

Berlin

# Erfüllen Sie sich Ihren Traum an der Haveldüne!

*Property ID: 24087040*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 777.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 142 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 484 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24087040 - 13595 Berlin

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

Property ID: 24087040 - 13595 Berlin

## At a glance

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| Property ID          | 24087040               |
| Living Space         | ca. 142 m <sup>2</sup> |
| Roof Type            | Half-hipped roof       |
| Rooms                | 5                      |
| Bedrooms             | 3                      |
| Bathrooms            | 1                      |
| Year of construction | 1973                   |
| Type of parking      | 1 x Garage             |

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Purchase Price                | 777.000 EUR   |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2010  |
| Condition of property         | Needs renovation  |
| Construction method           | Solid   |
| Usable Space                  | ca. 75 m <sup>2</sup>   |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Sauna, Garden / shared use, Balcony                    |

Property ID: 24087040 - 13595 Berlin

## Energy Data

|                                |            |  |                             |
|--------------------------------|------------|--|-----------------------------|
| Energy Source                  | Oil        | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate   |
| Energy certificate valid until | 04.04.2034 | Final Energy Demand                                  | 233.40 kWh/m <sup>2</sup> a |
|                                |            | Energy efficiency class                              | G                           |
|                                |            | Year of construction according to energy certificate | 1973                        |

