

Staaken

Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten – erweiterbar auf ca. 100 m² Wohnfläche

????????? ??????????: 25087011

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 439.000 EUR • ??????????: ca. 80 m² • ?????????: 4 • ??????? ????: 611 m²

??????? ?????????: 25087011 - 13591 Staaken

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25087011 - 13591 Staaken

?? ??? ??????

???????? ?????????	25087011
???????????	ca. 80 m ²
?????????	4
?????????? ??? ??????????	2
??????????	1
???? ????????????	1936

???? ??????	439.000 EUR
?????	?????????? ??????????????
??????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
???????? ????????????	???????
????????????????? ??????	ca. 70 m ²

??????? ????????: 25087011 - 13591 Staaken

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

???? ???????????	?????	????????????????	VERBRAUCH
????????????	30.05.2035	??????????	
????????????????		??????	165.70 kWh/m²a
?????? ??		????????????	
???? ???????????	?????	??????????	
		??????????	F
		????????????	
		??????????	
		???? ???????????	1936
		???????? ?? ??	
		????????????	
		????????????????	

??????? ?????????: 25087011 - 13591 Staaken

?? ????????



??????? ???????? : 25087011 - 13591 Staaken

?? ????????



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

???????? ??????????: 25087011 - 13591 Staaken

?? ?????????

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

??????? ?????????: 25087011 - 13591 Staaken

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

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, das 1936 errichtet und seither kontinuierlich instandgehalten wurde. Die Immobilie liegt auf einem ca. 611 m² großen Grundstück und verfügt derzeit über rund 80 m² 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 Duscharmöglichkeit 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.

??????? ?????????: 25087011 - 13591 Staaken

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

- 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

??????? ?????????: 25087011 - 13591 Staaken

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

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.

??????? ?????????: 25087011 - 13591 Staaken

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.5.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 165.70 kwh/(m²*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.

??????? ?????????: 25087011 - 13591 Staaken

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

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

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