

Berlin

Smart Home - Energieeffiziente Villa im Bauhausstil mit Pool

???????? ??: 22087021E

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??: 1.795.000 EUR • ??: ca. 373,27 m² • ??: 7 • ??: 1.405 m²

??????? ???????: 22087021E - 13591 Berlin

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 22087021E - 13591 Berlin

?? ??? ??????

???????? ?????????	22087021E	????? ??????	1.795.000 EUR
???????????	ca. 373,27 m²	?????	???????????
????????????? ???	????????? ?? ??	????????????	????????????????
?????????	7	????????????	Käuferprovision
????????????? ???	5		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????			MwSt.) des
???????????	2		beurkundeten
????? ?????????????	2006	????? ?????????????	Kaufpreises
?????? ?????????????	2 x ?????????????	????? ?????????????	2023
	?????? ?????????????	?????????	???????
		????????????	
		????????????????????	ca. 63 m²
		??????	
		???????	?????????, WC
			?????????????,
			???????, ??????,
			?????,
			????????????????
			?????????

???????? ??????????: 22087021E - 13591 Berlin

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	21.50 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	01.06.2032	????????????? ????????????????? ?????????????	A+
????? ????????????	?????????????		

???????? ???????? : 22087021E - 13591 Berlin

?? ????????



??????? ???????: 22087021E - 13591 Berlin

?? ????????



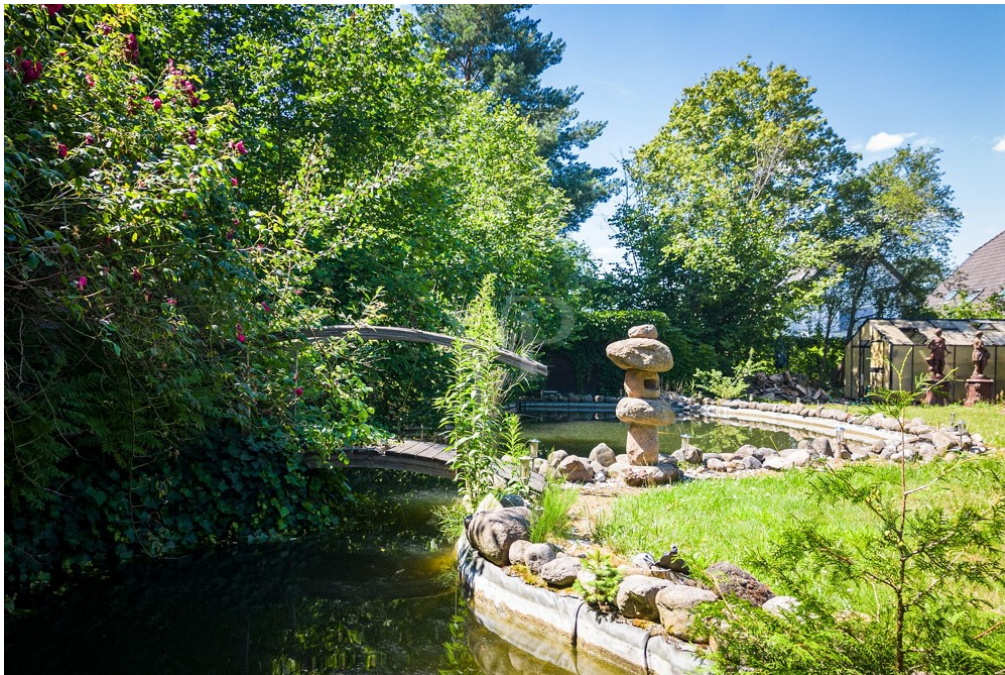
??????? ???????? : 22087021E - 13591 Berlin

?? ????????



???????? ?????????: 22087021E - 13591 Berlin

?? ?????????



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Berlin



Höchstnote für

**von Poll Immobilien
Spandau**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

??????? ???????? : 22087021E - 13591 Berlin

?? ????????

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

??????? ?????????: 22087021E - 13591 Berlin

??? ?????? ?????????

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus im Bauhausstil mit einer Wohnfläche von ca. 373 m² auf einem Grundstück von ca. 1.405 m². 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 Staubsauganlage 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.

??????? ???????? : 22087021E - 13591 Berlin

??????????????? ??? ?????????

- 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 Handtuchtrockner
- 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

??????? ????????: 22087021E - 13591 Berlin

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 22087021E - 13591 Berlin

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.6.2032. Endenergiebedarf beträgt 21.50 kwh/(m²*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.

??????? ?????????: 22087021E - 13591 Berlin

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Birte Baumgarten

Gatower Straße 95 ???????? - Spandau
E-Mail: spandau@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com