

Staaken

Charmantes Einfamilienhaus mit sonnigem Garten und Ausbaupotenzial

Property ID: 25087011

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 480.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 80 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 611 m²

Property ID: 25087011 - 13591 Staaken

- 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: 25087011 - 13591 Staaken

At a glance

Property ID	25087011	Purchase Price	480.000 EUR
Living Space	ca. 80 m ²	Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Rooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 70 m ²
Year of construction	1936		

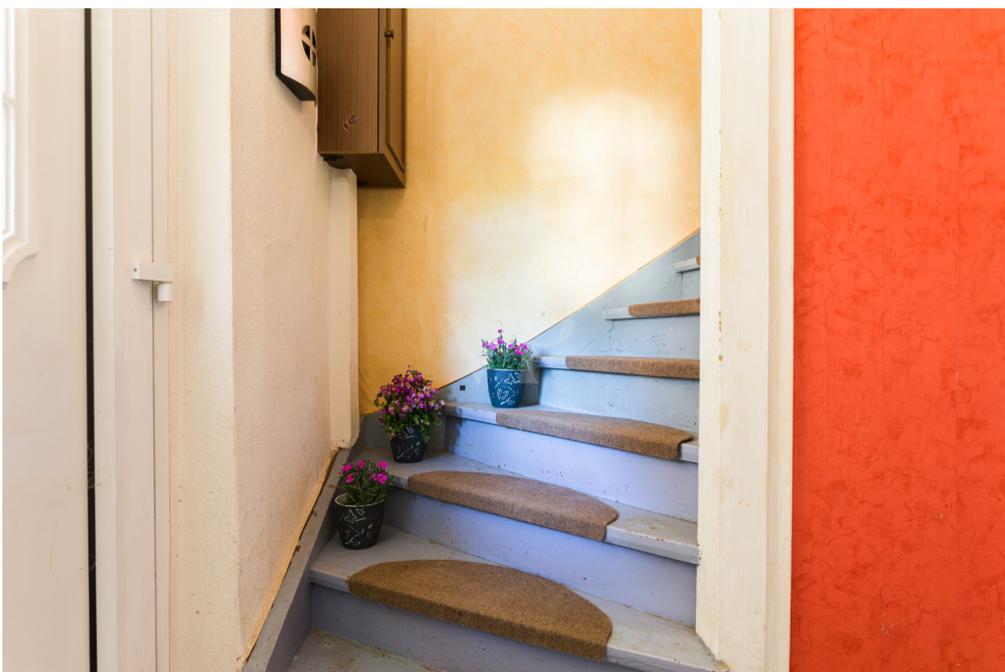
Property ID: 25087011 - 13591 Staaken

Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	30.05.2035	Final energy consumption	156.40 kWh/m ² a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	E
		Year of construction according to energy certificate	1936

