



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# KENSINGTON - Exklusiv - Modernes anspruchsvolles Eigenheim in guter Wohnlage von Falkensee!



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KHVL_519A	<b>Stand vom:</b>	28.11.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Ort:</b>	14612 Falkensee	<b>Wohnfläche:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	37,00 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	309,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	4,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	3,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	2,0	<b>Zustand:</b>	Gepflegt

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	598.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57% Käufer-Provision inkl. 19% MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	--

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2032-02-27
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2019
<b>Befeuerung:</b>	Gas	<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS
<b>Endenergiebedarf:</b>	47.20 kWh/m <sup>2</sup> /a		

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Finest Properties IMMOEXPERTS GmbH	<b>Name:</b>	Brian Krüger
<b>Straße:</b>	Falkenseer Chaussee 161	<b>Ort:</b>	13589 Berlin
<b>Telefon:</b>	03322 507 81 00	<b>Faxnummer:</b>	+49 30 92 101 46 99
<b>E-Mail:</b>	havelland@kensington-international.com	<b>www:</b>	www.kensington-havelland.com

## Infrastruktur:

---

<b>Autobahn A:</b>	7 km	<b>ÖPNV-Haltestelle in :</b>	1 km
<b>Fernbahnhof in :</b>	2 km	<b>Flughafen in :</b>	14 km

## Objektbeschreibung:

---

Willkommen in Ihrem energieeffizienten Wohnhaus! Diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2019 bietet nicht nur einen zeitgemäßen Lebensstil, sondern auch eine erstklassige Wohnlage in Falkensee. Mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 160 qm und einem Grundstück von ca. 309 qm erwartet Sie hier ein komfortables Zuhause für die ganze Familie.

Das Haus umfasst 4 geräumige Zimmer, die Ihnen vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Die moderne, offene Küche ist ein Highlight und lädt zu gemeinsamen Kochabenden ein. Die zwei Badezimmer sorgen für Bequemlichkeit, insbesondere während der morgendlichen Hektik.

Genießen Sie sonnige Tage auf Ihrer Südwest-Terrasse und lassen Sie den Abend vor dem behaglichen Kamin ausklingen. Die Fußbodenheizung garantiert Ihnen angenehme Wärme im gesamten Haus. Elektrische Rollläden bieten nicht nur Komfort, sondern auch Sicherheit und Privatsphäre.

Das Dachgeschoss mit einer Nutzfläche von ca. 37 qm bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und verfügt ebenfalls über eine Fußbodenheizung. Ob als Hobbyraum, Büro, oder auch weiteren Optionen - hier können Sie Ihre individuellen Wünsche umsetzen.

Besonders hervorzuheben ist die energetische Effizienz dieses Hauses, die nicht nur die Umwelt schont, sondern auch Ihre Energiekosten reduziert. Die Immobilie verfügt über zwei Stellplätze, um Ihnen praktisches Parken zu ermöglichen.

Die Lage in Falkensee rundet das Angebot perfekt ab. Hier erwartet Sie eine ruhige und dennoch gut angebundene Wohngegend. Sie profitieren von einer idealen Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Parks in der Nähe.

--- 360° virtueller Rundgang verfügbar ---

## Lage:

---

Direkt vor den Toren Berlins in der begehrten und familienfreundlichen Stadt Falkensee. Diese grenzt an den Bezirk Berlin-Spandau. In der schönen Gartenstadt leben momentan ca. 45.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Den Berliner Hauptbahnhof erreichen Sie von hier mit der Bahn in nur ungefähr 20 Minuten. Die Züge fahren von Bahnhof Falkensee aus ungefähr im 20 Minuten Takt nach Berlin und Nauen. Mit dem Auto sind es ca. 25 Minuten bis in die Berliner City. Dies macht die Stadt sehr attraktiv für Pendler.

Falkensee verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit diversen Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, vielen Ärzten und auch schönen Restaurants. Innerhalb kürzester Zeit erreichen Sie viele Freizeitaktivitäten für Groß

und Klein, z.B. Karls Erlebnis-Dorf oder das Designer-Outlet Berlin.

