

Berlin – Spandau

# Entdecken Sie Ihr Traumdomizil: Einzigartiges Dachgeschoss mit Exklusivität und Komfort!

**CODICE OGGETTO: 24087004**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 106,44 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

CODICE OGGETTO: 24087004 - 13581 Berlin – Spandau

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24087004 - 13581 Berlin – Spandau

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24087004	Prezzo d'acquisto	549.000 EUR
Superficie netta	ca. 106,44 m <sup>2</sup>	Appartamento	Attico
Piano	4	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Modernizzazione / Riqualficazione	2018
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Come nuovo
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	2018	Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24087004 - 13581 Berlin – Spandau

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	197.50 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	04.07.2028	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24087004 - 13581 Berlin – Spandau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24087004 - 13581 Berlin – Spandau

## La proprietà



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
Spandau**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

CODICE OGGETTO: 24087004 - 13581 Berlin – Spandau

## La proprietà

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)

**CODICE OGGETTO: 24087004 - 13581 Berlin – Spandau**

## Una prima impressione

Betreten Sie diese einzigartige Dachgeschosswohnung mit einer Ausstattung, die ihresgleichen sucht, und einer Wohnqualität, die höchsten technischen Standards entspricht. Der großzügige Wohn- und Essbereich begrüßt Sie mit einer Fülle von Licht, dank der großzügigen Fensterfronten, herrlichen Holzböden und freigelegten Balken. Die gelungene Kombination aus traditionellem Charme und modernem Flair macht diese Wohnung zu einem wahrhaftigen Juwel. Die offene, exklusive Küche in edlen Grautönen bildet die perfekte Kulisse für kulinarische Genüsse, sei es bei geselligen Kochabenden oder der alltäglichen Zubereitung von Mahlzeiten für die Familie. Ein hochwertiger Induktionsherd, ein Weinkühlschrank und die praktischen Softclose-Schubladen versprechen ein Kocherlebnis der Extraklasse. Genießen Sie dabei den Blick auf die Spandauer Vorstadt, das Rathaus und die Weite des Berliner Himmels! Ein separater Schlafbereich mit zwei ansprechenden Schlafzimmern und einem modernen Duschbad bietet Ruhe und Erholung. Auf der anderen Seite befindet sich ein zusätzliches Zimmer sowie ein elegantes Badezimmer mit Wanne. Die Wohnanlage besteht aus insgesamt 16 Wohneinheiten. Das monatliche Wohngeld in Höhe von 507 Euro deckt nicht nur die Heizkosten und die Warmwasserversorgung ab, sondern beinhaltet auch Rücklagenbildungen. Das neu errichtete Dachgeschoss mit moderner Fußbodenheizung weist selbstverständlich einen deutlich verbesserten Energieverbrauch auf im Vergleich zum restlichen Gebäude, was bei der Erstellung des Energieausweises berücksichtigt werden muss. Wir laden Sie herzlich ein, diese außergewöhnlich schöne Wohnung mit uns zu besichtigen!



CODICE OGGETTO: 24087004 - 13581 Berlin – Spandau

## Dettagli dei servizi

Ausstattung:

- Fahrstuhl nur für die oberen Etagen
- Sicherheits-Wohnungseingangstür (WK 2)
- Parkett in Dielenoptik - Eiche weiß
- Große offene Küche mit Insel
- Induktionsherd
- Weinkühlschrank
- Fußbodenheizung
- Exklusive Badausstattung mit bodengleicher Dusche, Wanne und großformatigen Fliesen
- Hochwertige Türen
- Bodentiefe, hohe Fenster
- Elektrische Jalousien im Wohn- Essbereich
- Thermoisolierverglasung
- Gas-Zentralheizung

**CODICE OGGETTO: 24087004 - 13581 Berlin – Spandau**

## Tutto sulla posizione

Gleich hinter der Altstadt Spandau beginnen die ruhigen Anwohnerstraßen der Ortschaft Staaken. Neben den kleineren Mehrfamilienhäusern sind hier in den letzten Jahren immer mehr Einfamilienhäuser und Doppelhäuser entstanden. Über den Grünzug am Bullengraben können Sie den Altstadtbummel mit einem schönen Sparziergang abseits der Straßen und des Autoverkehrs verbinden. Die Altstadt Spandau mit Ihrem vielfältigem Angebot ist in ca. 10 Minuten zu Fuß zu erreichen, aber selbstverständlich stehen hierfür auch Busse bereit. Mit dem Auto sind Sie in 5 Minuten am Rathaus, in 20 Minuten am Kurfürstendamm. Einkaufsmöglichkeiten, Ärztehäuser und Läden des täglichen Bedarfs haben Sie hier in unmittelbarer Umgebung! In die Berliner City West brauchen Sie ca. 15 - 20 Minuten, nach Mitte sind Sie ungefähr eine halbe Stunde unterwegs.

**CODICE OGGETTO: 24087004 - 13581 Berlin – Spandau**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.7.2028. Endenergiebedarf beträgt 197.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1906. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw.

Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. **PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine

Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen

**CODICE OGGETTO: 24087004 - 13581 Berlin – Spandau**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Birte Baumgarten

---

Gatower Straße 95 Berlino - 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)