

# Exposé

## Einfamilienhaus in Schöneiche bei Berlin

### Modernes Einfamilienhaus mit Garage und Gartensauna



Objekt-Nr. OM-296954

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **895.000 €**

15566 Schöneiche bei Berlin  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahmedatum	01.08.2024
Grundstücksfläche	912,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	174,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	206,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in diesem einzigartigen Objekt, welches durch eine energieeffiziente, moderne Bauweise überzeugt sowie Gemütlichkeit, Helligkeit und Komfort bietet.

Diese durch eine Architektin geplante und hochwertige Immobilie wurde im Jahr 2016 in massiver Bauweise mit einer Wohnfläche von ca. 174 m<sup>2</sup> auf einem ca. 912 m<sup>2</sup> großem grünen Grundstück errichtet. Das Haus befindet sich in einem gepflegtem Zustand und verfügt über eine Fußbodenheizung, welche von einer effizienten Gasheizung in Kombination mit einer Warmwasser-Solarthermieanlage unterstützt wird. Eine Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung sorgt auch in der kalten Jahreszeit für wohltemperierte Frischluft. Durch die großen Fenster mit Wärmeschutzverglasung (3-fach) werden die Zimmer mit Sonnenlicht durchflutet und Sie haben in alle Himmelsrichtungen einen schönen Blick in die grüne Umgebung.

Das Objekt ist mit elektrischen Rollläden ausgestattet, welche über eine getrennte zentraler Steuerung für EG und OG verfügen. Des Weiteren besitzt das Haus über einen Glasfaseranschluss und LAN-Anschlüssen in allen Räumen sowie dem Masterbad.

Im Erdgeschoss betreten Sie das Haus durch einen hellen und geräumigen Eingangsbereich (Flur), welcher Ihnen durch die nach Südwest gelegene Sichtachse und die doppelflügelige Tür einen ersten Blick in den grünen sonnigen Garten ermöglicht. Von hieraus haben Sie Zutritt zum Gästebad, gelangen in das Arbeits-/Gästezimmer sowie in das geräumige und sehr helle Wohnzimmer inkl. Wohnküche, Essbereich und Kamin (3-seitig, raumluftunabhängig). Über die Wohnküche gelangen Sie in den Hauswirtschaftsraum inkl. Vorratskammer. Aus dem Eingangsbereich führt Sie eine massive Stahlbetontreppe mit hochwertigen Vollholzstufen (Eiche) in das OG.

Im Obergeschoss empfängt Sie eine helle und geräumige Galerie, welche als Spiel- oder Arbeitsbereich genutzt werden kann. Über die Galerie gelangen Sie in das stillvolle und helle Masterbad mit Badewanne, bodentiefer großräumiger Dusche, Doppelwaschbecken, Bidet und sichtgeschützter Toilette. Des Weiteren gelangen Sie über die Galerie in die beiden Kinderzimmer, das Hobbyzimmer sowie das Elternschlafzimmer, welches durch ein praktisches Ankleidezimmer betreten wird. Zusätzlicher Stauraum befindet sich im Dachboden, über welchen Sie über eine Einschubtreppe gelangen.

### Aufteilung

#### Erdgeschoss:

- Großer und heller Flur inkl. Garderobe (Fliesen)
- Ess- und Wohnzimmer inkl. Küche
- Arbeitszimmer (ggf. Gästezimmer)
- Bad
- Hauswirtschaftsraum inkl. Speiskammer

#### Obergeschoss:

- Schlafzimmer inkl. Durchgangszimmer (Ankleide)
- Kinderzimmer 1
- Kinderzimmer 2
- Hobby-/Projektzimmer (1/2 Zimmer)
- Große Galerie
- Großes Bad

#### Garten:

- Vorgarten inkl. Einfahrt zur Garage
- Große Terrasse aus Robinienholz ca. 27 m<sup>2</sup>
- Sonnensegel
- Gartensauna

Garage:

- Stellplatz, elektrisches Rolltor zur Einfahrt
- Werkstatt, Tür und Fenster zum Garten

## Ausstattung

Flächen & Zimmer:

- Wohnfläche --> Ca. 174 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche --> Ca. 178 m<sup>2</sup> (+ ca. 28 m<sup>2</sup> Garage)
- Grundstücksgröße --> Ca. 912 m<sup>2</sup>
- Anzahl Zimmer --> 5,5
- Anzahl Schlafzimmer --> 3 (4)
- Anzahl Gast-/Arbeits-/Hobbyzimmer 2,5 (1,5)
- Anzahl Badezimmer --> 2
- Anzahl Wohnen/Wohnzimmer --> 1
- Anzahl zus. Abstellräume/HWR --> 1
- Dachboden --> Ca. > 20 m<sup>2</sup> Abstellfläche inkl. Fenster

Bauweise:

- Baujahr --> 2016
- Bauweise --> Massiv
- Fundamente --> Stahlbetonbodenplatte mit umlaufender Frostschräge
- Tragkonstruktion außen / innen --> außen: Porenbeton-Mauerwerk, innen: Kalksandstein-Mauerwerk
- Außenwände --> 36,5 cm Porenbeton-Mauerwerk
- Außenputz / Außenwandverkleidung --> Außenputz
- Decken --> Stahlbetondecke über EG, Holzbalkendecke über OG
- Böden --> Parkett (Hinterseer Landhausdiele Parat 190, Eiche Country),
- Fliesen --> (Feinsteinzeug, in Feuchträumen)
- Tragwerk des Daches / Dachform --> Zimmermannsmäßiger Abbund als Walmdach, DN 21°/25°
- Dachhaut --> Engobierte Tondachziegel
- Treppe EG zum OG --> Stahlbetontreppe mit Vollholzstufen (Eiche)
- Treppe zum Dachboden --> Einschubtreppe zum Dachboden
- FensterKunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung (3-fach)

