

Berlin – Falkenhagener Feld

# Renovierte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon am Falkenhagener Feld

Número de propiedad: 24087032



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 185.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 51,07 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 24087032 - 13583 Berlin – Falkenhagener Feld

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24087032 - 13583 Berlin – Falkenhagener Feld

## De un vistazo

Número de propiedad	24087032
Superficie habitable	ca. 51,07 m <sup>2</sup>
Piso	5
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1997

Precio de compra	185.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	completamente restructurado
Método de construcción	Sólido
Características	Balcón

Número de propiedad: 24087032 - 13583 Berlin – Falkenhagener Feld

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Cogeneración fósil	Demanda de energía final	110.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	21.05.2030	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Distrito		

Número de propiedad: 24087032 - 13583 Berlin – Falkenhagener Feld

## La propiedad



Número de propiedad: 24087032 - 13583 Berlin – Falkenhagener Feld

## La propiedad

**VP VON POLL FINANCE**

**IHR ANSPRECHPARTNER**



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Baufinanzierungsspezialist  
Gesetzlicher Fachmann für Immobiliendarlehensvermittlung (HfK)

M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90 | [oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de](mailto:oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de)  
VON POLL FINANCE | Shop Berlin Lichterfelde | Lankwitz  
Curtiusstraße 3 | 12205 Berlin

**WIR FINANZIEREN ALLES –  
AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

**WIR BIETEN IHNEN:**

**BUDGET-CHECK:**

- Bonitätsbescheinigung
- Hypothekenzertifikat

**FINANZIERUNGSBERATUNG:**

- rund 700 Darlehensgeber im Vergleich
- Eigenkapitaloptimierung
- Fördermittelcheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

ING   **COMMERZBANK**  **KFW**  

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



Número de propiedad: 24087032 - 13583 Berlin – Falkenhagener Feld

## La propiedad



Número de propiedad: 24087032 - 13583 Berlin – Falkenhagener Feld

## La propiedad





Número de propiedad: 24087032 - 13583 Berlin – Falkenhagener Feld

## La propiedad



Número de propiedad: 24087032 - 13583 Berlin – Falkenhagener Feld

## La propiedad



Número de propiedad: 24087032 - 13583 Berlin – Falkenhagener Feld

## La propiedad



Número de propiedad: 24087032 - 13583 Berlin – Falkenhagener Feld

## La propiedad



Número de propiedad: 24087032 - 13583 Berlin – Falkenhagener Feld

## La propiedad



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten:

T. : 030 224450840



Número de propiedad: 24087032 - 13583 Berlin – Falkenhagener Feld

## La propiedad



Número de propiedad: 24087032 - 13583 Berlin – Falkenhagener Feld

## La propiedad



Número de propiedad: 24087032 - 13583 Berlin – Falkenhagener Feld

## Una primera impresión

Diese vollständig renovierte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in der 5. Etage eines im Jahr 1997 erbauten Mehrfamilienhauses und bietet eine Wohnfläche von ca. 51,07 m<sup>2</sup>. Die kürzlich durchgeführten Renovierungsmaßnahmen im Jahr 2024 umfassen neuen Vinylboden und frisch gestrichene Wände, was der Wohnung einen modernen und ansprechenden Charakter verleiht. Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, die sowohl Singles als auch Paaren ein komfortables Wohngefühl ermöglicht. Durch den Flur gelangen Sie in das geräumige Wohnzimmer, das durch die großen Fenster viel Tageslicht erhält und direkten Zugang zum Balkon bietet. Der Balkon ist mit einer Markise ausgestattet, die angenehmen Schatten spendet und zum Verweilen im Freien einlädt. Das angrenzende Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank und schafft so eine komfortable Rückzugsmöglichkeit. Das Badezimmer ist modern gestaltet und verfügt über eine Badewanne, ein Waschbecken sowie eine Toilette. Die Küche bietet genügend Raum für sämtliche Küchenutensilien sowie einen kleinen Essbereich. Beheizt wird die Wohnung durch eine effiziente Fernwärmeheizung, die für gleichmäßige Wärme und geringe Heizkosten sorgt. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist bezugsfrei, sodass ein sofortiger Einzug möglich ist. Durch die Lage in der 5. Etage genießen Sie einen angenehmen Ausblick und erreichen die Wohnung bequem mit dem Aufzug. Die Lage des Objekts bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die umliegenden Einkaufsmöglichkeiten sowie Freizeiteinrichtungen sind schnell erreichbar. Zusätzlich gehört zur Wohnung ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dem Potenzial dieser Immobilie.



Número de propiedad: 24087032 - 13583 Berlin – Falkenhagener Feld

## Todo sobre la ubicación

Die direkte Umgebung ist von viel Natur geprägt, sodass Erholungssuchende auf ihre Kosten kommen. Zahlreiche Grünflächen und Parks, wie der nahegelegene Spektegrünzug, laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder einfach zum Entspannen ein. Auch die Havel und der Spandauer Forst sind nicht weit entfernt und bieten zusätzliche Freizeitmöglichkeiten im Grünen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken, sind in wenigen Minuten erreichbar. Für größere Einkäufe oder ausgiebiges Shopping bietet sich das Spandauer Zentrum mit den Spandau Arcaden an, welches ebenfalls gut zu erreichen ist. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über den öffentlichen Nahverkehr ist das Stadtzentrum Berlins gut angebunden. In der Nähe befinden sich mehrere Buslinien sowie die S-Bahnhöfe Spandau und Staaken, die schnelle Verbindungen in die Innenstadt und umliegende Bezirke bieten. Für Autofahrer ist die Anbindung an die Heerstraße ideal, die eine der wichtigsten Verkehrsachsen in Richtung Innenstadt oder ins Umland ist. In der Umgebung gibt es zudem diverse Kitas, Schulen sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen, was den Standort besonders für Familien attraktiv macht.

Número de propiedad: 24087032 - 13583 Berlin – Falkenhagener Feld

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.5.2030. Endenergiebedarf beträgt 110.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer 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. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 24087032 - 13583 Berlin – Falkenhagener Feld

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Carmen Roloff & Mirko Roloff-Oestergaard

---

Breisgauer Straße 2 Berlin - Nikolassee / Wannsee

E-Mail: [zehendorf@von-poll.com](mailto:zehendorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)