



**Einfamilienhaus in Falkensee am Berliner Stadtrand**  
mit sehr großem Grundstück, Keller, saniertem Bad,  
Garage, Werkstatt, Hühnerstall u.v.m.



**Frau Jessica Franke**  
0173-375 79 60  
anfrage@trendyimmo.de

*Als Ihre Immobilienmakler mit dem Plus an Marketing-Know-How freuen wir uns sehr, dass wir Ihnen dieses Einfamilienhaus in Falkensee vorstellen dürfen.*

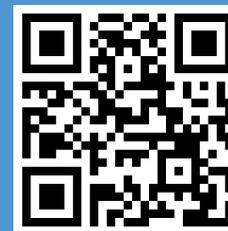


trendy360°



360°

*Selbstverständlich präsentieren wir Ihnen die Immobilie auch in einem lebensechten 360°-Rundgang. Probieren Sie es aus und stellen Sie uns Ihre Fragen!*



[bit.ly/tdy-efh-falkensee](https://bit.ly/tdy-efh-falkensee)





- 5 **trendyGründe**
- 6 **trendyFakten**
- 7 **trendyStatement**
- 9 **trendyGrundriss**
- 15 **trendyAusstattung**
- 21 **trendyGrundstück**
- 24 **trendyLage**
- 30 **trendyImmobilienverkauf**
- 31 **trendyKontakt**
- 32 **trendyAGB**

# trendyGründe

---

- Großes Grundstück mit Einfamilienhaus in besonders ruhiger Lage von Falkensee (Falkenhöh)
- Beherrschbares Einfamilienhaus mit drei Zimmern, einer Küche und einem Bad
- Viel Stauraum dank Garage, Werkstatt, Keller und Spitzboden
- Modernes Tageslicht-Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und WC
- Sehr viel Platz für Ihre Ideen zur kreativen Gartengestaltung, für Gemüsebeete und Kleintierhaltung
- Grundstück voraussichtlich hälftig teilbar und bebaubar mit zwei Häusern (inkl. zwei Doppelhäusern)
- Sanierungen in 1991/2017/2018: Dach, Fassade und Fenster, Badezimmer und Gasterme
- Kitas und Schulen sind zu Fuß und mit dem Fahrrad gut erreichbar
- Supermärkte, Bioläden und zwei Einkaufszentren befinden sich in der Nähe
- Drei Regionalbahnhöfe (in Zukunft voraussichtlich S-Bahnhöfe) in der Umgebung
- Naturnahe Lage mit dem Mauerweg und Wäldern direkt vor der Tür

## trendyFakten

<b>Kaufpreis</b>	599.000,00 €	<b>Terrasse/Balkon</b>	Gartenterrasse
<b>Käuferprovision</b>	3,57% inkl. MwSt.	<b>Parkmöglichkeiten</b>	Garage/Stellplatz
<b>Immobilientyp</b>	Freistehendes Einfamilienhaus	<b>Keller</b>	Ja
<b>Postleitzahl</b>	14612	<b>Werkstatt</b>	Ja
<b>Ort</b>	Falkensee	<b>Baujahr</b>	1931
<b>Etagen</b>	Zwei zzgl. Keller und Spitzboden	<b>Sanierungen</b>	2017/2018
<b>Wohnfläche</b>	76,19 m <sup>2</sup>	<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Wohn-/Nutzfläche</b>	140,92 m <sup>2</sup>	<b>Energieträger</b>	Gas
<b>Grundstücksfläche</b>	1.219,00 m <sup>2</sup>	<b>Energieklasse</b>	G
<b>Zimmer</b>	3	<b>Energieausweis</b>	Bedarfsausweis
<b>Schlafzimmer</b>	2	<b>Endenergiebedarf</b>	241,3 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Bäder</b>	1	<b>Wissenswert</b>	Pavillon und Hühnerstall

## trendyStatement

Im ruhigen Stadtteil Falkenhöh von Falkensee freut sich ein gemütliches, sanierungsbedürftiges und beherrschbares Einfamilienhaus auf neue Eigentümer. Drei angenehm Zimmer, ein modernes Tageslicht-Masterbad und eine vom Wohnzimmer getrennte Küche befinden sich in dem Haus. Die beiden nach Nordosten hin ausgerichteten Schlafzimmer zeigen sich angenehm groß und hell. Viel Stauraum bieten der Keller und der Spitzboden, der über eine Leiter im Flur erreichbar ist.

