

Falkensee – Waldheim

# Idyllisch gelegenes EFH mit großem Naturgrundstück!

Objektnummer: 24087029

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 540.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 108,9 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 922 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24087029 - 14612 Falkensee – Waldheim

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

Objektnummer: 24087029 - 14612 Falkensee – Waldheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24087029	Kaufpreis	540.000 EUR
Wohnfläche	ca. 108,9 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2015
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	3	Bauweise	Massiv
Baujahr	1937	Nutzfläche	ca. 56 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Carport	Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24087029 - 14612 Falkensee – Waldheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	108.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.09.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24087029 - 14612 Falkensee – Waldheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24087029 - 14612 Falkensee – Waldheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24087029 - 14612 Falkensee – Waldheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24087029 - 14612 Falkensee – Waldheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24087029 - 14612 Falkensee – Waldheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24087029 - 14612 Falkensee – Waldheim

## 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: 24087029 - 14612 Falkensee – Waldheim

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1937, bietet eine Wohnfläche von ca. 109 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 922 m<sup>2</sup>. Es überzeugt mit seiner ruhigen und begehrten Lage am Bredower Forst sowie der Nähe zum Nymphensee und ist doch der Stadt so nah. Diese Immobilie verbindet ländlichen Charakter mit städtischer Nähe und erfüllt somit verschiedenste Wohnbedürfnisse. Das Haus ist massiv gebaut und 1992 mit Betondachsteinen neu eingedeckt worden. Die letzte Modernisierung erfolgte im Jahr 2015, bei der die Fassade und der Dachkasten neu beschichtet wurden. Weitere Modernisierungen zwischen 1992 und 2012 betreffen unter anderem ein Badezimmer, die Gasheizung von Viessmann sowie die Isolierglasfenster aus Kunststoff und die Außenwanddämmung. Die Immobilie verfügt über insgesamt 6 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer sowie 3 Badezimmer. Dank der zentralen Gasheizung und zusätzlichen Wärmequellen, wie einem Kachelofen, einem Kaminofen und einem Raumheizer, ist das Haus auch an kälteren Tagen effizient und gemütlich beheizbar. Eine Einbauküche von Burger, installiert im Jahr 2012, ist im Kaufpreis inbegriffen. Sie bietet moderne Kochmöglichkeiten und ausreichend Stauraum für Küchenutensilien. Die originalen Dielenböden und die solide Holzterrasse verleihen dem Haus einen besonderen Charme. Das moderne Badezimmer mit einer ebenerdigen Dusche im Erdgeschoss ist eine weitere Besonderheit dieses Hauses und wurde 2012 erneuert. Die Fußbodentemperierung sorgt im Winter für zusätzlichen Komfort. Der Vollkeller ist über eine Treppe im Haus sowie vom Garten aus erreichbar und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: weiteren Stauraum, eine Werkstatt, ein Duschbad und einen weiteren beheizbaren Raum, der sich hervorragend als Gästezimmer eignet. Außen ergänzen das Carport, der Schuppen und ein Brunnen die Ausstattungsmerkmale dieser Immobilie. Das Grundstück bietet nicht nur ausreichend Platz für diverse Freizeitaktivitäten im Freien, sondern auch vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Gartenliebhaber. Zusätzlich trägt die ruhige und nachgefragte Lage in der Nähe des Bredower Forstes zu einer hohen Lebensqualität bei. Die letzten Eigentümer waren Gartenarchitekten und haben den Garten geplant, angelegt und mit besonderen Gehölzen und Stauden bepflanzt. Im Nutzgartenbereich stehen alte Obstbäume, die 2022 zuletzt professionell beschnitten wurden und sehr ertragreich sind. Phantasievolle Pflasterarbeiten und ein überdachter Außensitzplatz unmittelbar am Haus, sind in die Gesamtgestaltung eingeflossen. In 2 Sumpfbeeten mit entsprechender Bepflanzung sammelt sich überschüssiges Regenwasser. Der gesamte Garten kann durch eine Brunnenwasserpumpe, die sich im Keller befindet, bewässert werden. Die Immobilie eignet sich ideal für Familien oder Paare, die auf der Suche nach einem geräumigen und gepflegten Eigenheim mit ländlichem Charakter und guter Anbindung sind.



Zusammengefasst bietet dieses Einfamilienhaus eine durchdachte Raumaufteilung und eine solide Ausstattung. Es ist optimal für alle, die eine Kombination aus klassischen Stilelementen eines Altbaus und moderner Ausstattung sowie einen liebevoll angelegten Naturgarten mit besonderen Gewächsen schätzen. Für nähere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese ansprechende Immobilie in einer gefragten Lage persönlich zu erleben.

Objektnummer: 24087029 - 14612 Falkensee – Waldheim

## Ausstattung und Details

- Massivbauweise
- Betondachsteine (1992)
- Vollkeller mit separatem Ausgang
- Außenwanddämmung (1994)
- Alte Dielenböden
- Holztreppe
- Isolierglasfenster aus Kunststoff (1994)
- 3 Bäder (im Erdgeschoss mit ebenerdiger Dusche)
- Einbauküche von Burger (2012)
- Gasheizung von Viessmann aus 2005
- Kachelofen 1995
- Kaminofen 2012
- Raumheizer 2012
- Brunnen
- Schuppen
- Carport

Objektnummer: 24087029 - 14612 Falkensee – Waldheim

## 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 und Kindergärten in unterschiedlichsten Ausführungen, Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und Ärzte – Sie finden hier alles. Durch das hervorragend ausgelegte Straßenverkehrsnetz erreicht man die Berliner City mit dem Auto über die B5/Heerstraße, den Brunsbütteler Damm und die Falkenseer Chaussee/Nonnendammallee in ca. 30 Minuten. Dank der Bundesstraße B5/Heerstraße in unmittelbarer Nähe erreichen Sie auch das Autobahnnetz in kurzer Zeit. Mit den Buslinien 652, 653 und 655 erreichen Sie bequem die Bahnhöfe Falkensee, Seegefeld, Finkenkrug und Dallgow-Döberitz sowie den Havelpark. Sie erreichen die Regionalbahnhöfe auch mit dem Fahrrad oder Auto in wenigen Minuten - von dort ist man in ca. 30 Minuten am Berliner Hauptbahnhof – eine schnelle Verbindung mit vielen weiteren Möglichkeiten. In weniger als 15 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 bzw. Regional-Express).



Objektnummer: 24087029 - 14612 Falkensee – Waldheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 108.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937. 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: 24087029 - 14612 Falkensee – Waldheim

## 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)