

Staaken

Solides Einfamilienhaus mit Ausbaureserve – bis zu ca. 100?m² Wohnfläche möglich

Objektnummer: 25087011

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 439.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 611 m²

Objektnummer: 25087011 - 13591 Staaken

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

Objektnummer: 25087011 - 13591 Staaken

Auf einen Blick

Objektnummer	25087011
Wohnfläche	ca. 80 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1936

Kaufpreis	439.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 70 m²

Objektnummer: 25087011 - 13591 Staaken

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	30.05.2035	Endenergieverbrauch	156.40 kWh/m²a
Befuerung	Gas	Energie-Effizienzklasse	E
		Baujahr laut Energieausweis	1936

Objektnummer: 25087011 - 13591 Staaken

Die Immobilie



Objektnummer: 25087011 - 13591 Staaken

Die Immobilie



Objektnummer: 25087011 - 13591 Staaken

Die Immobilie



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

Objektnummer: 25087011 - 13591 Staaken

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

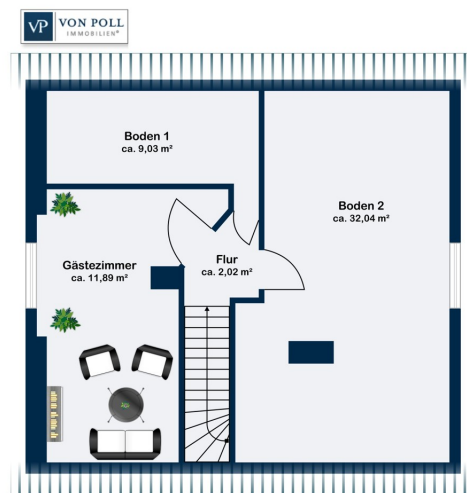
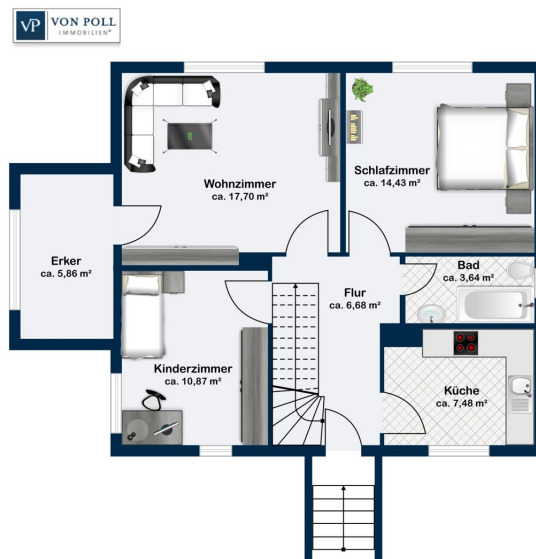


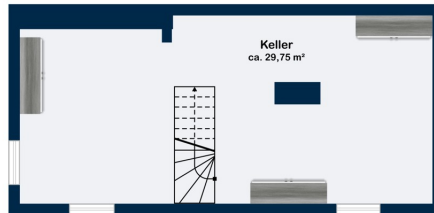
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25087011 - 13591 Staaken

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25087011 - 13591 Staaken

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus**, das im Jahr 1936 erbaut und seither gut instandgehalten wurde. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 611?m² großen Grundstück und bietet aktuell eine Wohnfläche von rund 80?m² – mit der Option auf Erweiterung bei entsprechendem Bedarf.

Die Raumaufteilung umfasst insgesamt vier Zimmer, darunter zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine kleine Familie bieten. Das Wohn- und Esszimmer überzeugt mit einem klassischen Kachelofen, der an kalten Tagen für wohlige Wärme sorgt. Ein Erker verleiht dem Raum zusätzlichen Charme und eignet sich ideal als Leseecke oder kleiner Arbeitsbereich.

Das Badezimmer ist funktional gestaltet und verfügt über eine Badewanne mit Duschmöglichkeit. Sämtliche Fenster sind doppelverglast und sorgen für eine gute Wärmedämmung sowie helle Räume. Die Gasheizung wurde 2022 erneuert und gewährleistet eine zuverlässige, energieeffiziente Wärmeversorgung.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Garten, der viel Raum für Freizeit, Erholung oder Gartenarbeit bietet. Ein vorhandenes Gartenhaus schafft zusätzlichen Stauraum.

Das Dachgeschoss ist derzeit nur teilweise ausgebaut. Hier ließe sich problemlos ein weiteres Schlafzimmer samt Badezimmer realisieren – ideal für wachsende Wohnansprüche oder individuelle Nutzungskonzepte.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem guten Zustand. Einige Renovierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen sollten jedoch eingeplant werden, bieten aber gleichzeitig die Möglichkeit, das Haus nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und zeitgemäß aufzuwerten.

Dieses Einfamilienhaus stellt eine attraktive Option für Käufer dar, die ein solides Zuhause mit historischem Charme und Entwicklungspotenzial suchen. Besonders handwerklich versierte Interessenten oder kreative Bauherren finden hier eine ideale Grundlage für individuelle Wohnideen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Überzeugen Sie sich vor Ort von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie.

Objektnummer: 25087011 - 13591 Staaken

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25087011 - 13591 Staaken

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25087011 - 13591 Staaken

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25087011 - 13591 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