

Gepflegtes Einfamilienhaus in Spandau - Ihr neues Zuhause mit Zukunft



13587 Berlin
Deutschland

Daten im Überblick

Kategorie	Kauf – Haus
Unterkategorie	Einfamilienhaus
Baujahr	1937
Letzte Modernisierung	2025
Verfügbar ab	kurzfristig nach Absprache
Preis	645.000 €
Käuferprovision	3,57 % Käuferprovision (inkl. der gesetzl. USt.)
Etagenanzahl	1
Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Wohnfläche ca.	99,83 m ²
Grundstücksfläche ca.	648 m ²
Balkon/Terrasse Fläche ca.	28 m ²
Anzahl Parkplätze	2
Stellplatztyp	Carport, Außenstellplatz
Keller	Ja
Einbauküche	Ja

Gäste-WC	Ja
----------	----

Balkon / Terrasse	Ja
-------------------	----

Garten	Ja
--------	----

Energieausweis	liegt vor
----------------	-----------

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
-------------------	-------------------

Energieausweis: Ausstellungsdatum	26.06.2026
-----------------------------------	------------

Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
------------------	----------------

Energieausweis: gültig bis	25.06.2036
----------------------------	------------

Energieverbrauchskennwert	89,88 kWh/(m ² *a)
---------------------------	-------------------------------

Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	Ja
---	----

Heizungsart	Zentralheizung
-------------	----------------

Wesentlicher Energieträger	Öl
----------------------------	----

Energieeffizienzklasse	C
------------------------	---

Baujahr Anlagentechnik	2014
------------------------	------

Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln	6 Min.
------------------------------------	--------

Fahrzeit nächster Hauptbahnhof	12 Min.
--------------------------------	---------

Fahrzeit nächster Flughafen	47 Min.
-----------------------------	---------

Provisionshinweis

Verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Beschreibung

Dieses sehr gepflegte Einfamilienhaus überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten sowie die ruhige, grüne Lage im Berliner Bezirk Spandau-Hakenfelde.

Auf dem ca. 648 m² großen Grundstück präsentiert sich das Haus mit einer Wohnfläche von 99,83 m². Das Haus ist vollunterkellert.

Beim Betreten des Grundstücks gelangt man über einen neu gestalteten Weg zum Haus und weiter über eine kleine Treppe zum Eingang. Über den Flur erschließen sich die Küche mit Essecke sowie das helle und nach Westen ausgerichtete Wohnzimmer. Dieses bietet Zugang zur wunderschönen, etwa 28 m² großen Hoch-Terrasse mit Blick ins Grüne - eines der Highlights dieses Hauses. Hier genießt man entspannte Stunden im Freien in der Nachmittagssonne. Über eine geschwungene Treppe gelangt man in den liebevoll angelegten, großen Garten.

Im Erdgeschoss befinden sich außerdem ein Arbeitszimmer und ein Gäste-WC.

Im Dachgeschoss steht ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein modernisiertes Badezimmer mit Dusche zur Verfügung - Highlight ist hier die große 2-Personen-Whirlwanne, die für Wellness-Feeling sorgt.

Im Garten befinden sich ein kleinerer, praktischer Geräteschuppen sowie ein Pavillon-Gartenhaus, das vielfältig nutzbar ist, z. B. als Partyraum, Kinder-Spiel-Raum, Gästeraum oder auch als weiterer Stauraum.

Der Keller verfügt neben einem Vorkeller über einen Waschmaschinen- und Heizungsraum, einen weiteren Raum sowie einen Raum, in dem die Heizöltanks untergebracht sind. Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2014 durch einen Brennwertkessel der Firma Viessmann erneuert.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen soliden Carport auf dem Grundstück, vor dem noch ein weiteres Fahrzeug Platz hat. Auf der Rückseite des Carport ist ein Geräteschuppen integriert, in dem Gartengeräte o. ä. verstaut werden können.

Hervorzuheben sind die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen, die in den letzten Jahren durchgeführt wurden - siehe Auflistung unter "Ausstattung".

Zur deutlichen Steigerung der Energieeffizienz wurden eine hochwertige Außenwärmedämmung, 3-fach verglaste Fenster mit Rollläden sowie eine Innendämmung des Daches ausgeführt.

Das Mauerwerk des Hauses besteht aus einer Innen- und Außenwand, wobei in der Mitte eine Luftschicht von ca. 8 cm zur Dämmung führt.

Die Mauerbreite war ursprünglich 38 cm. Durch die Wärmedämmung hat das Mauerwerk nun eine Durchschnittsbreite von ca. 55 cm.

