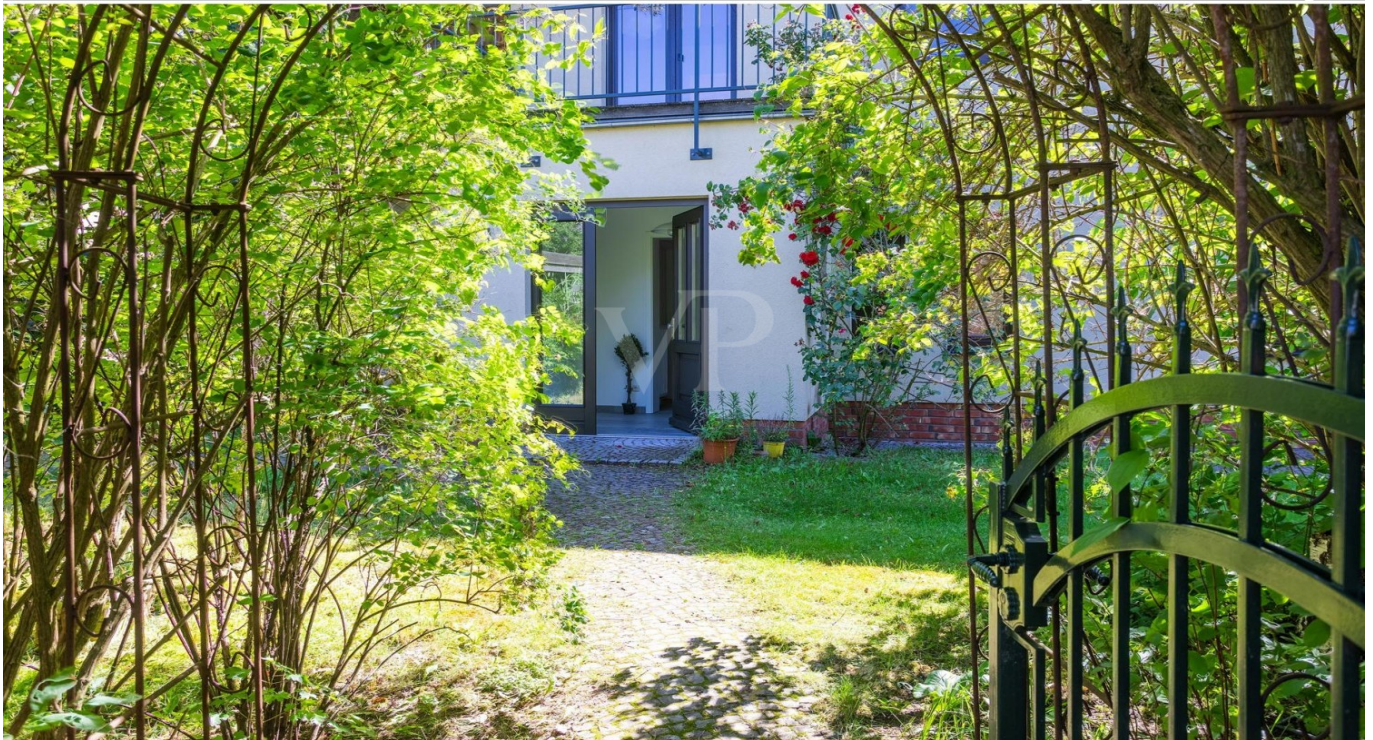


Falkensee – Finkenkrug

# Idyllisches Familienanwesen mit großem, romantischen Garten

????????? ??????????: 24087019

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 1.050.000 EUR • ??????????: ca. 195,1 m<sup>2</sup> • ??????????: 7 • ??????? ?????: 1.858 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24087019 - 14612 Falkensee – Finkenkrug

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

???????? ??????????: 24087019 - 14612 Falkensee – Finkenkrug

?? ??? ??????

???????? ??????????	24087019	????? ???????	1.050.000 EUR
????????????	ca. 195,1 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	?????? Mansard	????????????	????????????????
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	7	????? ??????????????	2024
?????????????? ??? ????????????	5	??????????	?????????
????????????	2	????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	2010	????????????????????	??????
?????? ??????????????	2 x ??????????? ??? ???????????????, 1 x ?????????	????????	WC ??????????????, ??????, ???????????

???????? ??????????: 24087019 - 14612 Falkensee – Finkenkrug

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	68.70 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	19.03.2024	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	B
????? ????????????	??????	??????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 24087019 - 14612 Falkensee – Finkenkrug

?? ?????????



???????? ??????????: 24087019 - 14612 Falkensee – Finkenkrug

?? ?????????



???????? ??????????: 24087019 - 14612 Falkensee – Finkenkrug

?? ?????????



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)

???????? ??????????: 24087019 - 14612 Falkensee – Finkenkrug

?? ?????????





???????? ??????????: 24087019 - 14612 Falkensee – Finkenkrug

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

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.

???????? ??????????: 24087019 - 14612 Falkensee – Finkenkrug

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

- 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

???????? ??????????: 24087019 - 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 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).

???????? ??????????: 24087019 - 14612 Falkensee – Finkenkrug

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

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.

???????? ??????????: 24087019 - 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)