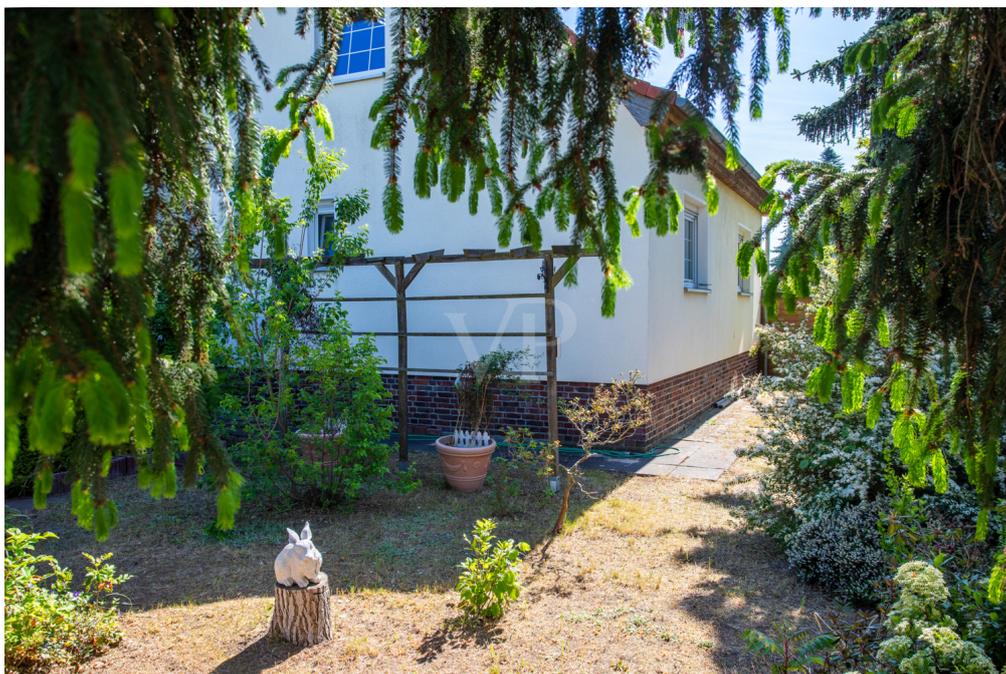
Property ID: 25087011 - 13591 Staaken

The property



Property ID: 25087011 - 13591 Staaken

The property



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2024

Top-Makler Berlin



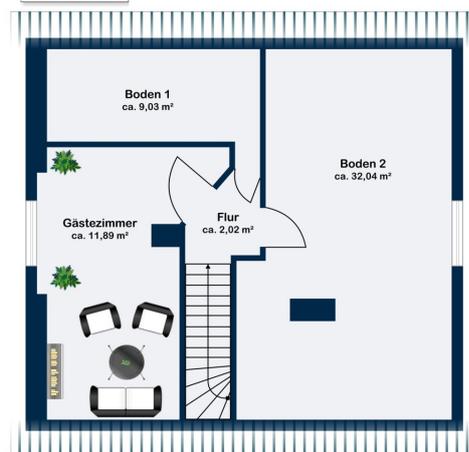
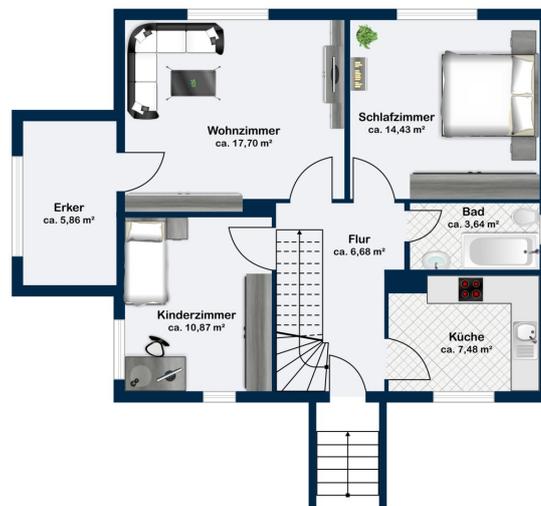
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Spandau

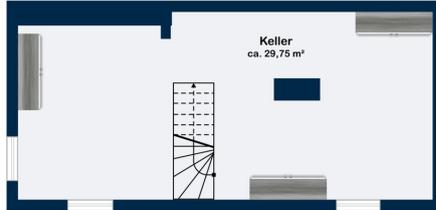
Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Property ID: 25087011 - 13591 Staaken

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: 25087011 - 13591 Staaken

A first impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, das 1936 erbaut und seitdem gut instandgehalten wurde. Die Immobilie befindet sich auf einem Grundstück von etwa 611 m² und bietet zur Zeit eine Wohnfläche von ca. 80 m², welche sich bei Bedarf gut erweitern lassen würde.

