



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Reihenhaus-Idylle im Grünen - Kaufpreis- UND Zinssenkung... Wenn nicht jetzt, wann dann?



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBN_300	<b>Stand vom:</b>	23.09.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Ort:</b>	14624 Dallgow-Döberitz	<b>Wohnfläche:</b>	112,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	59,00 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	198,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	5,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	3,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	2,0	<b>Zustand:</b>	Gepflegt

## Preise:

---

**Kaufpreis:** 485.000,00 €

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2028-08-01
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1997
<b>Wertklasse:</b>	C	<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS
<b>Endenergiebedarf:</b>	98.60 kWh/m <sup>2</sup> /a		

## Ansprechpartner:

---

<b>Name:</b>	Mathias Becker	<b>Straße:</b>	Brunowstraße 52
<b>Ort:</b>	13507 Berlin	<b>Telefon:</b>	+49 1737830555
<b>E-Mail:</b>	Mathias.becker@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---



## Objektbeschreibung:

---

### PROVISIONSFREI

In der idyllischen Kulisse der Reiterhochburg Dallgow-Döberitz erstreckt sich eine harmonische Reihe von Wohnhäusern, die im Jahr 1997 konzipiert wurden. Diese exquisiten Reihenhäuser sind in einem charmanten Wohngebiet angesiedelt, das von weiten Feldern und Reitplätzen geprägt ist. Dallgow-Döberitz ist besonders bekannt für ein ruhiges Leben in der Natur und die schnelle Verbindung in die Hauptstadt. Hier wird ein gehobenes Vorstadtleben garantiert!

Das Reihenmittelhaus besticht durch seine offene Raumgestaltung und großzügigen Flächen, die Raum für individuelle Gestaltungsideen bieten. Ein durchdachtes Grundrissarrangement schafft nahtlose Übergänge von einer Ebene zur nächsten: Beim Betreten des Erdgeschosses durch einen einladenden Windfang wird bereits ein Vorgeschmack auf das Wohnensemble geboten. Der Windfang bietet eine großzügige Nische für eine Garderobe und wird durch ein Gäste-WC ergänzt. Der großzügige Wohn- und Essbereich wird durch zwei sanft ansteigende Stufen optisch abgegrenzt. Der großzügige Wohn- und Essbereich wird durch drei Stufen optisch abgetrennt. Hier wird Ihnen ein heller Wohnbereich geboten, der von einer großzügigen Fensterfront zum Vorgarten hin, mit viel Licht durchflutet wird und Ihnen somit ein harmonisches Spiel zwischen Innen und Außen bereitet. Der erhöhte Essbereich öffnet sich mühelos zur Terrasse und dem Garten, der Raum für Ihre eigene Oase im Grünen bietet. Die separate Küche präsentiert sich mit modernen Details, die ein praktisches Kocherlebnis garantieren.

Das Herzstück des Reihenhauses bildet das offene Treppenhaus, welches Sie bequem in den Keller und in das Obergeschoss führt. Im Obergeschoss bieten drei einladende Zimmer vielfältigen Raum für individuelle Bedürfnisse. Zwei gleich große Zimmer bieten sich ideal als Kinderzimmer oder für einen Home-Office-Bereich an. Das Duschbad ist direkt vom Flur aus erreichbar. Das Haupt-Schlafzimmer zeichnet sich durch ein eigenes Bad en-suite aus und beeindruckt durch bodentiefe Fenster, die sich vollständig öffnen lassen.

Der großzügige Dachboden stellt einen raffinierten Stauraum dar, der bei Bedarf auch ausgebaut werden kann. Das Kellergeschoss präsentiert einen geräumigen Hobbyraum mit beeindruckender Deckenhöhe und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Ein kühler Weinkeller sowie ein technisch gut ausgestatteter Raum für die Gasetagenheizung runden das Kellerangebot ab.

Ein zugewiesener Stellplatz befindet sich auf der Straße - darüber hinaus bietet sich ein zusätzlicher Stellplatz am Vorgarten.

