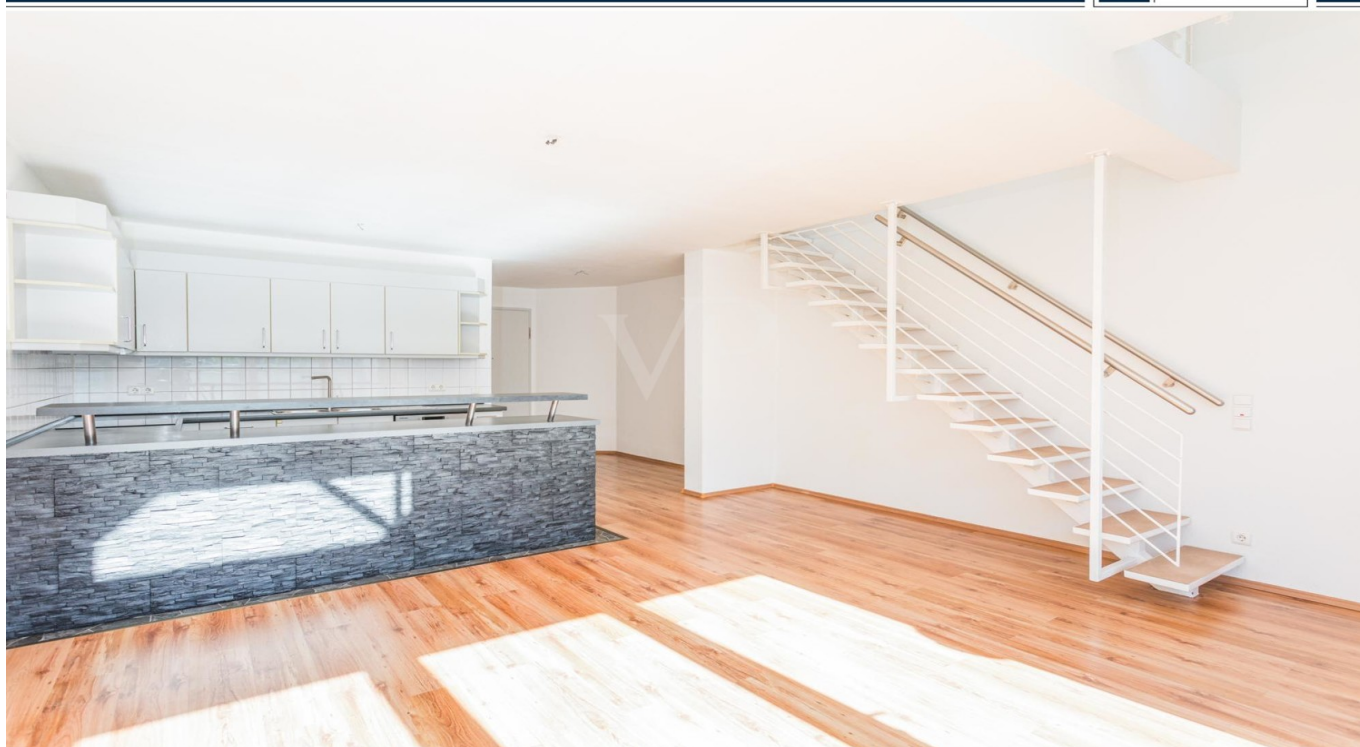


Falkensee – Falkensee (Stadt)

# Stilvolle Dachgeschoss-Maisonettewohnung in zentraler Lage mit eigenem Parkplatz!

Objektnummer: 24087034

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

KAUFPREIS: 296.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 84,47 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24087034 - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

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

Objektnummer: 24087034 - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

## Auf einen Blick

Objektnummer	24087034
Wohnfläche	ca. 84,47 m <sup>2</sup>
Etage	3
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1996
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	296.000 EUR
Wohnung	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24087034 - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	241.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.09.2025	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 24087034 - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24087034 - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

## 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

Objektnummer: 24087034 - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

## Die Immobilie



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: 24087034 - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

