges Wohnen im Grünen bei gleichzeitig urbaner Nähe – ideal für Paare und Familien, die Wert auf Lebensqualität und eine ausgeglichene Wohnlage legen.**

**Codice oggetto: 26087015 - 13591 Berlin**

## **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: 26087015 - 13591 Berlin**

## **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)**