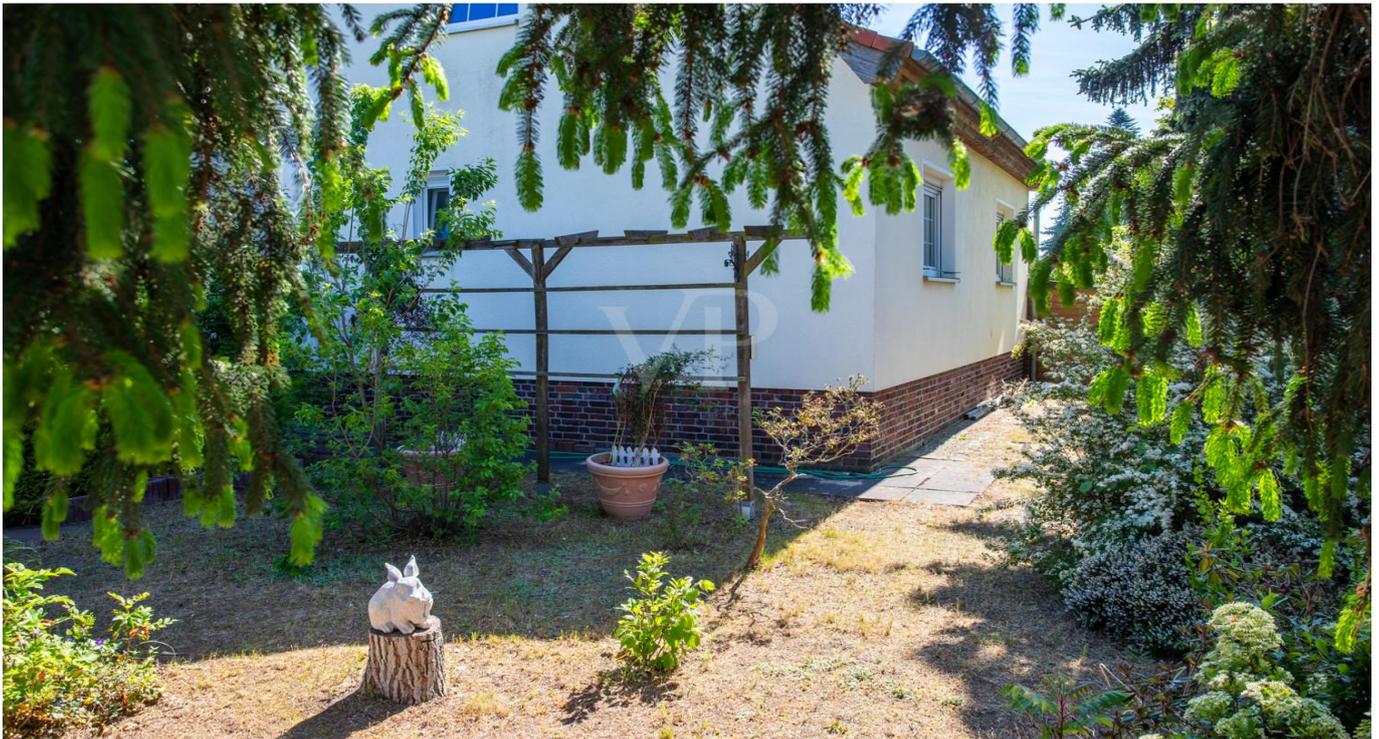


Staaken

# Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten – erweiterbar auf ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Objektnummer: 25087011

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 439.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 611 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25087011 - 13591 Staaken

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25087011 - 13591 Staaken

## Auf einen Blick

Objektnummer	25087011	Kaufpreis	439.000 EUR
Wohnfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1936	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 70 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 25087011 - 13591 Staaken

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieinformationen	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	30.05.2035	Endenergieverbrauch	165.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Gas	Energie-Effizienzklasse	F
		Baujahr laut Energieausweis	1936

Objektnummer: 25087011 - 13591 Staaken

## Die Immobilie



Objektnummer: 25087011 - 13591 Staaken

## Die Immobilie



# 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



**Objektnummer: 25087011 - 13591 Staaken**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, das 1936 errichtet und seither kontinuierlich instandgehalten wurde. Die Immobilie liegt auf einem ca. 611 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt derzeit über rund 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche – mit der Möglichkeit, diese bei Bedarf zu erweitern.

Die Raumaufteilung umfasst vier Zimmer, darunter zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die sich ideal für eine kleine Familie eignen. Das Wohn- und Esszimmer besticht durch einen klassischen Kachelofen, der an kalten Tagen für gemütliche Wärme sorgt. Ein Erker verleiht dem Raum zusätzlichen Charme und eignet sich hervorragend als Leseecke oder kleiner Arbeitsplatz.

Das funktionale Badezimmer ist mit einer Badewanne und Duschköglichkeit ausgestattet. Doppelverglaste Fenster sorgen für gute Wärmedämmung und helle Räume. Die Gasheizung wurde 2022 erneuert und bietet eine zuverlässige, energieeffiziente Wärmeversorgung.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Garten, der viel Platz für Erholung, Freizeit oder Gartenarbeit bietet. Ein vorhandenes Gartenhaus sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Das Dachgeschoss ist aktuell nur teilweise ausgebaut und bietet Potenzial für ein weiteres Schlafzimmer mit Bad – ideal für wachsende Wohnansprüche oder individuelle Gestaltungsideen.

Insgesamt befindet sich die Immobilie in einem guten Zustand. Einige Renovierungs- oder Modernisierungsarbeiten sollten eingeplant werden, bieten jedoch die Möglichkeit, das Haus nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und zeitgemäß aufzuwerten.

Dieses Einfamilienhaus ist eine attraktive Option für Käufer, die ein solides Zuhause mit historischem Charme und Entwicklungspotenzial suchen. Besonders für handwerklich versierte Interessenten oder kreative Bauherren bietet es eine hervorragende Grundlage für individuelle Wohnideen.

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

Objektnummer: 25087011 - 13591 Staaken

## Ausstattung und Details

- 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

**Objektnummer: 25087011 - 13591 Staaken**

## Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 25087011 - 13591 Staaken**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.5.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 165.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Objektnummer: 25087011 - 13591 Staaken

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Birte Baumgarten

---

Gatower Straße 95, 13595 Berlin

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

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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