

Falkensee – Falkensee (Stadt)

# Helle Maisonettewohnung in perfekter Lage - beste Infrastruktur

**CODICE OGGETTO: 24087034**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 348.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 84,47 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**CODICE OGGETTO: 24087034 - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)**

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

**CODICE OGGETTO: 24087034 - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24087034
Superficie netta	ca. 84,47 m <sup>2</sup>
Piano	3
Vani	3
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1996
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	348.500 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Balcone

CODICE OGGETTO: 24087034 - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	18.09.2025
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	241.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	H

CODICE OGGETTO: 24087034 - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24087034 - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

## 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: 24087034 - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

## La proprietà

**Handelsblatt**

---

**TOP  
Kunden-  
Beratung**

---

**2024**

---

**VON POLL IMMOBILIEN**

---

Im Vergleich: 31 Immobilienmakler  
ServiceValue GmbH  
11.06.2024

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: 24087034 - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)**

## Una prima impressione

**\*\*Helle und gepflegte Maisonettewohnung mit Loggia/Balkon, Aufzug, eigenem Parkplatz und optimaler Infrastruktur\*\*** Wir präsentieren Ihnen eine attraktive Maisonettewohnung mit einer Wohnfläche von ca. 84,47 m<sup>2</sup>, die sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, Baujahr 1996, befindet. Diese Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und verfügt über insgesamt 3 Zimmer. Das Haus wurde kontinuierlich instandgehalten und zuletzt im Jahr 2023 mit der Erneuerung der Gaszentralheizung modernisiert. Die helle, modern wirkende Wohnung bietet im unteren Bereich ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia/Balkon, die zum Verweilen und Entspannen einlädt. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet, die 2021 modernisiert wurde und Geräte wie Abdunsthaube, Geschirrspüler und Herd umfasst. Ein Badezimmer mit Badewanne komplettiert diese Ebene. Über eine offene Treppe gelangen Sie in die Galerie, die sich hervorragend als Arbeits- oder Leseecke nutzen lässt. Weiterhin befinden sich auf dieser Ebene das Schlafzimmer und ein großer Abstellraum mit zusätzlichem Stauraum, der zur Ordnung im Wohnbereich beiträgt. Die teilweise dachhohen Decken verleihen der Wohnung ein besonderes Raumgefühl und durch die große Fensterfront strömt viel Tageslicht ins Innere. Die Maisonettewohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus, das aus 10 Wohneinheiten und 6 Gewerbeeinheiten besteht. Die Lage überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal, sodass Sie schnell und bequem an Ihr Ziel gelangen. Diese gepflegte Maisonettewohnung mit großzügiger Loggia, durchdachter Raumaufteilung und guter Ausstattung erfüllt alle Voraussetzungen für komfortables Wohnen. Die kürzlich durchgeführte Modernisierung der Heizungsanlage und die offene Einbauküche tragen zum zeitgemäßen Wohnkomfort bei. Zögern Sie nicht, sich einen persönlichen Eindruck von dieser einladenden Immobilie zu verschaffen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die Vorzüge dieser Maisonettewohnung.



**CODICE OGGETTO: 24087034 - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)**

## Dettagli dei servizi

- Loggia/Balkon
- Galerie
- Kunststofffenster
- Einbauküche (Abdunsthaube, Geschirrspüler und Herd von 2021)
- Teilweise dachhohe Decken
- Gaszentralheizung (von 2023)
- Warmwasser über Durchlauferhitzer (2021) und Boiler
- Abstellraum in der Wohnung
- Gespachtelte Wände
- KFZ-Stellplatz im Hof
- Aufzug

**CODICE OGGETTO: 24087034 - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)**

## Tutto sulla posizione

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, Kindergärten in unterschiedlichsten Ausführungen, Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und Ärzte – sie finden hier alles. Mit fünf Grundschulen und vier weiterführenden Schulen, davon zwei Gymnasien, ist Falkensee gut für die Entwicklung der jungen Generationen aufgestellt. Jede Schule verfügt über ein individuelles Schulprofil. Durch das hervorragend ausgelegte Straßenverkehrsnetz erreicht man die Berliner City, mit dem Auto über die B5/Heerstraße, Brunsbütteler Damm und die Falkenseer Chaussee/Nonnendammallee, in ca. 35 Minuten. Dank der nahe gelegenen Bundesstraße B5/Heerstraße, erreichen Sie auch das Autobahnnetz in kurzer Zeit. Mit den städtischen Buslinien erreichen Sie bequem die Bahnhöfe Falkensee, Finkenkrug und Seefeld sowie den Havelpark. Sie erreichen den Regionalbahnhof in wenigen Gehminuten - 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

**CODICE OGGETTO: 24087034 - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.9.2025. Endenergieverbrauch beträgt 241.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. 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.

**CODICE OGGETTO: 24087034 - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)**

## 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)