

Berlin

# Smart Home - Energieeffiziente Villa im Bauhausstil mit Pool

CODE DU BIEN: 22087021E

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 1.795.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 373,27 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.405 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 22087021E - 13591 Berlin

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 22087021E - 13591 Berlin

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	22087021E
Surface habitable	ca. 373,27 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	2006
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	1.795.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 63 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 22087021E - 13591 Berlin

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	bois
Certification énergétique valable jusqu'au	01.06.2032
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	21.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	A+

CODE DU BIEN: 22087021E - 13591 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 22087021E - 13591 Berlin

## La propriété



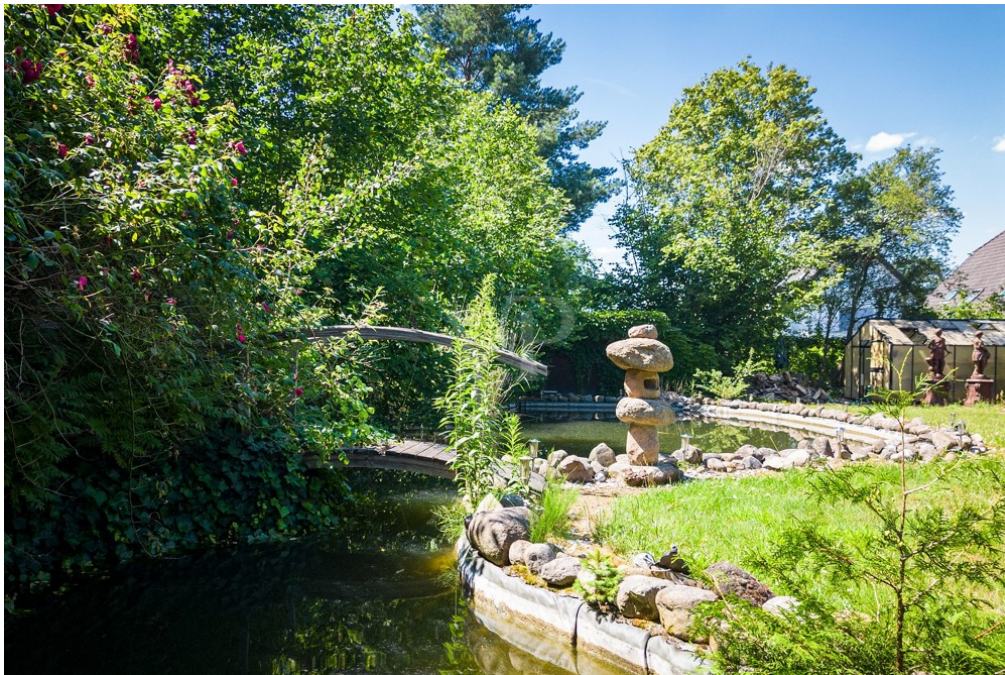
CODE DU BIEN: 22087021E - 13591 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 22087021E - 13591 Berlin

## La propriété



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
Spandau**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24



CODE DU BIEN: 22087021E - 13591 Berlin

## La propriété

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)