Die Umgebung wird charakterisiert durch eine attraktive Infrastruktur, beeindruckenden Anwesen, die die familiäre Nachbarschaft prägen. Diese Idylle wird von der Döberitzer Heide, Gewässern und weitläufigen Pferdekoppeln umrahmt, wodurch eine malerische Kulisse entsteht. Unmittelbar gegenüber der Wohnanlage finden sich eine Kindertagesstätte und ein öffentlicher Spielplatz, was diese Lage zu einem wahren Paradies für Familien macht – insbesondere für jene, die eine besondere Leidenschaft zum Reitsport hegen.

## Lage:

---

Die Reihenhaussiedlung liegt in Dallgow-Döberitz, eine attraktive Vorstadt westlich von Berlin. Die harmonische Verbindung zwischen ländlichem Charme und urbaner Nähe macht Dallgow-Döberitz zu einem beliebten Wohnort für Menschen, die die Vorzüge des Landlebens schätzen, aber gleichzeitig die Nähe zur Großstadt bevorzugen.

Die Infrastruktur in Dallgow-Döberitz präsentiert sich als modern und vielfältig. Hier finden sich alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens: von nah gelegenen Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten und Discountern über medizinische Einrichtungen wie Arztpraxen bis hin zu einer breiten Auswahl an Restaurants. Zahlreiche Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen stehen den Familien zur Verfügung und gewährleisten eine qualitativ hochwertige Bildung für die jungen Generationen. Darüber hinaus gibt es eine Seniorenresidenz, eine Bibliothek und eine bekannte Tanzschule, die das kulturelle Angebot der Gemeinde bereichern. Nur eine kurze Autofahrt entfernt liegt der Havelpark, ein großes Einkaufs-Center mit einer vielseitigen Auswahl an Einkaufs- und Gastronomiemöglichkeiten auf einer Fläche von ca. 60.000 m<sup>2</sup>. Hier kann man ausgiebig shoppen und kulinarische Genüsse erleben. Das Designer-Outlet Berlin, sowie Karl's Erdbeerhof sind in wenigen Autominuten zu erreichen und bieten ein vielseitiges Freizeitangebot für klein bis groß.

Neben der idyllischen Lage umgeben von Natur, der direkten und kurzen Anbindung an Berlin und den hervorragenden Einkaufsmöglichkeiten hat Dallgow ein absolutes Alleinstellungsmerkmal: Dallgow ist in der Reiterszene als Turnierstandort bekannt. Entsprechend bietet der Ort gleich 18 Reitcenter. Bis zu 400 Pferde gibt es in Dallgow-Doberitz, 250 weitere in den beiden Nachbardörfern. Das Reihenhaus grenzt an die Pferdekoppeln des Reitsportparks Dallgow an.

In unmittelbarer Nähe der Reihenhaussiedlung befindet sich das Naturschutzgebiet Doberitzer Heide, welches zu langen Spaziergängen mit dem Hund, Jogging-Runden oder zum Wandern einlädt. Die vielseitige Freizeitgestaltung lässt keine Wünsche offen. Sportbegeisterte finden hier ein reichhaltiges Angebot an Vereinen und Sportplätzen für verschiedenste Disziplinen wie Fußball, Tennis, Schwimmen und vieles mehr. Somit ist für jeden die Möglichkeit gegeben, sich sportlich zu betätigen und die Freude an Bewegung zu erleben. Seeliebhaber kommen ebenfalls auf ihre Kosten, denn der nahegelegene idyllische Falkenhagener See samt Strand laden zum Entspannen ein.

Die Bewohner schätzen besonders die verkehrsgünstige Lage direkt an der B5 und die Nähe zur Autobahn A10. Das Busliniennetz, samt Gemeinde-Bus und der Regionalbahnanschluss, sind optimal. Mit der Regionalbahn erreichen Sie in nur 20 Minuten die Berliner City-West und den Berliner Bezirk Spandau sogar in ca. 10 Minuten.

Insgesamt verkörpert die Gemeinde Dallgow-Döberitz eine wahrlich lebenswerte Umgebung, die eine exzellente Infrastruktur mit einer äußerst attraktiven Wohnlage verbindet. Diese einmalige Kombination macht Dallgow-Döberitz zu einem beliebten Wohnort, insbesondere für Pendler, die im begehrten Speckgürtel wohnen möchten und gleichzeitig von den Vorzügen einer Großstadt profitieren möchten.