Im Garten können Sie sich auf eine Garage, eine große Werkstatt, eine überdachte Gartenterrasse, einen gemütlichen Pavillon und einen riesigen Hühnerstall freuen. Das außerordentlich große Grundstück bietet darüber hinaus sehr viel Platz für Ihre Wünsche - insbesondere hinter dem Stall verfügen Sie über viel Raum für Beete, Obstbäume oder ähnliches. Hier sind Sie außerdem vor straßenseitigen Einblicken sehr gut geschützt. Eine hälftige Teilung des Grundstücks und der Bau von zwei Wohngebäuden auf dem Grundstück sind laut Auskunft des Stadtplanungsamtes möglich. Das Grundstück befindet sich in einem Bebauungsplangebiet.

Zentrale Bestandteile des Hauses wurden im Laufe der vergangenen Jahre saniert. Im Jahr 1991 erhielt das Haus eine Wärmedämmung und einen neuen Fassadenputz und -anstrich. Auch das Dach wurde inkl. der Dacheindeckung saniert und doppelt verglaste Kunststofffenster eingebaut. Die derzeitige VIESSMANN Heizungsanlage, die sich im Keller befindet, wurde im Jahr 2017 installiert. Ein Jahr später folgte das Tageslicht-Masterbad, das seitdem mit modernen Fliesen und Sanitärelementen ausgestattet ist.

Die Nachbarschaft in Falkenhöh nahe der Berliner Stadtgrenze ist als außerordentlich ruhig zu bezeichnen. Hier wachsen Ihre Kinder in einer behüteten Umgebung auf und genießen eine wundervolle Kindheit. Kitas, Grund- und Oberschulen sind entweder zu Fuß oder mit dem Fahrrad sehr gut zu erreichen. Zahlreiche Super- und zwei Biomärkte befinden sich direkt in Falkensee. Mit den Spandauer Arcaden und dem Designer Outlet Berlin sind auch zwei Einkaufszentren in der Nähe. Zu den Regionalbahnhöfen Albrechtshof, Seegefeld und Falkensee fahren Sie mit dem Auto etwa sechs bis zwölf Minuten. Die Falkenseer Chaussee ist knapp zwei Fahrminuten entfernt.



# trendyGrundriss Erdgeschoss

01	Wohnen	15,02 m <sup>2</sup>
02	Küche	8,59 m <sup>2</sup>
03	Bad	5,12 m <sup>2</sup>
04	WC	1,10 m <sup>2</sup>
05	Windfang	6,43 m <sup>2</sup>
06	Flur	3,44 m <sup>2</sup>
	Terrasse 25% von 34 m <sup>2</sup>	8,50 m <sup>2</sup>
	<b>Wohnfläche</b>	<b>48,19 m<sup>2</sup></b>
	Terrasse 75% von 34 m <sup>2</sup>	25,50 m <sup>2</sup>
	<b>Wohn-/Nutzfläche</b>	<b>73,69 m<sup>2</sup></b>





