

Berlin

# Modernisiertes Siedlungshaus mit herrlichem Garten - Pool und überdachter Terrasse!

????????? ??????????: 24087043

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 595.000 EUR • ??????????: ca. 112 m<sup>2</sup> • ??????????: 4.5 • ??????? ?????: 540 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24087043 - 13587 Berlin

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

???????? ??????????: 24087043 - 13587 Berlin

?? ??? ??????

????????? ??????????	24087043
?????????????	ca. 112 m <sup>2</sup>
?????? ????????	???????????????? ??????
?????????	4.5
????????????? ???	3
?????????????	
?????????????	2
????? ??????????????	1935
?????? ??????????????	2 x ?????????? ??? ???????????????

????? ????????	595.000 EUR
???????	?????????????? ???????????????????
??????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????????	2012
?????????? ?????????????????	?????????
?????????????????????????? ???????	ca. 91 m <sup>2</sup>
?????????	?????????, WC ??????????????, ????????, ??????, ?????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24087043 - 13587 Berlin

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

???? ????????????	???????? ????????	???????????????????	BEDARF
???????????????	??????	???????????????	
???????????????	27.01.2035	???????? ????????	261.00 kWh/m²a
????????????????????		???????????????	
???????? ???		???????????????	H
		???????????????????	
		?????????? ?? ??	1935
		???????????????	
		????????????????????	

??????? ????????: 24087043 - 13587 Berlin

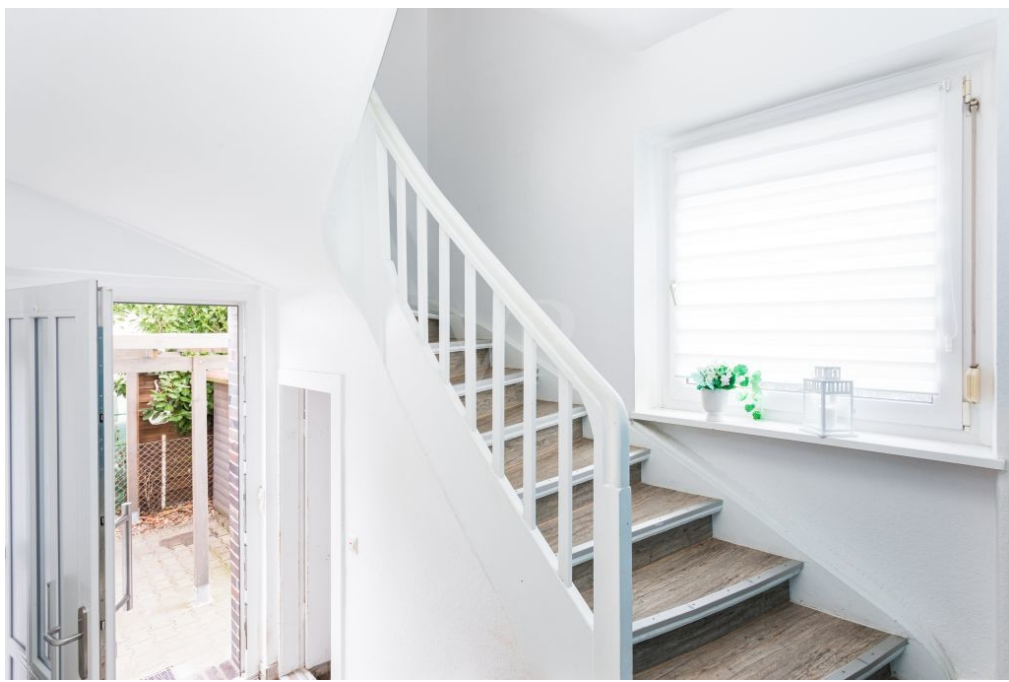
?? ????????





??????? ???????: 24087043 - 13587 Berlin

?? ????????



??????? ???????: 24087043 - 13587 Berlin

?? ????????



