

Falkensee

# Das Haus am See !

*CODE DU BIEN: 25087015*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 1.395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 245 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.183 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25087015 - 14612 Falkensee

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25087015 - 14612 Falkensee

## En un coup d'œil

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| CODE DU BIEN          | 25087015   |
| Surface habitable     | ca. 245 m² |
| Pièces                | 7          |
| Chambres à coucher    | 5          |
| Salles de bains       | 2          |
| Année de construction | 2004       |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.395.000 EUR                                                             |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon                      |

CODE DU BIEN: 25087015 - 14612 Falkensee

## Informations énergétiques

|                                                  |                   |                                                                |                                             |
|--------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Chauffage                                        | Gaz naturel léger | Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 14.06.2033        | Consommation<br>finale d'énergie                               | 107.60 kWh/m²a                              |
|                                                  |                   | Classement<br>énergétique                                      | D                                           |
|                                                  |                   | Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2004                                        |

CODE DU BIEN: 25087015 - 14612 Falkensee

## La propriété





CODE DU BIEN: 25087015 - 14612 Falkensee

## La propriété





CODE DU BIEN: 25087015 - 14612 Falkensee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25087015 - 14612 Falkensee

## La propriété



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)



CODE DU BIEN: 25087015 - 14612 Falkensee

## La propriété

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)

CODE DU BIEN: 25087015 - 14612 Falkensee

## Une première impression

Willkommen in diesem beeindruckenden Einfamilienhaus aus dem Jahr 2004!

Auf einem großzügigen Grundstück von etwa 1183 m<sup>2</sup> wurde dieses Architektenhaus in massiver Bauweise errichtet. Mit einer Wohnfläche von ca. 245 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen bietet diese gepflegte Immobilie ausreichend Platz für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse. Ob als Einfamilienhaus oder als Zweifamilienhaus - beides ist möglich: Das Obergeschoss könnte separat genutzt werden, hier könnten Sie Ihre Eltern, Ihre großen Kinder oder eine Praxis unterbringen.

Die lichtdurchfluteten Räume, die großzügige Raumgestaltung und der direkte Zugang zum Falkenhagener See machen dieses Haus zu einer begehrten Immobilie für Familien, die Wert auf großzügiges Wohnen, Naturerlebnisse und die Nähe zur Großstadt legen.

Durch große Fensterfronten wirkt dieses Haus unglaublich hell und von Licht durchflutet und gleichzeitig bietet sich Ihnen der schöne Ausblick auf das umliegende Grundstück und vor allem auf die Wellen und das Funkeln des Wassers. Die Raumaufteilung ist großzügig durchdacht, insgesamt stehen Ihnen sieben Zimmer zur Verfügung, drei im Erdgeschoss und vier im Obergeschoss.

Das Herzstück des Hauses bildet der offene Wohn- und Essbereich. Er bietet ausreichend Platz für gemütliche Zusammenkünfte mit Familie und Freunden. Von hier aus gelangen Sie auf die umliegenden Terrassen, die zum entspannten Verweilen im Freien einladen. Die schöne Küche ist modern gestaltet und bietet alle Annehmlichkeiten, die Sie von einer hochwertigen Ausstattung erwarten.

Das Haus verfügt über fünf gut geschnittene Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer, sie haben also viele Möglichkeiten dieses Haus für Ihre Bedürfnisse zu gestalten und zu beleben.

Highlight dieser Immobilie ist der Zugang zum Falkenhagener See, der sich direkt vor ihrem Garten befindet. Hier bieten sich zahlreiche Freizeitmöglichkeiten von Wassersport bis zu entspannenden Spaziergängen entlang des Ufers. Die Nähe zur Natur und die ruhige Umgebung machen diese Lage einzigartig.

Zusammengefasst bietet dieses Einfamilienhaus eine ausgezeichnete Kombination aus stilvollem Wohnen, großzügiger Raumaufteilung und naturnahem Umfeld mit Seezugang.

Wenn Sie auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind, das Ihnen und Ihrer Familie ein angenehmes Wohnambiente in einer attraktiven Umgebung bietet, dann melden Sie sich gerne bei uns!



CODE DU BIEN: 25087015 - 14612 Falkensee

## Détails des commodités

- Massiv gebautes EFH von 2004
- Bodentiefe Fenster, zweifach verglast
- Helle Parkettböden
- Klassische, offen gestaltete Mieleküche in Weiß
- Fußbodenheizung
- Zwei moderne Badezimmer
- Terrassen rund um das Haus
- Drei Balkone
- Kamin
- Gasheizung
- Zugang zum Wasser
- Bootssteg
- Whirlpool

CODE DU BIEN: 25087015 - 14612 Falkensee

## Tout sur l'emplacement

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 und Kindergärten in unterschiedlichsten Ausführungen, Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und Ärzte – Sie finden hier alles. So können Sie Ihre Kleinsten zur "Kita am See" oder einen der anderen Kindergärten in der Nähe bringen, für die Schulkinder können Sie sich zwischen verschiedenen Schulen mit z.B. Montessoripädagogik oder anderen Schwerpunkten, der Europaschule und dem Leonardo - da - Vinci - Campus in Nauen entscheiden.

Und: Falkensee ist nun auch in den Sternenhimmel aufgestiegen - ob Gourmets aus der ganzen Region oder Genießer aus Falkensee, im "SAWITO" in Falkensee können Sie auf Sternenniveau essen! Natürlich finden Sie in dem Ort auch hervorragende Italiener, ein leckeres Steakhaus, griechische Restaurants und viele andere Möglichkeiten zum Genießen - in Falkensee leben und in Berlin arbeiten ist ein beliebtes Lebensmodell bei Politikern, Wissenschaftlern und Angestellten der großen Unternehmen in Berlin.

Durch das hervorragend ausgelegte Straßenverkehrsnetz erreicht man die Berliner City mit dem Auto über die B5/Heerstraße, den Brunsbütteler Damm oder die Falkenseer Chaussee/Nonnendammallee in ca. 30 Minuten. Dank der Bundesstraße B5 erreichen Sie auch schnell das Autobahnnetz und starten ohne lange Verzögerung nach Hamburg oder Hannover.

Mit den Buslinien 652, 653 und 655 erreichen Sie bequem die Bahnhöfe Falkensee, Seegefeld, Finkenkrug und Dallgow-Döberitz sowie den Havelpark. Der große B 5 Outlet Center, der Erdbeerhof, die Döberitzer Heide sind schnell erreichbar und so können Sie Ihre Freizeit in der direkten Umgebung perfekt nutzen. Mit dem Boot fahren Sie auf dem See oder tauchen ein in das frische Nass. Joggen können Sie im nahen Waldgebiet oder einmal um den See! Reiten, Golfen Tennis spielen - wie auch immer Sie sich sportlich betätigen wollen, hier ist es möglich!

Sie erreichen die drei Regionalbahnhöfe auch mit dem Fahrrad oder Auto in ca. 5-8 Minuten - von dort ist man in ca. 16 Minuten am Berliner Hauptbahnhof – eine tolle Verbindung mit vielen weiteren Möglichkeiten. In weniger als 5 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).

CODE DU BIEN: 25087015 - 14612 Falkensee

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.6.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 107.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

CODE DU BIEN: 25087015 - 14612 Falkensee

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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