

Berlin – Spandau

# Investieren Sie in Ihre Zukunft - bezugsfreie 2-Zimmerwohnung wartet auf Sie !

????????? ??????????: 24087022

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



????? ??????????: 179.000 EUR • ??????????: ca. 51 m<sup>2</sup> • ??????????: 2

???????? ??????????: 24087022 - 13581 Berlin – Spandau

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

???????? ??????????: 24087022 - 13581 Berlin – Spandau

?? ??? ??????

???????? ??????????	24087022	????? ???????	179.000 EUR
????????????	ca. 51 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	2	?????????	???????
?????????????? ??? ????????????	1	????????????	???????
????????????	1	????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1938	???????	???????

???????? ??????????: 24087022 - 13581 Berlin – Spandau

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	?????????	145.70 kWh/m²a
??????????????	03.01.2029	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	E
????? ????????????	?????	??????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 24087022 - 13581 Berlin – Spandau

?? ?????????



???????? ?????????: 24087022 - 13581 Berlin – Spandau

?? ?????????



???????? ??????????: 24087022 - 13581 Berlin – Spandau

?? ?????????



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
Spandau**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

???????? ??????????: 24087022 - 13581 Berlin – Spandau

?? ?????????

**Handelsblatt**

---

**TOP  
Kunden-  
Beratung**

---

**2024**

---

**VON POLL IMMOBILIEN**

---

Im Vergleich: 31 Immobilienmakler  
ServiceValue GmbH  
11.06.2024

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)



??????? ???????: 24087022 - 13581 Berlin – Spandau

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

Die angebotene Immobilie ist eine Wohnung im Hochparterre eines typischen Spandauer Mehrfamilienhauses mit einer schön gestalteten Fassade aus dem Jahre 1938. Die Wohnfläche beträgt ca. 51,26 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf zwei helle Zimmer. Das Wohnzimmer mit seinen ca. 20 m<sup>2</sup> ist gut geschnitten und die schöne Fensterfront lässt Sie ins Grüne blicken. Schön ist die Holzvertäfelung um das Fenster - hier kommt der Altbaucharme noch einmal zum Vorschein. Im länglich geschnittenen Schlafzimmer ist Platz für ein Bett und Schränke. Der Flur und die Küche sind ausreichend groß um hier eine gute, moderne Gestaltung zu planen mit viel Abstellfläche und Stauraum. Im Flur eingearbeitet ist eine praktische Schrankwand - noch original erhalten aus dem Baujahr. Auch das Bad ist schon etwas in die Jahre gekommen - im schlichten Beige mit Wanne, WC und Waschbecken ist es das typische 80er Jahre Badezimmer. Der grüne Innenhof macht das Leben entspannt - der Garten wird als Gemeinschaftsgarten genutzt, für Kinder gibt es eine große Sandkiste. Insgesamt handelt es sich um eine solide Wohnung mit Potenzial, die durch einige Renovierungsarbeiten zu einem gemütlichen Zuhause gestaltet werden kann. Die Lage ist zentral und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. Die gepflegte Anlage ist in einem guten Zustand, die WEG besteht aus 88 Einheiten. Das Wohngeld in Höhe von 229,06 Euro beinhaltet die Heizkosten und die Instandhaltungsrücklage. Wenn Sie eine Wohnung mit Entwicklungspotenzial suchen und bereit sind, etwas Zeit und Arbeit in die Renovierung zu investieren, könnte diese solide Wohnung genau das Richtige für Sie sein. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten, die diese Wohnung bietet.

???????? ??????????: 24087022 - 13581 Berlin – Spandau

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

- Hochparterre
- Gute Raumaufteilung
- Original Kastentüren
- Flur mit Original Schrank
- Helles Wohnzimmer
- Küche mit kleiner Speisekammer
- Gemeinschaftsgarten im Innenhof
- Zentrale Ölheizung von 2000

??????? ???????: 24087022 - 13581 Berlin – Spandau

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

Diese helle Etagenwohnung liegt verkehrsgünstig, in der Nähe des Spektepark - westlich der Altstadt Spandau. Die nah gelegenen Parkanlagen laden zum Spazieren oder zu ausgedehnten Fahrradtouren ein. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern auf großzügigen Grundstücken. Stilvolles Ambiente und eine sehr gute Infrastruktur zeichnen diesen Stadtteil aus. Schulen und Kindergärten finden Sie in unmittelbarer Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und langfristigen Bedarf sind gut zu erreichen. In dem nah gelegenen Zentrum von Spandau mit seiner wunderschönen Altstadt sowie in den "Spandau Arcaden" finden Sie viele weitere Einkaufsmöglichkeiten. Sie haben eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Mit den nahe gelegenen Buslinien 130, 237 und N30 erreichen Sie in Kürze die Linie U7, den Personenfern- (ICE, IC/EC) und Nahverkehr (S- und Regionalbahn bzw. Regional-Express).

???????? ??????????: 24087022 - 13581 Berlin – Spandau

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.1.2029. Endenergieverbrauch beträgt 145.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

???????? ??????????: 24087022 - 13581 Berlin – Spandau

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

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

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)