## Ausstattung:

---

### ERDGESCHOSS

- Eingangsbereich mit Windfang
- Garderobe & Gäste-WC
- charmanter Wohnbereich mit großer Fensterfront
- großzügiger Essbereich mit Zugang zum Garten
- separate Küche

### OBBERGESCHOSS

- 2 gleich große Zimmer mit Dachschrägen
- Badezimmer mit Dusche
- Haupt-Schlafzimmer mit Bad en-suite
- Dachbodentreppe im Flurbereich

#### KELLER

- großer, tagheller Hobbyraum mit beeindruckender Deckenhöhe
- heller Weinkeller
- Heizungsraum

#### GARTEN und VORGARTEN

- gemütlicher Garten
- Terrassenbereich
- Vorgarten mit weiteren Stellplatz

#### SONSTIGES

- im EG sind manuelle Rolläden verbaut
- Edelstahl Türgriffe
- Kabelanschluss
- Stäbchen-Parkett
- Stäbchen-Parkett / Laminat / Linoleum

## Sonstiges:

---

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

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sofern Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten übermittelt haben. Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-berlin.com](http://www.kensington-berlin.com) sowie auf [www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com)

## Bilder

Reihenmittelhaus



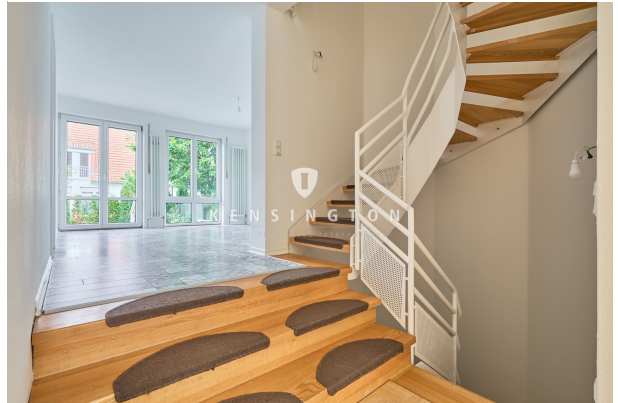
Eingangsbereich



Beispielfoto Treppenhaus



Treppenhaus



Essbereich mit Zugang zum Garten



Küche





Küche



Flurbereich OG



Zimmer I



Zimmer I



Zimmer II



Zimmer II





Haupt-Schlafzimmer



Haupt-Schlafzimmer



Haupt-Schlafzimmer mit Bad en-suite



Bad en-suite



Hobbyraum



Heizungsraum



Blick in den Garten



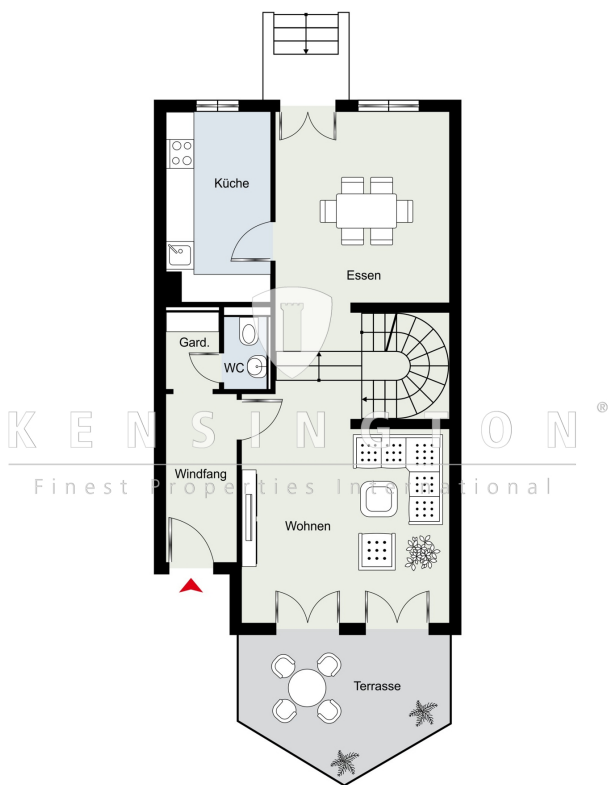
Blick aus dem Garten



Reihenhaussiedlung "Am Reitplatz"

