

Falkensee

# Ihr neues Zuhause mit Wohlfühlatmosphäre und durchdachtem Grundriss

Objektnummer: 25087014

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 445.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135,93 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 178 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25087014 - 14612 Falkensee

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25087014 - 14612 Falkensee

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25087014                  |
| Wohnfläche   | ca. 135,93 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 4                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 1999                      |
| Stellplatz   | 1 x Garage                |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 445.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Reihenmittel                                                              |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 28 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                   |

Objektnummer: 25087014 - 14612 Falkensee

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas        | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Energieausweis gültig bis  | 25.06.2031 | Endenergiebedarf            | 87.60 kWh/m²a  |
| Befuerung                  | Gas        | Energie-Effizienzklasse     | C              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1999           |

Objektnummer: 25087014 - 14612 Falkensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25087014 - 14612 Falkensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25087014 - 14612 Falkensee

## Die Immobilie

# 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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

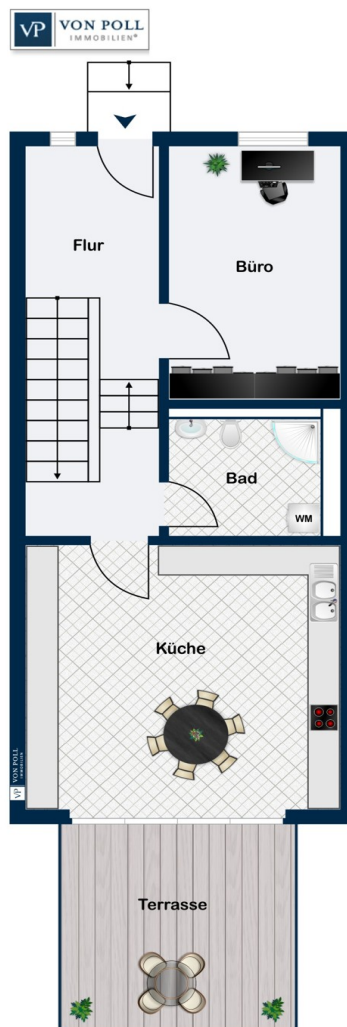
**0800 – 333 33 09**

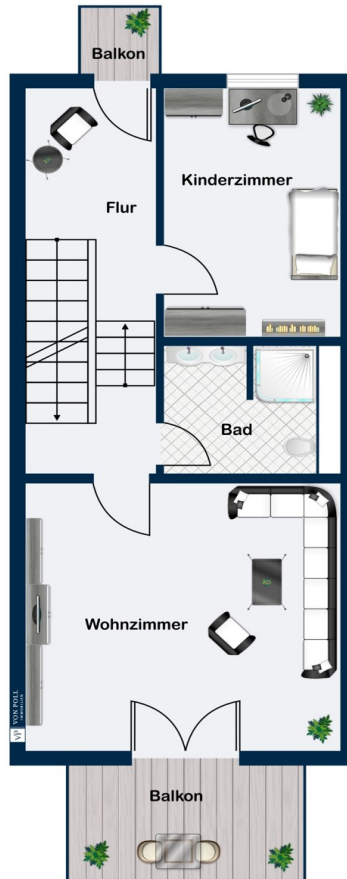
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

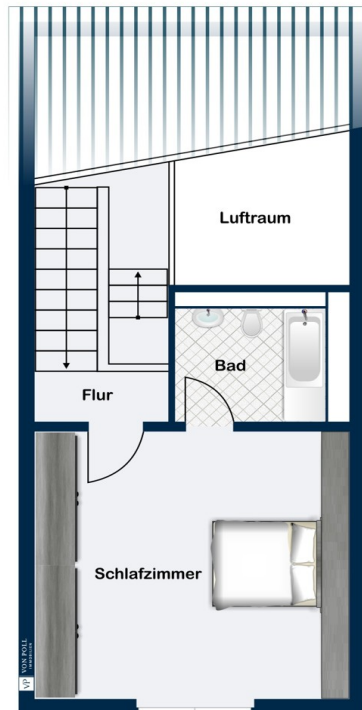
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

