



# Stilvolle 2-Zimmerwohnung in Falkensee



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBN_305	<b>Stand vom:</b>	09.12.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Ort:</b>	14612 Falkensee	<b>Wohnfläche:</b>	47,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Teil/Vollsaniert		

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €	<b>Hausgeld:</b>	329,06 €
<b>Provision:</b>	3,57% inkl. 19% MwSt.		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2028-11-11
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1990
<b>Wertklasse:</b>	B	<b>Befeuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	73.70 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	KENSINGTON Berlin Mitte/Nord	<b>Name:</b>	Dejan Kalan
<b>Straße:</b>	Charlottenstr. 78	<b>Ort:</b>	10117 Berlin
<b>Telefon:</b>	0176/84509152	<b>Faxnummer:</b>	+49 (0)30 53016131
<b>E-Mail:</b>	dejan.kalan@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Diese charmante 2-Zimmerwohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Falkensee, einer beliebten Vorstadtgemeinde von Berlin. Die Wohnung liegt in einer gepflegten Wohngegend, die sich durch eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Nähe zu verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten auszeichnet. Die ruhige Umgebung bietet eine ideale Wohnlage für Singles, Paare oder kleine Familien.

Die Wohnung befindet sich in der 4. Etage und verfügt über eine großzügige Wohnfläche von ca. 47 Quadratmetern, die intelligent aufgeteilt ist, um ein komfortables Wohnen zu ermöglichen. Insgesamt umfasst die Liegenschaft ein helles und geräumiges Wohnzimmer mit großen Fenstern, die viel Tageslicht hereinlassen, sowie ein gemütliches Schlafzimmer. Beide Zimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und vermitteln eine behagliche Atmosphäre.

Das Badezimmer ist mit hochwertigen Armaturen und Fliesen ausgestattet. Es verfügt über eine Dusche und ein Waschbecken. Hier können Sie sich entspannen und den Alltagsstress hinter sich lassen.

Besonderheiten:

Die Wohnung wurde 2023 kernsaniert und präsentiert sich in einem erstklassigen Zustand.

Die Böden sind mit hochwertigem Parkett ausgelegt, was ein warmes und edles Ambiente schafft.

Die Fenster sind doppelt verglast und sorgen für eine gute Isolierung.

Gasheizung für behagliche Wärme in den Wintermonaten.

Zur Wohnung gehört ein Balkon, auf dem Sie die warmen Sommerabende genießen können. Der Balkon bietet Platz, um eine grüne Oase der Entspannung zu schaffen.

Ein eigener Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände.

## Lage:

---

Direkt vor den Toren Berlins in der begehrten und familienfreundlichen Stadt Falkensee!

Falkensee, eine bezaubernde Stadt, besticht nicht nur durch ihren eigenen Charme, sondern auch durch ihre hervorragende Anbindung an die pulsierende Metropole Berlin. Diese attraktive Lage macht Falkensee zu einem äußerst begehrten Wohnort für all jene, die das Beste aus beiden Welten suchen - die Ruhe und Schönheit einer Kleinstadt und die lebendige Dynamik einer Großstadt.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung ermöglicht eine schnelle und unkomplizierte Fahrt in die Berliner Innenstadt. Den Berliner Hauptbahnhof erreichen Sie von hier mit der Bahn in nur ungefähr 20 Minuten. Die Züge fahren von Bahnhof Falkensee aus ungefähr im 20 Minuten Takt nach Berlin und Nauen. Mit dem Auto sind es ca. 25 Minuten bis in die Berliner City. Dies macht die Stadt sehr attraktiv für Pendler.

Abgesehen von der Nähe zu Berlin bietet Falkensee ihren Bewohnern eine hohe Lebensqualität. Die Stadt ist von einer grünen Umgebung geprägt, mit vielen Parks, Seen und Naturreservaten, die zu entspannenden Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten einladen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind gut vorhanden und tragen zur Attraktivität des Wohnstandorts bei.

Insgesamt ist Falkensee ein Ort, der eine ideale Balance zwischen der urbanen Vielfalt Berlins und dem ruhigen,

naturnahen Lebensstil einer Kleinstadt bietet. Wer nach einem Ort sucht, der eine ausgezeichnete Anbindung an Berlin mit einer angenehmen Wohnatmosphäre vereint, wird in Falkensee fündig.

## Ausstattung:

---

### KEY FACTS

- Kernsanierung 2023
- Energieeffizienz B
- 4 Etagen
- ca. 47 Quadratmeter
- 2 Zimmer
- 1 Badezimmer
- Balkon
- Echtholzparkett
- Fenster 2-fach Verglasung (Kunststoff)
- 329,06€ Hausgeld

## 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- Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57% inkl. MwSt. auf den Kaufpreis, einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer, ist mit wirksamem notariellem Kaufvertrag verdient und fällig. Die anfallende Maklercourtage wird nach rechtskräftig geschlossenen Kaufvertrag über unsere Partnerin - RHD Rechnungsstelle AG - in Rechnung gestellt. Die Maklerprovision ist 14 bzw. 30 Tage nach dem Beurkundungstermin zur Zahlung fällig.

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

Wohnbereich



Wohnbereich



Küchenbereich



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Balkon



Blick zum Innenhof



Innenhof



Innenhof



Spielplatz Innenhof



Marketing





# Grundriss