Diese Maßnahmen sorgen für einen verbesserten Wärme- und Schallschutz sowie einen erheblich reduzierten Energiebedarf.

Das Objekt eignet sich ideal für Paare oder Familien und überzeugt durch die gelungene Kombination aus ruhiger Wohnlage, großzügigem Platzangebot und einer guten Infrastruktur mit hervorragender Anbindung.

Ausstattung

Modernisierungen:

2014: Neuer Öl-Brennwertkessel der Firma Viessmann

2020: Elektro-Installation im gesamten Wohnbereich mit mehr Steckdosen

2020: Flur und Küche Sanierung der Fußböden mit Parkett

2021-2024: Wärmedämmung der Fassade, ökologisch und umweltfreundlich grundiert und 2x gestrichen, Wandstärke bis ca. 55 cm

2021: 3-fach verglaste Holzfenster, teilweise mit elektrischen Rollläden

2022: Carport erstellt inklusive separater Abstellraum, mit reichlich Außensteckdosen versehen

2022: Gehweg vom Eingang bis zum Haus neu gestaltet/gepflastert

2022: Vordere Treppe zum Haus neu erstellt

2022: Dachboden innen gedämmt und verkleidet, verputzt und elektrisch installiert (Dachboden Stehhöhe = 3 Meter = Ausbaureserve)

2022: Bad saniert, mit 2-Personen-Whirl-Badewanne, Runddusche, Waschtisch hochglanz weiß mit Keramikwaschbecken, Travertin-Fliesen

2023 : sämtliche Zimmertüren geschliffen, gereinigt und neu lackiert

2023: Garten verfügt über einen Brunnen, neue elektronisch gesteuerte Wasserpumpe von Gardena zur Bewässerung der Rasenflächen mittels unterirdischen Wasserrohren

2025: neue Hochterrasse, 28 m², Westseite, ruhig und mit schönem Blick in den gepflegten Garten, Treppe zum Garten neu

Lage

Die Immobilie befindet sich im Berliner Bezirk Spandau, im grünen und gewachsenen Ortsteil Hakenfelde. Die Lage vereint auf ideale Weise urbanes Leben mit einer ruhigen und naturnahen Wohnatmosphäre.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaftsstruktur. Zahlreiche Parks und Naherholungsgebiete – darunter das Wasser- und Naturschutzgebiet Hakenfelde, der Spandauer See, der Spandauer Forst mit dem Wildgehege sowie der Tegeler Forst mit dem Strandbad Tegelsee – bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung im Freien.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien sowie Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus überzeugt der Standort durch eine hervorragende Infrastruktur mit Schulen, Kitas und medizinischer Versorgung in kurzer Distanz.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend:

6 Gehminuten bis zur Bushaltestelle Mögeldorfer Weg, dann fährt man mit den Buslinien M45 und 671 in 12 Minuten bis S+U Bhf. Spandau.

Ab Bhf. Spandau gibt es diverse Umstiegsmöglichkeiten:

- U-Bahn der Linie U7 in Richtung Rudow
- Regionalbahnen der Linien RE2, RE4 oder RE8 bis Berlin Hauptbahnhof ca. 30 Minuten
- S-Bahnen der Linien S3 und S9 in die Berliner City

Auch mit dem Auto sind die zentralen Lagen Berlins über die B2 zügig erreichbar.

Insgesamt punktet die Lage durch ihre ideale Kombination aus Ruhe, hervorragender Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit der Berliner City – ideal für Familien, Berufstätige und alle, die ruhig und im Grünen wohnen möchten bei gleichzeitig bester Anbindung.

Sonstiges

Für eine kostenfreie Finanzierungsberatung empfehlen wir unsere Partnerfirma BaugeldBoerse GmbH & Co KG, welche als Finanzierungsmakler über viele Jahre umfangreiche Erfahrungen in der Immobilienfinanzierung hat.

Kontakt:

Tel.: (030) 40 50 89 80

E-Mail: info@baugeldboerse.de

Web: <https://www.baugeldboerse.de/>

Diese Immobilie wird im qualifizierten Makleralleinauftrag verkauft. 3,57% Käufer-Provision vom Kaufpreis inkl. 19% USt., verdient und fällig mit der Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Mit dem Verkäufer ist ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vor- und Nachname, komplette Wohnanschrift und Mailadresse) bearbeiten können.

