

# Exposé

## Einfamilienhaus in Falkensee

### Ihr Zuhause in Falkensee



Objekt-Nr. OM-422120

### Einfamilienhaus

Verkauf: **489.000 €**

Ansprechpartner:  
Maximilian Bongart

Bozener Str. 35  
14612 Falkensee  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	1930
Grundstücksfläche	1.140,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	5,00
Wohnfläche	104,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	12,38 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	renoviert
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Garagen	1
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das 1-geschossige Haus sowie die Nebengelage (Garage, Schuppen und ein Gartenhaus stehen auf einem 1.140 Großem Grundstück mit Erbbaurecht. Das Erbbaurecht hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2094.

Der jährlich zu entrichtende Arbbauzins beträgt 1.455,74 €.

Die Eigentümerin des Grundstücks ist die Stadt Falkensee.

Das Haus hat in 2008 eine Wärmedämmung erhalten.

Es sind Kunststoff Isolierglasfenster verbaut.

Geheizt wird mittels einer Junkers Gastherme.

Die geräumige Garage bietet Platz für einen PKW und verfügt über weitere Räume sowie ein WC.

Das große Grundstück bietet vielfältige gestalterische Möglichkeiten.

## Sonstiges

Der Energieausweis wird derzeit erstellt und beim Besichtigungstermin vorgelegt.

Impressum:

Bongart Immobilien

Schiffbauerdamm 40

Büro 5405

10117 Berlin

+49 (0) 177 412 22 68

Inhaber: Maximilian Bongart

USt-Id№: DE271204680

Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO wurde erteilt durch:

Bezirksamt Mitte von Berlin am 03.03.2009

Zuständige Aufsichtsbehörde:

Bezirksamt Mitte von Berlin, Abt. Wirtschaft

Immobilien und Ordnungsamt

Karl-Marx-Allee 31

10178 Berlin

## Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in Bozener Straße 35 in Falkensee, einer der gefragtesten Wohnlagen im westlichen Berliner Umland im Brandenburg.

Falkensee überzeugt durch eine ruhige, grüne Wohnatmosphäre bei gleichzeitig hervorragender Anbindung an Berlin. Die Bozener Straße liegt in einem gepflegten Wohngebiet mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern, geprägt von wenig Verkehr und viel Privatsphäre – ideal für Familien und Ruhesuchende.

#### Infrastruktur & Nahversorgung

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kitas sowie Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar. Das Stadtzentrum von Falkensee mit weiteren Geschäften, Cafés und Dienstleistungen bietet eine sehr gute Versorgung und kurze Wege.

#### Verkehrsanbindung

Der Bahnhof Falkensee ist gut erreichbar und bietet direkte Regionalbahnverbindungen nach Berlin (u. a. Richtung Spandau und Innenstadt). Die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnanschlüsse ermöglichen zudem eine schnelle Anbindung an das Berliner Stadtgebiet sowie das Umland.

#### Freizeit & Erholung

Zahlreiche Wald- und Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie Sport- und Freizeitangebote befinden sich in der näheren Umgebung. Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit urbaner Erreichbarkeit – ein wesentlicher Standortvorteil von Falkensee.

# Exposé - Galerie



Garage