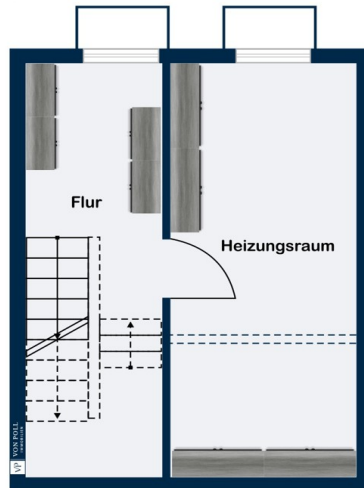
Objektnummer: 25087014 - 14612 Falkensee

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25087014 - 14612 Falkensee

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Reihennittelhaus aus dem Jahr 1999, das sich in einem sehr guten Zustand befindet und durch seine durchdachte Raumaufteilung sowie hochwertige Ausstattung überzeugt. Die Immobilie bietet rund 120?m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 178?m<sup>2</sup> großen Grundstück – ideal für Paare oder Familien, die ein behagliches Zuhause mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten suchen.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein heller Eingangsbereich, von dem ein helles Zimmer, sowie ein modernes Duschbad erreichbar sind. Der offene Essbereich mit angrenzender Miele-Küche überzeugt durch Funktionalität und stilvolles Design – ideal für gemeinsames Kochen und Genießen. Ein wunderbarer Wintergarten erweitert den Wohnraum und schafft eine helle, einladende Atmosphäre zu jeder Jahreszeit. Bei guten Wetter können Sie auf der geschützten Terrasse draußen frühstücken und die gute Luft genießen.

Im Obergeschoss befindet sich ein großzügiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zu einem der beiden Balkone – hier können Sie wunderbar entspannen und zur Ruhe kommen. Ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Duschbad befinden sich ebenfalls auf dieser Etage. Zusätzlich steht ein zweiter Balkon zur Verfügung, der vom Flur aus begehbar ist.

Das Dachgeschoss beherbergt ein weiteres Schlafzimmer, das mit einer separaten Klimaanlage ausgestattet ist und somit auch an heißen Tagen angenehme Temperaturen garantiert. Dieser Masterbedroom verfügt über ein Bad en Suite- die perfekte Elternetage.

Ergänzt wird das Haus durch zwei Terrassen: Die vordere Terrasse fängt die Morgensonne ein, während die rückwärtige Terrasse besonders in den Nachmittags- und Abendstunden ein angenehmer Aufenthaltsort ist – perfekt für gesellige Stunden oder ruhige Momente im Freien.

Für zusätzlichen Stauraum sowie Wasch- und Haustechnik steht ein Kellergeschoss mit separatem Wasch- und Heizungsraum zur Verfügung. Eine Garage mit direktem Zugang zum Haus bietet Komfort und Schutz bei jedem Wetter.

Dieses Reihennittelhaus überzeugt durch eine gelungene Kombination aus Funktionalität, Wohnqualität und gepflegtem Zustand. Es bietet seinen zukünftigen

Bewohnern ein durchdachtes Zuhause mit vielen Rückzugsmöglichkeiten und angenehmem Wohnambiente.

Interessiert? Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage und laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein, bei der Sie sich selbst vom Charme dieser Immobilie überzeugen können.

Objektnummer: 25087014 - 14612 Falkensee

## Ausstattung und Details

- Fußbodenheizung
- Elektrische Markise
- Klimaanlage im Dachgeschoss
- Hochwertige Miele Küche
- Garage
- Wintergarten
- Zwei Balkone
- Zwei Terrassen

Objektnummer: 25087014 - 14612 Falkensee

## Alles zum Standort

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. 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 den Regionalbahnhof in wenigen Gehminuten - 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

Objektnummer: 25087014 - 14612 Falkensee

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.6.2031.  
Endenergiebedarf beträgt 87.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Objektnummer: 25087014 - 14612 Falkensee

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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