



## 13591 Berlin / Staaken

Gepflegtes Reiheneckhaus im Landhausstil in schöner Lage von Berlin-Staaken zum Verkauf!



**529.000 €**

Kaufpreis

**118 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1700 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer

**Immobilienforum**  
Schwabing

### Ihr Ansprechpartner

**Immobilienforum Schwabing**

Axel Dallmann

Tel.: 004989235193122

[a.dallmann@immobilienforum-schwabing.de](mailto:a.dallmann@immobilienforum-schwabing.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	118 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	33 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.700 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	1
Gartenfläche	400 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

### Preise & Kosten

Kaufpreis	529.000 €
Hausgeld	367 €
Aussen-Courtage	2,975% incl.19%.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	23.10.2034
Baujahr (Haus)	1992
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	126.40
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH
Wertklasse	D



## Zustand

Baujahr	1992
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

WG-geeignet	✓
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Massivgebäude im Stil einer Landhausvilla, Baujahr 1992
- aufgeteilt in 4 Reiheneckhäuser
- EG ca. 37,70 m<sup>2</sup>
- OG ca. 40,17 m<sup>2</sup>
- DG ca. 32,27 m<sup>2</sup>
- Keller, beheizt, ca. 33,51 m<sup>2</sup>
- 2 Balkone, a 4,5 m<sup>2</sup>
- West-Terrasse ca. 15 m<sup>2</sup>
- PKW-Stellplatz im Freien
- Gemeinschaftsheizung Gas, erneuert 2012
- Kunststofffenster + Rollläden manuell
- neue Velux-DFF im gesamten Dachgeschoss 2023
- Balkone neue Belege 2024
- Übergabe des leergeräumten Hauses nach Kaufpreiszahlung



## Beschreibung

Zum Verkauf wird ein Reiheneckhaus angeboten, in einem Gebäude, das 1992 im Stil einer Landhausvilla errichtet wurde. Das Gebäude wurde in vier Eckhäuser aufgeteilt, die jeweils über eigene Hauseingänge und Terrassenbereiche verfügen. Die Wohnfläche von ca. 118 m<sup>2</sup> verteilt sich auf 3 Geschosse, die klassisch strukturiert sind. Im EG gibt es eine Diele, ein Gäste-WC, eine Küche inkl. Einbauküche, ein großes Wohnzimmer mit Zugang zur West-Terrasse und den Flur mit Treppe zu den obigen Etagen. Im OG befindet sich ein Bad mit Wanne und Dusche, ein großes Zimmer sowie ein kleineres Zimmer jeweils mit Balkonzugang. Zusätzlich gibt es eine kleine Abstellkammer. Der Flur führt die Treppe zum DG fort. Im DG ist ein weiteres Bad mit Dusche vorhanden sowie ein kleineres Zimmer als Abstellbereich und ein großes Atelierzimmer, welches als Schlafzimmer genutzt wird. Das gesamte Haus ist voll unterkellert, mit der Möglichkeit der Beheizung. Gegenwärtig wird der Keller mit 33 m<sup>2</sup> als Hobbyraum und einem kleinen Werkstattraum genutzt. Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet und ist insgesamt sehr gepflegt, ebenso die zum Verkauf stehende Einheit. Die Ausstattung entspricht weitestgehend dem Standard bei der Errichtung. Das Grundstück hat eine Größe von 1700 m<sup>2</sup> und teilt sich auf in 400 m<sup>2</sup> gemeinschaftlich genutzte Rasenfläche, 1 Stellplatz pro Haus, gemeinschaftliche Gehwege und einen Mülltonnenstellplatz. Die restliche Grundstücksfläche verteilt sich auf die vier Reiheneckhäuser. Diese Immobilien eignet sich hervorragend für Familien oder Paare, die angenehm wohnen möchten, mit Nähe zur Großstadt, aber auch einem gewissen Abstand dazu. Die Übergabe erfolgt sofort nach Zahlung des Kaufpreises!

## Lage

Berlin-Staaken liegt am westlichen Stadtrand mit einer angenehmen, lebendigen und vielfältigen Atmosphäre. Die moderate Bevölkerungsdichte lässt einen entspannten Lebensstil entstehen. Die Immobilie befindet sich zwischen zwei wichtigen Busanbindungen: Ab Döberitzer Weg (2 Minuten zu Fuß) mit Linie M32 zum S-Bahnanschluss Berlin-Spandau bzw. zum Einkaufszentrum Havelpark sowie ab Haltestelle Buschower Weg (3 Minuten zu Fuß) mit der Linie M49 nach Berlin Zoologischer Garten. In Staaken findet man hauptsächlich Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser, die sowohl für Familien als auch für junge Berufstätige attraktiv sind. Die Nachbarschaft gilt als sicher und bietet eine gute Mischung aus Ruhe und urbanem Leben. Staaken ist besonders beliebt bei Familien aufgrund seiner grünen Umgebung und der Nähe zu Schulen und Kindergärten. Junge Berufstätige schätzen die gute Anbindung an das Stadtzentrum sowie die erschwinglichen Immobilienpreise. Zusammenfassend ist Staaken ein idealer Ort für Familien und junge Berufstätige, die eine ruhige Umgebung mit guter Verkehrsanbindung suchen.

