

Falkensee

# Leben wie im Urlaub - Herrliche Lage am Wasser! Citynah!

Codice oggetto: 25087015

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 1.340.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 245 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.183 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25087015 - 14612 Falkensee

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25087015 - 14612 Falkensee

## A colpo d'occhio

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Codice oggetto      | 25087015   |
| Superficie netta    | ca. 245 m² |
| Vani                | 7          |
| Camere da letto     | 5          |
| Bagni               | 2          |
| Anno di costruzione | 2004       |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 1.340.000 EUR                                                             |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone       |

Codice oggetto: 25087015 - 14612 Falkensee

## Dati energetici

|                                         |                      |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 14.06.2033           | Consumo finale di energia                             | 107.60 kWh/m²a                      |
|                                         |                      | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
|                                         |                      | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2004                                |

Codice oggetto: 25087015 - 14612 Falkensee

## La proprietà



Codice oggetto: 25087015 - 14612 Falkensee

## La proprietà



Codice oggetto: 25087015 - 14612 Falkensee

## La proprietà



Codice oggetto: 25087015 - 14612 Falkensee

## La proprietà



# 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

Codice oggetto: 25087015 - 14612 Falkensee

## La proprietà

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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)

Codice oggetto: 25087015 - 14612 Falkensee

## Una prima impressione

Urlaub jeden Tag - hier ist der richtige Platz um das Leben zu genießen: Mit herrlicher Aussicht, einer kleinen Bootstour, im Whirlpool oder mit einem Glas Wein auf dem Balkon in der Abendsonne mit Blick auf das Wasser! Der Natur so nah - und das vor den Toren der Hauptstadt!

Auf einem großzügigen Grundstück von etwa 1183 m<sup>2</sup> wurde dieses Architektenhaus in massiver Bauweise errichtet. Mit einer Wohnfläche von ca. 245 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen bietet dieses schöne Haus ausreichend Platz für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse. Ob als Einfamilienhaus oder als Zweifamilienhaus - beides ist möglich: Das Obergeschoss könnte separat genutzt werden, hier könnten Sie Ihre Eltern, Ihre großen Kinder oder eine Praxis unterbringen.

Die lichtdurchfluteten Räume, die großzügige Raumgestaltung und der direkte Zugang zum Falkenhagener See machen dieses Haus zu einer begehrten Immobilie für Familien, die Wert auf großzügiges Wohnen, Naturerlebnisse und die Nähe zur Großstadt legen.

Durch große Fensterfronten wirkt dieses Haus unglaublich hell und von Licht durchflutet und gleichzeitig bietet sich Ihnen der schöne Ausblick auf das umliegende Grundstück und vor allem auf die Wellen und das Funkeln des Wassers. Die Raumaufteilung ist großzügig durchdacht, insgesamt stehen Ihnen sieben Zimmer zur Verfügung, drei im Erdgeschoss und vier im Obergeschoss.

Das Herzstück des Hauses bildet der offene Wohn- und Essbereich. Er bietet ausreichend Platz für gemütliche Zusammenkünfte mit Familie und Freunden. Von hier aus gelangen Sie auf die umliegenden Terrassen, die zum entspannten Verweilen im Freien einladen. Die schöne Küche ist modern gestaltet und bietet alle Annehmlichkeiten, die Sie von einer hochwertigen Ausstattung erwarten.

Das Haus verfügt über fünf gut geschnittene Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer, sie haben also viele Möglichkeiten dieses Haus für Ihre Bedürfnisse zu gestalten und zu beleben.

Highlight dieser Immobilie ist der Zugang zum Falkenhagener See, der sich direkt vor ihrem Garten befindet. Hier bieten sich zahlreiche Freizeitmöglichkeiten von Wassersport bis zu entspannenden Spaziergängen entlang des Ufers. Die Nähe zur Natur und die ruhige Umgebung machen diese Lage einzigartig.

Zusammengefasst bietet dieses Einfamilienhaus eine ausgezeichnete Kombination aus stilvollem Wohnen, großzügiger Raumaufteilung und naturnahem Umfeld mit Seezugang. Wenn Sie auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind, das Ihnen und Ihrer Familie ein angenehmes Wohnambiente in einer attraktiven Umgebung bietet, dann melden Sie sich gerne bei uns!

Codice oggetto: 25087015 - 14612 Falkensee

## Dettagli dei servizi

- Massiv gebautes EFH von 2004
- Bodentiefe Fenster, zweifach verglast
- Helle Parkettböden
- Klassische, offen gestaltete Mieleküche in Weiß
- Fußbodenheizung
- Zwei moderne Badezimmer
- Terrassen rund um das Haus
- Drei Balkone
- Kamin
- Gasheizung
- Zugang zum Wasser
- Bootssteg
- Whirlpool

Codice oggetto: 25087015 - 14612 Falkensee

## Tutto sulla posizione

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. So können Sie Ihre Kleinsten zur "Kita am See" oder einen der anderen Kindergärten in der Nähe bringen, für die Schulkinder können Sie sich zwischen verschiedenen Schulen mit z.B. Montessoripädagogik oder anderen Schwerpunkten, der Europaschule und dem Leonardo - da - Vinci - Campus in Nauen entscheiden.

Und: Falkensee ist nun auch in den Sternenhimmel aufgestiegen - ob Gourmets aus der ganzen Region oder Genießer aus Falkensee, im "SAWITO" in Falkensee können Sie auf Sternenniveau essen! Natürlich finden Sie in dem Ort auch hervorragende Italiener, ein leckeres Steakhaus, griechische Restaurants und viele andere Möglichkeiten zum Genießen - in Falkensee leben und in Berlin arbeiten ist ein beliebtes Lebensmodell bei Politikern, Wissenschaftlern und Angestellten der großen Unternehmen in Berlin.

Durch das hervorragend ausgelegte Straßenverkehrsnetz erreicht man die Berliner City mit dem Auto über die B5/Heerstraße, den Brunsbütteler Damm oder die Falkenseer Chaussee/Nonnendammallee in ca. 30 Minuten. Dank der Bundesstraße B5 erreichen Sie auch schnell das Autobahnnetz und starten ohne lange Verzögerung nach Hamburg oder Hannover.

Mit den Buslinien 652, 653 und 655 erreichen Sie bequem die Bahnhöfe Falkensee, Seegefeld, Finkenkrug und Dallgow-Döberitz sowie den Havelpark. Der große B 5 Outlet Center, der Erdbeerhof, die Döberitzer Heide sind schnell erreichbar und so können Sie Ihre Freizeit in der direkten Umgebung perfekt nutzen. Mit dem Boot fahren Sie auf dem See oder tauchen ein in das frische Nass. Joggen können Sie im nahen Waldgebiet oder einmal um den See! Reiten, Golfen Tennis spielen - wie auch immer Sie sich sportlich betätigen wollen, hier ist es möglich!

Sie erreichen die drei Regionalbahnhöfe auch mit dem Fahrrad oder Auto in ca. 5-8 Minuten - von dort ist man in ca. 16 Minuten am Berliner Hauptbahnhof – eine tolle Verbindung mit vielen weiteren Möglichkeiten. In weniger als 5 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).

Codice oggetto: 25087015 - 14612 Falkensee

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.6.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 107.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.

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.

Codice oggetto: 25087015 - 14612 Falkensee

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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