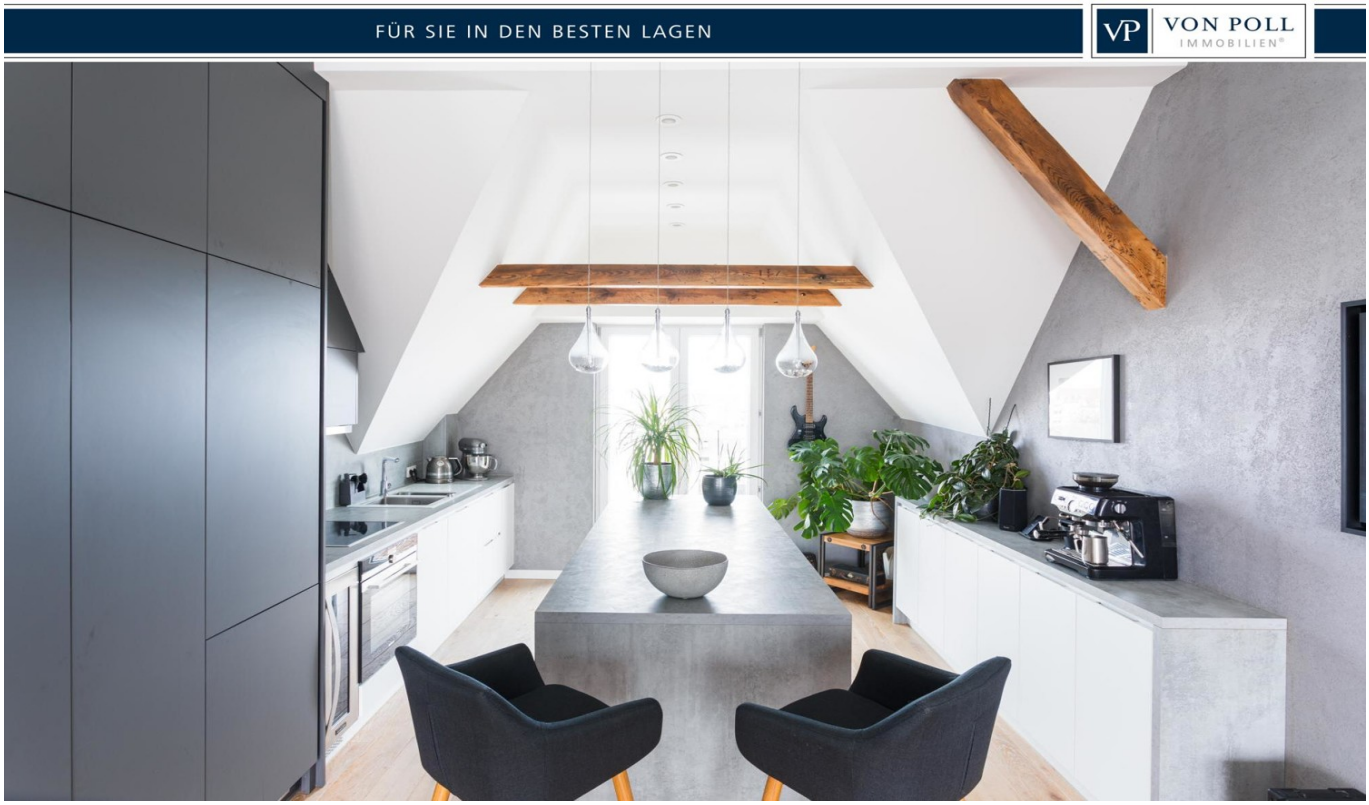
Berlin – Spandau

Entdecken Sie Ihr Traumdomizil: Einzigartiges Dachgeschoss mit Exklusivität und Komfort!

