

Falkensee – Finkenkrug

# Repräsentative Stadtvilla auf großem Grundstück mit Pool und Doppelgarage

????????? ??????????: 24087044

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



????? ??????: 1.575.000 EUR • ??????????: ca. 231,11 m<sup>2</sup> • ??????????: 6 • ??????? ?????: 1.493 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24087044 - 14612 Falkensee – Finkenkrug

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

???????? ??????????: 24087044 - 14612 Falkensee – Finkenkrug

?? ??? ??????

???????? ??????????	24087044	????? ???????	1.575.000 EUR
????????????	ca. 231,11 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????????	6	????????????????	????????????????
???????????? ???	5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????	1		
????? ?????????????	2019		
?????? ?????????????	2 x ???????	?????????	????????
		????????????	
		????????????????????	ca. 8 m <sup>2</sup>
		??????	
		???????	????????, WC ????????????, ????????, ??????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 24087044 - 14612 Falkensee – Finkenkrug

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	????????? ????????	83.20 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	30.01.2035	?????????????	
???????????????????		?????????????	C
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	???????	?????????????	
		????? ??????????????	2019
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 24087044 - 14612 Falkensee – Finkenkrug

?? ?????????



???????? ??????????: 24087044 - 14612 Falkensee – Finkenkrug

?? ?????????



???????? ??????????: 24087044 - 14612 Falkensee – Finkenkrug

?? ?????????



???????? ??????????: 24087044 - 14612 Falkensee – Finkenkrug

?? ?????????

**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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

VP

VP

VP

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)



???????? ??????????: 24087044 - 14612 Falkensee – Finkenkrug

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

Diese exklusive Stadtvilla bietet auf einer Wohnfläche von ca. 230 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von 1493 m<sup>2</sup> ein herausragendes Wohnambiente. Die 2019 fertiggestellte Immobilie befindet sich in einem absolut neuwertigen Zustand und besticht durch eine luxuriöse Ausstattung sowie einem weitläufigen Grundstück. Das Haus verfügt über sechs schöne Zimmer und einem Ankleidezimmer, darunter fünf gut proportionierte Schlafzimmer, die ausreichend Raum für Familie und Gäste bieten. Das geräumige Badezimmer ist mit hochwertigen Badmöbeln von Leonardo ausgestattet und verfügt über eine Dusche. Die Gestaltung des Badezimmers umfasst zudem Fliesen mit Marmordekor sowie Toiletten von TECE mit integrierter Bidet- und Warmwasserfunktion. Die Immobilie brilliert durch eine Vielzahl moderner Annehmlichkeiten. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine effiziente Fußbodenheizung, unterstützt durch eine Gasheizung von Junkers. Zusätzliche Wärme liefert ein Kaminofen von Hark. Außerdem unterstützt eine Solaranlage zeitgemäß die Erwärmung des Warmwassers und hält Ihre Energiekosten niedrig. Der Bau des Hauses erfolgte in bewährter und nachhaltiger Massivbauweise mit Kalksandstein (24 cm) in Verbindung mit einer Wärmedämmung von 15 cm Stärke. Die Fassade ist mit hellen Klinkerriemchen verkleidet, was dem Haus ein mediterranes und modernes Erscheinungsbild verleiht. Ein weiteres Highlight ist das Smart Home System von Homematic. Diese moderne Technik sorgt für mehr Wohnkomfort und schenkt Ihnen mehr Zeit für die schönen Dinge des Lebens durch automatisierte Abläufe im Alltag. Für angenehme Temperaturen im Pool sorgt eine Wärmepumpe, die sowohl heizen als auch kühlen kann. Der Pool selbst hat eine Größe von 10 x 4 Metern und ist mit einer Gegenstromanlage ausgestattet. Eine freitragende, extraflache Glasabdeckung von Paradiso sorgt unter anderem für Sicherheit und kann per Fernbedienung gesteuert werden. Die Küche ist ausgestattet mit hochmodernen Markengeräten und einem Herd von Bora mit einem integrierten Kochfeldabzugssystem. Ein Ankleidezimmer mit Beleuchtung und maßgefertigten Einbauschränken rundet das durchdachte Wohnkonzept ab. Hochwertiger dekorativer Innenputz mit Spachteltechnik von Mamorino sowie maßangefertigte, hohe Holz Türen verleihen den Innenräumen eine exklusive Note. Im Außenbereich erwartet Sie ein großes Grundstück mit einem sehr gepflegten Rasen, der durch ein innovatives Unterbodenbewässerungssystem versorgt wird und per App steuerbar ist. Ein Mähroboter von Husqvarna sorgt bequem für die Rasenpflege. Das große Pavillon bietet zusätzliche Möglichkeiten für geselliges Beisammensein oder entspanntes Arbeiten im sommerlichen Homeoffice, ein Netzwerk- und Stromanschluss sind bereits vorbereitet. Die Sicherheitstechnik umfasst eine umfassende Alarmanlage mit Videoüberwachung, Sicherheitsnebel und Aufschaltung. Elektrische Raffstores (Außenjalousien) von Warema, eine Videosprechanlage und eine