## Sonstige Angaben

Sehr geehrter Kunde,

gerne laden wir Sie zu einer Besichtigung ein und stehen für weitere Auskünfte zur Verfügung. Wir arbeiten nur im Alleinauftrag zu festen Konditionen und sind zu gleichen Teilen provisionspflichtig tätig für den Käufer und Verkäufer. Der Provisionsanspruch gilt auch gegenüber Lebensgefährten, Verwandten, Familienmitgliedern, Lebensgemeinschaften, Betriebsvertretern und Franchisegebern/-partnern.

Der Zwischenverkauf ist vorbehalten.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Verkäufers. Wir übernehmen keine Gewähr.

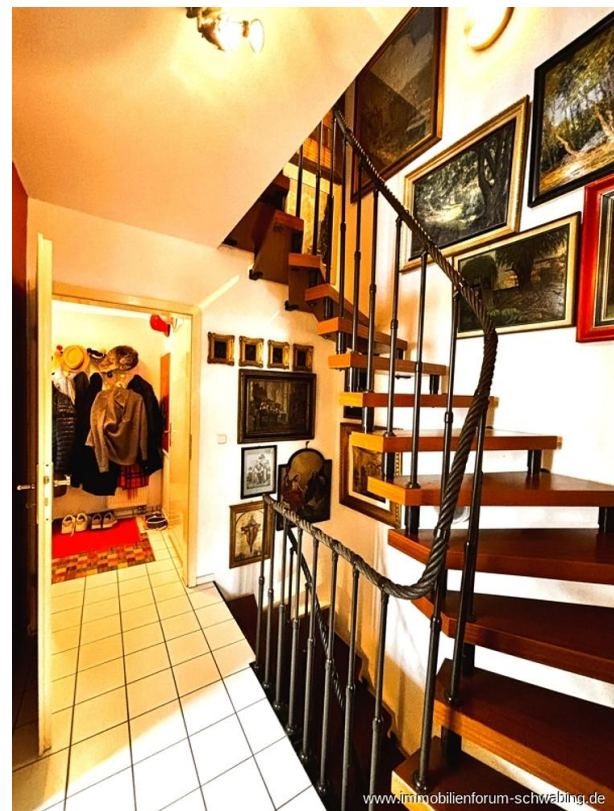
Das Immobilienforum Schwabing ist eine Bürogemeinschaft selbstständiger Makler. Jeder Makler ist rechtlich und wirtschaftlich eigenständig.

Nachfolgend erhalten Sie die gesetzlichen Angaben gem. TMG zu dem jeweiligen Objektbetreuer/selbständigem Immobilienmakler:

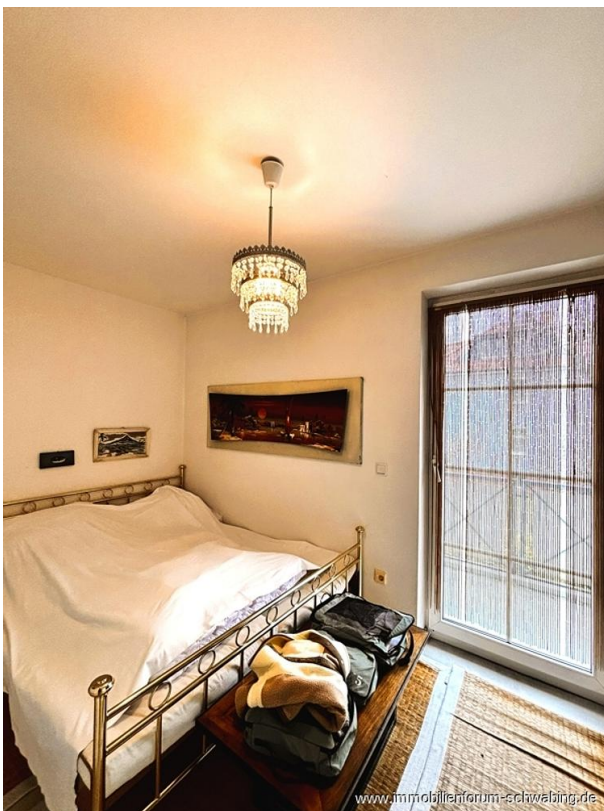
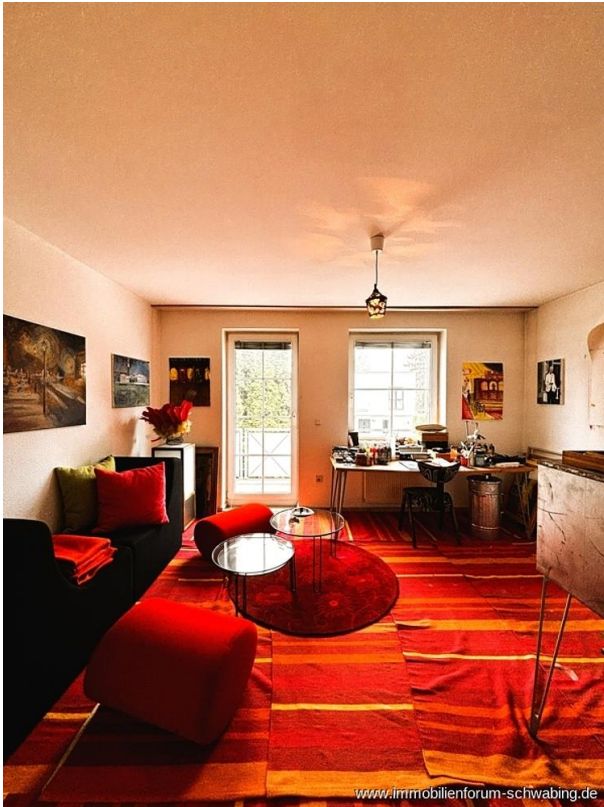


