

Falkensee – Falkenhain

# Zeitlose Eleganz: Sanierte Villa mit Rundbogen-Veranda & Gesindehaus

Número da propriedade: 25087029

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 1.289.000 EUR • ÁREA: ca. 137,91 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 1.132 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25087029 - 14612 Falkensee – Falkenhain

- 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: 25087029 - 14612 Falkensee – Falkenhain

## Numa vista geral

Número da propriedade	25087029
Área	ca. 137,91 m <sup>2</sup>
Quartos	4
Quartos	2
Casas de banho	2
Ano de construção	1903

Preço de compra	1.289.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2025
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 122 m <sup>2</sup>
Móveis	Lareira, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25087029 - 14612 Falkensee – Falkenhain

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	163.40 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	19.11.2031	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1903

Número da propriedade: 25087029 - 14612 Falkensee – Falkenhain

## O imóvel





Número da propriedade: 25087029 - 14612 Falkensee – Falkenhain

## O imóvel



Número da propriedade: 25087029 - 14612 Falkensee – Falkenhain

## O imóvel



Número da propriedade: 25087029 - 14612 Falkensee – Falkenhain

## O imóvel





Número da propriedade: 25087029 - 14612 Falkensee – Falkenhain

## 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)

Número da propriedade: 25087029 - 14612 Falkensee – Falkenhain

## O imóvel



Número da propriedade: 25087029 - 14612 Falkensee – Falkenhain

## Uma primeira impressão

Architektonisches Juwel der Reformära: Sanierter 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 Holzterasse als Herzstück des Hauses Beständigkeit und Wärme ausstrahlt. Das Zusammenspiel aus historischen Details wie Kassettentüren, veredelten Holzdielen und den restaurierten Doppelkassenfenstern 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.



Número da propriedade: 25087029 - 14612 Falkensee – Falkenhain

## Detalhes do equipamento

- 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 Holzterapie 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

Número da propriedade: 25087029 - 14612 Falkensee – Falkenhain

## 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 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).

Número da propriedade: 25087029 - 14612 Falkensee – Falkenhain

## 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: 25087029 - 14612 Falkensee – Falkenhain

## 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)