



KENSINGTON®

Finest Properties International

KENSINGTON - Exklusiv - Einfamilienhaus mit ca.116 qm Wohn-/ Nutzfläche verteilt auf zwei Ebenen!



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KHVL_596B	Datum:	15.05.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	1936
Ort:	14612 Falkensee	Wohnfläche:	116,00 m ²
Nutzfläche:	35,00 m ²	Grundstücksfläche:	903,00 m ²
Anzahl Zimmer:	4,0	Anzahl Schlafzimmer:	3,0
Anzahl Badezimmer:	2,0	Anzahl Stellplätze:	2,0
Zustand:	Teil/Vollrenoviert		

Preise:

Preis:	500.000,00 €	Provision:	3,57% Käufer-Provision inkl. 19% MwSt.
---------------	--------------	-------------------	--

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	2033-05-16
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	2016
Befeuerung:	Gas	Primärer Energieträger:	GAS
Endenergiebedarf:	111.20 kWh/m ² /a		

Ansprechpartner:

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

Infrastruktur:

Autobahn A:	9 km	ÖPNV-Haltestelle in :	1 km
Fernbahnhof in :	1 km	Flughafen in :	13 km

Objektbeschreibung:

Dieses freistehende Einfamilienhaus bietet eine großzügige Wohn-/ Nutzfläche von etwa 160 Quadratmetern, die sich auf das Erdgeschoss und das Souterrain verteilt. Ursprünglich im Jahr 1936 erbaut, hat das Haus in den letzten Jahren eine umfassende Sanierung und Modernisierung durchlaufen, die verschiedene Aspekte umfasst, darunter die Erneuerung der Fenster und des Daches, die Dämmung von Wänden und Keller sowie die Modernisierung der Sanitär- und Elektroinstallationen.

Im Erdgeschoss befinden sich ein zeitgemäßes Badezimmer, eine gut ausgestattete Küche, ein gemütliches Schlafzimmer sowie ein Wohnzimmer mit einem einladenden Kamin. Der separate Essbereich schafft einen idealen Raum für gemeinsame Mahlzeiten. Besonders praktisch ist die massive Garage mit direktem Zugang zum Haus, die nicht nur Fahrzeuge aufnimmt, sondern auch als zusätzlicher Stauraum dient.

Das Souterrain, erweitert die Nutzungsmöglichkeiten des Hauses. Derzeit dienen die Räumlichkeiten als zusätzliches Badezimmer, Waschraum, zwei Kinderzimmer und ein Ankleideraum.

Das großzügige Grundstück erstreckt sich über 903 Quadratmeter und beinhaltet einen liebevoll gestalteten Garten. Zwei Terrassen, darunter eine überdachte Lounge, bieten ideale Plätze für Entspannung im Freien. Ein Schuppen mit Holzunterstand schafft Raum für die Aufbewahrung von Gartengeräten, während ein eigener Spielplatz für Kinder eine familienfreundliche Atmosphäre schafft. Ein Brunnen im Garten steht zur Bewässerung zur Verfügung, was die Pflege des Gartens erleichtert.

Insgesamt präsentiert sich dieses Haus als harmonische Verbindung von modernem Wohnkomfort und einem ansprechenden Außenbereich, und es eignet sich ideal für Familien.

--- 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:

- Flur 1 (ca. 9 qm)
- Flur 2 (ca. 4 qm)
- Bad (ca. 3 qm)
- Küche (ca. 7 qm)
- Schlafzimmer (ca. 11 qm)
- Wohnzimmer (ca. 16 qm)
- Essbereich (ca. 5 qm)
- HWR (ca. 9 qm)
- Nische (ca. 2 qm)
- Terrasse 1 (ca. 34 qm)
- Terrasse 2 (ca. 22 qm)

- Garage (ca. 35 qm)

SOUTERRAIN:

- Flur 1 (ca. 10 qm)
- Flur 2 (ca. 4 qm)
- Raum 1 (ca.3 qm)
- Raum 2 Bad (ca. 7 qm)
- Raum 3 (ca. 15 qm)
- Raum 4 (ca. 5 qm)
- Raum 5 (ca. 10 qm)

MODERNISIERUNGEN/ SANIERUNGEN:

ca. 2023: neue Fenster inkl. Außen- und Innenfensterbänke

ca. 2023: Einbau 6cm Kerndämmung aller Außenwände

ca. 2023: Haus komplett gestrichen inkl. Dachkasten

ca. 2022: Abdichtung aller Kellerwände per Injektionsverfahren

ca. 2020: EG komplett neuen Bodenbelag aus PVC-Planken verlegt

ca. 2020: neue Bodenfliesen in Küche und Bädern verlegt

ca. 2020: neue Küche inkl. aller Geräte eingebaut

ca. 2020: alle WC- und Waschtische inkl. Armaturen ausgetauscht. Auch in Dusche und Wannbereich

ca. 2020: neue LED-Deckenspots und Schalterprogramm installiert

ca. 2020: neue LED-Langfeldleuchten in Garage installiert
ca. 2020: neue Rauchmelder installiert
ca. 2020: neue Schließanlage
ca. 2016: neue Gastherme
ca. 2008: Haus kernsaniert
ca. 2008: Bodenplatte eingebaut
ca. 2008: Kellerwände von außen abgedichtet und gedämmt
ca. 2008: Neuer Anbau mit massiver Treppe ins Souterrain
ca. 2008: Dach neu eingedeckt
ca. 2008: Sanitär Leitungen erneuert
ca. 2008: Elektro Leitungen erneuert
ca. 2008: Kamin eingebaut

EXTRAS:

- Pavillon aus massiven Holz und Blechdach Dachrinne und Fallrohr inkl. 30qm Pflasterfläche als Sitz und Grillecke angelegt
- überdachter Räucherplatz von 4x4m neu gebaut
- Rasenfläche von ca. 300 qm erneuert
- Beete mit Unkrautvlies und Rindenmulch angelegt
- Natursteinrandeinfassung im Vorgarten und rückwärtigen Bereich angelegt
- ca. 90 qm Pflasterfläche neu angelegt (anthrazitfarbener Pflasterbelag 20x10x8cm)
- Gartenschuppen mit Holzunterstand neu angelegt inkl. Unterbau, Randeinfassung und Terrassenplatten
- neue Wege- und Schuppenbeleuchtung inkl. Kabelzug und neuer Absicherung im Elektroverteilerkasten installiert
- massives Zugangstor aus Stahl, das örtlich versiegelt und gestrichen worden ist inkl. neuer Fundamente gesetzt
- Pflasterfläche wurde neu verfugt
- alle Regenentwässerungsröhre an zwei Entwässerungsschächte (im Vorgartenbereich) und im rückwärtigen Bereich an eine neu angelegte Regenrückhaltung (Rigolenkörper) angeschlossen
- Entwässerungsrinne am Zugangstor und vor Fenster im Souterrain installiert
- neue Brunnenpumpe installiert
- 2 einfache neue Holzunterstände angelegt
- Kinderspielplatz inkl. Fundamente neu angelegt .Sandkasten und Grabschutz ebenfalls neu angelegt

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, sowie 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

Außenansicht



Weg am Haus



Garten



Garten



Schuppen



Garten



Spielplatz



_Wohnzimmer



Garten



Geräte-Schuppen



Blick von hinten nach vorn

