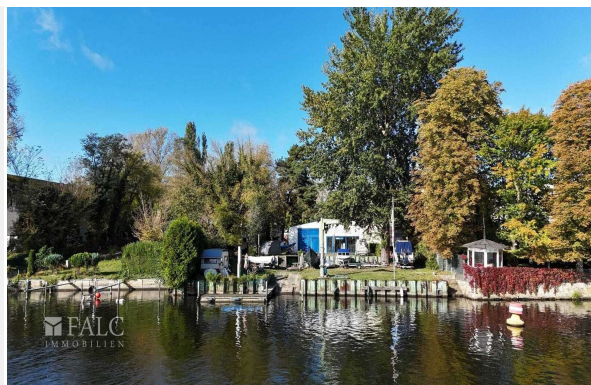




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MaKr-59772

**WASSERGRUNDSTÜCK! Ihr neuer Wohn- und Gewerbestandort...**  
- FALC Immobilien

### Eckdaten

**Kaufpreis**  
**Provision**

**1.990.000,00 €**

**3,57% inkl. 19% MwSt. vom Kaufpreis durch Abwälzung, weitere  
Exposé inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

<b>Wohnfläche</b>	<b>155,9 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.377,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>8,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1900</b>
<b>Zustand</b>	<b>Neuwertig</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Laminat</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Heizungsart</b>	<b>Fussboden</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Klimatisiert</b>	
<b>Stellplatzart</b>	<b>Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>12.10.2034</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>85,2 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>12.10.2024</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

## Lage

*Pichelsdorf ist ein Stadtteil im Berliner Bezirk Spandau und liegt im Nordwesten der Stadt. Der Stadtteil zeichnet sich durch seine ruhige und idyllische Lage aus und bietet gleichzeitig eine gute Anbindung an das Zentrum Berlins. Die Infrastruktur ist gut ausgebaut, es gibt Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte in der Nähe.*

*Die angebotene Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend in Pichelsdorf direkt am Wasser. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern. Die Umgebung ist grün und bietet viele Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten im Grünen.*

*Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut. In der Nähe der Immobilie befinden sich mehrere Bus- und S-Bahn-Haltestellen, die eine schnelle Verbindung in das Stadtzentrum ermöglichen. Auch mit dem Auto ist die Innenstadt über die nahe gelegene Stadtautobahn schnell zu erreichen.*

*Insgesamt bietet Pichelsdorf eine attraktive Wohnlage mit guter Infrastruktur und einer ruhigen, grünen Umgebung. Ideal für Familien und alle, die eine Kombination aus Stadtnähe und Natur suchen.*

## Objektbeschreibung

**JETZT AUFGEPASST!**

*Sie sind auf der Suche nach einem tollen Wohnhaus gepaart mit einer großartigen Gewerbeeinheit? Dann ist dieses Objekt genau das Richtige für Sie! Es erwarten Sie ein mit Leidenschaft saniertes Wohnhaus sowie eine großzügige Bootshalle direkt an der Havel.*

**++ DAS WOHNHAUS ++**

*Die um 1900 in massiver Bauweise errichtete Immobilie befindet sich auf einem 1.377 m<sup>2</sup> großen Wassergrundstück. Die Wohnfläche von insgesamt ca. 156 m<sup>2</sup> bietet Ihnen genügend Platz zum Wohlfühlen.*

*Auf zwei Etagen stehen Ihnen 4 Zimmer, eine offene Wohnküche mit offenem Essbereich, ein Badezimmer mit Badewanne und Duschbereich sowie Gäste-WC mit bodenebener Dusche zur Verfügung. Der offen gestaltete Wohnbereich ist mit einem Kamin, welcher für mollige Wärme sorgt, ausgestattet - hier lässt sich der Feierabend definitiv genießen!*

*Im Jahr 2014 bis 2015 fand eine vollständige Kernsanierung des Wohnhauses statt. Es wurden ausschließlich hochwertigste Materialien verwendet!*

*Die Beheizung des Hauses (Fußbodenheizung) erfolgt über eine Gasbrennwerttherme aus dem*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

