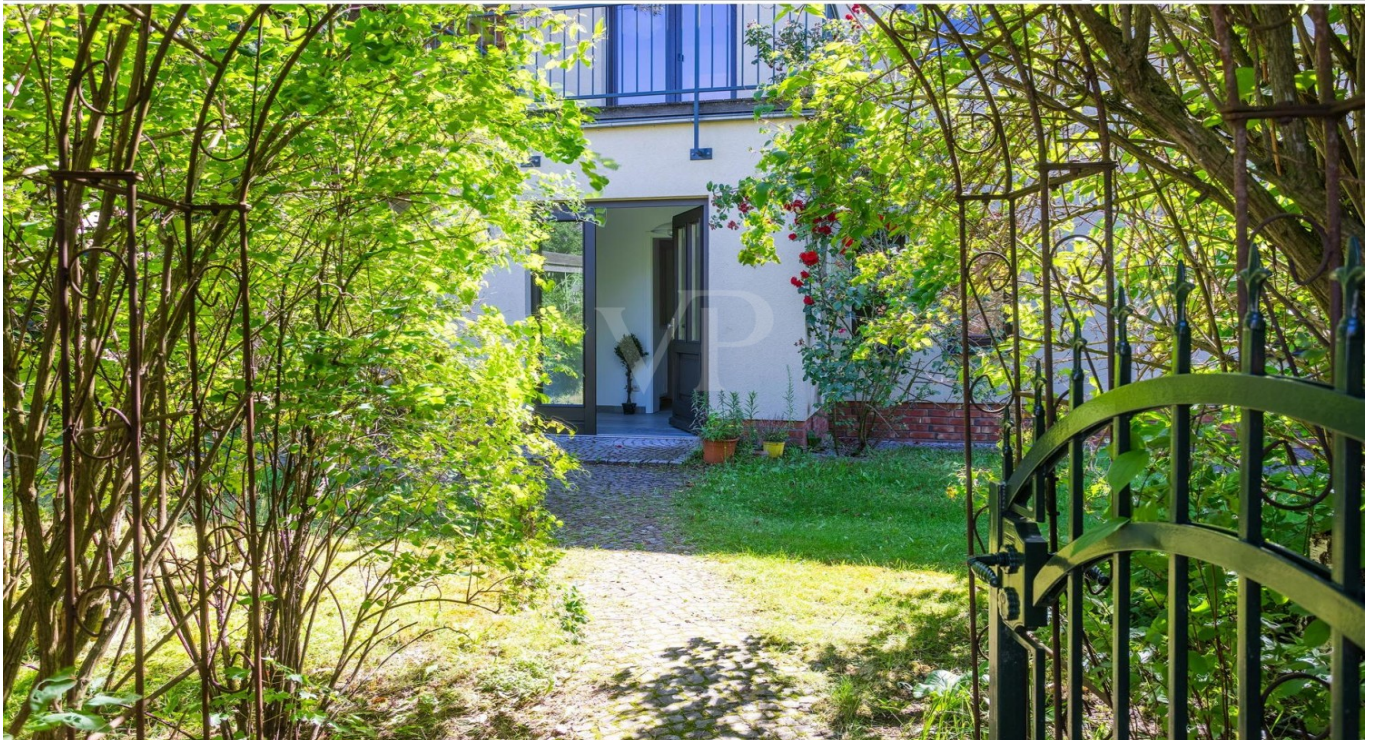


Falkensee – Finkenkrug

# Idyllisches Familienanwesen mit großem, romantischen Garten

*Número de propiedad: 24087019*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 1.050.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 195,1 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.858 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24087019 - 14612 Falkensee – Finkenkrug

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

Número de propiedad: 24087019 - 14612 Falkensee – Finkenkrug

## De un vistazo

Número de propiedad	24087019
Superficie habitable	ca. 195,1 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo de mansarda
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	7
Dormitorios	5
Baños	2
Año de construcción	2010
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches, 1 x Garaje

Precio de compra	1.050.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Características	WC para invitados, Chimenea, Balcón

Número de propiedad: 24087019 - 14612 Falkensee – Finkenkrug

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	68.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	19.03.2024	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas		



Número de propiedad: 24087019 - 14612 Falkensee – Finkenkrug

## La propiedad



Número de propiedad: 24087019 - 14612 Falkensee – Finkenkrug

## La propiedad





Número de propiedad: 24087019 - 14612 Falkensee – Finkenkrug

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Número de propiedad: 24087019 - 14612 Falkensee – Finkenkrug

