

Berlin – Staaken

# Das Leben genießen - Haus mit herrlichem Garten, Pool, Sauna und Sonnenterrasse!

Objektnummer: 24087035

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 698.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 209 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 935 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24087035 - 13591 Berlin – Staaken

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

Objektnummer: 24087035 - 13591 Berlin – Staaken

## Auf einen Blick

|              |                        |                            |   |
|--------------|------------------------|----------------------------|---|
| Objektnummer | 24087035               | Kaufpreis                  | 698.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 209 m <sup>2</sup> | Haus                       | Doppelhaushälfte  |
| Dachform     | Satteldach             | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 4                      | Modernisierung / Sanierung | 2023  |
| Schlafzimmer | 3                      | Bauweise                   | Massiv  |
| Badezimmer   | 2                      | Nutzfläche                 | ca. 17 m <sup>2</sup>   |
| Baujahr      | 2005                   | Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Einbauküche                                    |
| Stellplatz   | 1 x Carport            |                            |   |

Objektnummer: 24087035 - 13591 Berlin – Staaken

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas        |
| Energieausweis gültig bis  | 22.10.2034 |

|                             |                            |
|-----------------------------|----------------------------|
| Energieinformationen        | BEDARF                     |
| Endenergiebedarf            | 93.10 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energie-Effizienzklasse     | C                          |
| Baujahr laut Energieausweis | 2005                       |

Objektnummer: 24087035 - 13591 Berlin – Staaken

## Die Immobilie



Objektnummer: 24087035 - 13591 Berlin – Staaken

## Die Immobilie



Objektnummer: 24087035 - 13591 Berlin – Staaken

## Die Immobilie



Objektnummer: 24087035 - 13591 Berlin – Staaken

## 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: 24087035 - 13591 Berlin – Staaken

## Ein erster Eindruck

Willkommen in diesem gepflegten Einfamilienhaus aus dem Jahr 2005, das sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 935 m<sup>2</sup> befindet und eine Wohnfläche von ca. 209 m<sup>2</sup> bietet. Diese Immobilie erfreut sich eines guten Zustands und überzeugt mit ihrer individuellen Raumaufteilung und geschmackvollen Ausstattung. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen einladenden Eingangsbereich. Von hier aus betreten Sie den großzügigen Wohn- und Essbereich, der durch seine gut durchdachte Anordnung vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Die moderne, vor kurzem erneuerte Küche ist voll ausgestattet und bietet ausreichend Platz für Kochbegeisterte. Mit hochwertigen Geräten und einer durchdachten Anordnung ist die Küche ein attraktiver Blickfang und funktionales Herzstück des Hauses. Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, von denen drei als Schlafzimmer genutzt werden können. Diese Räume bieten Platz für kleine und größere Familien oder auch Räumlichkeiten für Arbeitszimmer und Gäste. Die beiden Tageslichtbadezimmer sind mit modernen Sanitäröbekten ausgestattet und bieten durch ihre geräumige Gestaltung höchsten Nutzungskomfort. Beide Badezimmer ist mit einer großzügigen, ebenerdigen Duschen ausgestattet. Die Bodenbeläge im gesamten Haus sind modern und pflegeleicht, was die optische und funktionale Qualität der Immobilie unterstreicht. Die Kunststoffenster sind doppelverglast und bieten sowohl eine gute Wärmeisolierung - auch Außen Jalousien sind vorhanden. Zum Außenbereich gehören eine herrliche Sonnenterrasse, die zum Teil überdacht ist und ein wunderschöner Garten, der ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten bietet und sich individuell gestalten lässt. Der Pool und die Sauna bietet Ihnen im Sommer herrliche Entspannungsmöglichkeiten - mit der Außen Küche und der vorhandenen Dusche und Toilette können Sie hier mit der Familie oder Freunden Urlaub zu Hause genießen. Der weitläufige Garten ist eine zusätzliche Erweiterung dieser attraktiven Oase und bietet Raum für eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten, sei es für Gartenliebhaber oder für spielende Kinder. Die Lage der Immobilie ist idyllisch und grün, bei gleichzeitiger guter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie einer schnellen Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen wie Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten. Die ruhige Umgebung bietet eine angenehme Wohnatmosphäre, die sowohl Familien als auch Paare anspricht. Diese Immobilie bietet eine ansprechende Kombination aus Wohnkomfort, moderner Ausstattung und großzügigem Platzangebot, die Ihren Bedürfnissen gerecht wird. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot, das Ihnen viel Raum für Ihre persönlichen Wohnwünsche bietet. Melden Sie sich gerne bei uns - wir freuen uns auf Sie!

Objektnummer: 24087035 - 13591 Berlin – Staaken

## Ausstattung und Details

- Massiv gebaut
- Großzügige Raumaufteilung
- Moderne Küche von 2023
- Gasheizung von 2017
- Außen Jalousien
- Sonnenterrasse, teilweise überdacht
- Herrliches Traumgrundstück
- Pool
- Saunahaus mit Außen Toilette und Dusche
- Außen Küche
- Bewässerungsanlage

Objektnummer: 24087035 - 13591 Berlin – Staaken

## Alles zum Standort

Das Haus liegt in einem bei Familien beliebten Ortsteil Staaken, westlich der Altstadt Spandau. Die umliegenden Grundstücke sind überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut. Die Infrastruktur ist gut ausgeprägt. Kindergärten, Schulen, Ärzte und Läden des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Naherholungsmöglichkeiten finden Sie im Spektefeld mit dem großen Spektensee und weiteren kleinen Seen, die alle zu Fuß gut erreichbar sind. Aber auch die feld- und waldgeprägte Landschaft des benachbarten brandenburgischen Havellandes mit der Stadt Falkensee sowie mit dem Falkenhagener und Neuer See lädt zu Ausflügen, herrlichen Spaziergängen und sämtlichen sportlichen Aktivitäten ein. Durch die vorherrschende Windrichtung aus Südwesten kommt gute Luft über Wälder und Grünflächen nach Staaken - hier können Sie den grünen Korridor genießen und sind doch schnell in der Stadt! 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. 30 - 35 Minuten. Aber auch mit dem Bus sind Sie gut angeschlossen: mit der Buslinie 237 erreichen Sie bequem das Rathaus Spandau mit Anschluss an die Linie U7 und an den Personenfern- (ICE, IC/EC) und Nahverkehr (S- und Regionalbahn bzw. Regional-Express). Die Bahnhöfe Albrechtshof und Staaken sind fußläufig zu erreichen, hier verkehren die Regionalbahnen. Von dort ist man in ca. 20 Minuten am Berliner Hauptbahnhof - eine tolle Verbindung mit vielen weiteren Möglichkeiten.

Objektnummer: 24087035 - 13591 Berlin – Staaken

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 93.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.  
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer 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. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24087035 - 13591 Berlin – Staaken

## 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)