Wohnzimmer



Windfang



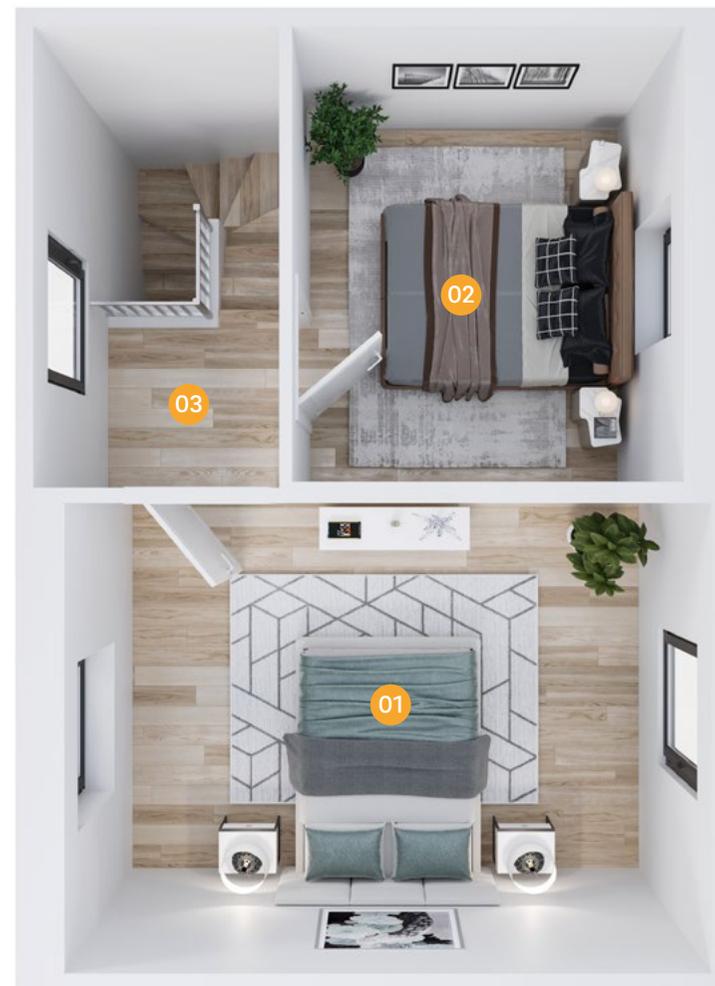
Küche



Masterbad

# trendyGrundriss Obergeschoss

01	Schlafen I	16,30 m <sup>2</sup>
02	Schlafen II	9,04 m <sup>2</sup>
03	Flur	2,66 m <sup>2</sup>
	<b>Wohnfläche</b>	<b>28,00 m<sup>2</sup></b>





Schlafzimmer I



Schlafzimmer I



Schlafzimmer II



Spitzboden

# trendyGrundriss Keller

01	Keller I	10,11 m <sup>2</sup>
02	Keller II	10,96 m <sup>2</sup>
03	Keller III	5,48 m <sup>2</sup>
04	Keller IV	7,61 m <sup>2</sup>
05	Flur	5,08 m <sup>2</sup>
	<b>Wohnfläche</b>	<b>39,23 m<sup>2</sup></b>







## trendyAusstattung

---

### Bad

---

- Modernes Tageslicht-Masterbad mit mediterranen Fliesen, großer Dusche inkl. Echtglasabtrennung, WC und Waschtisch im EG
- Gäste-WC im Raum mit Treppe zum Keller
- Bad mit Badewanne und Waschtisch im Keller

### Böden

---

- Dielen/Linoleum auf Dielenböden: Schlafzimmer im OG, Dachboden, Wohnzimmer
- Fliesen: Masterbad, Kellerraum mit Badewanne
- Linoleum auf Holzfaserverplatte: Windfang
- Massivholz: Treppe
- Beton: Keller



## Deckenhöhen

---

- Erdgeschoss: bis ca. 244 cm
- Obergeschoss: bis ca. 249 cm
- Dach: bis ca. 219 cm

## Fenster

---

- Doppelt verglaste Kunststofffenster
- Manuelle Rollläden im Wohnzimmer und im Windfang
- Faschen rund um die Fenster

