Berlin

Einziehen und wohlfühlen: familienfreundliches Haus mit Herz

VP azonosító: 24087043

VÉTELÁR: 495.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 112 m^2 • **SZOBÁK:** 4.5 • **FÖLDTERÜLET:** 540 m^2

VP azonosító: 24087043 - 13587 Berlin

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24087043 - 13587 Berlin

Áttekintés

VP azonosító	24087043
Hasznos lakótér	ca. 112 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4.5
Hálószobák	3
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1935
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	2 x Beálló

Vételár	495.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2012
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 91 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 24087043 - 13587 Berlin

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Könnyu földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	27.01.2035

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	261.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1935

VP azonosító: 24087043 - 13587 Berlin

Az ingatlan

VP azonosító: 24087043 - 13587 Berlin

Az ingatlan

VP azonosító: 24087043 - 13587 Berlin

Az ingatlan

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

VP azonosító: 24087043 - 13587 Berlin

Az ingatlan

VP azonosító: 24087043 - 13587 Berlin

Az elso benyomás

Das im Jahr 1935 massiv erbaute Siedlungshaus überzeugt durch seine solide Bauweise und eine durchdachte Raumaufteilung. Das giebelständige Haus ist ideal für eine kleine Familie, die den besonderen Charme der Immobilie und den herrlich angelegten Garten mit Pool zu schätzen weiß. Seit den 1990er Jahren wurden kontinuierlich Modernisierungen vorgenommen: So wurden unter anderem die Haustür, die Bodenbeläge, die Küche sowie die Heizungsanlage in den letzten Jahren erneuert. Herzstück des Hauses ist das helle und großzügige Wohn- und Esszimmer – ein einladender Raum mit viel Platz für gesellige Abende mit Familie oder Freunden. Die moderne Küche ist komplett ausgestattet und bietet zahlreiche Einbauelemente und Stauraum. Ein Badezimmer mit Dusche befindet sich ebenfalls auf dieser Etage. Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung, teils mit freigelegten Dachbalken und attraktiven Fensterbändern, die für viel Licht sorgen. Das grau-weiß geflieste Badezimmer ist mit einer gemütlichen Badewanne ausgestattet. Der Spitzboden ist über eine kleine Dachtreppe erreichbar und bietet großzügige Abstellfläche – ein Ausbau wäre grundsätzlich denkbar. Im Untergeschoss befinden sich verschiedene Räume zur Nutzung als Lager- oder Hobbyflächen. Die Gasheizung aus dem Jahr 2009 sorgt für angenehme Wärme und warmes Wasser im gesamten Haus. Der liebevoll gestaltete Garten ist eine wahre Sommeroase: Ein Pool mit Technik, eine überdachte Terrasse sowie ein Grillhäuschen mit Bar bieten ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden und gesellige Feiern im Freien. Ein Carport und ein Schuppen ergänzen das Angebot. Das gesamte Grundstück ist umzäunt und von Hecken und Sträuchern umgeben. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung vom Charme dieses Hauses begeistern – wir freuen uns auf Ihr Interesse!

VP azonosító: 24087043 - 13587 Berlin

Részletes felszereltség

- Massiv erbautes Siedlungshaus
- Zweifach verglaste Fenster aus den 90er Jahren
- Küche ca. 2020
- Gäste WC mit Dusche
- Laminatböden im EG und OG von ca. 2016
- Badezimmer mit Wanne im OG
- Sonniger Garten mit Pool
- Diverse Gartenhäuschen
- Carport

VP azonosító: 24087043 - 13587 Berlin

Minden a helyszínrol

Dieses großzügige Einfamilienhaus befindet sich in begehrter Grünlage. In wenigen Minuten gelangen Sie fußläufig in den Spandauer Stadtforst - ein weitreichendes Naherholungsgebiet mit vielfältigen Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Die nahe gelegenen Parkanlagen laden zum Spazieren oder zu ausgedehnten Fahrradtouren ein. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern auf großzügigen Grundstücken. Stilvolles Ambiente und eine sehr gute Infrastruktur zeichnet diesen Stadtteil aus. Die Altstadt Spandau – eine der schönsten Fußgängerzonen Berlins, ist mit Bus oder mit dem Auto schnell zu erreichen. Die Anbindung an die Berliner City ist durch das öffentliche Verkehrsnetz und per Auto sehr gut. Hakenfelde ist über mehrere Buslinien an den zentralen Bahnhof Spandau angebunden, von wo aus Anschlüsse in die Berliner Innenstadt bestehen. Als Hauptverkehrsstraßen durch Hakenfelde führen vom Falkenseer Platz die Schönwalder Straße und Schönwalder Allee nach Schönwalde-Glien bzw. die Neuendorfer- und Streitstraße sowie Niederneuendorfer Allee nach Hennigsdorf. Eine Autofähre pendelt am Aalemannufer zwischen Hakenfelde und Tegelort über die Havel.

VP azonosító: 24087043 - 13587 Berlin

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 261.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935. 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.

VP azonosító: 24087043 - 13587 Berlin

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Birte Baumgarten

Gatower Straße 95, 13595 Berlin
Tel.: +49 30 - 36 50 93 05 0
E-Mail: spandau@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com