## La propiedad





Número de propiedad: 24087019 - 14612 Falkensee – Finkenkrug

## Una primera impresión

Dieses idyllische Einfamilienhaus im Landhausstil mit einer Wohnfläche von ca. 195 m<sup>2</sup> bietet auf einem romantischen Grundstück von ca. 1850 m<sup>2</sup> genügend Platz für eine große Familie und liegt in einer der schönsten Wohnanlagen in Finkenkrug. Das im Jahr 2010 erbaute Haus besticht durch seinen gepflegten Zustand und die gehobene Ausstattungsqualität. Es verbindet Altbaucharme mit zeitgemäßem Komfort und gutem energetischen Zustand. Das Haus verfügt über insgesamt 7 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Im Obergeschoss befindet sich eine Galerie mit Zugang zu einem großen Westbalkon, der zum Entspannen einlädt. Des Weiteren sind in einem Zimmer im Obergeschoss sogar Anschlüsse für eine Küche vorbereitet, sodass auch ein Mehrgenerationenmodell denkbar wäre. Die Immobilie überzeugt mit einer soliden Massivbauweise aus Poroton, einer Außenwanddämmung und einem Mansarddach mit engobierten Tonziegeln. Hohe Decken mit bis zu 2,80 m verleihen den Räumen ein großzügiges Ambiente. Bodentiefe Fenster sorgen für helle Räume und lassen viel Tageslicht herein. Zur Ausstattung gehören unter anderem ein Kaminofen, ein Küchenherd, ein Falcon Gas-/Elektroherd, eine O+F Dunstabzugshaube, sowie eine Speisekammer und ein Abstellraum. Das herrliche Grundstück ist von altem Baumbestand umgeben und kaum einsehbar. Es bietet eine Garage, einen Doppelcarport, einen Carport für Anhänger, einen gedämmten Tischlerschuppen mit Veranda sowie einen Geräteschuppen. Eine computergesteuerte Bewässerungsanlage und eine Tiefbrunnenpumpe sorgen für eine einfache Pflege des Gartens. Auf dem abenteuerlustigen Grundstück und der schönen Werkstatt mit Veranda können Sie leben wie Pettersson und Findus, stets bereit für neue Abenteuer und gemeinsame Erlebnisse. Diese einzigartige Immobilie in einer ruhigen Straße zeichnet sich durch ihren individuellen Charme und die hochwertige Ausstattung aus. Der große Garten mit altem Baumbestand lädt zum Verweilen ein und bietet viel Privatsphäre. Ein perfektes Zuhause für eine Familie, die das Besondere sucht und Komfort sowie Ruhe schätzt.

Número de propiedad: 24087019 - 14612 Falkensee – Finkenkrug

## Detalles de los servicios

- Massivbauweise (Poroton)
- Außenwanddämmung - 12 cm WDVS
- Mansarddach mit engobierten Tonziegeln
- Großer Dachboden mit Ausbaupotential
- Hohe Decken bis zu 2,80 m
- Große "Altbau"-Flügeltüren
- Holztreppe
- Massive Dielenböden
- Bodentiefe Fenster
- Aluminiumrollläden (programmierbar und zentral steuerbar)
- 2 Bäder
- Kaminofen mit 7 kW
- Küchenherd (Küchenhexe) mit 6,5 kW
- 90 cm Falcon Gas-/Elektroherd mit zwei Backröhren und Grill sowie eine O+F Dunstabzugshaube (110 cm)
- Speisekammer
- Abstellraum
- DSL und Kabelanschluss
- Netzkabel (Kat7) und Antennenkabel
- Leitungen für Solarthermie sind verlegt
- Garage
- Doppelcarport
- Carport für Anhänger oder ähnliches auf dem hinteren Grundstücksteil
- Gedämmter Tischlerschuppen mit Veranda (als Werkstatt oder Sauna nutzbar)
- Geräteschuppen
- Bewässerungsanlage (computergesteuert)
- Tiefbrunnenpumpe

Número de propiedad: 24087019 - 14612 Falkensee – Finkenkrug

## Todo sobre la ubicación

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 653 und 655 erreichen Sie bequem die Bahnhöfe Falkensee, Finkenkrug und Dallgow-Döberitz sowie den Havelpark. Sie erreichen die drei Regionalbahnhöfe auch mit dem Fahrrad oder Auto in ca. 5-8 Minuten - von dort ist man in ca. 20 Minuten am Berliner Hauptbahnhof – eine tolle Verbindung mit vielen weiteren Möglichkeiten. In weniger als 10 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).



Número de propiedad: 24087019 - 14612 Falkensee – Finkenkrug

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.3.2024. Endenergieverbrauch beträgt 68.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

Número de propiedad: 24087019 - 14612 Falkensee – Finkenkrug

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Birte Baumgarten

---

Gatower Straße 95 Berlín - 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)