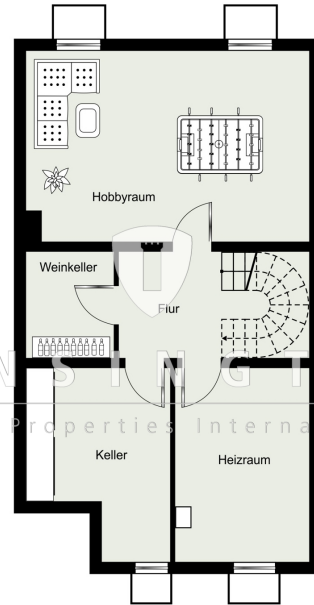
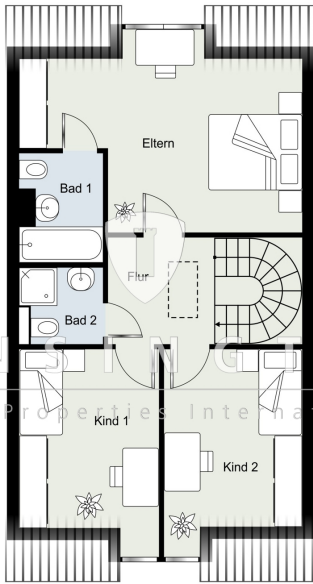


Erdgeschoss



Obergeschoss

Keller



KENNINGTON®  
Finest Properties International

KENNINGTON®  
Finest Properties International



Exklusives Marketing



Wohnbereich mit Blick in den Vorgarten



Blick Essbereich



Luftblick Reihenhäuser



Umgebung mit Kita



Vorgarten



Blick in den Wohnbereich



Wohnbereich



Haupt-Schlafzimmer

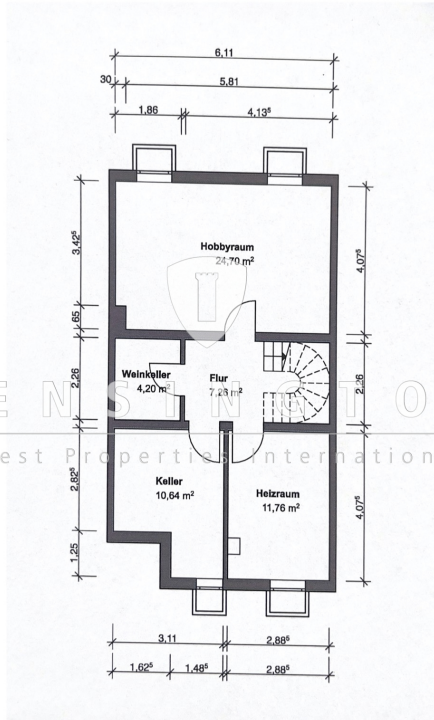


EG

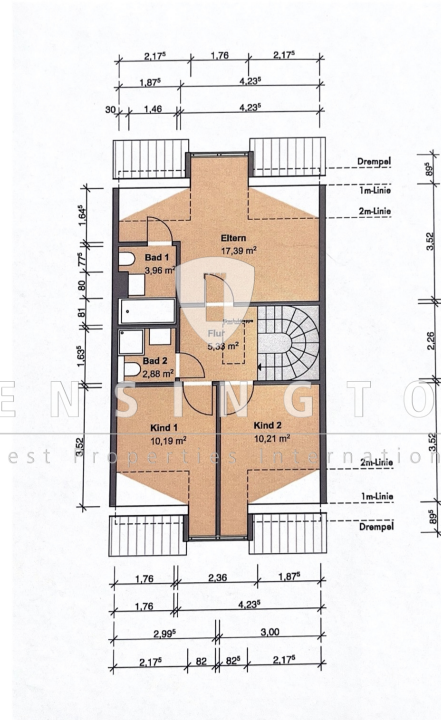




Keller



OG



Titelbild



Luftblick Reihenhäuser II



Titelbild



Titelbild



Titelbild