## Garten

---

- Mediterran gepflasterte Wege im Vorgarten und nach hinten zur Terrasse
- Rund 34,00 m<sup>2</sup> überdachte Gartenterrasse
- Grosser Pavillon mit Stromanschluss und rund 4,20 m Durchmesser
- Werkstatt-Anbau mit Fenster und mit ca. 33,50 qm Nutzfläche
- Hühnerstall mit etwa 100,00 m<sup>2</sup> überdachter Fläche innen und außen
- Weite Freifläche ideal für den Gemüse- oder Obstanbau
- Zaunanlage mit Doppelflügeltor zur Straße



- Zwei Stellplätze in der Einfahrt und der Garage
- Garage mit Werkstattbereich
- Diverse Apfelbäume auf dem Grundstück
- Gartenwasseranschlüsse an verschiedenen Stellen auf dem Grundstück

### Heizung

---

- Moderne VIESSMANN Gasbrennwerttherme Vitodens
- Wandhängende Heizkörper

### Keller

---

- Keller mit vier Räumen
- Inkl. einem als Bad geeigneter Raum und Heizungsraum

### Stauraum

---

- Keller
- Gedämmter Dachboden
- Große Werkstatt
- Große Garage



## Türen

---

- Original-Massivholztüren z. T. mit Glaseinsatz im Innenbereich
- Massivholztür mit Glaseinsatz als Hauseingangstür

## Wände

---

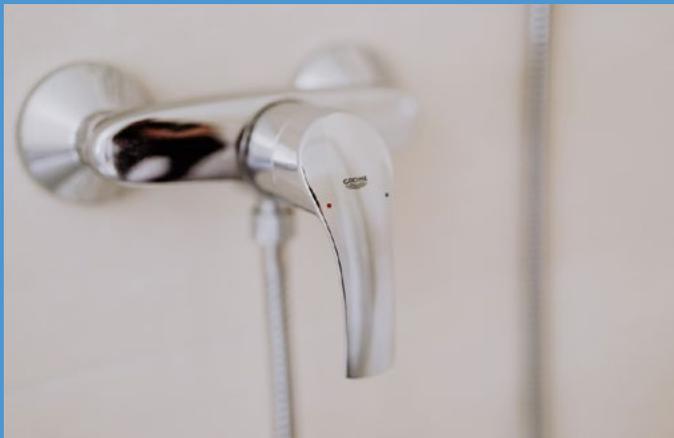
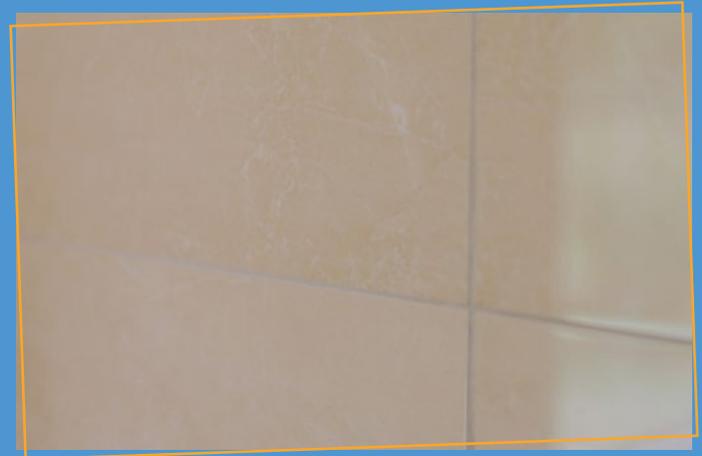
- Verschiedene Motiv- und Raufasertapeten im gesamten Haus
- Wandfliesen im Bad, in der Küche und im WC
- Deckenpaneele im Windfang und der Diele



## Weiterhin wissenswert

---

- Gedämmter Dachboden
- Holzbalkendecken zwischen EG und OG
- Sattelitenanlage







- 01 Zufahrt
- 02 Stellplätze
- 03 Garage
- 04 Hauseingang
- 05 Überdachte Terrasse
- 06 Werkstatt
- 07 Pavillon
- 08 Hühnerstall
- 09 Freifläche für Obst/Gemüse