Die Raumaufteilung des Hauses umfasst insgesamt vier Zimmer, darunter zwei gut geschnittene Schlafzimmer, so dass ausreichend Platz für eine kleine Familie vorhanden ist. Das Wohn- und Esszimmer ist mit einem klassischen Kachelofen ausgestattet, der nicht nur für Behaglichkeit, sondern auch für eine angenehme Wärme an kalten Tagen sorgt. Die gemütliche Atmosphäre wird durch einen Erker ergänzt, der dem Raum zusätzlichen Charakter verleiht und die Möglichkeit bietet, hier eine Leseecke oder einen kleinen Arbeitsbereich einzurichten.

Das Badezimmer ist zweckmäßig gestaltet und bietet eine Badewanne sowie eine Duscmöglichkeit. Alle Fenster des Hauses sind doppelverglast und gewährleisten eine gute Isolierung sowie Helligkeit in den Räumen. Die Gasheizung wurde im Jahr 2022 erneuert und sorgt für eine zuverlässige und effiziente Wärmeversorgung.

Ein Highlight der Immobilie ist der großzügige Garten, der viel Platz für verschiedene Aktivitäten im Freien bietet. Hier steht zudem ein Gartenhaus, das zusätzlichen Stauraum bietet. Der Garten eignet sich hervorragend für Gartenarbeiten oder zum Entspannen im Freien.

Das Dachgeschoss ist zur Zeit nur zum Teil ausgebaut, ein weiterer Raum könnte hervorragend zu einem weiteren Schlafzimmer und einem zusätzlichen Bad ausgebaut werden. Dies eröffnet Gestaltungsspielraum für individuelle Wohnbedürfnisse oder zukünftige Erweiterungen.

Die Immobilie befindet sich in einem guten Zustand, auch wenn einige Renovierungs- und Sanierungsarbeiten von den neuen Eigentümern eingeplant werden sollten. Diese Arbeiten bieten die Möglichkeit, das Haus nach eigenen Vorstellungen und modernen Standards zu gestalten.

Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus eine interessante Möglichkeit für Käufer, die ein solides und charmantes Zuhause mit Potenzial für individuelle Anpassungen suchen. Die Kombination aus historischem Charme und praktischen Gestaltungsmöglichkeiten macht

dieses Objekt besonders für handwerklich Begabte oder visionäre Bauherren attraktiv.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Lassen Sie sich vor Ort von den vielen Möglichkeiten dieser Immobilie überzeugen.

Property ID: 25087011 - 13591 Staaken

Details of amenities

- Massiv erbautes Haus
- Verputzte Fassade
- Gasheizung von 2022
- Doppelverglaste Fenster
- Außen Jalousien
- Brunnen zur Gartenbewässerung
- Holzböden
- Gemütliches Wohnzimmer mit Erker
- Kachelofen
- Dachgeschoss zum Teil ausgebaut, weiterer Ausbau möglich
- Teilkeller
- Gartenhaus

Property ID: 25087011 - 13591 Staaken

All about the location

Die umliegenden Grundstücke sind überwiegend mit Doppelhaushälften, Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut. Schulen und Kindergärten finden Sie in unmittelbarer Umgebung. Ein ruhige Lage mit bester Anbindung an die Großstadt! Schulen und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und langfristigen Bedarf sind gut zu erreichen. In dem nahe gelegenen Zentrum von Spandau mit seiner wunderschönen Altstadt sowie in den "Spandauer Arcaden" finden Sie viele weitere Einkaufsmöglichkeiten.

Sie haben eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Mit den nahe gelegenen Buslinien erreichen Sie in kürze den Fern-, S- und U-Bahnhof Spandau und die umliegenden Ortsteile.

Zudem finden sie große Einkaufszentren wie den Havelpark oder das B5 Outlet Center, die Sie in wenigen Minuten mit dem Auto erreichen können.

Property ID: 25087011 - 13591 Staaken

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.5.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 156.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25087011 - 13591 Staaken

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