

Berlin – Spandau

## 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz in ruhiger Lage von Spandau (bezugsfrei)

Objektnummer: 24087013



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

KAUFPREIS: 240.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 68,31 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24087013 - 13593 Berlin – Spandau

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

Objektnummer: 24087013 - 13593 Berlin – Spandau

## Auf einen Blick

Objektnummer	24087013
Wohnfläche	ca. 68,31 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1965
Stellplatz	1 x Parkhaus

Kaufpreis	240.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2003
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 12 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24087013 - 13593 Berlin – Spandau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergieverbrauch	162.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.08.2028	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24087013 - 13593 Berlin – Spandau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24087013 - 13593 Berlin – Spandau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24087013 - 13593 Berlin – Spandau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24087013 - 13593 Berlin – Spandau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24087013 - 13593 Berlin – Spandau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24087013 - 13593 Berlin – Spandau

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
Spandau**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Objektnummer: 24087013 - 13593 Berlin – Spandau

## Die Immobilie

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)

Objektnummer: 24087013 - 13593 Berlin – Spandau

## 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: 24087013 - 13593 Berlin – Spandau

## Ein erster Eindruck

Diese charmante Hochparterre-Wohnung in Berlin-Spandau bietet eine behagliche Wohnlage mit viel Potenzial. Mit einer Wohnfläche von ca. 68 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Balkon, der einen herrlichen Blick ins Grüne ermöglicht, stellt diese Immobilie eine ausgezeichnete Wahl dar. Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Zimmer, die sich ideal als Wohn- und Schlafzimmer nutzen lassen. Das Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für gemütliche Abende und gesellige Runden. Der Balkon, der direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich ist, lädt zum Entspannen und Genießen des Ausblicks ins Grüne ein. Das Schlafzimmer ist großzügig geschnitten und bietet genügend Raum für ein großes Bett und zusätzlichen Stauraum. Die Küche ist funktional und bietet alle notwendigen Anschlüsse für moderne Küchengeräte. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet ebenfalls genügend Platz. Zusätzlich gehört zur Wohnung ein ca. 12,5 m<sup>2</sup> großer Kellerraum, der Ihnen zusätzlichen Stauraum bietet. Ein Stellplatz auf dem unmittelbar neben dem Haus gelegenen Parkdeck ist ebenfalls vorhanden und kann für monatlich 13€ genutzt werden. Das Hausgeld beträgt 371€ pro Monat und deckt alle wesentlichen Nebenkosten ab. Die Lage bietet eine ruhige Wohnatmosphäre und gleichzeitig eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe, wodurch der Alltag erleichtert wird. Diese Wohnung ist ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die eine gemütliche und gut angebundene Wohnlage in Berlin-Spandau suchen. Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24087013 - 13593 Berlin – Spandau

## Ausstattung und Details

- Fliesenböden in der Diele, im Bad, in der Küche und im Abstellraum
- Teppichböden im Wohnzimmer und Schlafzimmer
- Balkon mit Blick ins Grüne
- Wannenbad
- Einbauküche
- Rolläden vor allen Fenstern
- Stellplatz im Parkhaus

Objektnummer: 24087013 - 13593 Berlin – Spandau

## Alles zum Standort

Diese sehr gepflegte Wohnung 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: 24087013 - 13593 Berlin – Spandau

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 162.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24087013 - 13593 Berlin – Spandau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Birte Baumgarten

---

Gatower Straße 95 Berlin – Spandau  
E-Mail: [spandau@von-poll.com](mailto:spandau@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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