Wir bitten Sie bei einer möglichen ersten Außenbesichtigung sehr diskret vorzugehen und die Privatsphäre der Eigentümer und der Nachbarn zu achten. Einen Besichtigungstermin vereinbaren wir gerne mit Ihnen.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und dienen als Erstinformation. Rechtsgrundlage ist der notarielle Kaufvertrag. Irrtümer und der Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Die im Exposé enthaltenen Informationen stammen vom Eigentümer bzw. Dritten und Eurohome Beteiligungs GmbH übernimmt hierfür keine Haftung. Eine Weitergabe des Exposés und der darin enthaltenen Informationen bedarf unserer Zustimmung.



Weg zum Hauseingang



Blick vom OG in Garten und Umgebung



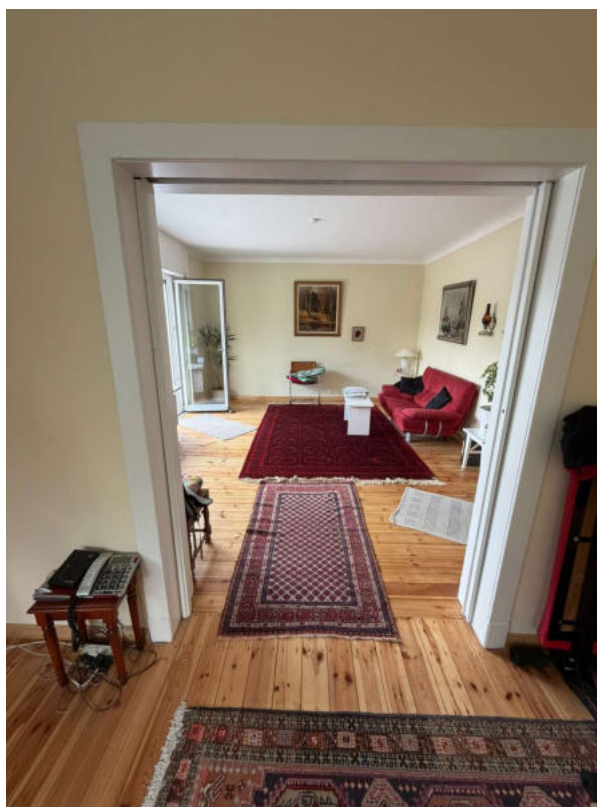
Herrlicher Garten mit Bewässerungsanlage



Hoch-Terrasse 28 m² groß



Neu gestaltete Hoch-Terrasse



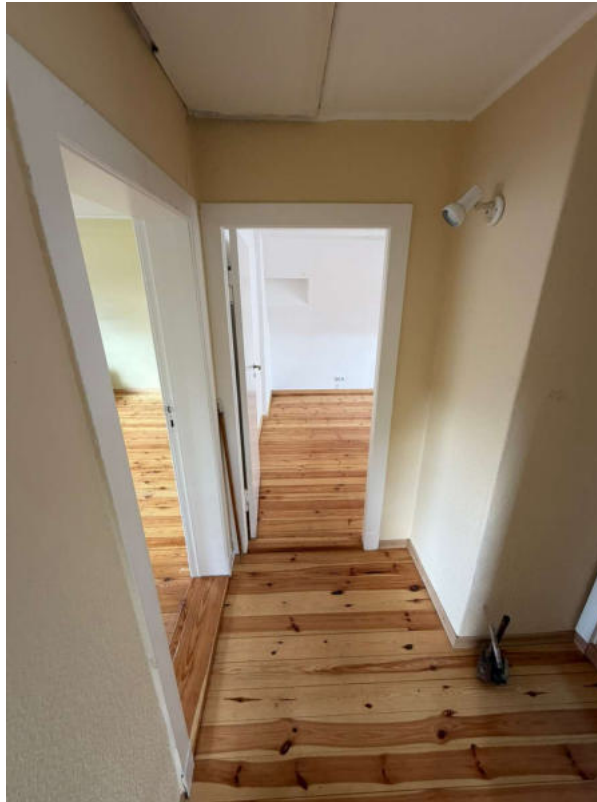
Erdgeschoss Übergang vom Arbeitszimmer ins Wohnzimmer



