

Berlin – Spandau

Zentral gelegene Erdgeschosswohnung direkt am Park mit guter Anbindung

????????? ??????????: 25087002

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 199.000 EUR • ??????????: ca. 56,14 m² • ??????: 2.5

??????? ???????: 25087002 - 13585 Berlin – Spandau

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25087002 - 13585 Berlin – Spandau

?? ??? ??????

???????? ?????????	25087002	????? ??????	199.000 EUR
???????????	ca. 56,14 m ²	???????????	Käuferprovision
?????????	2.5		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ???	2		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
			Kaufpreises
?????????	1	?????????	???????
????? ????????????	1954	?????????????	
		?????????	?????????????????
			?????????

???????? ?????????: 25087002 - 13585 Berlin – Spandau

????????????? ??????????

?????????? ??????????	?????????? ??????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	68.10 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	18.06.2028	?????????? ?????????????? ??????????	B
????? ???????????	??????	????? ??????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1954

??????? ???????? : 25087002 - 13585 Berlin – Spandau

?? ????????



??????? ???????: 25087002 - 13585 Berlin – Spandau

?? ????????



??????? ???????: 25087002 - 13585 Berlin – Spandau

?? ????????



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

??????? ???????? : 25087002 - 13585 Berlin – Spandau

?? ????????

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

??????? ???????: 25087002 - 13585 Berlin – Spandau

??? ?????? ??????????

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 1954 bietet auf ca. 56 m² Wohnfläche ein komfortables Wohnambiente in hervorragender zentraler Lage, die durch ihre Ruhe ebenfalls besticht. Die Wohnung zeichnet sich durch eine durchdachte Raumaufteilung aus, die ideal für Singles oder Paare geeignet ist.

Die Immobilie umfasst insgesamt 2,5 Zimmer, die individuell genutzt werden können. Das halbe Zimmer eignet sich beispielsweise als Arbeits- oder Gästezimmer. Der großzügige Wohnbereich bietet viel Platz für eine gemütliche Einrichtung und gesellige Stunden. Das Badezimmer ist mit einer Wanne ausgestattet und verfügt über ein Fenster, das für eine gute Belüftung und Tageslicht sorgt. Die integrierte Einbauküche bietet ausreichend Platz für die Zubereitung Ihrer Mahlzeiten und ermöglicht eine effiziente Einteilung der Küchengeräte.

Besondere Ausstattungsmerkmale der Wohnung sind die klassischen Doppelkastenfenster, die nicht nur einen optischen Akzent setzen, sondern auch zur Energieeffizienz beitragen. Zudem sorgen Außenjalousien für zusätzlichen Schutz und Privatsphäre. Die Beheizung erfolgt über eine Gasetagenheizung, die für eine angenehme Wärme in der gesamten Wohnung sorgt.

Ein weiteres Ausstattungsmerkmal ist der zur Wohnung gehörende große Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum für selten benötigte Gegenstände bietet. Für Fahrzeuge stehen Mietstellplätze zur Verfügung, ein wertvolles Plus in der belebten Innenstadtlage.

Die Infrastruktur rund um die Immobilie ist hervorragend. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind schnell erreichbar. Zudem besteht eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, wodurch alle wichtige Punkte der Stadt unkompliziert und schnell erreicht werden können. Trotz der zentralen Lage genießen Sie in dieser Wohnung eine ruhige Wohnatmosphäre.

Diese Wohnung stellt insbesondere für diejenigen ein attraktives Angebot dar, die ein gepflegtes Zuhause in zentraler Lage suchen, welches gleichzeitig alle Annehmlichkeiten des städtischen Lebens bietet. Die gute Aufteilung der Räume sowie die zahlreichen Ausstattungsmerkmale machen diese Immobilie zu einer interessanten Option für potenzielle Käufer.

Ein Besichtigungstermin kann jederzeit vereinbart werden, um sich persönlich von den

Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen. Sie bietet eine hervorragende Gelegenheit, sich in einer gut angebundenen und dennoch ruhigen Umgebung heimisch zu fühlen.

??????? ???????: 25087002 - 13585 Berlin – Spandau

???????????????? ???? ?????????

- Bequeme Lage im Erdgeschoss
- Schöne Doppelkastenfenster
- Außenjalousien
- Gasetagenheizung
- Bad mit Wanne und Fenster
- Einbauküche
- Keller
- Stellplätze zur Miete möglich

??????? ???????: 25087002 - 13585 Berlin – Spandau

??? ??? ??? ???????????

Diese gemütliche zweieinhalb Zimmer Wohnung liegt im lebendigen und grünen Kiez des Ortsteils Hakenfelde.

Neben der Nähe zur Havel genießen Sie im grünen Spandauer Ortsteil Hakenfelde aber ebenfalls die kurzen Wege zum ruhigen Naherholungsgebiet Spandauer Forst und in die Spandauer Altstadt. Gleich um die Ecke können Sie im Koeltzepark Ihre Freizeit verbringen. Sie finden mehrere Schulen, Kitas, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten und auch gastronomisch lässt die Umgebung keine Wünsche offen. Ein herrliches Spa-Resort liegt fast direkt gegenüber im Hotel Centrovital und bietet auch für Tagesbesucher Entspannung und Wellness.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind auch fußläufig 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.

Mit dem Auto haben Sie auf den umliegenden Hauptverkehrsstraßen eine gute Anbindung an die Berliner City. Die Innenstadt ist bei normaler Verkehrslage in ca. 20 - 30 Minuten erreichbar.

??????? ???????: 25087002 - 13585 Berlin – Spandau

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.6.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 68.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

??????? ???????: 25087002 - 13585 Berlin – Spandau

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Birte Baumgarten

Gatower Straße 95, 13595 Berlin

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

E-Mail: spandau@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com