

Falkensee

Ihr neues Zuhause mit Wohlfühlatmosphäre und durchdachtem Grundriss

Property ID: 25087014

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 445.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 135,93 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 178 m²

Property ID: 25087014 - 14612 Falkensee

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25087014 - 14612 Falkensee

At a glance

Property ID	25087014
Living Space	ca. 135,93 m ²
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	3
Year of construction	1999
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	445.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 28 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25087014 - 14612 Falkensee

Energy Data

Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	25.06.2031
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	87.60 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1999

Property ID: 25087014 - 14612 Falkensee

The property



Property ID: 25087014 - 14612 Falkensee

The property



Property ID: 25087014 - 14612 Falkensee

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN

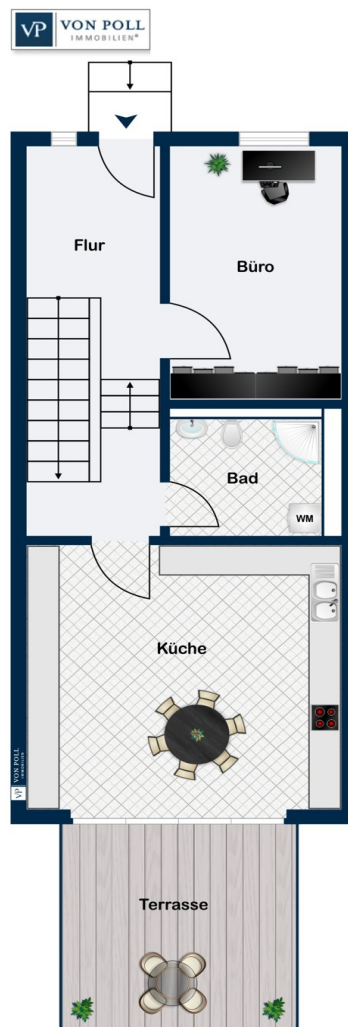


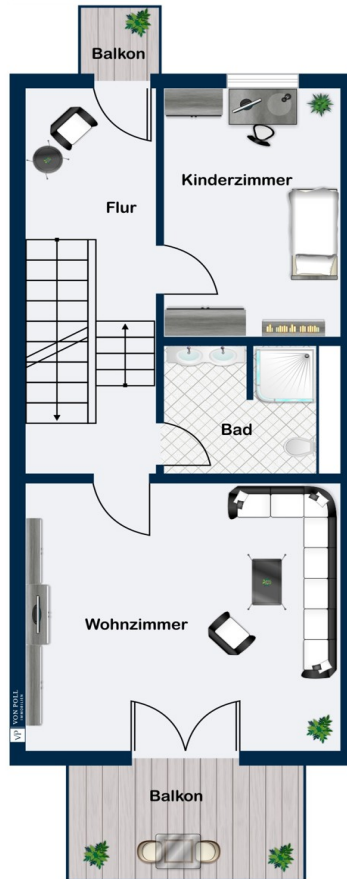
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

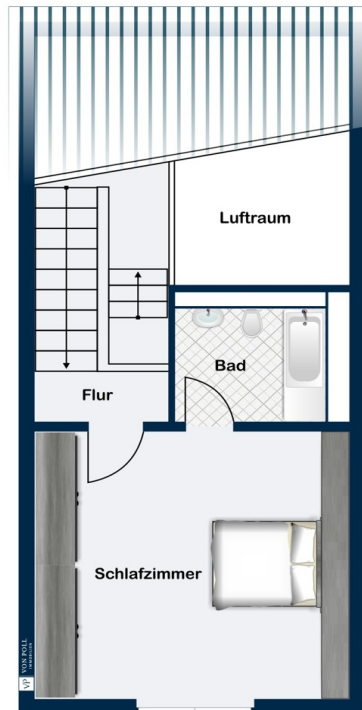
www.von-poll.com

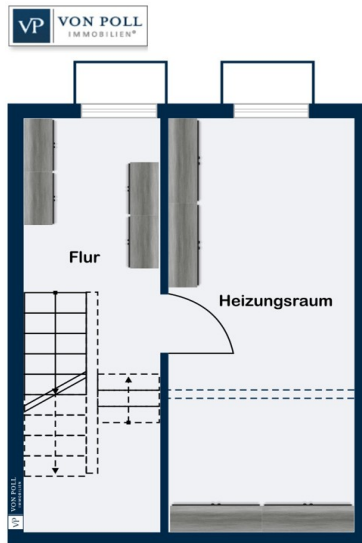
Property ID: 25087014 - 14612 Falkensee

Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25087014 - 14612 Falkensee

A first impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Reihemittelhaus 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?m² Wohnfläche auf einem ca. 178?m² 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 Reihemittelhaus 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.

Property ID: 25087014 - 14612 Falkensee

Details of amenities

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

Property ID: 25087014 - 14612 Falkensee

All about the location

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

Property ID: 25087014 - 14612 Falkensee

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.6.2031.
Endenergiebedarf beträgt 87.60 kwh/(m²*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.

Property ID: 25087014 - 14612 Falkensee

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Birte Baumgarten

Gatower Straße 95, 13595 Berlin

Tel.: +49 30 - 36 50 93 05 0

E-Mail: spandau@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com