

Falkensee – Falkensee (Stadt)

## Ideales Zweifamilienhaus mit Pool und Doppelgarage in perfekter Lage!

Número da propriedade: 25087016

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 987.000 EUR • ÁREA: ca. 205,35 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 1.107 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25087016 - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25087016 - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

## Numa vista geral

Número da propriedade	25087016	Preço de compra	987.000 EUR
Área	ca. 205,35 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de quatro abas	Modernização / Reciclagem	2025
Quartos	8	Tipo de construção	Sólido
Quartos	6	Área útil	ca. 80 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Lareira, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	2004		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 25087016 - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	83.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	20.01.2035	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2004

Número da propriedade: 25087016 - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

## O imóvel



Número da propriedade: 25087016 - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

## O imóvel



Número da propriedade: 25087016 - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

## O imóvel



Número da propriedade: 25087016 - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

## O imóvel

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

**Número da propriedade: 25087016 - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)**

## Uma primeira impressão

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 2004 befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von 1107 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von etwa 205 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 8 Zimmern, darunter 6 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, ist die Immobilie ideal für Mehrgenerationen oder zwei Parteien geeignet. Die Immobilie verfügt über zwei gleichwertige, separat nutzbare Wohnungen, die jedoch auch flexibel zu einer einzigen Einheit zusammengelegt werden können, um als großzügiges Einfamilienhaus genutzt zu werden.

Die Immobilie beeindruckt durch ihre besondere Ausstattung, die durch diverse Modernisierungen über die Jahre stets auf dem Stand gehalten wurde. 2019 wurden die Fassade neu angestrichen und das Dach gereinigt sowie imprägniert. Zudem wurde die Zufahrt gepflastert und hochwertige Betonzanelemente errichtet, die für eine klare Grundstücksabgrenzung sorgen.

Eine weitere Modernisierung erfolgte 2021, bei der im Obergeschoss ein Holzfußboden verlegt und die Wohnung innen neu gestrichen wurde. Weitere Modernisierungen wurden in den Folgejahren durchgeführt: 2023 wurde eine neue Gasbrennwertheizung eingebaut und 2025 der Fußboden im Wohnzimmer des Erdgeschosses erneuert sowie mit Malerarbeiten im Erdgeschoss abgeschlossen.

In den Wohnungen beider Etagen befindet sich je eine voll ausgestattete Einbauküche. Beide Badezimmer bieten sowohl eine Dusche als auch eine Badewanne, ergänzt durch zwei Gäste-WCs, was besonders für eine größere Familie sehr praktisch ist. Dank teilweiser Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss herrscht in den kälteren Monaten stets ein angenehmes Raumklima. Rollläden, an einigen Fenstern elektrisch, ein Kaminofen für gemütliche Abende sowie eine indirekte Beleuchtung im Wohnzimmer runden die gute Ausstattung ab.

Auf dem großen Spitzboden haben Sie zusätzlichen Stauraum oder können diesen bei Bedarf zu Hobbyzwecken umgestalten. Die Immobilie verfügt über einen Balkon und eine Terrasse, die zum Verweilen und Entspannen einladen. Für sportliche Aktivitäten oder pure Erholung steht ein Pool mit Solarheizung und verschiebbarer Abdeckung bereit.

Ein Brunnen mit automatischer Bewässerungsanlage unterstützt die Pflege der Außenanlage. Ein weiteres Highlight ist die große Doppelgarage, die nicht nur ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge bietet, sondern auch durch eine integrierte

Klimaanlage mit Heizfunktion für Hobbyzwecke nutzbar ist.

Die elektrische Toreinfahrt bietet zusätzliche Sicherheit und Komfort. In ruhiger und dennoch gut angebundener Lage gelegen, bietet dieses Zweifamilienhaus eine ideale Mischung aus Privatsphäre und Nähe zu zentralen Einrichtungen. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich bei einer Besichtigung von dieser attraktiven Immobilie zu überzeugen und erfahren Sie mehr über die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten dieses Hauses.

Número da propriedade: 25087016 - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

## Detalhes do equipamento

- 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

**Número da propriedade: 25087016 - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)**

## Tudo sobre a localização

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).

**Número da propriedade: 25087016 - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)**

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25087016 - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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