

Staaken

# Charmantes Einfamilienhaus mit sonnigem Garten und Ausbaupotenzial

VP azonosító: 25087011

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 480.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 80 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 611 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25087011 - 13591 Staaken

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínról?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25087011 - 13591 Staaken

## Áttekintés

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| VP azonosító    | 25087011              |
| Hasznos lakótér | ca. 80 m <sup>2</sup> |
| Szobák          | 4                     |
| Hálósobák       | 2                     |
| FÜRDOSZOBÁK     | 1                     |
| ÉPÍTÉS ÉVE      | 1936                  |

|                      |                                                                    |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 480.000 EUR                                                        |
| Ház                  | Családi ház                                                        |
| Jutalék              | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| AZ INGATLAN ÁLLAPOTA | Karbantartott                                                      |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                            |
| Hasznos terület      | ca. 70 m <sup>2</sup>                                              |

VP azonosító: 25087011 - 13591 Staaken

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |                                                                  |                     |
|---------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiaforrás                                     | Gáz        | Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 30.05.2035 | Végs?<br>energiafogyasztás                                       | 156.40 kWh/m²a      |
| Energiaforrás                                     | Gáz        | Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | E                   |
|                                                   |            | Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1936                |

VP azonosító: 25087011 - 13591 Staaken

## Az ingatlan



VP azonosító: 25087011 - 13591 Staaken

## 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: 25087011 - 13591 Staaken

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

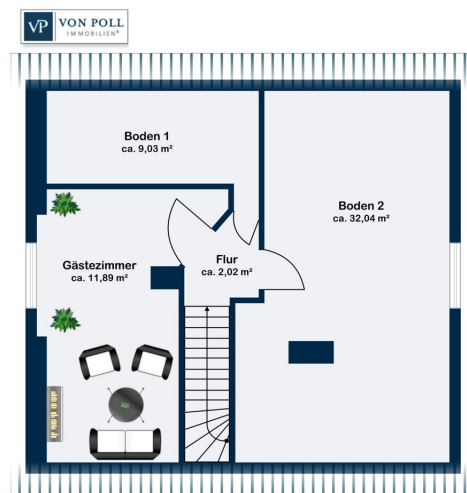
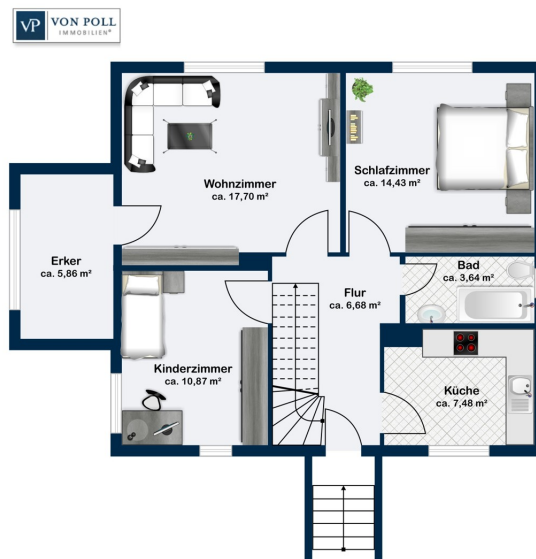


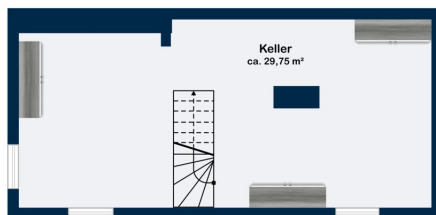
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VP azonosító: 25087011 - 13591 Staaken

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25087011 - 13591 Staaken

## Az elso benyomás

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, das 1936 erbaut und seitdem gut instandgehalten wurde. Die Immobilie befindet sich auf einem Grundstück von etwa 611 m<sup>2</sup> und bietet zur Zeit eine Wohnfläche von ca. 80 m<sup>2</sup>, welche sich bei Bedarf gut erweitern lassen würde. Die Raumaufteilung des Hauses umfasst insgesamt vier Zimmer, darunter zwei gut geschnittene Schlafzimmer, so dass ausreichend Platz für eine kleine Familie vorhanden ist. Das Wohn- und Esszimmer ist mit einem klassischen Kachelofen ausgestattet, der nicht nur für Behaglichkeit, sondern auch für eine angenehme Wärme an kalten Tagen sorgt. Die gemütliche Atmosphäre wird durch einen Erker ergänzt, der dem Raum zusätzlichen Charakter verleiht und die Möglichkeit bietet, hier eine Lesecke oder einen kleinen Arbeitsbereich einzurichten. Das Badezimmer ist zweckmäßig gestaltet und bietet eine Badewanne sowie eine Duschmöglichkeit. Alle Fenster des Hauses sind doppelverglast und gewährleisten eine gute Isolierung sowie Helligkeit in den Räumen. Die Gasheizung wurde im Jahr 2022 erneuert und sorgt für eine zuverlässige und effiziente Wärmeversorgung. Ein Highlight der Immobilie ist der großzügige Garten, der viel Platz für verschiedene Aktivitäten im Freien bietet. Hier steht zudem ein Gartenhaus, das zusätzlichen Stauraum bietet. Der Garten eignet sich hervorragend für Gartenarbeiten oder zum Entspannen im Freien. Das Dachgeschoss ist zur Zeit nur zum Teil ausgebaut, ein weiterer Raum könnte hervorragend zu einem weiteren Schlafzimmer und einem zusätzlichen Bad ausgebaut werden. Dies eröffnet Gestaltungsspielraum für individuelle Wohnbedürfnisse oder zukünftige Erweiterungen. Die Immobilie befindet sich in einem guten Zustand, auch wenn einige Renovierungs- und Sanierungsarbeiten von den neuen Eigentümern eingeplant werden sollten. Diese Arbeiten bieten die Möglichkeit, das Haus nach eigenen Vorstellungen und modernen Standards zu gestalten. Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus eine interessante Möglichkeit für Käufer, die ein solides und charmantes Zuhause mit Potenzial für individuelle Anpassungen suchen. Die Kombination aus historischem Charme und praktischen Gestaltungsmöglichkeiten macht dieses Objekt besonders für handwerklich Begabte oder visionäre Bauherren attraktiv. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Lassen Sie sich vor Ort von den vielen Möglichkeiten dieser Immobilie überzeugen.

VP azonosító: 25087011 - 13591 Staaken

## Részletes felszereltség

- Massiv erbautes Haus
- Verputzte Fassade
- Gasheizung von 2022
- Doppelverglaste Fenster
- Außen Jalousien
- Brunnen zur Gartenbewässerung
- Holzböden
- Gemütliches Wohnzimmer mit Erker
- Kachelofen
- Dachgeschoss zum Teil ausgebaut, weiterer Ausbau möglich
- Teilkeller
- Gartenhaus

**VP azonosító: 25087011 - 13591 Staaken**

## Minden a helyszínr?!

Die umliegenden Grundstücke sind überwiegend mit Doppelhaushälften, Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut. Schulen und Kindergärten finden Sie in unmittelbarer Umgebung. Ein ruhige Lage mit bester Anbindung an die Großstadt! Schulen und 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. Zudem finden sie große Einkaufszentren wie den Havelpark oder das B5 Outlet Center, die Sie in wenigen Minuten mit dem Auto erreichen können.

VP azonosító: 25087011 - 13591 Staaken

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.5.2035. Endenergieverbrauch beträgt 156.40 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 25087011 - 13591 Staaken

## 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](mailto:spandau@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)