Doppelgarage mit Rolltor von Hörmann vervollständigen das hervorragende Angebot. Diese Immobilie bietet nicht nur ein hohes Maß an Komfort und Sicherheit, sondern bietet auch eine beeindruckende Lebensqualität in einem modernen und repräsentativen Ambiente. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von der Einzigartigkeit dieser Immobilie zu überzeugen.

???????? ??????????: 24087044 - 14612 Falkensee – Finkenkrug

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

- Massivbauweise (24 cm Kalksandstein - 15 cm Wärmedämmung)
- Fassade mit Klinkerriemchen
- Solar für Warmwasser
- Gasheizung von Junkers
- Fußbodenheizung
- Kaminofen von Hark
- Hochwertiger dekorativer Innenputz mit Spachteltechnik von Mamorino
- Smart Home System von Homematic
- Dreifachverglasung
- Elektrische Raffstore / Außenjalousien von Warema
- Next Küche mit Markengeräten und Bora Herd mit Kochfeldabzugssystem
- Ankleidezimmer mit Beleuchtung und Maßeinbauschränken
- Toiletten von TECE mit integrierter Bidetfunktion und Warmwasser
- Bad mit Dusche und Fliesen mit Marmordekor
- Badmöbel von Leonardo
- Hohe Holztüren, maßangefertigt
- Treppenbeläge mit Blue Pearl Granit
- Bis zu 2,90 m hohe Decken
- Wasserenthärtungsanlage von Grünbeck
- Wintergarten (per Infrarot beheizbar)
- Alarmanlage mit Videoüberwachung, Sicherheitsnebel und Aufschaltung
- Pool (10 x 4 Meter) mit Wärmepumpe beheizbar und kühlbar, Gegenstromanlage, freitragende extraflache Glasabdeckung von Paradiso, per Fernbedienung steuerbar, mit Beleuchtung, Poolwanne aus Styroporbausteinen und mit Beton ausgegossen
- Unterbodenbewässerungssystem für den kompletten Rasen (per App steuerbar)
- Mähroboter von Husqvarna
- Großer Pavillon, Strom und Netzwerkanschluss anliegend
- Gepflasterte Wege mit Drainagen
- Umzäunung, elektrische Toreinfahrt mit Hörmanntechnik
- Videosprechanlage
- Doppelgarage mit Rolltor von Hörmann

???????? ??????????: 24087044 - 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 652, 653 und 655 erreichen Sie bequem die Bahnhöfe Falkensee, Seegefeld, 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).

???????? ??????????: 24087044 - 14612 Falkensee – Finkenkrug

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 83.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

???????? ??????????: 24087044 - 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)