

Berlin – Staaken

Lichtdurchflutetes EFH mit Erdwärme und traumhaften Naturblick

Property ID: 23087037

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



PURCHASE PRICE: 725.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 130 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 390 m²

Property ID: 23087037 - 13593 Berlin – Staaken

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23087037 - 13593 Berlin – Staaken

At a glance

Property ID	23087037	Purchase Price	725.000 EUR
Living Space	ca. 130 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Like new
Rooms	4	Construction method	Timber frame
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC
Bathrooms	1		
Year of construction	2022		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 23087037 - 13593 Berlin – Staaken

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Geothermal energy	Final Energy Demand	31.30 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	01.08.2033	Energy efficiency class	A
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	2022

Property ID: 23087037 - 13593 Berlin – Staaken

The property



Property ID: 23087037 - 13593 Berlin – Staaken

The property



Property ID: 23087037 - 13593 Berlin – Staaken

The property



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Berlin



Höchstnote für

**von Poll Immobilien
Spandau**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Property ID: 23087037 - 13593 Berlin – Staaken

The property

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

Property ID: 23087037 - 13593 Berlin – Staaken

A first impression

Zum Verkauf steht das Filetstück einer kleinen Wohnanlage in moderner und ökologischer Holzbauweise, im Jahr 2023 fertiggestellt. Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 130 m² und befindet sich auf einem Grundstück von ca. 390 m². Mit vier Zimmern, davon drei Schlafzimmern, einem großen Wohn- und Essbereich sowie einem modernen Badezimmer ist das Haus ideal für eine junge Familie oder ein Paar mit gehobenen Ansprüchen geeignet. Das Haus besticht durch seine einzigartige Lage direkt am Naturschutzgebiet Hahneberg. Hier können Sie die Natur in vollen Zügen genießen, während Sie trotzdem eine gute Anbindung an die Stadt haben. Die Umgebung bietet Ihnen die Möglichkeit, sich zu entspannen und zu erholen. Das unter zeitgemäßen Gesichtspunkten erbaute Holzhaus bietet nicht nur ein naturnahes Raumklima, sondern ist auch gesund und komfortabel. Es kamen ökologische Materialien mit antibakteriellen Eigenschaften zum Einsatz, wodurch es ideal für Allergiker ist. Die Fußbodenheizung sorgt für eine angenehme Wärme im gesamten Haus. Die Ausstattung des Hauses ist hochwertig und lässt keine Wünsche offen. Die dreifach verglasten Lärchenholzfenster sorgen für eine optimale Wärmedämmung. Eine zeitgemäße Erdwärmepumpe mit Tiefenbohrung liefert effizient und nachhaltig die benötigte Energie aus der Erde (Geothermie). Eine kontrollierte Belüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgt für ein angenehmes - besonders Pollen- und staubarmes - Raumklima in den Wohnräumen. Die Sanitärobjekte sind von hoher Qualität und sorgen für einen modernen Wohnkomfort. Die Fußböden bestehen aus Massivparkett Eiche und Fliesen und verleihen dem Haus eine edle Atmosphäre. Eine Terrasse lädt zum Entspannen und Genießen in der Natur ein. Ein Stellplatz für Ihr Fahrzeug steht ebenfalls am Haus zur Verfügung. Das Haus bietet außerdem eine Galerie und Dachflächenfenster, die elektrisch per Fernbedienung steuerbar sind. Der Energiewert des Hauses ist hervorragend und ermöglicht Ihnen, Energie und Kosten zu sparen. Insgesamt zeichnet sich die Immobilie durch ihre ökologische Bauweise, Nutzung von Geothermie, ihre hochwertige Ausstattung und ihre naturnahe Lage aus. Sie bietet Ihnen die Möglichkeit in einer idyllischen Umgebung zu leben und dennoch von einer guten Anbindung an die Stadt zu profitieren. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Haus.

Property ID: 23087037 - 13593 Berlin – Staaken

Details of amenities

- Holzbauweise mit ökologischen Materialien
- Dreifach verglaste Lärchenholzfenster
- Dachflächenfenster elektrisch steuerbar per Fernbedienung
- Erdwärmepumpe mit Tiefenbohrung (Geothermie)
- Fußbodenheizung
- Belüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Badezimmer mit Wanne, Dusche, Handtuchrockner
- Hochwertige Sanitärobjekte
- Fußböden in Massivparkett Eiche und Fliesen
- Terrasse
- Stellplatz

Property ID: 23087037 - 13593 Berlin – Staaken

All about the location

Die moderne Immobilie liegt in einer der beliebtesten Gegenden von Spandau, in Staaken, angrenzend zur Wilhelmstadt und dem Naturschutzgebiet am Hahneberg. Hier erstreckt sich südlich der Heerstraße ein familienfreundliches Wohngebiet mit bester Infrastruktur und Schulen. Freizeitaktivitäten sind hier in vielfältiger Weise möglich, ob Segler oder andere Wassersportler, Wanderer oder Radfahrer, Reiter oder Jogger - alle schätzen das Gebiet wegen der angrenzenden Havel mit den diversen Sportvereinen und Uferwegen, der Spazierwege am Hahneberg und der nahe gelegenen Döberitzer Heide. Die Spandauer Arkaden und die schöne Spandauer Altstadt bieten eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten. Die bekannte Zitadelle ist mit ihren vielen Veranstaltungen ein beliebter Treffpunkt für alle Generationen. Die nahe gelegene Heerstraße sichert Ihnen per Auto oder mit dem Bus eine bequeme und schnelle Anbindung an die Altstadt Spandau mit den diversen Einkaufsmöglichkeiten und an die Berliner City. Den Berliner Ring erreichen Sie über die B5 in ca. 15 Minuten. 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.

Property ID: 23087037 - 13593 Berlin – Staaken

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 31.30 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

Property ID: 23087037 - 13593 Berlin – Staaken

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Birte Baumgarten

Gatower Straße 95 Berlin – Spandau

E-Mail: spandau@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com