**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



**Handelsblatt**

**TOP  
Kunden-  
Beratung**

2024

VON POLL IMMOBILIEN

Im Vergleich: 31 Immobilienmakler  
ServiceValue GmbH  
11.06.2024

??????? ????????: 24087043 - 13587 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](http://www.von-poll.com)



??????? ????????: 24087043 - 13587 Berlin

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

Das im Jahre 1935 massiv gebaute Siedlungshaus besticht durch die gute Raumaufteilung und die solide Bauweise. Das giebelständige Haus freut sich auf eine kleine Familie, die den Charme dieses Hauses und den herrlichen Garten mit Pool zu schätzen weiß. Seit den 90er Jahren wurden immer wieder die nötigen Modernisierungen durchgeführt, so wurde die Haustür, die Böden, die Küche und die Heizung in den letzten Jahren neu eingebracht. Das helle, großzügige Wohn- Esszimmer ist das Herzstück dieses Hauses. Hier haben Sie viel Platz um Ihre Familie oder Freunde zu bewirten und gemütliche Abende zu verbringen. Die moderne Küche ist komplett ausgestattet und mit vielen Einbauelementen und Schränken versehen. Das Bad in dieser Etage ist mit einer Dusche ausgestattet. Im Obergeschoss stehen Ihnen drei Schlafzimmer zur Verfügung, teilweise mit frei gelegten Dachbalken und schönen Fensterbändern. Das in grau-weiß geflieste Badezimmer bietet Ihnen eine gemütliche Wanne. Der Spitzboden ist über eine kleine Dachtreppe zu erreichen und kann als großzügige Abstellfläche genutzt werden - grundsätzlich wäre auch ein Ausbau denkbar. Im Keller gibt es diverse Räume zu Hobby- und Lagerzwecken. Eine Gasheizung aus dem Jahre 2009 sorgt für die Wärme und das warme Wasser. Der wunderschöne Garten ist mit viel Liebe zu einer echten Sommeroase bebaut worden - ein Pool mit Technik, eine überdachte Terrasse und ein Grillhäuschen mit Bar warten auf Ihre Partyideen! Ein Carport und ein Schuppen runden das Angebot ab. Das gesamte Grundstück ist umzäunt und mit Hecken und Sträuchern bewachsen. Gerne besichtigen wir mit Ihnen dieses charmante Siedlungshaus und freuen uns auf Ihre Interesse!

??????? ???????: 24087043 - 13587 Berlin

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

- Massiv erbautes Siedlungshaus
- Zweifach verglaste Fenster aus den 90er Jahren
- Küche ca. 2020
- Gäste WC mit Dusche
- Laminatböden im EG und OG von ca. 2016
- Badezimmer mit Wanne im OG
- Sonniger Garten mit Pool
- Diverse Gartenhäuschen
- Carport

??????? ????????: 24087043 - 13587 Berlin

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

Dieses großzügige Einfamilienhaus befindet sich in beehrter Grünlage. In wenigen Minuten gelangen Sie fußläufig in den Spandauer Stadforst - ein weitreichendes Naherholungsgebiet mit vielfältigen Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Die nahe gelegenen Parkanlagen laden zum Spazieren oder zu ausgedehnten Fahrradtouren ein. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern auf großzügigen Grundstücken. Stilvolles Ambiente und eine sehr gute Infrastruktur zeichnet diesen Stadtteil aus. Die Altstadt Spandau – eine der schönsten Fußgängerzonen Berlins, ist mit Bus oder mit dem Auto schnell zu erreichen. Die Anbindung an die Berliner City ist durch das öffentliche Verkehrsnetz und per Auto sehr gut. Hakenfelde ist über mehrere Buslinien an den zentralen Bahnhof Spandau angebunden, von wo aus Anschlüsse in die Berliner Innenstadt bestehen. Als Hauptverkehrsstraßen durch Hakenfelde führen vom Falkenseer Platz die Schönwalder Straße und Schönwalder Allee nach Schönwalde-Glien bzw. die Neuendorfer- und Streitstraße sowie Niederneuendorfer Allee nach Hennigsdorf. Eine Autofähre pendelt am Aalemannufer zwischen Hakenfelde und Tegelort über die Havel.

??????? ???????: 24087043 - 13587 Berlin

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 261.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

???????? ??????????: 24087043 - 13587 Berlin

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

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

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)