

Berlin

# Einfamilienhaus mit Pool, Carport und herrlichem Garten

VP azonosító: 24087043

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 563.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 112 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4.5 • FÖLDTERÜLET: 540 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24087043 - 13587 Berlin

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24087043 - 13587 Berlin

## Áttekintés

VP azonosító	24087043
Hasznos lakótér	ca. 112 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
Szobák	4.5
Hálószobák	3
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1935
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Beálló

Vételár	563.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2012
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 91 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 24087043 - 13587 Berlin

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Könnyű földgáz	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	27.01.2035	Teljes energiaigény	261.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1935

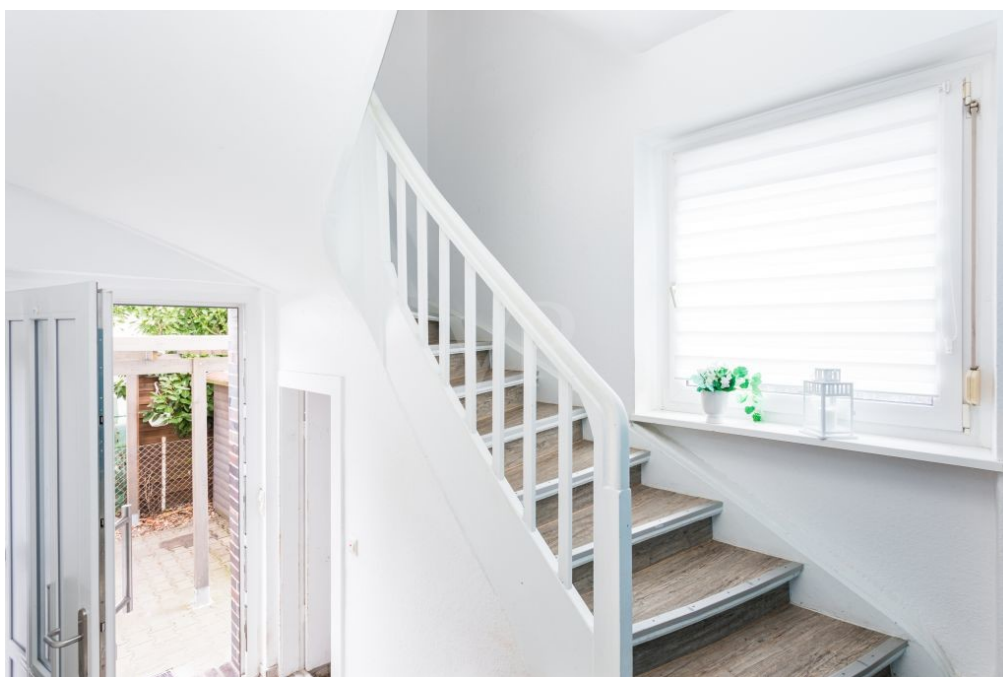
VP azonosító: 24087043 - 13587 Berlin

## Az ingatlan



VP azonosító: 24087043 - 13587 Berlin

## Az ingatlan



# 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

VP azonosító: 24087043 - 13587 Berlin

## Az ingatlan

**Handelsblatt**

---

**TOP  
Kunden-  
Beratung**

---

**2024**

---

**VON POLL IMMOBILIEN**

---

Im Vergleich: 31 Immobilienmakler  
ServiceValue GmbH  
11.06.2024

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)

VP azonosító: 24087043 - 13587 Berlin

## Az els? benyomás

Das im Jahre 1935 massiv gebaute Siedlungshaus besticht durch die gute Raumaufteilung und die solide Bauweise. Das giebelständige Haus freut sich auf eine kleine Familie, die den Charme dieses Hauses und den herrlichen Garten mit Pool zu schätzen weiß. Seit den 90er Jahren wurden immer wieder die nötigen Modernisierungen durchgeführt, so wurde die Haustür, die Böden, die Küche und die Heizung in den letzten Jahren neu eingebracht. Das helle, großzügige Wohn- Esszimmer ist das Herzstück dieses Hauses. Hier haben Sie viel Platz um Ihre Familie oder Freunde zu bewirten und gemütliche Abende zu verbringen. Die moderne Küche ist komplett ausgestattet und mit vielen Einbauelementen und Schränken versehen. Das Bad in dieser Etage ist mit einer Dusche ausgestattet. Im Obergeschoss stehen Ihnen drei Schlafzimmer zur Verfügung, teilweise mit frei gelegten Dachbalken und schönen Fensterbändern. Das in grau-weiß geflieste Badezimmer bietet Ihnen eine gemütliche Wanne. Der Spitzboden ist über eine kleine Dachtreppe zu erreichen und kann als großzügige Abstellfläche genutzt werden - grundsätzlich wäre auch ein Ausbau denkbar. Im Keller gibt es diverse Räume zu Hobby- und Lagerzwecken. Eine Gasheizung aus dem Jahre 2009 sorgt für die Wärme und das warme Wasser. Der wunderschöne Garten ist mit viel Liebe zu einer echten Sommeroase bebaut worden - ein Pool mit Technik, eine überdachte Terrasse und ein Grillhäuschen mit Bar warten auf Ihre Partyideen! Ein Carport und ein Schuppen runden das Angebot ab. Das gesamte Grundstück ist umzäunt und mit Hecken und Sträuchern bewachsen. Gerne besichtigen wir mit Ihnen dieses charmante Siedlungshaus und freuen uns auf Ihre Interesse!



VP azonosító: 24087043 - 13587 Berlin

## Részletes felszereltség

- Massiv erbautes Siedlungshaus
- Zweifach verglaste Fenster aus den 90er Jahren
- Küche ca. 2020
- Gäste WC mit Dusche
- Laminatböden im EG und OG von ca. 2016
- Badezimmer mit Wanne im OG
- Sonniger Garten mit Pool
- Diverse Gartenhäuschen
- Carport

**VP azonosító: 24087043 - 13587 Berlin**

## Minden a helyszínr?!

Dieses großzügige Einfamilienhaus befindet sich in beehrter Grünlage. In wenigen Minuten gelangen Sie fußläufig in den Spandauer Stadforst - ein weitreichendes Naherholungsgebiet mit vielfältigen Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Die nahe gelegenen Parkanlagen laden zum Spazieren oder zu ausgedehnten Fahrradtouren ein. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern auf großzügigen Grundstücken. Stilvolles Ambiente und eine sehr gute Infrastruktur zeichnet diesen Stadtteil aus. Die Altstadt Spandau – eine der schönsten Fußgängerzonen Berlins, ist mit Bus oder mit dem Auto schnell zu erreichen. Die Anbindung an die Berliner City ist durch das öffentliche Verkehrsnetz und per Auto sehr gut. Hakenfelde ist über mehrere Buslinien an den zentralen Bahnhof Spandau angebunden, von wo aus Anschlüsse in die Berliner Innenstadt bestehen. Als Hauptverkehrsstraßen durch Hakenfelde führen vom Falkenseer Platz die Schönwalder Straße und Schönwalder Allee nach Schönwalde-Glien bzw. die Neuendorfer- und Streitstraße sowie Niederneuendorfer Allee nach Hennigsdorf. Eine Autofähre pendelt am Aalemannufer zwischen Hakenfelde und Tegelort über die Havel.

VP azonosító: 24087043 - 13587 Berlin

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 261.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

VP azonosító: 24087043 - 13587 Berlin

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)