

Falkensee

# Traumimmobilie mit parkähnlichem Grundstück: Großzügiges Wohnen in ruhiger und gut angebundener Lage!

CODE DU BIEN: 24087024

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 1.090.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 247,61 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.662 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24087024 - 14612 Falkensee

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24087024 - 14612 Falkensee

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24087024
Surface habitable	ca. 247,61 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1965
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	1.090.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24087024 - 14612 Falkensee

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	118.60 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	24.10.2033	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1994

CODE DU BIEN: 24087024 - 14612 Falkensee

## La propriété





CODE DU BIEN: 24087024 - 14612 Falkensee

## La propriété



CODE DU BIEN: 24087024 - 14612 Falkensee

## La propriété





CODE DU BIEN: 24087024 - 14612 Falkensee

## La propriété





CODE DU BIEN: 24087024 - 14612 Falkensee

## La propriété



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
**Spandau**

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24



**Handelsblatt**

**TOP**  
**Kunden-**  
**Beratung**

2024

VON POLL IMMOBILIEN

Im Vergleich: 31 Immobilienmakler  
ServiceValue GmbH  
11.06.2024

CODE DU BIEN: 24087024 - 14612 Falkensee

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

CODE DU BIEN: 24087024 - 14612 Falkensee

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein großzügiges modernisiertes Einfamilienhaus in ruhiger Lage, welches 1965 erbaut und 2005 umfassend modernisiert wurde. Die Wohnfläche beträgt ca. 248 m<sup>2</sup> und das großzügige Grundstück umfasst ca. 1.662 m<sup>2</sup> und besticht durch seinen parkähnlichen Charakter mit einem alten Baumbestand, der Privatsphäre und Ruhe bietet - einfach eine bezaubernde Oase am Stadtrand. Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer (ein drittes Schlafzimmer ist möglich), 2 Badezimmer sowie 2 Küchen und 2 Ankleidezimmer. Der repräsentative Eingangsbereich erscheint hell und einladend. Von hier aus gelangen Sie direkt in die hervorragend eingerichtete Küche mit angrenzendem Wintergarten. Dieser ist ausgestattet mit Beschattung, Fußbodenheizung, Kaminofen und lädt das ganze Jahr über zum Verweilen und Entspannen ein. Die Ausstattung des Hauses entspricht gehobenen Ansprüchen. Die Nolte-Einbauküche mit Markengeräten aus dem Jahr 2010 lässt keine Wünsche offen. Ein weiteres Highlight ist die Galerie, die sich hervorragend als Homeofficeplatz eignet. Im Obergeschoss befindet sich das weiträumig gestaltete Wohnzimmer mit dachhoher Decke, die dem Raum eine besondere Note verleiht. Die zwei großzügigen Terrassen – eine nach Süden ausgerichtet mit ca. 120 m<sup>2</sup> und eine nach Norden mit ca. 60 m<sup>2</sup> – bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Umfangreiche Modernisierungen und Umbauten unterstreichen die hohe Wohnqualität. Im Jahr 2018 wurde eine neue Gasheizung installiert. Der An- und Umbau fand in den Jahren 1980 und 1994/1995 statt, während eine umfassende Modernisierung des gesamten Hauses im Jahr 2005 durchgeführt wurde. Die Heizungsart besteht aus einer Zentralheizung sowie mit Fußbodenheizung im Masterbad und Wintergarten. Die Massivbauweise des Hauses sorgt für ein angenehmes Raumklima und Langlebigkeit. Im Innenbereich bieten Massivholztreppe nicht nur Sicherheit, sondern auch eine ansprechende Optik. Das große Masterbad und ein zusätzliches Gästeduschbad sind modern ausgestattet. Die beiden Ankleidezimmer und der Einbauschränk in der Diele bieten ausreichend Stauraum. Weitere praktische Räume wie ein großer Hauswirtschaftsraum, ein Abstellraum im Spitzboden sowie eine Speisekammer runden das gute Platzangebot ab. Zusätzlich verfügt das Grundstück über zwei Gartenhäuser. Dieses Einfamilienhaus mit gehobener Ausstattung und einer optimalen Raumaufteilung bietet einen attraktiven Wohnraum in ruhiger Umgebung. Die beschriebenen Modernisierungen und Materialien sowie die bereits vorhandenen Einbauküchen tragen dazu bei, dass dieses Objekt als bezugsfertig und komfortabel bezeichnet werden kann. Interessierte Käufer sind eingeladen, sich bei einer Besichtigung ein eigenes Bild von dieser attraktiven Immobilie zu machen. Kontaktieren Sie uns gerne, um einen Termin zu vereinbaren und weitere Informationen zu erhalten.



CODE DU BIEN: 24087024 - 14612 Falkensee

## Détails des commodités

- Massivbauweise
- Masterbad inkl. Fußbodenheizung mit elektronischem Thermostat
- Gästeduschbad
- Einbauküche von Nolte mit Markengeräten (2010)
- Gasheizung von 2018
- Kaminofen von Hark
- Isolierglasfenster von 2000 und 2004
- Dachflächenfenster von 2022 und 2024
- Teilweise Rollläden im Erdgeschoss
- Wintergarten mit Beschattung und Fußbodenheizung
- Südterrasse - ca. 120 m<sup>2</sup>
- Nordterrasse - ca. 60 m<sup>2</sup>
- Massivholztreppen
- 2 Ankleideräume
- Einbauschränk in der Diele
- Abstellraum im Spitzboden
- Großer Hauswirtschaftsraum
- Zweite Küche
- Speisekammer
- 2 Gartenhäuser
- Einzelgarage

**CODE DU BIEN: 24087024 - 14612 Falkensee**

## Tout sur l'emplacement

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 und Kindergärten in unterschiedlichsten Ausführungen, Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und Ärzte – Sie finden hier alles. Durch das hervorragend ausgelegte Straßenverkehrsnetz erreicht man die Berliner City mit dem Auto über die B5/Heerstraße, den Brunsbütteler Damm und die Falkenseer Chaussee/Nonnendammallee in ca. 30 Minuten. Dank der Bundesstraße B5/Heerstraße in unmittelbarer Nähe erreichen Sie auch das Autobahnnetz in kurzer Zeit. Mit den Buslinien 652, 653 und 655 erreichen Sie bequem die Bahnhöfe Falkensee, Seegefeld, Finkenkrug und Dallgow-Döberitz sowie den Havelpark. Sie erreichen die Regionalbahnhöfe auch mit dem Fahrrad oder Auto in wenigen Minuten - von dort ist man in ca. 30 Minuten am Berliner Hauptbahnhof – eine schnelle Verbindung mit vielen weiteren Möglichkeiten. In weniger als 15 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 bzw. Regional-Express).

CODE DU BIEN: 24087024 - 14612 Falkensee

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.10.2033. Endenergieverbrauch beträgt 118.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.



CODE DU BIEN: 24087024 - 14612 Falkensee

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Birte Baumgarten

---

Gatower Straße 95 Berlin - Spandau

E-Mail: [spandau@von-poll.com](mailto:spandau@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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