Berlin

Charmante Doppelhaushälfte mit viel Potenzial auf großzügigem Grundstück

VP azonosító: 25087013

VÉTELÁR: 420.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 121 m² • **SZOBÁK:** 5 • **FÖLDTERÜLET:** 549 m²

VP azonosító: 25087013 - 13583 Berlin

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

VP azonosító: 25087013 - 13583 Berlin

Áttekintés

VP azonosító	25087013
Hasznos lakótér	ca. 121 m²
Szobák	5
Hálószobák	3
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1938
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Garázs

Vételár	420.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 42 m²
Felszereltség	Terasz, Beépített konyha

VP azonosító: 25087013 - 13583 Berlin

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	05.06.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	378.80 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1936

VP azonosító: 25087013 - 13583 Berlin

Az ingatlan

VP azonosító: 25087013 - 13583 Berlin

Az ingatlan

VP azonosító: 25087013 - 13583 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: 25087013 - 13583 Berlin

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

VP azonosító: 25087013 - 13583 Berlin

Az elso benyomás

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1938 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 121 m² und befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 549 m². Die gepflegte Immobilie besticht durch ihren klassischen Charakter und bietet gleichzeitig viel Potenzial für individuelle Modernisierungen – ideal für alle, die sich ein Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung: Ein großzügiges Wohnzimmer lädt zu entspannten Stunden ein, während die separate Küche mit Erker sich wunderbar als Lebensmittelpunkt für die Familie eignet. Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Esszimmer, Büro oder Gästezimmer. Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde im Jahr 2018 modernisiert und verfügt sowohl über eine Dusche als auch über eine Badewanne – zudem ist es mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Im Obergeschoss stehen Ihnen zwei weitere Räume zur Verfügung, die sich ideal als Schlafzimmer oder ruhiger Rückzugsort nutzen lassen. Auch hier wurde 2010 ein modernes Duschbad eingerichtet, das zusätzlichen Komfort bietet. Die Beheizung erfolgt über eine zuverlässige Ölheizung aus dem Jahr 2006. Außenjalousien an allen Fenstern sorgen für angenehmen Licht- und Sichtschutz. Das großzügige Grundstück eröffnet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten – ob Ziergarten, Spielbereich oder Erholungsfläche im Grünen. Eine vorhandene Garage ergänzt das Angebot und schützt Ihr Fahrzeug zuverlässig vor Witterungseinflüssen. Die Lage der Immobilie überzeugt durch eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Sie befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet mit angenehmer Nachbarschaft und städtischer Infrastruktur. Diese Doppelhaushälfte bietet eine hervorragende Basis für individuelle Wohnideen. Die vorhandene Substanz ist solide, und mit gezielten Modernisierungen lässt sich hier ein echtes Zuhause mit persönlichem Charme schaffen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen das Haus persönlich zu zeigen.

VP azonosító: 25087013 - 13583 Berlin

Részletes felszereltség

- Badezimmer mit Dusche und Wanne im EG von 2018
mit Fußbodenheizung
- Duschbad im OG von 2010
- Ölheizung von 2006
- Garage
- Außenjalousien

VP azonosító: 25087013 - 13583 Berlin

Minden a helyszínr?l

Diese Doppelhaushälfte befindet sich in einer bei Familien sehr beliebten Siedlung im Falkenhagener Feld, nordwestlich der Altstadt Spandau. Die umliegenden Grundstücke sind überwiegend mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern bebaut, also ein entspanntes Wohnen für Familien. Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Mit dem Auto erreichen Sie in wenigen Minuten die B5 sowie den Berliner Ring. Der überregionale Bahnhof „Berlin-Spandau“ mit ICE-, S- und U-Bahnanschluss sowie die historische Altstadt Spandau sind in etwa 10 Minuten erreichbar. In die Berliner City-West gelangen Sie in nur rund 20 Minuten. Die Buslinien M37 und 237 sind fußläufig in etwa 5 Minuten erreichbar. Die Spandauer Arkaden und die charmante Altstadt bieten vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Die mittelalterliche Zitadelle mit ihrem abwechslungsreichen Veranstaltungsprogramm ist ein beliebter Treffpunkt für Jung und Alt. Erholung finden Sie am nur wenige Gehminuten entfernten Großen Spektesee – auch bekannt als Kiesteich. Ein durchgängiger Grünzug verbindet die Siedlung mit dem Rathaus Spandau – ideal für Spaziergänge oder Fahrradtouren. Auch die feld- und waldgeprägte Landschaft des benachbarten brandenburgischen Havellandes rund um die Stadt Falkensee lädt zu Ausflügen, erholsamen Spaziergängen und vielfältigen sportlichen Aktivitäten ein.

VP azonosító: 25087013 - 13583 Berlin

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.6.2035. Endenergiebedarf beträgt 378.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936. 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: 25087013 - 13583 Berlin

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Birte Baumgarten

Gatower Straße 95, 13595 Berlin
Tel.: +49 30 - 36 50 93 05 0
E-Mail: spandau@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com