## trendyGrundstück

Das überaus großzügige Grundstück mit einer Breite von ca. 16 Metern verfügt über eine verlängerte Ost-West-Achse. Der westliche Bereich zurr Straße ist geprägt von dem gepflegt angelegten Vorgarten. Eine gepflasterte Fläche vor der Garage kann hier als Stellplatz genutzt werden. Außerdem führt ein Weg rund um das Haus zu einer überdachten Gartenterrasse und zu der geräumigen Werkstatt. Ein

mit einem Stromanschluss ausgestatteter Pavillon (rund 4,20 m Durchmesser) lädt zu entspannten Nachmittagen mit Freunden und Familie ein. Hinter dem Pavillon befindet sich eine Grünfläche, die zur der nördlichen Grundstücksgrenze von Hecken abgeschirmt wird.

Dieser Fläche schließt sich der große Hühnerstall an, der auf rund 100 m<sup>2</sup> Fläche überdacht wurde. Der Hühnerstall ist zum Teil offen gehalten, zum Teil wurde er massiv gebaut. Hinter dem Stall er-

wartet Sie eine weitere große Fläche, die derzeit als Auslauf für die Hühner verwendet wird. Auf dieser wurden einige Apfelbäume gepflanzt. Dank einer hohen Zaunanlage und dem Umstand, dass sich in der anliegenden Hauswand keine Fenster befinden, zeigt sich dieses Areal vor Einblicken geschützt.

Lt. Auskunft des Stadtplanungsamtes Falkensee ist das Grundstück voraussichtlich hälftig teilbar und mit zwei Wohngebäuden (inkl. zwei Doppelhäusern) bebaubar.





## trendyEinkaufen

Rund um Ihr neues Zuhause in Falkensee gibt es eine Vielzahl an verschiedenen Lebensmittelmärkten und Drogerieläden. Mit dem Auto erreichen Sie innerhalb von rund fünf Minuten u. a. ALDI, ROSSMANN, die Bäckerei JUNGE und Nahkauf. Aber auch LIDL, REWE, Netto und Getränke HOFFMANN sind nur eine etwa zehnmünütige Autofahrt entfernt. Zwei Biomärkte, Denn's und biofreunde sind ebenfalls in Falkensee angesiedelt.

Wenn Sie gerne über den Wochenmarkt schlendern und frische Lebensmittel und Getränke kaufen möchten, dann bietet sich der Markt in Falkensee an. Dieser hat jeden Dienstag und Donnerstag geöffnet und befindet sich nur zwölf Fahrminuten entfernt auf dem Platz gegenüber dem Bahnhof Falkensee.

Wenn Sie größere Einkäufe erledigen wollen, dann empfiehlt sich das Einkaufszentrum Spandauer Arcaden, wo über 125 Läden und Cafés auf vier Etagen vertreten sind. Zu den Läden zählen unter anderem Deichmann, Depot, Espirit, H&M, Leiser u.v.m. Auch zum Designer Outlet Berlin in Elstal fahren Sie nur rund 15 Minuten mit dem Auto.





## trendyAnbindung

Nur zwei Gehminuten von Ihrem zukünftigen Zuhause entfernt befindet sich die Bushaltestelle des Busses 652. Dieser fährt durch ganz Falkensee und bringt Sie innerhalb von 15 Minuten zum Bahnhof Falkensee. Von dort aus erreichen Sie mit den Zügen RE2, RE6, RB10 und RB14 u.a. Neuruppin, Gesundbrunnen, Südkreuz, Cottbus, Nauen und den Flughafen BER. Voraussichtlich wird es in Falkensee in absehbarer Zukunft auch einen S-Bahn-Anschluss geben.