## Ausstattung:

---

### RAUMAUFTeilUNG:

#### ERDGESCHOSS:

- Diele (ca. 3qm)
- Gäste WC (ca. 2qm)
- HAR/HWR (ca. 5qm)
- Küche- Esszimmer (ca. 20qm)
- Abstellraum (ca. 2qm)
- Zimmer 1 (ca. 27qm)
- Terrasse

#### OBERGESCHOSS:

- Flur (ca. 9qm)
- Zimmer 2 (ca. 13qm)
- Zimmer 3/ Ankleide (ca.13qm)
- Zimmer 4 (ca. 13qm)
- Vollbad (ca. 9qm)

#### DACHGESCHOSS

- Hobbyraum (beheizt) mit Ankleide

#### EXTRAS:

- energetisch anspruchsvolles Haus
- Kamin
- Fußbodenheizung
- moderne offene Einbauküche
- 3 fach verglaste Fenster
- elektrische Rollläden
- Gastherme mit integrierter Trinkwassererwärmung
- Zirkulationsleitung
- Solarthermie
- Schlafzimmer hat separaten Ankleideraum/ Optional Zimmer 3
- Süd-West Terrasse mit ca. 15qm
- 2 PKW Stellplätze

## Sonstiges:

---

für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft steht Ihnen das KENSINGTON Team Havelland/ Berlin City-West unter den Rufnummern 03322 - 507 81 10, oder 030 - 921 01 46 00 gerne zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre E-Mail Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-berlin.com](http://www.kensington-berlin.com), sowie [www.kensington-havelland.com](http://www.kensington-havelland.com)

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Eigentümern bieten wir eine KOSTENLOSE Marktwerteinschätzung Ihrer Immobilie an.

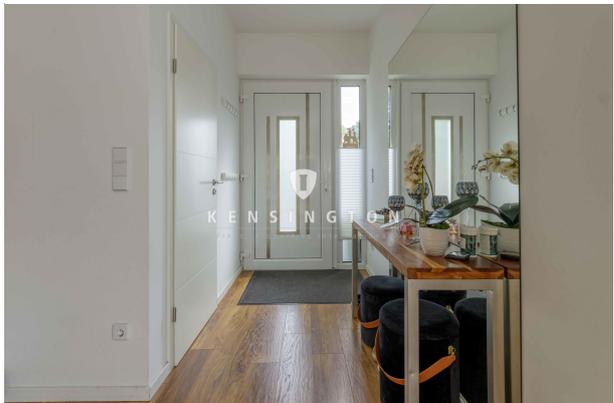
## Bilder

---

Wohnhaus



Diele/ Eingangsbereich



Küche/Essbereich



Küche



Wohnzimmer



Wohnzimmer/Kamin



Wohnzimmer mit Blick in den Garten



Kamin



Gäste WC



Treppe Obergeschoss



Vollbad



Vollbad



Zimmer 3/ Ankleide



Zimmer 4



Zimmer 2



Hobbyraum (beheizt mit Fußbodenheizung)



Garten mit Terrasse



Terrasse/Essbereich



Terrasse



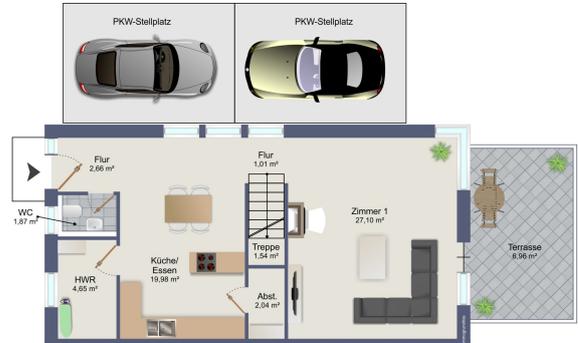
Einfahrt/ Zufahrt



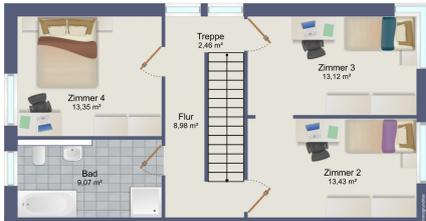
## Wohnhaus



## Erdgeschoss



## Obergeschoss



## Dachgeschoss