Property ID: 24087040 - 13595 Berlin

## The property



Property ID: 24087040 - 13595 Berlin

## The property



# 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

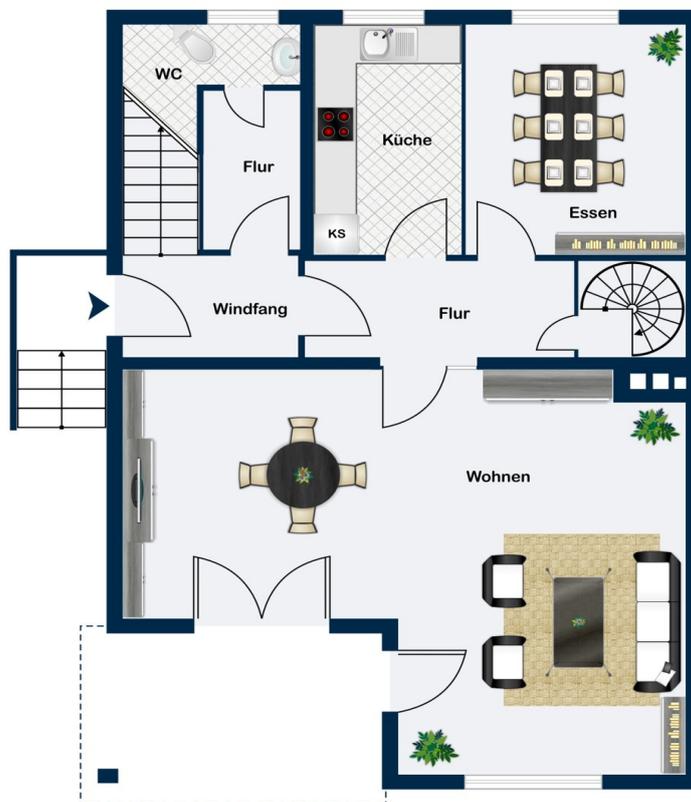
Property ID: 24087040 - 13595 Berlin

## The property



Property ID: 24087040 - 13595 Berlin

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24087040 - 13595 Berlin

## A first impression

Hier genießen Sie Idylle pur an der Haveldüne! In einer der schönsten Lagen Berlins liegt dieses in den Jahren 1972 -73 erbaute Haus auf einem gepflegtem und ruhig gelegenem Grundstück. In den Jahren 2009 bis 2011 hat das Haus umfangreiche Sanierungsarbeiten erfahren: So wurden z.B. die Fenster ausgetauscht, das Dach erneuert und ein Wintergarten gebaut. Ca. 142 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf zwei Ebenen, hinzu kommt der Keller mit weiteren ca. 70 m<sup>2</sup> Nutzfläche und der noch nicht ausgebaute Dachboden mit. Im Erdgeschoss befinden sich das schöne Wohnzimmer und ein heller Wintergarten mit Blick in den wunderschönen Garten sowie eine Küche und ein separates Zimmer. Ein Gäste WC und eine Garderobe sind gleich beim Treppenhaus untergebracht. Das Obergeschoss bietet Ihnen drei schöne Schlafzimmer und ein älteres Badezimmer. Zwei Zimmer haben einen Zugang zum herrlichen Sonnenbalkon. Da wir die klassische Würfelarchitektur ohne Dachschrägen haben, lassen sich alle Räume perfekt möblieren und nutzen. Die Treppe führt weiter bis ins Dachgeschoss, welches gut ausgebaut werden könnte - damit ließe sich der Wohnraum zusätzlich um einiges erweitern. Das gesamte Haus ist voll unterkellert und bietet Ihnen auch hier viel Fläche, die Sie für Ihre individuellen Projekte nutzen können. Hier gibt es ein großes Zimmer und einen Bereich mit Sauna und Dusche. Hinzukommen der Waschraum und der Heizkeller für die ältere Ölheizung. Eine Garage für Ihr Auto und der gepflegte Garten runden das Angebot ab. Insgesamt freut sich das Haus auf eine liebevolle Modernisierung und die ein oder andere Erneuerung. Bäder und Küche sind schon ein wenig in die Jahre gekommen. Wenn Sie ein gepflegtes Haus in der besten Spandauer Lage suchen, das auch noch verkehrsgünstig und in Wassernähe gelegen ist, dann sollten wir einen Besichtigungstermin vereinbaren. Sie werden begeistert sein!

Property ID: 24087040 - 13595 Berlin

## Details of amenities

- Massiv gebautes Haus von 1972/ 73
- Neues Dach von 2011
- Schöner Wintergarten 2010
- Fenster erneuert ca. 2010
- Stäbchenparkett
- Außen Jalousien (elektrisch)
- Balkon
- Ausbaufähiger Dachboden
- Gut nutzbarer Keller
- Ölheizung von 1991
- Garage

Property ID: 24087040 - 13595 Berlin

## All about the location

Schnell in der City bei höchster Wohnqualität - direkt angrenzend an Charlottenburg finden Sie eine der beliebtesten Gegenden Berlins. Die "Haveldüne" ist eine natürlichen Erhöhung, die sich entlang der Havel ausdehnt - von hier aus haben Sie einen traumhaften Blick auf das Treiben der Schiffe und auf den gegenüberliegenden Grunewald. Die Nachbarschaft ist geprägt von hochwertigen Villen und repräsentativen Häusern in einem familienfreundlichem Wohngebiet mit sehr guter Infrastruktur. Vor allem Segler und alle anderen Wassersportler kommen durch den fußläufig zu erreichenden Jachthafen und die Marina Lanke auf Ihre Kosten. Aber auch Golf wird hier gespielt – der Berliner Golf Club Gatow liegt nur wenige Kilometer entfernt. Tennis, Reiten, Wandern oder Radfahren – die Menschen schätzen das Gebiet wegen der angrenzenden Havel mit den traumhaften Uferwegen und Grünanlagen. Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken etc. finden Sie hier in unterschiedlichsten Ausrichtungen. Die „Swiss International School“ ist mit dem Fahrrad zu erreichen, auch kirchliche Einrichtungen und Waldorfeinrichtungen liegen in unmittelbarer Nähe. Kleine Läden des täglichen Bedarfs, Bäcker und verschiedene Supermärkte liegen in der direkten, fußläufigen Umgebung. Das Einkaufszentrum Spandauer Arkaden bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten und Sie erreichen die Berliner Innenstadt mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem eigenen PKW in ca. 15 Minuten. Leben im Grünen und direkt am Wasser – und doch die Stadt vor der Tür – das ermöglicht Ihnen das Leben auf der Haveldüne. Die Gatower Straße verbindet die Süd/West Stadtteile mit der Heerstraße – über diese gelangen Sie mit dem Auto aber auch mit dem Bus in die Berliner City. Mit dem Auto sind Sie – je nach Verkehrslage - in ca. 15 Minuten am Kurfürstendamm, weitere 15 Minuten brauchen Sie ungefähr nach Mitte. Oder Sie nutzen die guten Bus- und S-Bahnverbindungen zwischen Spandau und der Stadtmitte, extra Schnellbusse sichern Ihnen einen kurzen Fahrtweg. So gelangen Sie schnell und sicher an den Kurfürstendamm und seine Einkaufsstraßen oder aber auch nach Mitte. Den Regionalbahnhof Spandau erreichen Sie in ca. 10 Minuten – hier halten fast alle regionale Verbindungszüge und ICEs. Der Flughafen Berlin Brandenburg (BER) liegt ca. 45 Autominuten entfernt – Flugrouten führen aber nicht über die Wilhelmstadt!

Property ID: 24087040 - 13595 Berlin

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 233.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist G.

Property ID: 24087040 - 13595 Berlin

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)