Objektnummer: 24087004



KAUFPREIS: 549.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 106,44 m² • **ZIMMER:** 4

Objektnummer: 24087004 - 13581 Berlin – Spandau

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

Objektnummer: 24087004 - 13581 Berlin – Spandau

Auf einen Blick

Objektnummer	24087004
Wohnfläche	ca. 106,44 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	4
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2018

Kaufpreis	549.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	neuwertig
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24087004 - 13581 Berlin – Spandau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	04.07.2028
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	197.50 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F

Objektnummer: 24087004 - 13581 Berlin – Spandau

Die Immobilie

Objektnummer: 24087004 - 13581 Berlin – Spandau

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: 24087004 - 13581 Berlin – Spandau

Die Immobilie

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

Objektnummer: 24087004 - 13581 Berlin – Spandau

Ein erster Eindruck

Betreten Sie diese einzigartige Dachgeschosswohnung mit einer Ausstattung, die ihresgleichen sucht, und einer Wohnqualität, die höchsten technischen Standards entspricht. Der großzügige Wohn- und Essbereich begrüßt Sie mit einer Fülle von Licht, dank der großzügigen Fensterfronten, herrlichen Holzböden und freigelegten Balken. Die gelungene Kombination aus traditionellem Charme und modernem Flair macht diese Wohnung zu einem wahrhaftigen Juwel. Die offene, exklusive Küche in edlen Grautönen bildet die perfekte Kulisse für kulinarische Genüsse, sei es bei geselligen Kochabenden oder der alltäglichen Zubereitung von Mahlzeiten für die Familie. Ein hochwertiger Induktionsherd, ein Weinkühlschrank und die praktischen Softclose-Schubladen versprechen ein Kocherlebnis der Extraklasse. Genießen Sie dabei den Blick auf die Spandauer Vorstadt, das Rathaus und die Weite des Berliner Himmels! Ein separater Schlafbereich mit zwei ansprechenden Schlafzimmern und einem modernen Duschbad bietet Ruhe und Erholung. Auf der anderen Seite befindet sich ein zusätzliches Zimmer sowie ein elegantes Badezimmer mit Wanne. Die Wohnanlage besteht aus insgesamt 16 Wohneinheiten. Das monatliche Wohngeld in Höhe von 507 Euro deckt nicht nur die Heizkosten und die Warmwasserversorgung ab, sondern beinhaltet auch Rücklagenbildungen. Das neu errichtete Dachgeschoss mit moderner Fußbodenheizung weist selbstverständlich einen deutlich verbesserten Energieverbrauch auf im Vergleich zum restlichen Gebäude, was bei der Erstellung des Energieausweises berücksichtigt werden muss. Wir laden Sie herzlich ein, diese außergewöhnlich schöne Wohnung mit uns zu besichtigen!

Objektnummer: 24087004 - 13581 Berlin – Spandau

Ausstattung und Details

Ausstattung:
- Fahrstuhl nur für die oberen Etagen
- Sicherheits-Wohnungseingangstür (WK 2)
- Parkett in Dielenoptik - Eiche weiß
- Große offene Küche mit Insel
- Induktionsherd
- Weinkühlschrank
- Fußbodenheizung
- Exklusive Badausstattung mit bodengleicher Dusche, Wanne und großformatigen Fliesen
- Hochwertige Türen
- Bodentiefe, hohe Fenster
- Elektrische Jalousien im Wohn- Essbereich
- Thermoisolierverglasung
- Gas-Zentralheizung

Objektnummer: 24087004 - 13581 Berlin – Spandau

Alles zum Standort

Gleich hinter der Altstadt Spandau beginnen die ruhigen Anwohnerstraßen der Ortschaft Staaken. Neben den kleineren Mehrfamilienhäusern sind hier in den letzten Jahren immer mehr Einfamilienhäuser und Doppelhäuser entstanden. Über den Grünzug am Bullengraben können Sie den Altstadtbummel mit einem schönen Sparziergang abseits der Straßen und des Autoverkehrs verbinden. Die Altstadt Spandau mit Ihren vielfältigem Angebot ist in ca. 10 Minuten zu Fuß zu erreichen, aber selbstverständlich stehen hierfür auch Busse bereit. Mit dem Auto sind Sie in 5 Minuten am Rathaus, in 20 Minuten am Kurfürstendamm. Einkaufsmöglichkeiten, Ärztehäuser und Läden des täglichen Bedarfs haben Sie hier in unmittelbarer Umgebung! In die Berliner City West brauchen Sie ca. 15 - 20 Minuten, nach Mitte sind Sie ungefähr eine halbe Stunde unterwegs.

Objektnummer: 24087004 - 13581 Berlin – Spandau

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.7.2028. Endenergiebedarf beträgt 197.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1906. Die Energieeffizienzklasse ist F. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen

Objektnummer: 24087004 - 13581 Berlin – Spandau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Birte Baumgarten

Gatower Straße 95 Berlin – Spandau
E-Mail: spandau@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com