Ihr Grundstück liegt ganz in der Nähe der Grenze zu Berlin Spandau. Aufgrund dessen erreichen Sie den Kurfürstendamm in knapp 35, wenn Sie mit dem Auto fahren. Wollen Sie verreisen, sind Sie schon nach einer 15-minütigen Fahrt auf der A10, über die Sie schnell zur A24 gelangen. Befinden Sie sich erst einmal auf der A24, überqueren Sie nach rund zwei Stunden Fahrt die Stadtgrenzen von Hamburg.

Rund um Falkensee liegen die Nachbarstädte und -gemeinden Nauen, Brieselang, Dallgow-Döberitz, Schönwalde-Glien und Wustermark, die Sie über diverse Land- und Bundesstraßen ebenfalls schnell und einfach mit dem Auto erreichen.





## trendyKinderfreundlichkeit

Falkensee bietet vielfältige Möglichkeiten, Ihr Kind sowohl in den umliegenden Kindergärten als auch schulisch betreuen zu lassen. So erreichen Sie die Kita Sonnenstrahl zu Fuß in nur 15 Minuten. Auch die Kita Am See (Fünf Minuten mit dem Auto) und die Kita Spatzenhaus (15 Minuten zu Fuß) liegen in der unmittelbaren Umgebung.

Wenn Ihr Kind etwas älter und eingeschult wird, bieten sich die Grundschulen Geschwister Scholl oder Erich-Kästner an, die etwa zehn Fahrminuten von Ihrem neuen Zuhause entfernt liegen. Genauso lange benötigen Sie, wenn Ihr Kind eine der drei Oberschulen Martin-Buber, Immanuel Kant oder Lise-Meitner im Anschluss an die Grundschule besucht.

Auch außerhalb der Schulzeit gibt es viele Freizeitmöglichkeiten. Sie erreichen z. B. die Badestelle Neuer See innerhalb von sechs Minuten mit dem Fahrrad. Für Sportbegeisterte bietet Falkensee ein großes Angebot an Sportvereinen wie u. a. den Turnverein Falkensee, einen Handballverein, die Fußballvereine Eintracht Falkensee sowie SV Blau-Gelb Falkensee, einen Taekwondo- oder Tennisverein sowie den Anglerverein AV Schlei Falkensee 1960. Wenn Sie eher an Denksport interessiert sind, treten Sie auch dem örtlichen Schachclub bei.