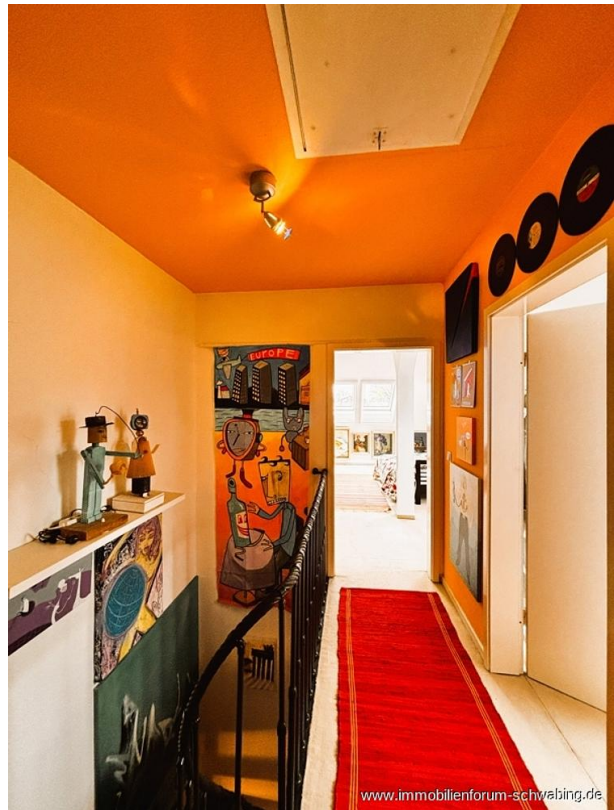
Axel Dallmann  
Selbstständiger Immobilienmakler (RE/MAX)  
Franz-Joseph-Straße 40  
80801 München  
Telefon: 089 235193122  
Telefax: 089 235193123  
Mobil: 0160 96696696  
mail: [a.dallmann@immobilienforum-schwabing.de](mailto:a.dallmann@immobilienforum-schwabing.de)  
[www.immobilienforum-schwabing.de](http://www.immobilienforum-schwabing.de)

Gewerbeamt: Landeshauptstadt München,  
Kreisverwaltungsreferat, Hauptabteilung I,  
Ruppertstr. 19, 80466 München  
USt-IdNr. DE271575241