## Ein erster Eindruck

**\*\*Helle und modern geschnittene Maisonettewohnung mit Loggia/Balkon, Aufzug, eigenem Parkplatz und optimaler Infrastruktur\*\*** Wir präsentieren Ihnen eine attraktive Maisonettewohnung mit einer Wohnfläche von ca. 84,47 m<sup>2</sup>, die sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, Baujahr 1996, befindet. Diese Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und verfügt über insgesamt 3 Zimmer. Das Haus wurde kontinuierlich instandgehalten und zuletzt im Jahr 2023 mit der Erneuerung der Gaszentralheizung modernisiert. Die helle, freundlich wirkende Wohnung bietet im unteren Bereich ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia/Balkon, die zum Verweilen und Entspannen einlädt. Die Wohnung ist mit einer offenen Einbauküche ausgestattet. Die Geräte wie Abdunsthaube, Geschirrspüler und Herd sind in 2021 erneuert worden. Ein Badezimmer mit Badewanne komplettiert diese Ebene. Über eine offene Treppe gelangen Sie in die Galerie, die sich hervorragend als Arbeits- oder Leseecke nutzen lässt. Weiterhin befinden sich auf dieser Ebene direkt anschließend das Schlafzimmer und ein großer Abstellraum mit zusätzlichem Stauraum, der zur Ordnung im Wohnbereich beiträgt. Die teilweise dachhohen Decken verleihen der Wohnung ein besonderes Raumgefühl und durch die große Fensterfront strömt viel Tageslicht ins Innere. Die Maisonettewohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus, das aus 10 Wohneinheiten und 6 Gewerbeinheiten besteht. Die Lage überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal, sodass Sie schnell und bequem an Ihr Ziel gelangen. Diese gepflegte Maisonettewohnung mit großzügiger Loggia, durchdachter Raumaufteilung und guter Ausstattung erfüllt alle Voraussetzungen für komfortables Wohnen. Die kürzlich durchgeführte Modernisierung der Heizungsanlage und die offene Einbauküche tragen zum zeitgemäßen Wohnkomfort bei. Zögern Sie nicht, sich einen persönlichen Eindruck von dieser einladenden Immobilie zu verschaffen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die Vorzüge dieser Maisonettewohnung.



Objektnummer: 24087034 - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

## Ausstattung und Details

- Loggia/Balkon
- Galerie
- Kunststofffenster
- Einbauküche (Abdunsthäube, Geschirrspüler und Herd von 2021)
- Teilweise dachhohe Decken
- Gaszentralheizung (von 2023)
- Warmwasser über Durchlauferhitzer (2021) und Boiler
- Abstellraum in der Wohnung
- Gespachtelte Wände
- KFZ-Stellplatz im Hof
- Aufzug

**Objektnummer: 24087034 - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)**

## Alles zum Standort

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, Kindergärten in unterschiedlichsten Ausführungen, Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und Ärzte – sie finden hier alles. Mit fünf Grundschulen und vier weiterführenden Schulen, davon zwei Gymnasien, ist Falkensee gut für die Entwicklung der jungen Generationen aufgestellt. Jede Schule verfügt über ein individuelles Schulprofil. Durch das hervorragend ausgelegte Straßenverkehrsnetz erreicht man die Berliner City, mit dem Auto über die B5/Heerstraße, Brunsbütteler Damm und die Falkenseer Chaussee/Nonnendammallee, in ca. 35 Minuten. Dank der nahe gelegenen Bundesstraße B5/Heerstraße, erreichen Sie auch das Autobahnnetz in kurzer Zeit. Mit den städtischen Buslinien erreichen Sie bequem die Bahnhöfe Falkensee, Finkenkrug und Seegefeld sowie den Havelpark. Sie erreichen den Regionalbahnhof in wenigen Gehminuten - von dort ist man in ca. 20 Minuten am Berliner Hauptbahnhof – eine tolle Verbindung mit vielen weiteren Möglichkeiten. In weniger als 10 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

**Objektnummer: 24087034 - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.9.2025. Endenergieverbrauch beträgt 241.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. 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.

Objektnummer: 24087034 - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

## 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)