*Jahr 2014.*

**++ DIE BOOTSHALLE ++**

*Die Bootshalle mit einer Gesamtgrundfläche von ca. 450m<sup>2</sup> wurde im Jahr 1972 als Stahlkonstruktion errichtet. Die Hallenfläche teilt sich auf in Werkstatt, Büro, Lager und Sanitärbereich auf.*

*Vor der Halle befindet sich die Torzufahrt mit mehreren Bootstellplätzen.*

*Die Beheizung der Halle erfolgt über eine Gaszentralheizung.*

**++ WEITERES ++**

*Auf der unteren Wasserseite ist eine große Wiese angelegt.*

*Die gesamte Grünfläche kann z. Bsp. zur Vermietungen von Bootslichegeplätzen oder als Freizeitbereich genutzt werden.*

*Die Wasserseite ist mit einer Spundwand versehen.*

*Anliegend befindet sich die Slipanlage mit Schwimmsteg und Kran mit Nutzlast von 1,5 Tonnen.*

*Das Grundstück wird derzeit teilweise gewerblich genutzt und kann auch so übernommen werden. Einzelheiten hierzu erhalten Sie auf Anfrage!*

**++ BEBAUBARKEIT ++**

*Nach Rücksprache mit dem zuständigen Bauamt besteht die Möglichkeit ein neues Projekt über mehrere Stockwerke zu entwickeln. Laut Bebauungsplan ist die Fläche bebaubar, mit Wohn- und Mischbauten, Wirtschaftsgebäuden sowie Gewerbebauten und Geschäftslager.*

*Das Grundstück ist baulastenfrem.*

**++ KONTAKTAUFNAHME ++**

*Sie können sich vorstellen, dieses tolle Objekt zu erwerben? Dann lehnen Sie sich entspannt zurück und besichtigen das Haus mit unserem exklusiven 360 Rundgang. Kontaktieren Sie uns anschließend gern jederzeit bei Interesse an einer persönlichen Einzelbesichtigung.*

*Die Immobilie wird derzeit durch die Eigentümer bewohnt.*

*Kontaktaufnahme zum Eigentümer erfolgen ausschließlich über unser Maklerbüro. Eine persönliche Kontaktaufnahme zum Eigentümer wird strengstens untersagt!*

*Wir freuen uns auf Sie!*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

## **Sonstiges**

### **++ BESICHTIGUNGSTERMINE ++**

*Da wir jegliche Kommunikation datenschutzkonform dokumentieren und verarbeiten, bitten wir Sie, alle Fragen bzw. Besichtigungswünsche nur schriftlich per E-Mail an uns zu richten. Nur so ist eine zeitnahe Beantwortung durch unser Team gewährleistet.*

### **++ SONSTIGES ++**

*Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!*

*Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers und ist Vor-Ort nachprüfbar. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.*

*Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann. Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.*

*Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten? Rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6:00 – 22:00 Uhr persönlich zur Seite. Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie!*

*Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf: <https://www.falcimmo.de/wertermittlung-immobilien.html> oder kontaktieren Sie uns.*

### **FALC Immobilien**

**Martin Krüger | Vertrieb Immobilien**

**E-Mail: [martin.krueger@falcimmo.de](mailto:martin.krueger@falcimmo.de)**

**Mobil 0151 / 41 66 2015**

**Festnetz 03375 / 529 17 28 (Mo.-So. 06:00-22:00 Uhr)**

**Besuchen Sie uns auch nach Vereinbarung in unserem Büro:**

**FALC Immobilien - Bahnhofstraße 1A in 15711 Königs Wusterhausen**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN

FALC  
IMMOBILIEN

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

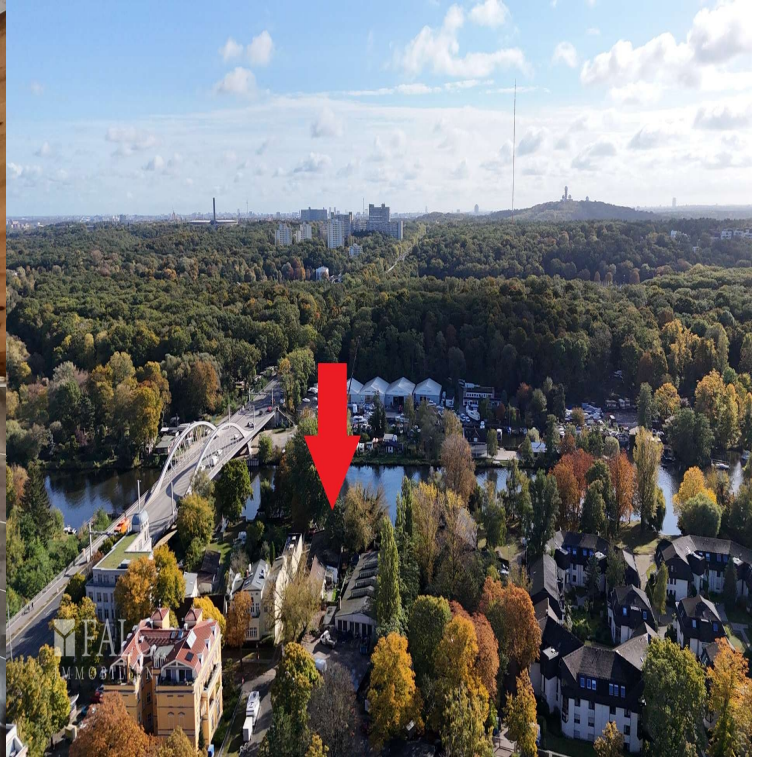
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



FALC  
IMMOBILIEN

0,95 2,51 6,50



4,63

Dachgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



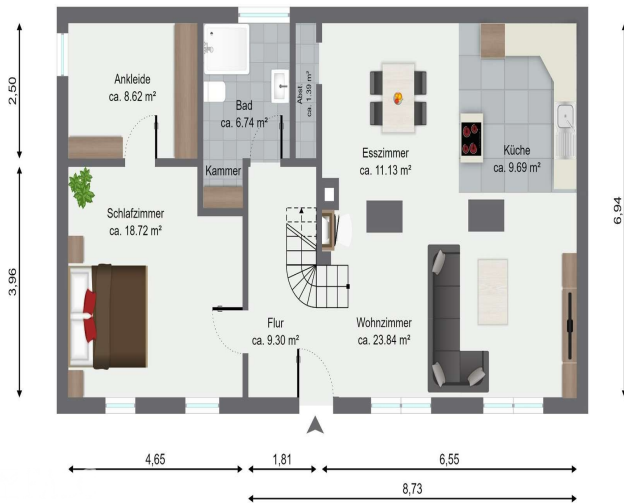
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

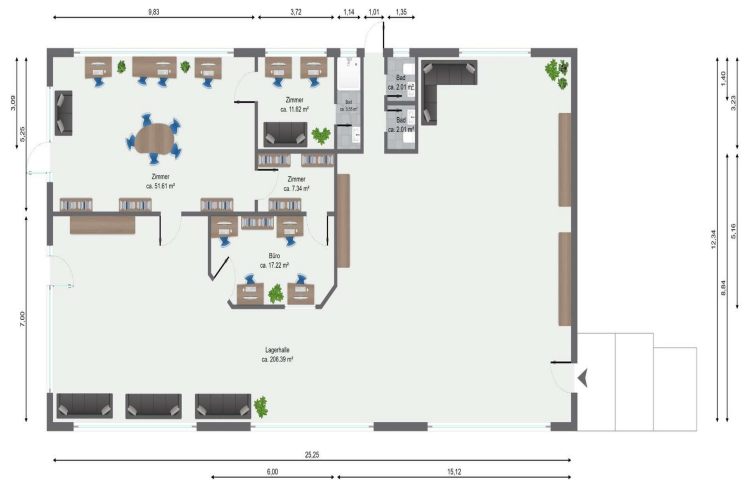
FALC  
IMMOBILIEN

3,43 2,50 0,56



Erdgeschoss

FALC  
IMMOBILIEN



Lagerhalle

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)