



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



Unverbindliche Visualisierung der geplanten Fassadengestaltung

## Falkensee Berlin

**Kaufpreis:**  
**245.684 EUR**

**PLZ** 14612

**Baujahr** 2024

**Objektart** Neubau



## Objektinformationen

|                        |  |
|------------------------|--|
| Anzahl der Wohnungen   | 104  |
| Wohnungsarten          | 1- bis 4-Zimmer  |
| Wohnungsgrößen         | ab ca. 43,88 m <sup>2</sup> bis 94,57 m <sup>2</sup>   |
| Mietrendite            | ca. 3,1 %  |
| Kaufpreise             | ab ca. 245.684 € bis 529.497 € (ohne Stellplatz)   |
| Besonderheiten         | alle Wohneinheiten mit Balkon und Stellplatz; Hochwertige Ausstattung wie z.B. Blockheizkraftwerk, Fußbodenheizung, Echtholzparkett, Design-Bäder, etc.; KfW-Standard 55; Erstvermietungsgarantie & Rundum-sorglos-Paket |
| Energiekennwert        | 55,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)   |
| Energieeffizienzklasse | B  |

## Gesamte Anschaffungskosten:

| Kaufpreis                      |               | Nebenkosten           |
|--------------------------------|---------------|-----------------------|
|                                |               |                       |
| ■ Kaufpreis:                   |               | <b>245.684 EUR</b>    |
| ■ Notarkosten:                 | 1,50 %        | 3.685,26 EUR          |
| ■ Grunderwerbsteuer:           | 6,50 %        | 15.969,46 EUR         |
| ■ Grundbucheintrag:            | 0,50 %        | 1.228,42 EUR          |
| <b>Summe der Nebenkosten*:</b> | <b>8,50 %</b> | <b>20.883,14 EUR</b>  |
| <b>Gesamtkosten:</b>           |               | <b>266.567,14 EUR</b> |

\* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.



# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



Unverbindliche Visualisierung der geplanten Fassadengestaltung





## Beschreibung

Auf einem Grundstück von ca. 5.440 m<sup>2</sup> entsteht eine Neubauimmobilie in zeitloser Architektur mit insgesamt 104 modernen Wohneinheiten mit 1-4 Zimmern und Wohnungsgrößen von 43,88 m<sup>2</sup> bis 94,57 m<sup>2</sup>.

Die kleineren Wohneinheiten wurden für die Bedürfnisse junger Menschen konzipiert, die sich Flexibilität wünschen und beispielsweise im Homeoffice arbeiten. Gleichzeitig bieten sie älteren Menschen, denen eine große Wohnung zu viel Kosten und Aufwand verursacht, ein attraktives, altersgerechtes Zuhause mit idealer Nahversorgung und komfortabler Anbindung nach Berlin.

Die größeren Wohnungen eignen sich perfekt für Familien, die sich vor den Toren Berlins in Falkensee eine Zukunft aufbauen möchten, ohne die hohen Berliner Preise zahlen zu müssen.

## Zur Lage

Falkensee mit seinen rund 44.000 Einwohnern liegt im nordwestlichen Teil des Speckgürtels von Berlin. Der Berliner Bezirk Spandau grenzt unmittelbar an die Havelstadt. Nur etwa 5 Minuten sind es mit der Regionalbahn von Falkensee zum Fernbahnhof Spandau und die Fahrt zum Berliner Hauptbahnhof dauert ca. 20 Minuten. Neben seiner guten Anbindung an die Bundesstraße 5 sowie den Berliner Ring liegt Falkensee aber auch sehr günstig zu Orten wie Schönwalde oder Wustermark – allesamt überzeugende Lagefaktoren, die diesen Wohnstandort für Pendler, Unternehmen und Berlin-Wegzügler so interessant machen.

Das dicht besiedelte Berlin macht in letzter Zeit Schlagzeilen mit Preissteigerungen bei Wohneigentum, denen auch die Corona-Krise nichts anhaben konnte. So kostete 2020 eine Berliner Eigentumswohnung 8,39 % mehr als im Jahr davor – mit entsprechenden Auswirkungen auf die Mieten. Gleichzeitig sank

die Leerstandsquote auf 0,8 % (Quelle: Engel & Völkers). Berlin ist auf dem Weg, München als teuerste deutsche Immobilienstadt den Rang streitig zu machen. Moderner, gut ausgestatteter Wohnraum im dünner besiedelten Falkensee hingegen bietet sich als gleich zweifache Alternative für Kapitalanleger und Eigennutzer an: Hier ist Wohnraum noch zu fairen Preisen erhältlich – und anders als im überteuerten Berlin oder Potsdam genießen gerade Familien mit Kindern den Vorzug, mit der Zehdenick-Spandauer Havelniederung ein ausgedehntes Naturareal gleich vor der Haustür zu haben.

Mit dem Aufkommen von Homeoffice und digitalisierten Arbeitswelten entdecken immer mehr junge Menschen den Wert von eigenständigem, naturnahem Wohnen in ruhiger Lage. Im Sommer mit dem Laptop am Falkenhagener See sitzen und das Naturerlebnis mit selbstbestimmter Arbeit zu verbinden – dieser Traum kann in Falkensee Realität werden.



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

**Kontaktieren Sie mich direkt**



**Marco Mahling**

Tel.: 089 / 37 91 07 11