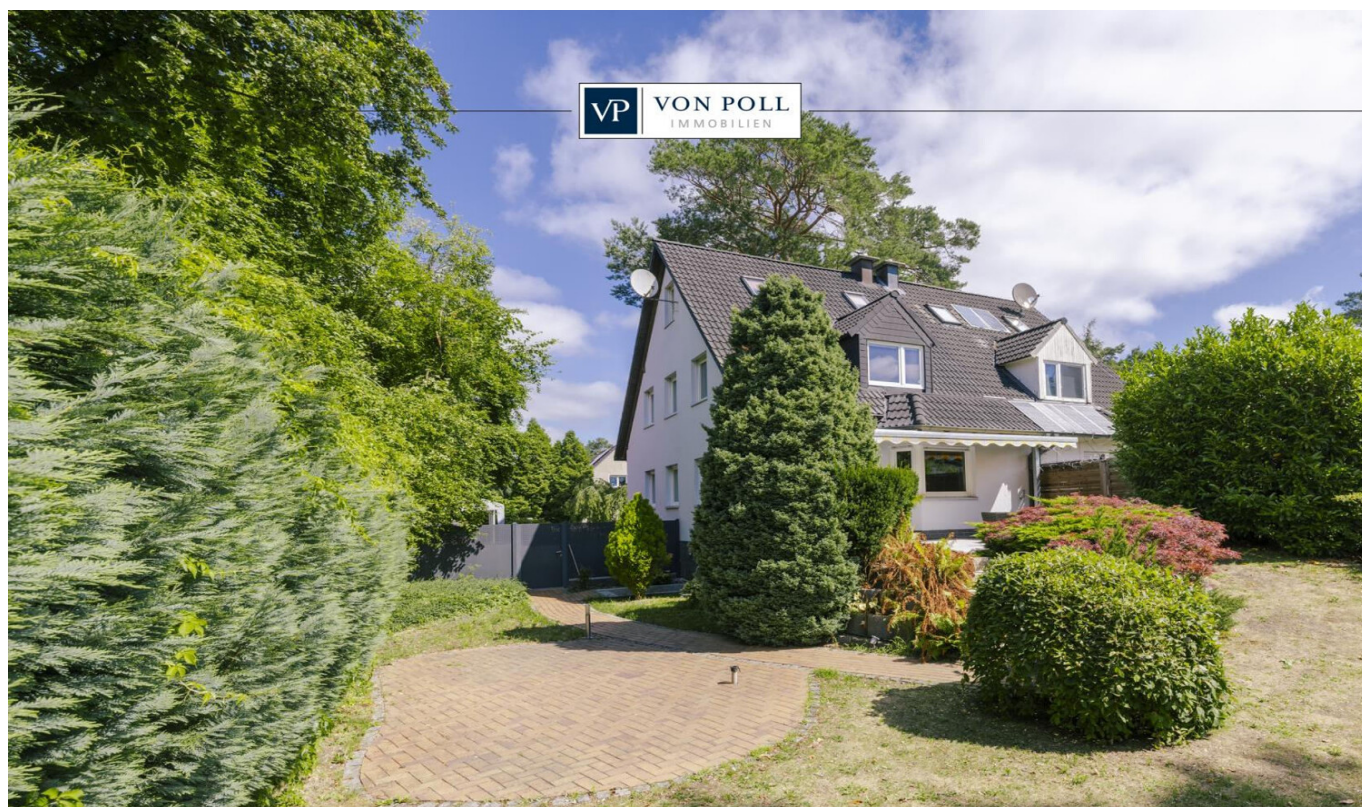


Falkensee - Falkenhagen

# Sonniges Zuhause mit Südterrasse und liebevoll gestaltetem Gartenparadies

*Número da propriedade: 26087023*



**PREÇO DE COMPRA: 489.000 EUR • ÁREA: ca. 112 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 632 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26087023 - 14612 Falkensee - Falkenhagen**

- **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: 26087023 - 14612 Falkensee - Falkenhagen