# trendyFreizeit

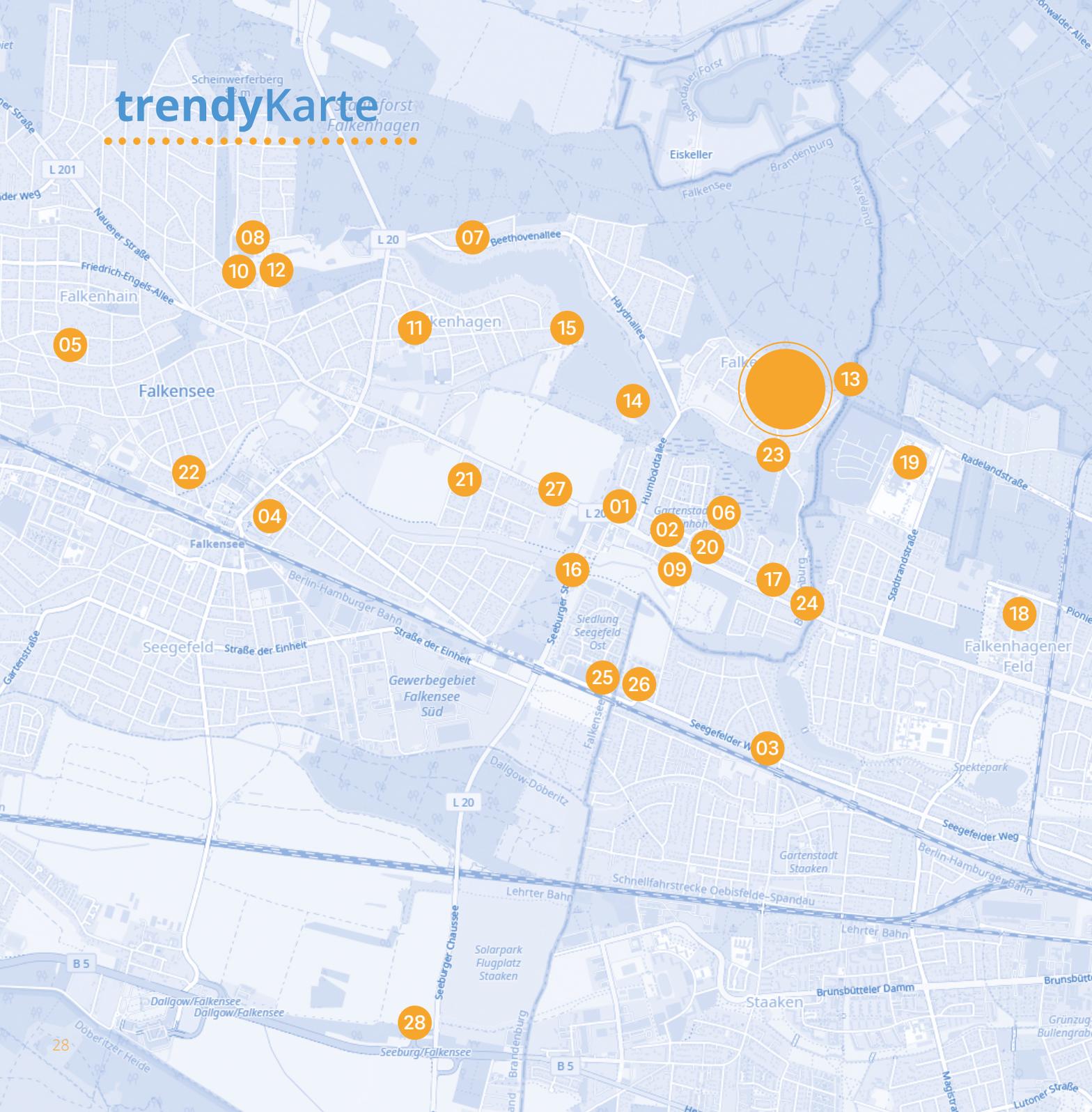
Falkensee bietet eine Vielzahl von Möglichkeiten, um mit dem Fahrrad oder zu Fuß auf langen oder kurzen Touren die Gegend zu erkunden. Wenn Sie sich gerne in der Nähe von Wasser aufhalten, dann empfiehlt sich der Neue See oder Falkenhagener See unweit Ihres Zuhauses. Fahren Sie mit dem Fahrrad bis zum Panzerteich, können Sie dort Ihre Pause bei einer Runde Volleyball verbringen.

Aber auch der Berliner Mauerweg ist schnell erreicht. Auf dem 160 Kilometer langen Rad- und Wanderweg können Sie der ehemaligen DDR-Grenze zu West-Berlin folgen und historische Reste der Mauer auffinden.

Hinter dem Mauerweg erreicht man den Spandauer Forst. Auf einer Vielzahl von unterschiedlichen Wanderrouten erkunden Sie hier die Gegend und die eine oder andere seltene Tier- und Pflanzenart, wie z. B. den Eisvogel oder Biber. Innerhalb einer 15-minütigen Autofahrt erreichen Sie das Wildgehege im Spandauer Forst, in welchem Sie und Ihre Kinder u. a. Rehe, Wildschweine, Mufflons entdecken können.