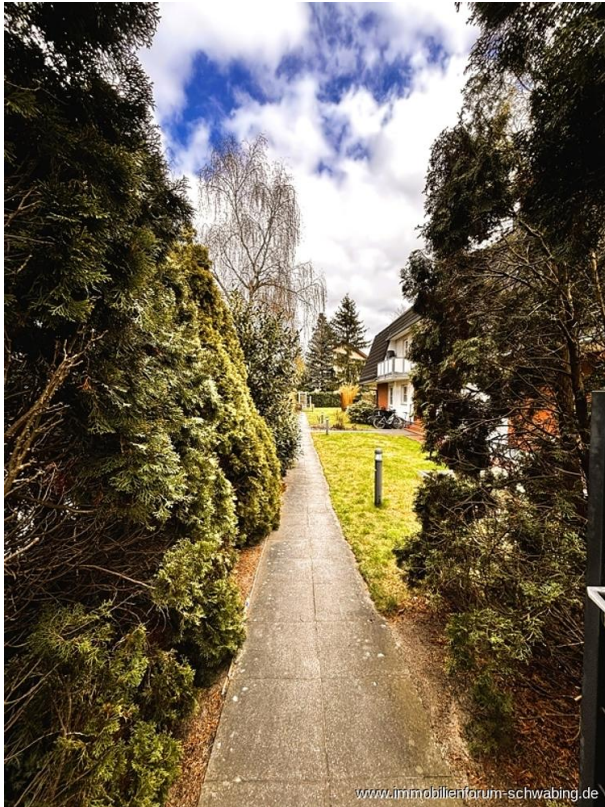








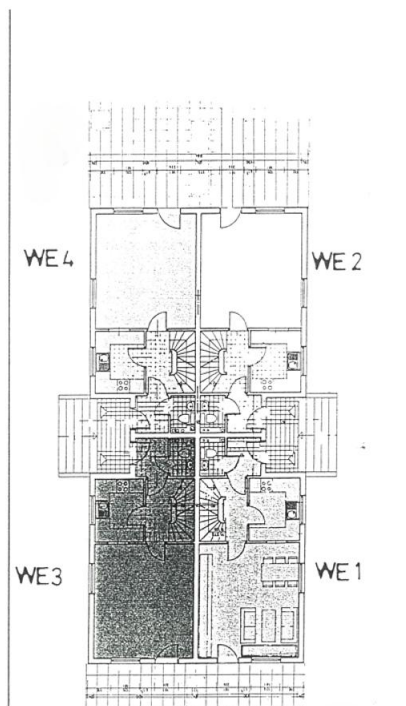






**Grundriß  
Erdgeschoß**

Wohnen, Küche, WC, Flur,  
Windfang, Terrasse

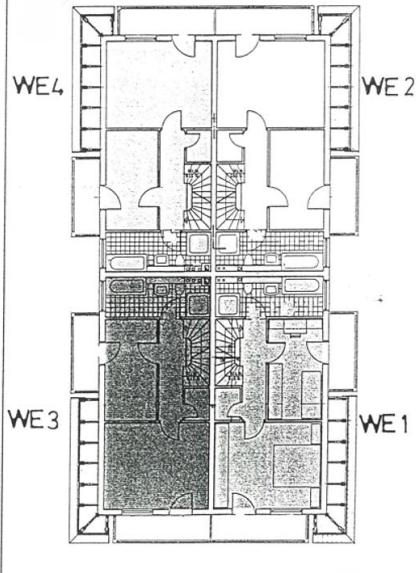


www.immobienforum-schwabing.de



**Grundriß  
Obergeschoß**

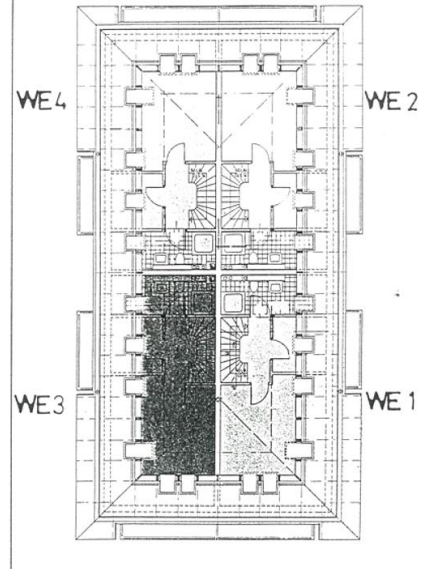
Eltern, Kind, Flur, Abstellraum,  
Bad, Balkon



[www.immobilienforum-schwabing.de](http://www.immobilienforum-schwabing.de)

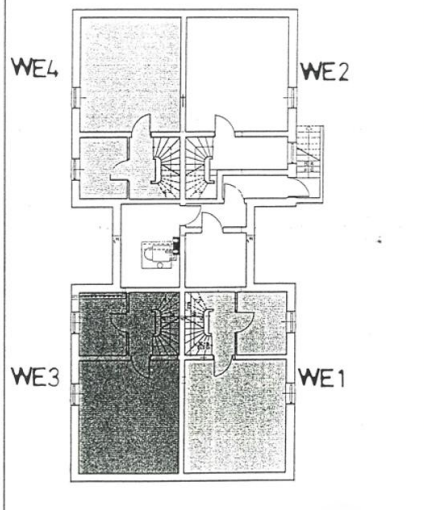
**Grundriß  
Dachgeschoß**

Atelier, Flur, Abstellraum, Bad



[www.immobilienforum-schwabing.de](http://www.immobilienforum-schwabing.de)

**Grundriß  
Kellergeschoß**



[www.immobilienforum-schwabing.de](http://www.immobilienforum-schwabing.de)