## Numa vista geral

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| Número da propriedade  | 26087023               |
| Área                   | ca. 112 m <sup>2</sup> |
| Quartos                | 3                      |
| Quartos                | 2                      |
| Casas de banho         | 1                      |
| Ano de construção      | 1994                   |
| Tipo de estacionamento | 1 x Car port           |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 489.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Casa geminada                                                             |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2015                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 58 m <sup>2</sup>                                                     |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida                                 |

Número da propriedade: 26087023 - 14612 Falkensee - Falkenhagen

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Fonte de Energia                  | Óleo                | Procura final de energia                                 | 152.50 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 23.07.2036          | Classificação energética                                 | E                        |
|                                   |                     | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1994                     |

Número da propriedade: 26087023 - 14612 Falkensee - Falkenhagen

## O imóvel



Número da propriedade: 26087023 - 14612 Falkensee - Falkenhagen

## O imóvel



Número da propriedade: 26087023 - 14612 Falkensee - Falkenhagen

## O imóvel

**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)

**Número da propriedade: 26087023 - 14612 Falkensee - Falkenhagen**

## Uma primeira impressão

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1994 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von ca. 632 m<sup>2</sup> modernen Wohnkomfort in ansprechender Umgebung. Das massiv gebaute Haus befindet sich auf einem real geteilten Grundstück und überzeugt durch einen sehr guten Gesamtzustand. Es stehen insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer (kann sehr einfach zu drei Schlafzimmern umgewandelt werden) und ein Badezimmer, zur Verfügung. Die Immobilie wurde kontinuierlich instand gehalten und zuletzt im Jahr 2015 modernisiert. Im Zuge dieser Maßnahmen wurden sowohl die hochwertige gepflasterte Einfahrt mit Carport als auch die Zaunanlage samt elektrischem Tor erneuert. Eine silikonbeschichtete Dachfläche und die ebenfalls 2014 beschichtete Fassade unterstreichen das gepflegte Erscheinungsbild, das bereits beim Betreten der einladenden, mit Zierpflanzen und modernem Carport gestalteten Auffahrt sofort ins Auge fällt.

Die Ausstattung der Immobilie entspricht einer normalen Ausstattungsqualität und umfasst eine zentrale Heizungsanlage, die für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Die zweifach verglasten Fenster sind mit Außenjalousien und Insektenschutz ausgestattet und bieten effektiven Schutz und Komfort. Ein weiteres Highlight ist die großzügige Südterrasse mit Markise, die hervorragende Möglichkeiten für entspannte Stunden im Freien bietet und durch die üppige Bepflanzung einen natürlichen Sichtschutz erhält.

Im Erdgeschoss befindet sich der weitläufige Wohnbereich. Hier fällt besonders das großzügige Wohnzimmer mit heller Fensterfront, modernem Bodenbelag in Holzoptik sowie einem dekorativen Wanddetail ins Auge. Die offene und gut geschnittene Raumaufteilung zum Essbereich ermöglicht kommunikatives Wohnen, wobei das Esszimmer durch große Fensterfronten den Blick in den Garten freigibt. Die separate Küche ist mit klassischen weißen Einbauten, viel Tageslicht und pflegeleichten Fliesenböden ausgestattet und unterstützt so einen praktischen Alltag.

Im Obergeschoss befinden sich die privaten Rückzugsorte mit zur Zeit zwei Schlafzimmern. Das Elternschlafzimmer verfügt über ein separates Ankleidezimmer mit hochwertigen Einbauschränken in Holzoptik und Zugang zu einem gemütlichen Schlafbereich, dieses Zimmer kann ohne großen Aufwand wieder in ein separates Kinderzimmer umgebaut werden. Das Badezimmer bietet eine moderne Doppelwaschtischanlage und weiß geflieste Wände unter einer Dachschräge. Abgerundet wird das Raumangebot durch das ausgebaute Dachgeschoss, das durch seine Holzverkleidung, die Dachflächenfenster und die variable Raumnutzung begeistert.

Im Untergeschoss befindet sich neben dem Heizungskeller und dem Hauswirtschaftsraum ein weiterer Raum mit eigenem Zugang zum Garten. Das wurde bisher als kleines

Fitnessstudio genutzt.

