Falkensee – Falkensee (Stadt)

Großes Zweifamilienhaus in Falkensee: Viel Platz, Pool & Doppelgarage!

Objektnummer: 25087016-926



KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 205.35 m^2 • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1107 m^2

Objektnummer: 25087016-926 - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25087016-926 - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

Auf einen Blick

Objektnummer	25087016-926
Wohnfläche	ca. 205.35 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	2004
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	895.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 80 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25087016-926 - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	83.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.01.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 25087016-926 - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

Die Immobilie





Objektnummer: 25087016-926 - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

Die Immobilie





Objektnummer: 25087016-926 - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

Die Immobilie





Objektnummer: 25087016-926 - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

Die Immobilie





Objektnummer: 25087016-926 - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

Die Immobilie





Objektnummer: 25087016-926 - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

Ein erster Eindruck

Vielseitiges Zweifamilienhaus mit Pool und Doppelgarage in bester Lage von Falkensee.

Dieses gepflegte und hervorragend aufgeteilte Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 2004 befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von 1.107 m² in einer ruhigen und bestens angebundenen Lage in Falkensee-Finkenkrug.

Die Immobilie ist bestens für Familien und Pendler nach Berlin geeignet, da sowohl die Bundesstraße B5 als auch der Hauptbahnhof von Falkensee unweit liegen. So genießen Sie die ideale Mischung aus idyllischer Privatsphäre im Grünen und einer schnellen, unkomplizierten Anbindung an die Hauptstadt.

Raumaufteilung und Nutzungsmöglichkeiten:
Mit einer Wohnfläche von etwa 205 m² und insgesamt 8 Zimmern, darunter 6 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, bietet das Haus außergewöhnlich viel Platz. Ein besonderer Vorzug sind die zwei eigenständigen Wohneinheiten, die absolut gleichwertig und separat nutzbar sind – die perfekten Voraussetzungen für Mehrgenerationenwohnen oder die Vermietung einer Etage. Alternativ lassen sich die beiden Einheiten flexibel zusammenlegen, um das Objekt als ein einziges, großzügiges Einfamilienhaus zu nutzen.

Ausstattung und Modernisierungen:
Die Immobilie beeindruckt durch ihre hochwertige Ausstattung und wurde durch kontinuierliche Modernisierungen stets in einem hervorragenden Zustand gehalten:

2019: Neuer Fassadenanstrich, Dachreinigung und -imprägnierung, Pflasterung der Zufahrt sowie Errichtung hochwertiger Betonzaunelemente für eine klare Grundstücksabgrenzung.

2021: Verlegung eines neuen Holzfußbodens im Obergeschoss sowie umfassende Innenanstriche.

2023: Einbau einer neuen, energieeffizienten Gasbrennwertheizung.

2025: Erneuerung des Fußbodens im Wohnzimmer (Erdgeschoss) sowie abschließende Malerarbeiten auf dieser Etage.

In den Wohnungen beider Etagen befindet sich je eine voll ausgestattete Einbauküche. Die zwei Badezimmer bieten jeweils sowohl eine Dusche als auch eine Badewanne und

werden durch zwei praktische Gäste-WCs ergänzt – ein großer Vorteil für den Familienalltag. Dank der teilweisen Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss herrscht in den kälteren Monaten stets ein angenehmes Raumklima. Ein Kaminofen für gemütliche Abende, teils elektrische Rollläden und eine indirekte Beleuchtung im Wohnzimmer runden das Wohlfühl-Ambiente ab. Weiteren Stauraum oder Ausbaupotenzial für Hobbyzwecke bietet der große Spitzboden.

Außenbereich und Extras:
Auch der Außenbereich lässt keine Wünsche offen. Ein Balkon und eine Terrasse laden zum Verweilen und Entspannen ein. Für sportliche Aktivitäten oder pure Erholung steht Ihnen der hauseigene Pool mit Solarheizung und verschiebbarer Abdeckung zur Verfügung. Eine automatische Bewässerungsanlage, die von einem eigenen Brunnen gespeist wird, macht die Pflege der Außenanlagen besonders komfortabel.

Ein weiteres Highlight ist die massive, große Doppelgarage:
Diese bietet nicht nur ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge, sondern ist dank einer integrierten Klimaanlage mit Heizfunktion auch ideal für Hobbyzwecke nutzbar. Die elektrische Toreinfahrt sorgt für ein Höchstmaß an Sicherheit und Komfort.

Fazit:
Nutzen Sie die Gelegenheit, sich bei einer Besichtigung selbst von dieser attraktiven Immobilie zu überzeugen, und erfahren Sie mehr über die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten dieses Hauses. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25087016-926 - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

Ausstattung und Details

- Massivbauweise mit Poroton-Planziegel-T14-36,5 L
- Terrasse und Balkon
- Rollläden im gesamten Haus, teilweise elektrisch
- Teilweise Fußbodenheizung im EG und OG
- Kaminofen
- 2 Einbauküchen
- 2 Bäder mit Dusche und Wanne
- 2 Gäste-WCs
- Indirekte Beleuchtung im Wohnzimmer
- Großer Spitzboden mit Potential für Hobbys
- Brunnen mit automatischer Bewässerungsanlage
- Pool mit Solarheizung und verschiebbarer Abdeckung
- Elektrische Toreinfahrt
- Gartenschuppen
- Große Doppelgarage mit Klimaanlage (inkl. Heizfunktion)
- Weitere Stellplatzmöglichkeit
- Gepflasterte Zufahrt
- Hochwertige Betonzaunelemente

Objektnummer: 25087016-926 - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

Alles zum Standort

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. Mit moderner, sach- und kindgerechter Ausstattung bieten die neuen und sanierten Schulgebäude ein zeitgemäßes Lernumfeld für den Start ins Leben. 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 Seegefeld sowie den Havelpark.

Sie erreichen die den Bahnhof F auch mit dem Fahrrad oder Auto in wenigen Minuten - 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 bzw. Regional-Express).

Objektnummer: 25087016-926 - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

Sonstige Angaben

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 Rechnung zu zahlen.
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer 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. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25087016-926 - 14612 Falkensee – Falkensee (Stadt)

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Birte Baumgarten

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com