Berlin / Pichelsdorf – Wilhelmstadt

Moderne Gartenwohnung mit herrlichem Havelblick und exklusiven Annehmlichkeiten!

??????? ????????: 24087039

???? ??????: 692.000 EUR • ?????????: ca. 90,87 m² • ???????: 3

??????? ????????: 24087039 - 13595 Berlin / Pichelsdorf – Wilhelmstadt

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24087039 - 13595 Berlin / Pichelsdorf – Wilhelmstadt

?? ??? ?????

??????? ????????	24087039
?????????	ca. 90,87 m²
???????	3
????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ??????????	1981
????? ??????????	1 x ??????? ????????

???? ??????	692.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2022
??????? ??????????	??????
??????	???????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 24087039 - 13595 Berlin / Pichelsdorf – Wilhelmstadt

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	23.07.2028
???? ?????????	????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	177.22 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1981

??????? ????????: 24087039 - 13595 Berlin / Pichelsdorf – Wilhelmstadt

?? ???????

??????? ????????: 24087039 - 13595 Berlin / Pichelsdorf – Wilhelmstadt

?? ???????

??????? ????????: 24087039 - 13595 Berlin / Pichelsdorf – Wilhelmstadt

?? ???????

??????? ????????: 24087039 - 13595 Berlin / Pichelsdorf – Wilhelmstadt

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

??????? ????????: 24087039 - 13595 Berlin / Pichelsdorf – Wilhelmstadt

?? ???????

??????? ????????: 24087039 - 13595 Berlin / Pichelsdorf – Wilhelmstadt

??? ????? ????????

Wasserblick, direkter Wasserzugang, eigener Garten und umfangreich saniert! # Herzlich willkommen zu einer einzigartigen Immobilie, die besonders durch ihre Lage und die umfassende Sanierung im Jahr 2022 besticht. Hierbei handelt es sich um eine Erdgeschosswohnung mit einer Terrasse und eigenem Garten mit einer Wohnfläche von ca. 91 m², die keine Wünsche offenlässt. Die Wohnung befindet sich in einem im Jahr 1981 erbauten Mehrfamilienhaus, das bis heute in einem sehr gut gepflegten Zustand erhalten wurde. Die umfangreiche Sanierung der Wohnung im Jahr 2022 umfasste zahlreiche Aspekte, die zur Verbesserung der Wohnqualität beitrugen. Dazu gehören die Erneuerung der Elektrik, der Fußböden mit modernem Vinylparkett sowie großformatigen Fliesen, Spachtel- und Malerarbeiten an den Wänden und die komplette Modernisierung des Badezimmers. Das Herzstück der Wohnung ist die offene und moderne Einbauküche, die ebenfalls 2022 eingebaut wurde. Sie ist mit hochwertigen Geräten von Siemens und Miele ausgestattet, darunter ein Induktionskochfeld mit integriertem Abzug und ein Weinkühler. Die Mittelinsel bietet zusätzlichen Stauraum und ist ideal für kulinarische Abende mit Freunden und Familie. Die Wohnung verfügt insgesamt über drei Zimmer. Zwei davon stehen als Schlafzimmer zur Verfügung, die sich ebenfalls durch ihre moderne Gestaltung und Helligkeit auszeichnen. Das Badezimmer ist mit modernen Armaturen und hochwertigen Materialien ausgestattet. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der Gartenanteil zur alleinigen Sondernutzung. Von dort aus genießt man einen direkten Blick auf die Havel, was zur Entspannung und Erholung beiträgt. Die dazugehörige Terrasse mit eigenem Garten lädt zu sonnigen Stunden im Freien ein. Die elektrische Außenrollläden, die per App steuerbar sind, sowie abschließbare Fenstergriffe bieten zusätzliche Sicherheit und Komfort. Neben einem Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet, steht ein Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung. Weiterhin gibt es einen gemeinschaftlichen Gartenbereich, der einen Sitz- und Grillplatz umfasst, wo sich die Bewohner des Hauses treffen und gemeinsam Zeit verbringen können. Hervorzuheben ist zudem die eigene Slipanlage, die für Wassersportbegeisterte ideal ist. Die Wohnung wird durch eine Zentralheizung beheizt und besticht durch ihre gehobene Ausstattung, die sowohl Ästhetik als auch Funktionalität in vollem Umfang berücksichtigt. Dank der einzigartigen Kombination aus Lage, durchdachter Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung bietet diese Immobilie ein unvergleichliches Wohnerlebnis direkt an der Havel. Interessenten sind herzlich eingeladen, sich selbst vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen und die Möglichkeit einer Besichtigung zu nutzen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Termins.

??????? ????????: 24087039 - 13595 Berlin / Pichelsdorf – Wilhelmstadt

????????????? ??? ???????

- Umfangreich in 2022 saniert
- Moderne und hochwertige Einbauküche von 2022
- Küchengeräte von Siemens und Miele
- Induktionskochfeld mit integriertem Abzug
- Weinkühler
- Gartenanteil zur alleinigen Sondernutzung mit Blick zur Havel
- Terrasse
- Vinylparkett und großformatige Fliesen
- Elektrische Außenrollläden - per App steuerbar
- Terrassentür mit Code auch von außen zu öffnen
- Abschließbare Fenstergriffe
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerraum
- Gemeinschaftsgarten mit Sitz- und Grillplatz für alle
- Eigene Slipanlage

??????? ????????: 24087039 - 13595 Berlin / Pichelsdorf – Wilhelmstadt

??? ??? ??? ?????????

Die Lage dieser Wohnung, direkt am Wasser, ist einmalig und bietet Ihnen höchste Lebensqualität bei hervorragender Anbindung. Den Regionalbahnhof in Spandau, die City West und Berlin Mitte - alles können Sie von hier aus schnell erreichen! Natürlich können Sie hier als Wassersportler alle denkbaren Wassersportarten ausführen, direkt vor der Tür ablegen und die Havel mit dem Boot erkunden. Der Gatower Golfclub bietet Ihnen einen der schönsten Plätze der Stadt, Reiten, Fahrrad fahren oder einfach joggen - gerade die Uferwanderwege werden Sie lieben! Kindergärten und Schulen finden Sie hier in unterschiedlichsten Ausrichtungen. Einkaufsläden, Supermärkte, Ärzte, auch kleine Läden des täglichen Bedarfs finden Sie in direkter Umgebung, in den Einkaufszentren der Spandauer Arkaden oder der bezaubernden Spandauer Altstadt. Mit dem Auto oder dem Bus sind Sie in 10-15 Minuten in der City. Der Regionalbahnhof Spandau bietet neben U-Bahn- und S-Bahnverbindungen auch bundesweite Streckenverbindungen.

??????? ????????: 24087039 - 13595 Berlin / Pichelsdorf – Wilhelmstadt

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.7.2028. Endenergieverbrauch beträgt 177.22 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. 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.

??????? ????????: 24087039 - 13595 Berlin / Pichelsdorf – Wilhelmstadt

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Birte Baumgarten

Gatower Straße 95, 13595 Berlin
Tel.: +49 30 - 36 50 93 05 0
E-Mail: spandau@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com