Der Außenbereich lädt mit gepflegtem Garten, Hecken und Ziersträuchern zu vielseitiger Nutzung ein. Eine automatische Bewässerungsanlage und ein neuer Mähroboter vereinfachen die Gartenarbeit. Die Zaunanlage mit elektrischem Tor sowie eine komfortable Einfahrt unterstreichen die Privatsphäre und Sicherheit. Die Südterrasse ist mit einer Markise ausgestattet und grenzt an eine großzügig gepflasterte Fläche mit gemütlichen Sitzgelegenheiten.

Diese Doppelhaushälfte eignet sich besonders für alle, die Wert auf ein ruhiges, gepflegtes Wohnumfeld legen und großzügige Freiräume im Haus wie im Garten suchen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Número da propriedade: 26087023 - 14612 Falkensee - Falkenhagen**

## **Detalhes do equipamento**

- Massiv gebaute DHH auf real geteiltem Grundstück
- Hochwertig gepflasterte Einfahrt mit Carport von 2015
- Zaunanlage mit elektrischem Tor von 2015
- Silikon beschichtetes Dach 2014
- Fassade beschichtet 2014
- Zweifach verglaste Fenster mit Rollläden
- Insektenschutz
- Ausgebautes Dachgeschoss
- Südterrasse mit Markise
- Bewässerungsanlage mit Brunnen
- Mähroboter von 2025

**Número da propriedade: 26087023 - 14612 Falkensee - Falkenhagen**

## Tudo sobre a localização

**Ruhiges Familienparadies in den Falkenhagener Alpen – Perfekter Lebensmittelpunkt für Groß und Klein - 35 m vom Wald entfernt - ideal für Menschen mit Hund !**

**Diese charmante Doppelhaushälfte befindet sich im begehrten Falkenseer Ortsteil Falkenhagener Alpen. Geprägt von gewachsenen Alleen, gepflegten Nachbarschaftsgrundstücken und dem herrlichen Wald, bietet diese Lage die ideale Kulisse für junge Paare und Familien mit Kindern.**

**## Erstklassige Bildungslandschaft direkt vor der Haustür.  
Für den Nachwuchs ist in jeder Altersstufe bestens gesorgt.**

**Die Region bietet eine außergewöhnliche Vielfalt an Schulen:**

- \* Falkensee & Falkenhain: Kitas, Grundschulen und Gymnasien (wie das Lise-Meitner-Gymnasium und Vicco-von-Bülow-Gymnasium) sind schnell und sicher erreichbar.**
- \* Nauen: Das nahegelegene Nauen bietet hervorragende Bildungsalternativen wie das bekannte Leonardo-da-Vinci-Campus.**
- \* Berlin: Das angrenzende Berlin-Spandau ergänzt das Angebot um internationale Schulen und Fachoberschulen, alteingesessene Gymnasien und Privatschulen.**

**## Beste Verbindung für Pendler und City-Liebhaber.**

**Die Kombination aus idyllischem Wohnen und urbaner Nähe ist perfekt für Paare, die in der Stadt arbeiten oder das Berliner Kulturleben schätzen:**

- \* Schnell in Berlin: Vom Bahnhof Falkensee bringt Sie die Regionalbahn in ca. 15 Minuten nach Spandau und in rund 30 Minuten direkt ins Berliner Zentrum (Friedrichstraße).**
- \* Flexibel mit dem Auto: Über die nahegelegene B5 sind Sie zügig auf dem Berliner Autobahnring (A10) oder in der City West.**

**## Lebensqualität im grünen Falkenhagen**

- \* Natur pur: Der nahegelegene Wald lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden und sommerlicher Abkühlung ein.**
- \* Infrastruktur: Supermärkte, Ärzte, gemütliche Cafés und Sportvereine befinden sich im direkten Umkreis.**
- \* Nachbarschaft: Ein sicheres, familiäres Umfeld, in dem Kinder noch behütet aufwachsen und draußen spielen können.**

**Número da propriedade: 26087023 - 14612 Falkensee - Falkenhagen**

## 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: 26087023 - 14612 Falkensee - Falkenhagen**

## 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)**