

Berlin

# Stattliches Haus in bester Lage - Citynah und doch ganz ruhig!

Objektnummer: 24087011

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 173,72 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 643 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24087011 - 13593 Berlin

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

Objektnummer: 24087011 - 13593 Berlin

## Auf einen Blick

Objektnummer	24087011
Wohnfläche	ca. 173,72 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1936
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	795.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2000
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 147 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 24087011 - 13593 Berlin

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	144.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.05.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl		



Objektnummer: 24087011 - 13593 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 24087011 - 13593 Berlin

## Die Immobilie

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
**Spandau**

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24

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)

Objektnummer: 24087011 - 13593 Berlin

## Ein erster Eindruck

Viel Platz für die ganze Familie! Dieser klassische Altbau wurde in den dreißiger Jahren erbaut und kann Ihr neues Familiennest in bester Lage werden. Mit 7 Zimmern und einem ausbaufähigem Dachgeschoss finden Sie genug Raum für eine große Familie oder ein Mehrgenerationenwohnen. Insgesamt ca. 173 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 147 m<sup>2</sup> Nutzfläche bieten Ihnen den Rahmen für die Umsetzung Ihrer Träume. Der massive Bau wurde in den letzten 30 Jahren einigen Sanierungsmaßnahmen unterzogen - die Fenster wurden in den 90ern ausgetauscht, die Fassade verklinkert und das Dach erneuert. Von außen macht das Haus einen sehr gepflegten Eindruck. Im Inneren wartet das Haus auf seine Bestimmung und auf die ein oder andere Modernisierung. Gestalten Sie die Räume nach Ihren Wünschen! Im angebauten Wintergarten können Sie auch an verregneten Tagen die Gartendidylle genießen, ansonsten steht Ihnen im Erdgeschoss neben dem großzügigen Wohn- Essbereich, der Küche und einem Bad noch ein weiteres Zimmer zur Verfügung. Im Obergeschoss befinden sich vier Zimmer und ein Bad - alle Zimmer und auch das für das Baujahr typischerweise kleinere Bad warten auf die ein oder andere Modernisierungsmaßnahme. Zusätzlichen Raum können Sie im Dachgeschoss gestalten, die Treppe führt bis nach oben. Der Keller bietet viel Nutzfläche, auch die ursprüngliche Tiefgarage wird als Abstellfläche genutzt, dafür wurde eine neue Garage angebaut. Der Garten ist liebevoll angelegt und gepflegt worden, Beete, Wege, Hecken und alter Baumbestand freuen sich auf einen neuen Gartenliebhaber! Ein Haus, das auf seine neue Familie wartet und sich auf seine neuen Bewohner freut. Wenn Sie Interesse haben, melden Sie sich gerne bei uns

Objektnummer: 24087011 - 13593 Berlin

## Ausstattung und Details

- Massiv gebautes Haus
- Voll verklindert und gedämmt
- Fenster aus den 90er Jahren
- Dacherneuerung ca. 2000
- Ölheizung
- Wintergarten
- Garage



Objektnummer: 24087011 - 13593 Berlin

## Alles zum Standort

Schnell in der City bei höchster Wohnqualität - direkt angrenzend an Charlottenburg finden Sie eine der beliebtesten Gegenden Berlins. Das Wohngebiet Wilhelmstadt an der "Haveldüne" - eine natürlichen Erhöhung, die sich entlang der Havel ausdehnt - ist ausgesprochen beliebt. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern und hochwertigen Villen in einem familienfreundlichem Wohngebiet mit sehr guter Infrastruktur. Vor allem Segler und alle anderen Wassersportler kommen durch den fußläufig zu erreichenden Jachthafen und die Marina Lanke auf ihre Kosten. Aber auch Golf wird hier gespielt – der Berliner Golf Club Gatow liegt nur wenige Kilometer entfernt. Tennis, Reiten, Wandern oder Radfahren – die Menschen schätzen das Gebiet wegen der angrenzenden Havel mit den traumhaften Uferwegen und Grünanlagen. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen, Ärzte, Apotheken etc. finden Sie hier in unterschiedlichsten Ausrichtungen. Die „Swiss International School“ ist mit dem Fahrrad zu erreichen, auch kirchliche Einrichtungen und Waldorfeinrichtungen liegen in unmittelbarer oder mittelbarer Nähe. Kleine Läden des täglichen Bedarfs, Bäcker und verschiedene Supermärkte liegen in der direkten, fußläufigen Umgebung. Die Spandauer Altstadt und das Einkaufszentrum Spandauer Arkaden bieten eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten. Die Berliner Innenstadt erreichen Sie mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem eigenen PKW in ca. 15 - 20 Minuten. Den Regionalbahnhof Spandau erreichen Sie in ca. 5 - 10 Minuten – hier halten fast alle regionale Verbindungszüge und ICE´s.

Objektnummer: 24087011 - 13593 Berlin

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 144.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24087011 - 13593 Berlin

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)