

Berlin

# Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon und Stellplatz

Objektnummer: 25087005

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 55 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25087005 - 13589 Berlin

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

Objektnummer: 25087005 - 13589 Berlin

## Auf einen Blick

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Objektnummer | 25087005              |
| Wohnfläche   | ca. 55 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 3                     |
| Zimmer       | 2                     |
| Schlafzimmer | 1                     |
| Badezimmer   | 1                     |
| Baujahr      | 1967                  |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz         |

|             |   |
|-------------|---|
| Kaufpreis   | 195.000 EUR   |
| Wohnung     | Etagenwohnung   |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon   |

Objektnummer: 25087005 - 13589 Berlin

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH                   |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 102.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 27.01.2029     | Energie-Effizienzklasse     | D                           |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1967                        |

Objektnummer: 25087005 - 13589 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25087005 - 13589 Berlin

## Die Immobilie



# 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



Objektnummer: 25087005 - 13589 Berlin

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25087005 - 13589 Berlin

## Ein erster Eindruck

Diese attraktive Etagenwohnung aus dem Jahr 1967 überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, ihre angenehme Lage und ihren gepflegten Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 55 m<sup>2</sup> eignet sie sich ideal für Singles oder Paare, die eine gemütliche Wohnatmosphäre schätzen. Gleichzeitig bietet die Wohnung Potenzial für Modernisierungen, sodass sie nach individuellen Vorstellungen gestaltet werden kann. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein praktischer Flur mit integrierten Einbauschränken, die ausreichend Stauraum für Ihre Garderobe und weitere Utensilien bieten. Die Raumaufteilung ist optimal gelöst und sorgt für ein komfortables Wohnenerlebnis. Das Herzstück der Wohnung bildet das helle und einladende Wohnzimmer, von dem aus Sie direkten Zugang zum Südbalkon haben. Hier können Sie sonnige Stunden im Freien genießen und entspannen. Die angrenzende Küche präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist funktional ausgestattet, sodass entspanntes Kochen und gemeinsame Mahlzeiten problemlos möglich sind. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und schafft eine angenehme Rückzugsmöglichkeit. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Dennoch besteht in einigen Bereichen Modernisierungspotenzial, um die Wohnung an zeitgemäße Wohnstandards anzupassen. Zusätzlichen Stauraum bietet das vorhandene uneinsehbare Kellerabteil mit Fenster und eigenem Strom- und Lichtanschluss, das ideal für persönliche Gegenstände genutzt werden kann. Für Ihr Fahrzeug steht ein Stellplatz zur Verfügung, der den Komfort dieser Wohnimmobilie abrundet. Die monatlichen Hausgeldkosten belaufen sich auf 325 € und beinhalten bereits die Heizkosten. Diese Wohnung eignet sich besonders für all jene, die Wert auf eine durchdachte Raumaufteilung und eine gepflegte Wohnumgebung legen, gleichzeitig aber auch Potenzial zur individuellen Gestaltung schätzen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich selbst von den Vorzügen dieser charmanten Wohnung zu überzeugen.

Objektnummer: 25087005 - 13589 Berlin

## Ausstattung und Details

- Südbalkon
- Einbauschränke im Flur
- Stellplatz
- Kellerabteil
- Sehr gepflegte Miele Küche
- Individuell gefertigte Insektengitter an einigen Fenstern und sowie der Balkontür
- Eichenholzparkett im Wohnzimmer

Objektnummer: 25087005 - 13589 Berlin

## Alles zum Standort

Diese Etagenwohnung liegt in einer bei Familien beliebten Siedlung, dem Falkenhagener Feld, westlich der Altstadt Spandau. Die umliegenden Grundstücke sind mit Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern bebaut. Schulen und Kindergärten finden Sie in unmittelbarer Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und langfristigen Bedarf sind fußläufig gut erreichbar. In dem nahe gelegenen Zentrum von Spandau mit seiner wunderschönen Altstadt sowie in den "Spandauer Arcaden" finden Sie viele weitere Einkaufsmöglichkeiten. Sie haben eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Mit den nahe gelegenen Buslinien erreichen Sie in kürze den Fern-, S- und U-Bahnhof Spandau und die umliegenden Ortsteile. Mit dem Auto haben Sie auf den umliegenden Hauptverkehrsstraßen eine gute Anbindung an die Berliner City. Die Innenstadt ist bei normaler Verkehrslage in ca. 25 Minuten erreichbar. Naherholungsmöglichkeiten finden Sie im Spektefeld mit dem Großen Spektensee. Aber auch die feld- und waldgeprägte Landschaft des benachbarten brandenburgischen Havellandes mit der Stadt Falkensee lädt zu Ausflügen, herrlichen Spaziergängen und sämtlichen sportlichen Aktivitäten ein.

Objektnummer: 25087005 - 13589 Berlin

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.1.2029. Endenergieverbrauch beträgt 102.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. 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.

Objektnummer: 25087005 - 13589 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)