CODE DU BIEN: 22087021E - 13591 Berlin

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus im Bauhausstil mit einer Wohnfläche von ca. 373 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 1.405 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde im Jahr 2006 fertiggestellt und befindet sich in einem guten Zustand. Im Jahr 2017 erfolgte eine Modernisierung, bei der das Flachdach mit einer 40 cm speziellen Dämmung versehen wurde. Zusätzlich wurde die Außendämmung um 10 cm erweitert und eine Solaranlage vorbereitet. Die Immobilie zeichnet sich durch eine gehobene Ausstattungsqualität aus und erreicht Energieeffizienzklasse A+. Aufgrund der Massivbauweise mit 24 cm Porenbeton und 20 cm Außendämmung verfügt das Haus über Passivhaus-Niveau. Das Flachdach ist mit einer speziellen Dämmung von 40 cm ausgestattet und Sensoren am Haus versorgen die Haussteuerung mit den entsprechenden Daten. Im Inneren des Hauses erwartet Sie eine offene Küche von Nolte mit Geräten von Siemens. Das Haus verfügt über zwei großzügige Badezimmer, die jeweils mit Dusche, Badewanne und Handtuchtrockner ausgestattet sind. Ein Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden. Ein besonderes Highlight ist der Wellnessbereich mit Whirlpool/Jacuzzi, Sauna (Normal und Dampf) und Doppeldusche. Die Haussteuerung erfolgt über ein KNX BUS-System mit zahlreichen Funktionen und der Möglichkeit zur Bedienung und Information über verschiedene Medien. Für behagliche Wärme sorgt ein wasserführender Kaminofen mit einer Wasserleistung von 24 kW und einer Luftleistung von 6 kW. Eine moderne Wärmepumpe ist noch geplant in 2024 zu installieren. Die Fußbodenheizung ist mit einer Einzelraumregelung ausgestattet und verfügt über 46 Heizkreise. Im gesamten Haus sind Alu-Rollläden installiert. Die Trinkwasserleitungen bestehen aus Edelstahl und eine zentrale Staubsaugeranlage sowie ein Wäscheabwurf erleichtern die Hausarbeit. Für eine moderne Infrastruktur sind ca. 9.000 m Leitungen für Kat 7, Sensorik, Lautsprecher, Satellit und Bussystem verlegt. Abgeschirmte Stromkabel sorgen für störungsfreie Verbindungen. Ein Diesel-Notstromaggregat ist ebenfalls vorhanden. Der Außenbereich der Immobilie beeindruckt mit einem automatischen Gartenbewässerungssystem, das über einen eigenen Brunnen gespeist wird. Ein Gartenteich, Gewächshäuser und ein Pool mit einem Wärmespeicher von ca. 35.000 Litern und Beleuchtung runden das Angebot ab. Das automatische Tor bietet zusätzlichen Komfort und Sicherheit. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Lage und bietet viel Privatsphäre. Perfekt für Familien, die den Komfort und die Eleganz eines modernen Hauses suchen. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um einen Besichtigungstermin für diese ansprechende Immobilie zu vereinbaren.

CODE DU BIEN: 22087021E - 13591 Berlin

## Détails des commodités

- Passivhaus-Niveau
- Massivbauweise - 24 cm Porenbeton + 20 cm Außendämmung
- Flachdach mit Spezialdämmung (40 cm) und vielen Sensoren
- Offene Küche von Nolte mit Geräten von Siemens
- 2 großzügige Bäder mit Dusche, Badewanne und Handtuchrockner
- Gäste-WC
- Wellnessbereich mit Whirlpool/Jacuzzi, Sauna (Normal und Dampf) und Doppeldusche
- Haussteuerung über ein KNX BUS-System mit vielen Funktionen und der Bedienung/Information über fast alle gängigen Medien.
- Wasserführender Kaminofen - 24 kW Wasserleistung + 6 kW Luftleistung
- Wärmepumpe (in 2024 geplant)
- Einbau von Solarpanels ist vorbereitet
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung (46 Heizkreise)
- Alu-Rollläden im gesamten Haus
- Trinkwasserleitungen aus Edelstahl
- Zentrale Staubsaugeranlage / Wäscheabwurf
  
- Ca. 9.000 m Leitungen für Kat 7, Sensorik, Lautsprecher, Satellit und Bussystem,
- Abgeschirmte Stromkabel
- Diesel-Notstromaggregat
- Automatische Gartenbewässerung mit eigenem Brunnen
  
- Gartenteich, Gewächshäuser
- Pool - Wärmespeicher (ca. 35.000 Liter) - mit Beleuchtung - Solar vorbereitet
- Automatik-Tor

CODE DU BIEN: 22087021E - 13591 Berlin

## Tout sur l'emplacement

Die moderne Villa befindet sich in einem familienfreundlichen, grünen Wohngebiet mit bester Infrastruktur und vorwiegender Bebauung mit Ein- oder Zweifamilienhäusern im Ortsteil Staaken. Sie haben von dort eine schnelle Anbindung an die Spandauer Altstadt, den Spandauer Bahnhof und die Berliner City. Bushaltestellen und der Bahnhof sind fußläufig zu erreichen. Freizeitaktivitäten sind hier in vielfältiger Weise möglich, ob Segler oder andere Wassersportler, Wanderer oder Radfahrer - alle schätzen das Gebiet wegen der angrenzenden Havel mit den diversen Sportvereinen, Uferwegen und den Spazierwegen im Naherholungsgebiet am Bullengraben. Auch der Hahneberg ist nicht weit. Die Spandauer Arkaden und die bezaubernde Spandauer Altstadt bieten eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, die mittelalterliche Zitadelle ist mit ihren vielen Veranstaltungen ein beliebter Treffpunkt für alle Generationen. Mit dem Auto erreichen Sie in 7 Minuten den überregionalen Bahnhof mit ICE, S- und U-Bahnanschluss und die historische Altstadt Spandau und in nur 20 Minuten sind Sie in City-West.

CODE DU BIEN: 22087021E - 13591 Berlin

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.6.2032. Endenergiebedarf beträgt 21.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. 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.

CODE DU BIEN: 22087021E - 13591 Berlin

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)