



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# EXKLUSIV - Wohntraum am Spektensee im beliebten Spandau



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	KPS24130	<b>Datum:</b>	20.08.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Ort:</b>	13589 Berlin	<b>Wohnfläche:</b>	60,34 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	1,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Gepflegt

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	219.000,00 €	<b>Hausgeld:</b>	282,94 €
<b>Provision:</b>	Provision 3,57% (inkl. gesetzlicher MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2024-07-19
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1965
<b>Wertklasse:</b>	E	<b>Befeuerung:</b>	Oel
<b>Primärer Energieträger:</b>	OEL	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	163.70 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Name:</b>	Saranjan Selvendran	<b>Straße:</b>	Jägerstraße 15
<b>Ort:</b>	14467 Potsdam	<b>Telefon:</b>	+49 331 23 53 17 54
<b>E-Mail:</b>	saranjan.selvendran@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Diese charmante 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in Berlin-Spandau bietet eine ideale Kombination aus Komfort und ruhiger Wohnlage. Die Wohnung ist Teil einer sehr gepflegten Wohnanlage, die durch ihre attraktive Umgebung und hohe Lebensqualität überzeugt. Besonders hervorzuheben ist der Balkon mit einem idyllischen Grünblick zum nahegelegenen Park am Spektensee, der ein perfekter Ort zum Entspannen ist.

Das Schlafzimmer verfügt über einen französischen Balkon, der zusätzliches Tageslicht in den Raum bringt und ein angenehmes Wohngefühl schafft. Das geräumige Badezimmer ist mit einer modernen Dusche ausgestattet und bietet ausreichend Platz für zusätzlichen Stauraum. Der großzügige Flur verbindet die Räume der Wohnung harmonisch und ermöglicht eine komfortable Nutzung des gesamten Wohnraums.

Diese Wohnung eignet sich hervorragend sowohl für Eigennutzer, die ein ruhiges Zuhause mit guter Anbindung suchen, als auch für Kapitalanleger, die in eine sofort bezugsfreie Immobilie investieren möchten. Vor dem Haus stehen optional Stellplätze zur Miete zur Verfügung, die durch eine elektrische Schranke gesichert sind und zusätzlichen Komfort bieten.

Insgesamt bietet diese Dachgeschosswohnung in Berlin-Spandau eine attraktive Wohnmöglichkeit in einer grünen, dennoch zentral gelegenen Umgebung mit hohem Potenzial.

Dem Kaufinteressenten ist bewusst, dass Visualisierungen ein etwaiger 3D-Rundgang allein einer vorläufigen, beispielhaften Illustration des möglichen Vorhabens zur Unterstützung der räumlichen Vorstellung dienen. Sie enthalten insbesondere Einrichtungsgegenstände, Bepflanzungen, Markisen, Carports und bewegliche Gegenstände die der reinen Illustration dienen. Der Kaufgegenstand ist lediglich die Wohnung.

## Lage:

---

Die Umgebung des Spektesees in Berlin-Spandau zeichnet sich durch eine idyllische und naturnahe Wohnlage aus, die dennoch gut an die städtische Infrastruktur angebunden ist. Der Spektensee selbst liegt im westlichen Teil Spandaus, eingebettet in eine weitläufige Grünlandschaft. Die umliegenden Wohngebiete sind von ruhigen Straßen, gepflegten Wohnanlagen und viel Grün geprägt, was die Gegend besonders attraktiv für Familien, Naturfreunde und Ruhesuchende macht.

Rund um den Spektensee erstreckt sich der Spektepark, ein beliebtes Naherholungsgebiet, das zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bietet. Spazier- und Radwege, Spielplätze und Grünflächen laden zum Verweilen und Erholen ein. Der See selbst bietet Möglichkeiten zum Angeln, Bootfahren und im Winter sogar zum Schlittschuhlaufen, was das Gebiet zu einem begehrten Wohnort macht.

Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gut. Verschiedene Buslinien verbinden die Umgebung des Spektesees mit den wichtigen Verkehrsknotenpunkten in Spandau, wie dem Bahnhof Spandau, von wo aus S-Bahn, Regionalbahn und Fernzüge in alle Richtungen fahren. Mit dem Auto ist das Stadtzentrum von Spandau in wenigen Minuten erreichbar, und über die nahegelegene Heerstraße besteht eine schnelle Verbindung in Richtung Berliner Innenstadt sowie zu den Autobahnen A100 und A10.

In der näheren Umgebung befinden sich Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Einrichtungen, die den täglichen Bedarf abdecken. Für größere Einkäufe und kulturelle Angebote bietet sich das nahegelegene Spandauer Zentrum mit seiner historischen Altstadt, der Zitadelle Spandau und den vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten an.

Zusammengefasst bietet die Umgebung des Spektesees eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und städtischer Erreichbarkeit, was sie zu einem attraktiven Wohnort in Berlin-Spandau macht.

## Ausstattung:

---

- Balkon mit Grünblick
- gute Lage am Spektesee
- optimaler Grundriss
- Stellplatz optional anmietbar
- Kellerraum
- gute Anbindung

## Sonstiges:

---

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sodann Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten zukommen lassen haben.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-potsdam.com](http://www.kensington-potsdam.com) sowie auf [www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com)

Eigentümern bieten wir eine KOSTENLOSE Einwertung Ihrer Immobilie an.

## Bilder

---

Ansicht von der Rückseite



Luftbild - Spektesee



Küche - Staged



Schlafzimmer - Staged



Wohnzimmer - Staged



Balkon



Aussicht vom Balkon

