

Berlin

# Erfüllen Sie sich Ihren Traum an der Haveldüne!

CODE DU BIEN: 24087040

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 777.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 142 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 484 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24087040 - 13595 Berlin

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

CODE DU BIEN: 24087040 - 13595 Berlin

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24087040
Surface habitable	ca. 142 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1973
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	777.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2010
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 75 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 24087040 - 13595 Berlin

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	04.04.2034	Consommation d'énergie	233.40 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	G
		Année de construction selon le certificat énergétique	1973

CODE DU BIEN: 24087040 - 13595 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 24087040 - 13595 Berlin

## La propriété



# 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

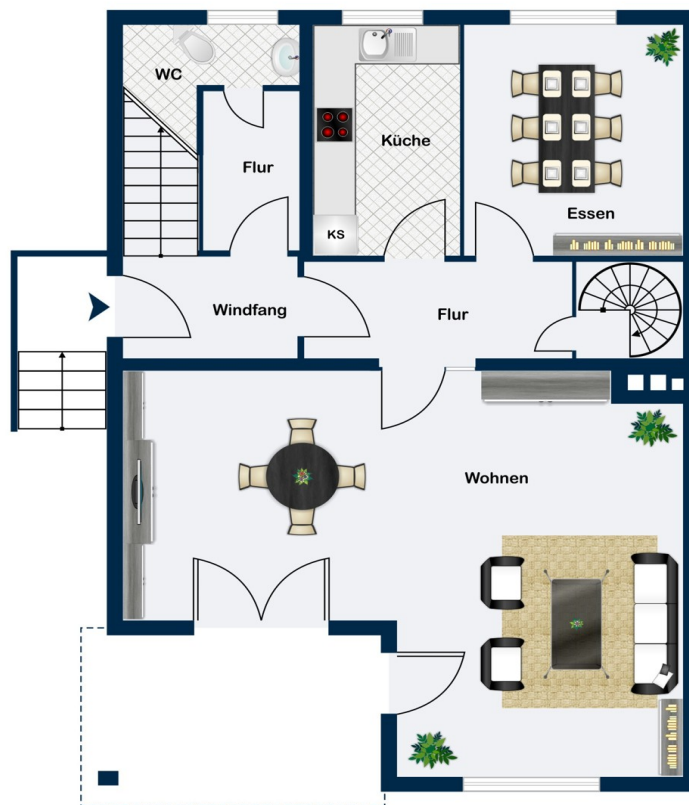
CODE DU BIEN: 24087040 - 13595 Berlin

## La propriété

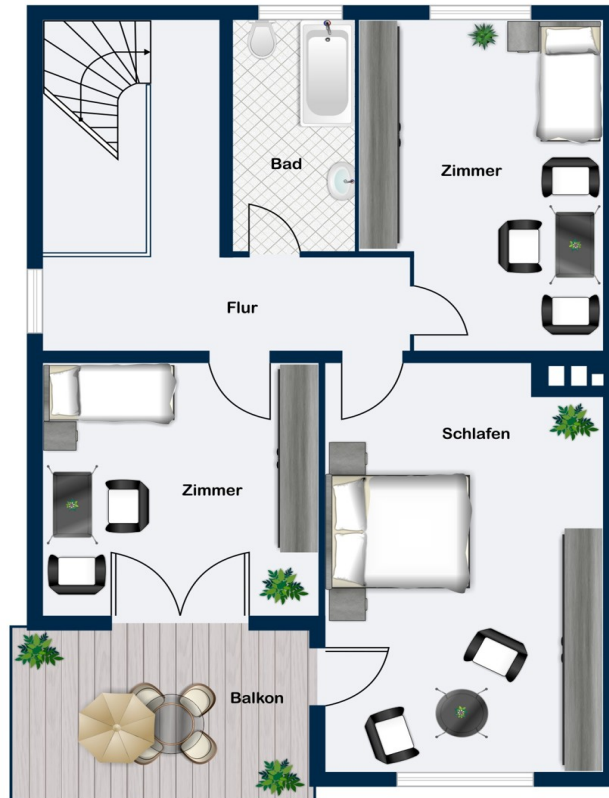


CODE DU BIEN: 24087040 - 13595 Berlin

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24087040 - 13595 Berlin

## Une première 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 gelegenen 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!

CODE DU BIEN: 24087040 - 13595 Berlin

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 24087040 - 13595 Berlin

## Tout sur l'emplacement

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!

CODE DU BIEN: 24087040 - 13595 Berlin

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24087040 - 13595 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)