

Falkensee – Falkenhöh

# Ökologisches Architektenhaus - unweit des Falkenhagener Sees - mit Gartenidylle

Número da propriedade: 25087028



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

PREÇO DE COMPRA: 895.000 EUR • ÁREA: ca. 144,44 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 1.021 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25087028 - 14612 Falkensee – Falkenhöh

- 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: 25087028 - 14612 Falkensee – Falkenhöh

## Numa vista geral

Número da propriedade	25087028
Área	ca. 144,44 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado campo único
Quartos	6
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	2004

Preço de compra	895.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Madeira
Área útil	ca. 4 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira

Número da propriedade: 25087028 - 14612 Falkensee – Falkenhöh

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	92.88 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	07.09.2035	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2004



Número da propriedade: 25087028 - 14612 Falkensee – Falkenhöh

## O imóvel



Número da propriedade: 25087028 - 14612 Falkensee – Falkenhöh

## O imóvel





Número da propriedade: 25087028 - 14612 Falkensee – Falkenhöh

## O imóvel



Número da propriedade: 25087028 - 14612 Falkensee – Falkenhöh

## 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  
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



**Número da propriedade: 25087028 - 14612 Falkensee – Falkenhöh**

## Uma primeira impressão

Dieses architektonisch reizvolle Einfamilienhaus wurde 2004 nachhaltig in ökologischer Holz- und Niedrigenergiebauweise erbaut. Auf ca. 144 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.021 m<sup>2</sup> findet sich reichlich Platz, um auch höchsten familienfreundlichen Wohnansprüchen gerecht zu werden.

Die ruhige Umgebung, gepaart mit der Nähe zum malerischen Falkenhagener See, sorgt für ein besonders naturnahes Wohngefühl.

Das Haus eignet sich hervorragend für Familien oder Paare mit hohem Platzbedarf, da der flexible Grundriss und die vielseitige Ausstattung zahlreiche individuelle Wohnkonzepte ermöglichen.

Die durchdachte Gestaltung des Hauses erschließt sich bereits beim Betreten: Der Eingangsbereich führt in den hellen Flur, der mit einer Glastür den Wohnbereich trennt. Im offen gehaltenen Wohn- und Essbereich schafft der Kaminofen an kühlen Tagen eine behagliche Atmosphäre. Für ein angenehmes Raumklima sorgt die kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage.

Das Haus verfügt über insgesamt sechs Zimmer, darunter vier Schlafzimmer. Das Elternschlafzimmer besticht durch einen eigenen Ankleideraum, der viel Stauraum und Komfort bietet. Beide Kinderzimmer sind mit Hochebenen ausgestattet, sodass die Fläche bestmöglich genutzt werden kann und Spiel- oder Arbeitsbereiche entstehen. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Gästezimmer. Die Galerie im Obergeschoss ist ein multifunktionaler Raum: Tagsüber helles Homeoffice für konzentriertes Arbeiten; abends eine gemütliche Relax-Zone mit Lesesessel zum Entspannen.

Die offen gestaltete Küche begeistert mit der Möglichkeit eines professionellen Gasherds, einem Backofen auf Arbeitshöhe und lädt zum gemeinsamen Kochen ein. Sie ist clever direkt an den Essbereich angebunden, was kurze Wege schafft, aber bei Bedarf per Schiebetür separierbar ist. Ein großzügiger, angrenzender Vorratsraum bietet zudem idealen Stauraum – perfekt für größere Einkäufe oder die Bevorratung.

Zwei Bäder – eines mit einer entspannenden Wanne und das andere mit einer praktischen Dusche – bieten maximalen Komfort und Flexibilität. Ein separates Gäste-WC komplettiert den Wohnkomfort.

Das Haus zeigt sich gepflegt und nachhaltig: Dreifach-verglaste Holzfenster, eine energieeffiziente Gasbrennwertheizung sowie durchdachte Baumaterialien unterstreichen den ökologischen Anspruch des Gebäudes. Zugleich fördern die beiden großen Gemeinschaftsbereiche das familiäre Zusammenleben.

Der weitläufige Garten beeindruckt mit zahlreichen Details. Historische Pflastersteine aus Potsdam strukturieren den Weg zum Hauseingang, ein Teich und ein eigener Brunnen für die Gartenbewässerung schaffen zusätzliche Möglichkeiten zur Gestaltung und Nutzung. Für Gartengeräte oder als Rückzugsort steht zudem ein Gartenhaus mit Outdoor-Küche für Hobbys und Treffen mit Freunden bereit.

Die ruhige Lage, kombiniert mit einer optimalen Wohnflächenaufteilung, macht diese Immobilie zu einer attraktiven Option für Familien oder Paare unterschiedlichster Lebensmodelle. Kitas, Schulen und alle infrastrukturellen Einrichtungen sind gut erreichbar. Entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten dieses Hauses bei einer Besichtigung vor Ort.

Número da propriedade: 25087028 - 14612 Falkensee – Falkenhöh

## Detalhes do equipamento

- Architektenhaus
- Ökologische Holz- und Niedrigenergiebauweise
- Kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage
- Hohe Decken, im EG bis zu 2,64 m und im OG bis zu 3,32 m
- Dreifach-verglaste Holzfenster
- Gasbrennwertheizung
- Kaminofen
- 2 Badezimmer und Gäste-WC
- Schlafzimmer mit Ankleideraum
- 2 Kinderzimmer mit Hochebenen
- Küche mit praktischer Schiebtür und angrenzenden Vorratsraum
- Gartenhaus mit Outdoor-Küche
- Wege mit historischem Pflastersteinen aus Potsdam
- Teich
- Brunnen für Gartenbewässerung
- Großes naturbelassenes Grundstück in ruhiger Lage unweit des Falkenhagener Sees



Número da propriedade: 25087028 - 14612 Falkensee – Falkenhöh

## 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 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 den Buslinien 652, 653 und 655 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. Mit dem Boot fahren Sie auf dem See oder tauchen ein in das frische Nass. 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 ca. 5-8 Minuten - von dort ist man in ca. 16 Minuten am Berliner Hauptbahnhof – eine tolle Verbindung mit vielen weiteren Möglichkeiten. In weniger als 5 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: 25087028 - 14612 Falkensee – Falkenhöh

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25087028 - 14612 Falkensee – Falkenhöh

## 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)