Küche



Küche



OG Flur



OG Bad mit Dusche und Whirlwanne



OG Schlafzimmer



OG Schlafzimmer

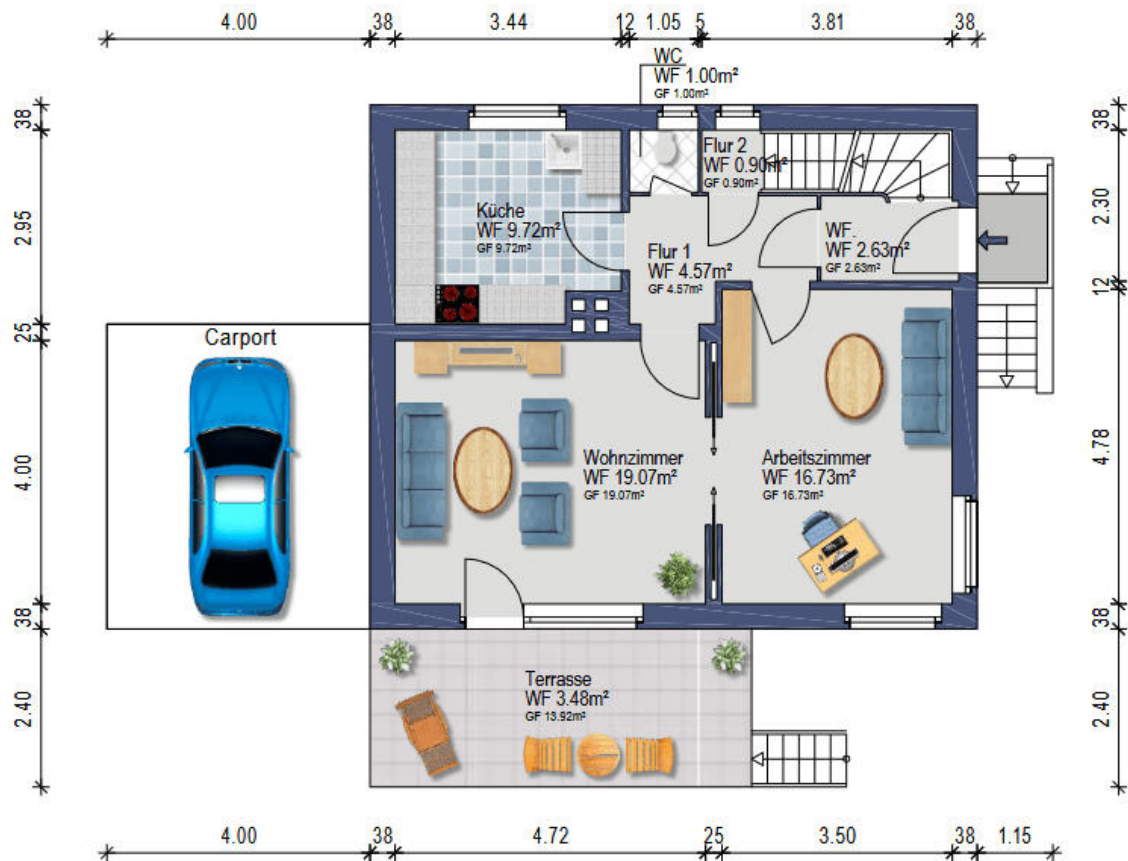


OG 2. Zimmer

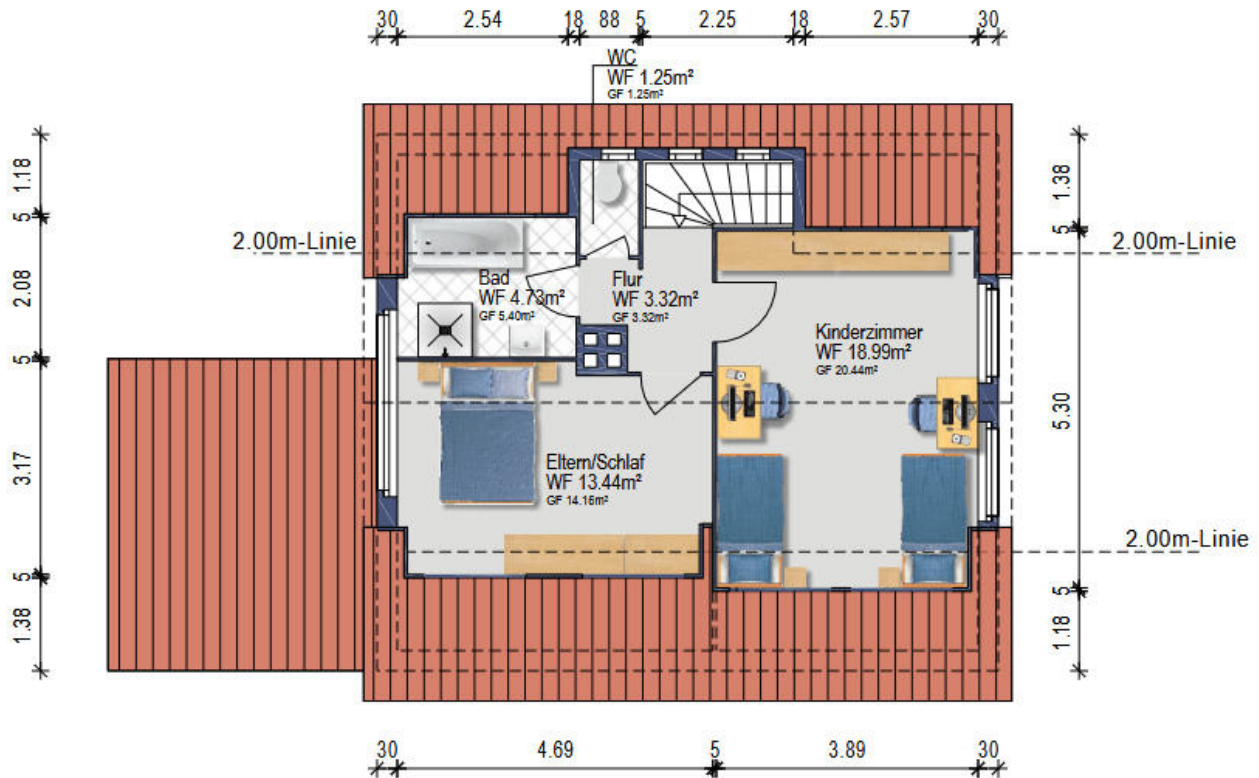


OG 2. Zimmer

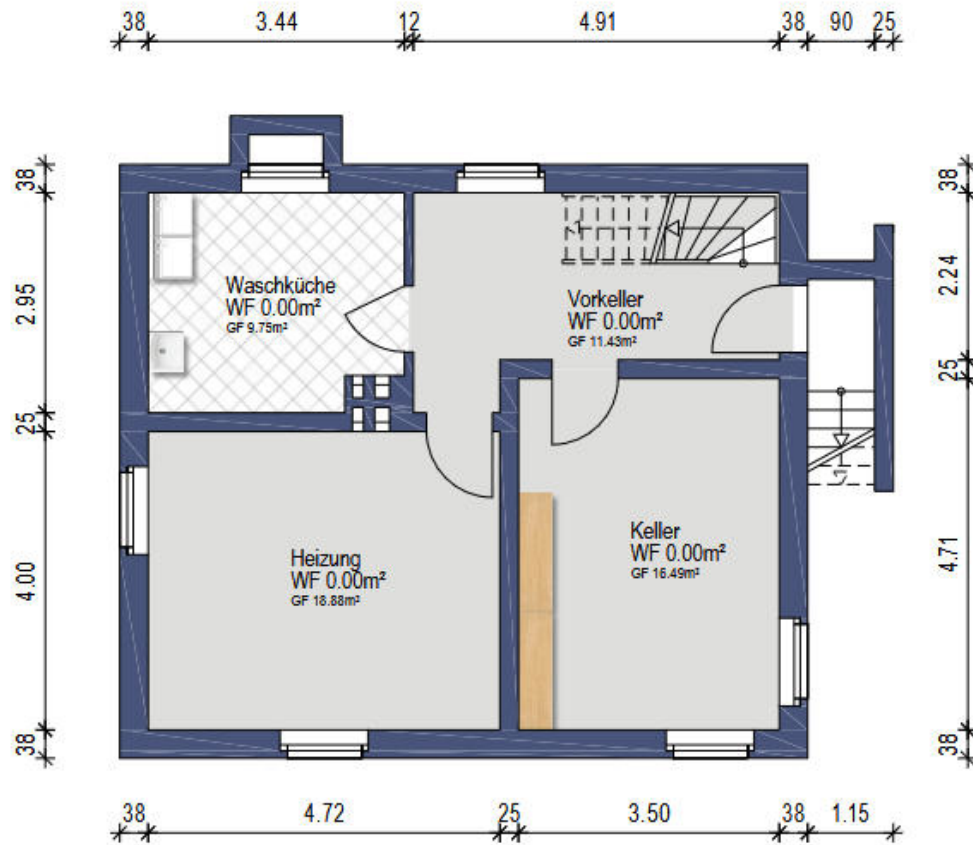
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Keller



Ihre Ansprechpartnerin

Anete Martel

Eurohome Beteiligungs GmbH

Prenzlauer Promenade 42

13089 Berlin

Telefon: 030 40 50 89 78

E-Mail: anete.martel@ehb-gmbh.eu