

Berlin – Staaken

# Neuwertig - modern - mit Erdwärme - direkt am Naturschutzgebiet!

VP azonosító: 23087037

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 778.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 130 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 390 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 23087037 - 13593 Berlin – Staaken

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23087037 - 13593 Berlin – Staaken

## Áttekintés

VP azonosító	23087037
Hasznos lakótér	ca. 130 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	4
Hálósobák	3
FÜRD?SZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	2022
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	778.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision betr?gt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Újszer?
Kivitelezési módszer	Fakeret
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC

VP azonosító: 23087037 - 13593 Berlin – Staaken

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Geotermia
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	01.08.2033
Energiaforrás	Elektromosság

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	31.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A

VP azonosító: 23087037 - 13593 Berlin – Staaken

## Az ingatlan



VP azonosító: 23087037 - 13593 Berlin – Staaken

## Az ingatlan



VP azonosító: 23087037 - 13593 Berlin – Staaken

## Az ingatlan



VP azonosító: 23087037 - 13593 Berlin – Staaken

## Az ingatlan



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)



VP azonosító: 23087037 - 13593 Berlin – Staaken

## Az els? benyomás

Zum Verkauf steht das Filetstück einer kleinen Wohnanlage in moderner und ökologischen Holzbauweise, im Jahr 2023 fertiggestellt. Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem Grundstück von ca. 390 m<sup>2</sup>. Mit vier Zimmern, davon drei Schlafzimmern, einem großen Wohn- und Essbereich sowie einem modernen Badezimmer ist das Haus ideal für eine junge Familie oder einem Paar mit gehobenen Ansprüchen geeignet. Das Haus besticht durch seine einzigartige Lage direkt am Naturschutzgebiet Hahneberg. Hier können Sie die Natur in vollen Zügen genießen, während Sie trotzdem eine gute Anbindung an die Stadt haben. Die Umgebung bietet Ihnen die Möglichkeit sich zu entspannen und zu erholen. Das unter zeitgemäßen Gesichtspunkten erbaute Holzhaus bietet nicht nur ein naturnahes Raumklima, sondern ist auch gesund und komfortabel. Es kamen ökologische Materialien mit antibakteriellen Eigenschaften zum Einsatz, wodurch es ideal für Allergiker ist. Die Fußbodenheizung sorgt für eine angenehme Wärme im gesamten Haus. Die Ausstattung des Hauses ist hochwertig und lässt keine Wünsche offen. Die dreifach verglasten Lärchenholzfenster sorgen für eine optimale Wärmedämmung. Eine zeitgemäße Erdwärmepumpe mit Tiefenbohrung liefert effizient und nachhaltig die benötigte Energie aus der Erde (Geothermie). Eine kontrollierte Belüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgt für ein angenehmes - besonders Pollen- und staubarmes - Raumklima in den Wohnräumen. Die Sanitärobjekte sind von hoher Qualität und sorgen für einen modernen Wohnkomfort. Die Fußböden bestehen aus Massivparkett Eiche und Fliesen und verleihen dem Haus eine edle Atmosphäre. Eine Terrasse lädt zum Entspannen und Genießen in der Natur ein. Ein Stellplatz für Ihr Fahrzeug steht ebenfalls am Haus zur Verfügung. Das Haus bietet außerdem eine Galerie und Dachflächenfenster, die elektrisch steuerbar sind und per Fernbedienung bedient werden. Der Energiewert des Hauses ist hervorragend und ermöglicht Ihnen Energie und Kosten zu sparen. Insgesamt zeichnet sich die Immobilie durch ihre ökologische Bauweise, Nutzung von Geothermie, ihre hochwertige Ausstattung und ihre naturnahe Lage aus. Sie bietet Ihnen die Möglichkeit, in einer idyllischen Umgebung zu leben und dennoch von einer guten Anbindung an die Stadt zu profitieren. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Haus.

VP azonosító: 23087037 - 13593 Berlin – Staaken

## Részletes felszereltség

- Holzbauweise mit ökologischen Materialien
- Dreifach verglaste Lärchenholzfenster
- Dachflächenfenster elektrisch steuerbar per Fernbedienung
- Erdwärmepumpe mit Tiefenbohrung (Geothermie)
- Fußbodenheizung
- Belüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Badezimmer mit Wanne, Dusche, Handtuchrockner
- Hochwertige Sanitärobjekte
- Fußböden in Massivparkett Eiche und Fliesen
- Terrasse
- Stellplatz

**VP azonosító: 23087037 - 13593 Berlin – Staaken**

## Minden a helyszínr?!

Die moderne Immobilie liegt in einer der beliebtesten Gegenden von Spandau, in Staaken, angrenzend zur Wilhelmstadt und dem Naturschutzgebiet am Hahneberg. Hier erstreckt sich südlich der Heerstraße ein familienfreundliches Wohngebiet mit bester Infrastruktur und Schulen. Freizeitaktivitäten sind hier in vielfältiger Weise möglich, ob Segler oder andere Wassersportler, Wanderer oder Radfahrer, Reiter oder Jogger - alle schätzen das Gebiet wegen der angrenzenden Havel mit den diversen Sportvereinen und Uferwegen, der Spazierwege am Hahneberg und der nahe gelegenen Döberitzer Heide. Die Spandauer Arkaden und die schöne Spandauer Altstadt bieten eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten. Die bekannte Zitadelle ist mit ihren vielen Veranstaltungen ein beliebter Treffpunkt für alle Generationen. Die nahe gelegene Heerstraße sichert Ihnen per Auto oder mit dem Bus eine bequeme und schnelle Anbindung an die Altstadt Spandau mit den diversen Einkaufsmöglichkeiten und an die Berliner City. Den Berliner Ring erreichen Sie über die B5 in ca. 15 Minuten. Sie haben eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Mit den nahe gelegenen Buslinien erreichen Sie in kürze den Fern-, S- und U-Bahnhof Spandau und die umliegenden Ortsteile.

VP azonosító: 23087037 - 13593 Berlin – Staaken

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 31.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. 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.

VP azonosító: 23087037 - 13593 Berlin – Staaken

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Birte Baumgarten

---

Gatower Straße 95 Berlin - 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)