

Falkensee – Finkenkrug

# Energieeffizientes verlinkertes Haus mit zeitgemäßer Ausstattung

????????? ??????????: 24087033

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 596.000 EUR • ??????????: ca. 115,44 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ?????? ????: 643 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24087033 - 14612 Falkensee – Finkenkrug

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

???????? ??????????: 24087033 - 14612 Falkensee – Finkenkrug

?? ??? ??????

???????? ??????????	24087033	????? ???????	596.000 EUR
????????????	ca. 115,44 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
?????????	5	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ????????????	4	?????????	????????
????????????	1	?????????????	?????????, WC ?????????????
????? ??????????????	2010	?????????	
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????	?????????????	

???????? ??????????: 24087033 - 14612 Falkensee – Finkenkrug

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

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	???????? ???????????? ????????????	46.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????? ???????????????? ??????????	28.03.2034	???????????? ???????????????? ????????????	A
????? ???????????	??????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	2010

???????? ??????????: 24087033 - 14612 Falkensee – Finkenkrug

?? ?????????



???????? ??????????: 24087033 - 14612 Falkensee – Finkenkrug

?? ?????????



???????? ??????????: 24087033 - 14612 Falkensee – Finkenkrug

?? ?????????



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
Spandau**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

???????? ??????????: 24087033 - 14612 Falkensee – Finkenkrug

?? ?????????

Handelsblatt

# TOP Kunden- Beratung

2024

VON POLL IMMOBILIEN

Im Vergleich: 31 Immobilienmakler  
ServiceValue GmbH  
11.06.2024

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)



**???????? ??????????: 24087033 - 14612 Falkensee – Finkenkrug**

## ??? ?????? ???????????

Dieses gepflegte, im Jahr 2010 fertiggestellte Einfamilienhaus, überzeugt durch seine solide Massivbauweise und hochwertige Verblendung mit Klinkern. Auf einer Wohnfläche von etwa 115 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von rund 643 m<sup>2</sup> bietet dieses Einfamilienhaus ausreichend Raum für eine Familie und Homeoffice. Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 4 geräumige Schlafzimmer. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich lädt durch seine Helligkeit und den direkten Zugang zur Terrasse zum Verweilen ein. Die Einbauküche von Dassbach ist funktional und ansprechend gestaltet und bietet alle nötigen Geräte für den täglichen Bedarf. Das Badezimmer ist sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet und bietet durch die durchdachte Raumaufteilung viel Platz für die täglichen Bedürfnisse. Zusätzlich gibt es ein Gäste-WC, welches den Komfort im Alltag erhöht. Durch die Fußbodenheizung, die in allen Räumen verlegt ist, entsteht eine behagliche und angenehme Wärme. Darüber hinaus sind zwei Solarmodule zur Warmwasserbereitung installiert, welche die Energiekosten reduziert und zur Energieeffizienz beiträgt. Die Immobilie erfüllt mit der Energieklasse A die hohen Anforderungen an eine moderne und nachhaltige Bauweise. Die Qualität dieses Hauses wurde zudem durch eine DEKRA-Prüfung zertifiziert. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse, die einen schönen Blick in den gepflegten Garten ermöglicht. Der Garten verfügt über eine automatische Bewässerungsanlage mit eigenem Brunnen, die die Pflege erheblich erleichtert. Für Fahrzeuge stehen ein Doppelcarport sowie ein separater Fahrradschuppen zur Verfügung. Zusätzlich gibt es ein Gartenhaus, das als Stauraum für Gartengeräte und für verschiedene Hobbys genutzt werden kann. Der Spitzboden im Haus bietet weitere Abstellmöglichkeiten. Die Ausstattung des Hauses wird durch manuelle Rollläden auf beiden Ebenen und charmant wirkende Sprossenfenster ergänzt, die dem Gebäude einen besonderen Charakter verleihen. Diese Immobilie bietet eine funktionale und komfortable Wohnlösung in einer schönen Wohngegend. Interessenten, die Wert auf Qualität und eine durchdachte Raumaufteilung legen, sind herzlich eingeladen, sich bei einer Besichtigung einen eigenen Eindruck zu verschaffen.

???????? ??????????: 24087033 - 14612 Falkensee – Finkenkrug

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

- Massivbauweise
- Verklankert
- 2 Solarmodule für Warmwasser
- Gasheizung
- Fußbodenheizung
- Terrasse
- Sprossenfenster
- Manuelle Rollläden auf beiden Ebenen
- Einbauküche von Dassbach
- Bad mit Wanne und Dusche
- Gäste-WC
- Brunnen
- Automatische Gartenbewässerung
- Spitzboden
- Doppelcarport
- Fahrradschuppen
- Gartenhaus

???????? ??????????: 24087033 - 14612 Falkensee – Finkenkrug

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

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, Kindergärten in unterschiedlichsten Ausführungen, Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und Ärzte – sie finden hier alles. Mit fünf Grundschulen und vier weiterführenden Schulen, davon zwei Gymnasien, ist Falkensee gut für die Entwicklung der jungen Generationen aufgestellt. Jede Schule verfügt über ein individuelles Schulprofil. Durch das hervorragend ausgelegte Straßenverkehrsnetz erreicht man die Berliner City, mit dem Auto über die B5/Heerstraße, Brunsbütteler Damm und die Falkenseer Chaussee/Nonnendammallee, in ca. 35 Minuten. Dank der nahe gelegenen Bundesstraße B5/Heerstraße, erreichen Sie auch das Autobahnnetz in kurzer Zeit. Mit den städtischen Buslinien erreichen Sie bequem die Bahnhöfe Falkensee, Finkenkrug und Seegefeld sowie den Havelpark. Sie erreichen die drei Regionalbahnhöfe auch mit dem Fahrrad oder Auto in wenigen 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

???????? ??????????: 24087033 - 14612 Falkensee – Finkenkrug

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.3.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 46.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. 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.

???????? ??????????: 24087033 - 14612 Falkensee – Finkenkrug

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

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

Birte Baumgarten

---

Gatower Straße 95 ?????????? - 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)