# trendyKarte



## Einkaufen

- 01 Aldi / Rossmann
- 02 Nahkauf / Bäckerei Junge
- 03 Lidl
- 04 REWE
- 05 Getränke Hoffman

## Kita

- 06 Kita Sonnenstrahl
- 07 Kita Am See
- 08 Kita Spatzenhaus

## Bildung

- 09 Grundschule Geschwister-Scholl
- 10 Erich-Kästner-Grundschule e.V.
- 11 Oberschule Immanuel Kant
- 12 Lise-Meitner-Gymnasium

## Freizeit

- 13 Mauerweg
- 14 Badestelle Neuer See
- 15 Café Seepavillon
- 16 Volleyballfeld
- 17 Restaurant Madame Dao
- 18 Restaurant Trattori Adilloo

## Gesundheit

- 19 Evangelisches Waldkrankenhaus
- 20 Regenbogen Apotheke
- 21 Zahnarzt
- 22 Kinderarzt

## Anbindung

- 23 Bus 652
- 24 Bus X37
- 25 Bus 237
- 26 Bahnhof Albrechtshof  
RE2, RE6, RB10, RB14
- 27 Tankstelle
- 28 Auffahrt B5

 Immobilie



# trendyImmobilienverkauf

## Strategie

Mit 20 Jahren Erfahrung im Marketing, sind wir in der Lage Ihre Immobilie auch überregional zu vermarkten und besonders viele Interessenten zu erreichen.

## Energieausweis

Wir übernehmen die kostenfreie Erstellung des Energieausweises



**Mit unserem Rundum-Sorglos-Service übernehmen wir alle Aufgaben für Ihren Immobilienverkauf. Angefangen mit der Vor-Ort Immobilien Analyse, über das Erstellen einer überregionalen Vermarktungsstrategie bis hin zum unterschriftsreifen Notartermin.**



## Präsentation

Fotografien, Drohnenaufnahmen, Exposé, Texterstellung, 360° Rundgänge, Grundstücksplan (auf Basis von Drohnenbild), Grundrisse in 2D/3D, Visualisierungen uvm.



## Notartermin

Wir führen die Verhandlungen mit Ihren potenziellen Käufern, bereiten Sie auf den Notartermin vor und begleiten Sie bis zur Übergabe.



## Kommunikation

Wir übernehmen die komplette Kommunikation über Telefon und Email. Des Weiteren überprüfen wir vorab die Bonität Ihrer Interessenten und führen die Besichtigungstermine durch.



# trendyKontakt



## trendyimmo

### Ansprechpartnerin

Jessica Franke

0173-375 79 60  
anfrage@trendyimmo.de

*Inhaber  
Michael Feike*

Reudnitz 23a  
15848 Friedland

[www.trendyimmo.de](http://www.trendyimmo.de)

## Provision

Die Außenprovision in Höhe von 3,57 % inkl. 19 % MwSt. ist vom Käufer für den Nachweis/die Vermittlung der Immobilie zu zahlen. Die Provision ist verdient und fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags. Der Provisionsbetrag ist in einer Summe ohne Abzüge direkt an trendyimmo zu zahlen.

Das Exposé dient der Vorabinformation. Eine Gewährleistung für die Vollständigkeit und Richtigkeit wird nicht übernommen. Die Darstellungen entsprechen dem Stand zum Zeitpunkt der Aufnahmen.

*Bildnachweis: Immobiliengeflüster GmbH /  
stock.adobe.com / Karte: openstreetmap.org*

## Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor erteilt werden muss, an Dritte weiterzugeben.

Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

## Eigentümerangaben

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese An-

gaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

## Doppeltätigkeit

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.

## Haftungsbegrenzung

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

## Verjährung

Die Verjährungsfrist für alle Schadenersatzansprüche des Kunden gegen den beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Schadenersatzverpflichtung auslösende Hand-

lung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

## Gerichtsstand

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuchs, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart.

## Verbraucherschlichtungsstelle

Die Europäische Kommission stellt unter: <http://ec.europa.eu/consumers/odr> eine Plattform zur online-Streitbeilegung zur Verfügung. Verbraucher können diese Plattform für die Beilegung ihrer Streitigkeiten nutzen. Unser Unternehmen ist jedoch weder bereit noch verpflichtet, an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

