Berlin – Staaken

Gepflegtes Reihenmittelhaus mit Kamin und sonnigem Gartenrückzugsort

Objektnummer: 26087039



KAUFPREIS: 398.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 107 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 286 m²

Objektnummer: 26087039 - 13593 Berlin – Staaken

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

Objektnummer: 26087039 - 13593 Berlin – Staaken

Auf einen Blick

Objektnummer	26087039
Wohnfläche	ca. 107 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1989

Kaufpreis	398.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 87 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26087039 - 13593 Berlin – Staaken

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	09.11.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	124 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1989

Objektnummer: 26087039 - 13593 Berlin – Staaken

Die Immobilie





Objektnummer: 26087039 - 13593 Berlin – Staaken

Die Immobilie





Objektnummer: 26087039 - 13593 Berlin – Staaken

Die Immobilie



Objektnummer: 26087039 - 13593 Berlin – Staaken

Ein erster Eindruck

Sanftes Licht spielt auf dem Parkett und bringt Wärme und Helligkeit in das schöne Refugium. Das Haus, ein Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1989, zeigt sich nach kontinuierlicher Pflege und kluger Modernisierung in einem Zustand, der sofort Geborgenheit vermittelt. Man spürt, dass hier gelebt, aber auch immer wieder mit Sorgfalt erneuert wurde: Vom Kamin über Wände, Decken, Böden bis zu Bad und Küche, alles wurde 2006 grundlegend überarbeitet, der Boden im Flur zuletzt mit Vinyl akzentuiert.

Mit rund 107 Quadratmetern Wohnfläche öffnet sich ein Grundriss, der klare Linien und einladende Übergänge schafft. Vier Zimmer verteilen sich auf das Haus, drei davon als Schlafzimmer gestaltet. Die Fenster lassen viel Licht herein und schaffen eine Atmosphäre, in der sich Alltag und besondere Momente gleichermaßen entfalten können. Im Zentrum befindet der Wohnbereich, der durch seine Großzügigkeit und den Blick in den Garten zur Drehscheibe des Zusammenlebens wird. Der Kamin sorgt an kühlen Abenden für entspannte Stunden und eine behagliche Stimmung.

Die Küche, modernisiert und in moderner Optik in dunklem Rot gehalten bietet Platz für eine kleine Sitzecke. Hier lässt sich das Frühstück ebenso genießen wie das späte Glas Wein nach einem langen Tag. Das Badezimmer, ebenfalls Teil der umfassenden Modernisierung, überzeugt mit klaren Linien, modernen Fliesen und einer angenehmen Atmosphäre, ein Ort für den Start in den Tag oder die kleine Pause zwischendurch.

Das Schlafzimmer überzeugt durch seine Größe: hier wurden aus zwei Räumen ein Zimmer gemacht und dadurch viel Platz für Schränke und Freiraum geschaffen. Zusätzlich steht noch eine kleine Ankleide zur Verfügung. Das Kinderzimmer ist mit einer Treppe mit dem Spitzboden verbunden - ein Traum für größere Kinder. Die Räume lassen sich nach Bedürfnissen und Lebensphasen flexibel nutzen, ohne dabei an Klarheit oder Charakter zu verlieren.

Draußen lädt das kompakte Grundstück von etwa 286 Quadratmetern zu entspannten Stunden im Freien ein. Hier findet sich Platz für Blumen, ein paar Kräuter oder einfach nur dem Lieblingssessel unter freiem Himmel. Ein Aufstellpool mit Filteranlage lädt bei heißem Wetter zur Abkühlung ein. Das Haus setzt auf gepflegten Bestand statt auf Übertreibung und beweist, wie angenehm sich Alltag und Rückzug miteinander verbinden lassen.
Wer durch die Räume geht, spürt die Balance aus Beständigkeit und frischer Energie. Es ist ein Haus, das mit jeder Jahreszeit und jedem neuen Tag wächst, bereit für alles, was das Leben bereithält.

Objektnummer: 26087039 - 13593 Berlin – Staaken

Ausstattung und Details

- KAMPA Haus von 1989
- Heizung von 1989
- 2006 bis 2020 zum großen Teil modernisiert
- Zweifach verglaste Holzfenster
- Elektrisch steuerbare Rollläden im EG
- Moderne Küche von 2006
- Badezimmer von 2006
- Gemauerter Kamin von 2006
- Ausgebauter Spitzboden

Objektnummer: 26087039 - 13593 Berlin – Staaken

Alles zum Standort

Die gepflegte Immobilie liegt in einer der beliebtesten Gegenden von Spandau, in Staaken, angrenzend zur Wilhelmstadt und dem Naturschutzgebiet am Hahneberg. Hier erstreckt sich südlich der Heerstraße ein familienfreundliches Wohngebiet mit bester Infrastruktur und Schulen.

Freizeitaktivitäten sind hier in vielfältiger Weise möglich, ob Segler oder andere Wassersportler, Wanderer oder Radfahrer, Reiter oder Jogger - alle schätzen das Gebiet wegen der angrenzenden Havel mit den diversen Sportvereinen und Uferwegen, der Spazierwege am Hahneberg und der nahe gelegenen Döberitzer Heide.

Die Spandauer Arkaden und die schöne Spandauer Altstadt bieten eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten. Die bekannte Zitadelle ist mit ihren vielen Veranstaltungen ein beliebter Treffpunkt für alle Generationen.

Die nahe gelegene Heerstraße sichert Ihnen per Auto oder mit dem Bus eine bequeme und schnelle Anbindung an die Altstadt Spandau mit den diversen Einkaufsmöglichkeiten und an die Berliner City.
Den Berliner Ring erreichen Sie über die B5 in ca. 15 Minuten.
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.

Objektnummer: 26087039 - 13593 Berlin – Staaken

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26087039 - 13593 Berlin – Staaken

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