

Berlin

# Diese helle Wohnung mit großem Balkon wartet auf Sie! Bezugsfrei!

**CODICE OGGETTO: 24087036**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 84 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**CODICE OGGETTO: 24087036 - 13589 Berlin**

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

CODICE OGGETTO: 24087036 - 13589 Berlin

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24087036
Superficie netta	ca. 84 m <sup>2</sup>
Piano	2
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1967
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	295.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24087036 - 13589 Berlin

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	132.70 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	19.12.2027	Classe di efficienza energetica	E
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1967

CODICE OGGETTO: 24087036 - 13589 Berlin

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24087036 - 13589 Berlin

## 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: 24087036 - 13589 Berlin

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24087036 - 13589 Berlin**

## Una prima impressione

Diese bezaubernde Wohnung in einer idyllischen Seitenstraße zwischen Neu-Staaken und dem Falkenhagener Feld ist ein wunderschönes Zuhause für Paare oder eine kleine Familie. Modern, hell und ruhig gelegen lädt sie sofort zum Wohlfühlen ein. Einziehen und sich heimisch fühlen - im ersten Stock dieses gepflegten und stetig modernisierten Mehrfamilienhauses liegt diese schöne, bezugsfreie Wohnung und ist bequem mit einem Fahrstuhl erreichbar. Das großzügige Wohnzimmer mit ausreichend Platz für einen schönen Essbereich und dem angrenzenden großen Balkon bietet Ihnen viel Platz für Sie, Ihre Familie und Ihre Gäste. Im Sommer können Sie auf dem Balkon herrlich grillen und den Ausblick in die Grünanlage und die Bäume genießen. Da der Balkon zum Teil überdacht ist, können Sie sich aber auch bei Regen oder Schnee in einen Schaukelstuhl kuscheln und das Treiben des Wetters beobachten. Zwei weitere Zimmer stehen Ihnen zur Verfügung und ein Badezimmer mit Dusche und Wanne. Die moderne Küche wurde im Jahre 2022 eingebracht, einzig die Spüle und der Herd müssten erneuert werden. Sämtliche Räume sind mit einem edlen, in Grau gehaltenem Laminat ausgestattet. Zu der Wohnung gehört ein Stellplatz auf dem Parkplatz vor dem Haus. Das Wohngeld beträgt 360,25 Euro und beinhaltet auch die Heizkosten und die Kosten für Warmwasser. Zu jedem Hausteil gehört ein gemeinsamer Fahrrad- und Waschkeller. Die gesamte Anlage präsentiert sich sehr gepflegt und wurde kontinuierlich modernisiert und instand gehalten.



**CODICE OGGETTO: 24087036 - 13589 Berlin**

## Dettagli dei servizi

- Fenster von 1996
- Schöner Laminatboden 2013
- Badezimmer ca. 2000 erneuert
- Moderne Küche aus dem Jahre 2020
- Ölheizung von 1996

**CODICE OGGETTO: 24087036 - 13589 Berlin**

## Tutto sulla posizione

Diese Etagenwohnung liegt in einer bei Familien beliebten Siedlung, nahe dem Falkenhagener Feld, westlich der Altstadt Spandau. Die umliegenden Grundstücke sind mit Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern bebaut. Schulen und Kindergärten finden Sie in unmittelbarer Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und langfristigen Bedarf sind gut zu erreichen. In dem nahe gelegenen Zentrum von Spandau mit seiner wunderschönen Altstadt sowie in den "Spandauer Arcaden" finden Sie viele weitere Einkaufsmöglichkeiten. 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. Mit dem Auto haben Sie auf den umliegenden Hauptverkehrsstraßen eine gute Anbindung an die Berliner City. Die Innenstadt ist bei normaler Verkehrslage in ca. 25 Minuten erreichbar. Naherholungsmöglichkeiten finden Sie im Spektefeld mit dem Großen Spektensee. Aber auch die feld- und waldgeprägte Landschaft des benachbarten brandenburgischen Havellandes mit der Stadt Falkensee lädt zu Ausflügen, herrlichen Spaziergängen und sämtlichen sportlichen Aktivitäten ein.

**CODICE OGGETTO: 24087036 - 13589 Berlin**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.12.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 132.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. Die  
Energieeffizienzklasse ist E.

**CODICE OGGETTO: 24087036 - 13589 Berlin**

## 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)