- Fensterbretter außen / innen --> außen: Granit / Padang dunkel, innen: Holz / Eiche
- Deckenhöhe (durchschnittlich) --> EG ca. 2,83 m und OG ca. 2,73 (erhöhter Standard)
- Türen --> Röhrenspanstegtüren (Jeld-Wen Innentür Optima 30) mit Umfassungszarge (Modell VZ 6 eckige Kanten)
- Türhöhe --> ca. 2,13 m Rohbaumaß (erhöhter Standard)
- Anzahl Etagen (inkl. Keller) --> 2
- Anzahl Wohneinheiten --> 1
- Keller --> Nein
- Anzahl Stellplätze --> 1 Außenstellplatz, 1 Garagenstellplatz
- Elektroinstallation --> Überwiegend 3-adrig, vereinzelt 5-adrig
- FI-Schalter --> Vorhanden
- LAN --> Ja, alle Zimmer + Masterbad
- Leerrohre --> Ja, alle Zimmer (bis auf Hobby) und von HWR zur Straße

#### Heizung:

- Baujahr Heizung --> 2016
- Befeuerung --> Gas
- Art --> Gasbrennwerttherme (16 KW) mit solarer Warmwasserbereitung (Vaillant)
- Solarthermie --> Ja
- Warmwasserspeicher --> Ca. 300 Liter
- Heizungsart --> Fußbodenheizung

#### Sonstige Ausstattungsmerkmale

- Terrasse --> 1, ca. 27 m<sup>2</sup>
- Kamin/Ofen --> Kamin (3-seitig, raumluftunabhängig, Leda-Unterdruck-Controller, gemauert aus Schamottstein)
- Schornstein --> Schreyer Systemschornstein (18 cm Durchmesser)
- Sauna --> Ja, Gartensauna
- Wohnraumlüftung --> Pluggit Avent P310 Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Rollläden/Jalousien --> Ja, elektrisch mit getrennter zentraler Steuerung für EG und OG
- Wallbox --> Nein, Stromkabel zur Garage Außenwand vorbereitend verlegt
- Dachbegrünung --> Nein, Hochwertiges Garagendach - vollständig vorbereitet für Dachbegrünung

#### Internet

- Internetgeschwindigkeit --> Laut Anbieter bis 2000 MBit/s
- Glasfaseranschluss --> Ja

#### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

# Lage

Geschichte, Geografie und Entwicklung:

1376 wurde Schöneiche als Schoneyke und Schoneyche („Eichenschonung“) erstmals urkundlich im Landbuch der Mark Brandenburg erwähnt. Schöneiche grenzt an Berlin (Ortsteile Friedrichshagen und Rahnsdorf) sowie an die Gemeinden Hoppegarten, Neuenhagen, Fredersdorf-Vogelsdorf, Rüdersdorf und Woltersdorf. Die unmittelbare Berliner Nachbarschaft ist ausschließlich bewaldet, während die Siedlung Schöneiche direkt an den Stadtrand Berlins grenzt. In den letzten 30 Jahren ist die Einwohnerzahl kontinuierlich gewachsen. Heute wohnen über 13.000 Einwohner in Schöneiche. Der Ort ist geprägt durch Einfamilienhäuser und Villen und trägt den Charakter einer ruhigen und erholsamen Waldgartenkulturgemeinde.

Lage und Verkehr:

Das Objekt liegt in einer der ruhigsten und schönsten Lagen in Schöneiche bei Berlin und ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Die Nähe zur Autobahn und den S-Bahnstationen bietet eine hohe Flexibilität und Mobilität.

Schöneiche liegt an den Landesstraßen L 302 zwischen der Berliner Stadtgrenze, dem Ort Rüdersdorf und der L 338 nach Neuenhagen. Des Weiteren liegt Schöneiche unweit der Bundesstraße B1/B5 und der Autobahn A10 (östlicher Berliner Ring). Die Autobahnauffahrt Rüdersdorf ist nur ca. 5 km von der Goethestraße 55a entfernt.

Mit dem Bus 116 erreichen sie in wenigen Minuten die S-Bahnstation (S3) Rahnsdorf. Die Straßenbahnlinie M88 verbindet Schöneiche mit dem S-Bahnhof Friedrichshagen (S3). Die Fahrt dauert ca. 10 Minuten.

Infrastruktur:

In Schöneiche gibt es eine gute und stetig wachsende Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten und Cafés. Durch die Nähe zur Bölschesstraße („Der Kurfürstendamm des Ostens“) in Berlin Friedrichshagen ist es nicht weit zu ein wenig städtischem Flair.

Freizeit, Natur und Kultur:

Die Landschaft rund um Schöneiche ist geprägt von Wäldern und zahlreichen Seen. Vom Objekt bis zum Wald sind es fußläufig nur wenige Minuten. Der Wald ist sehr gut geeignet für zahlreiche Outdooraktivitäten (Joggen, Wandern, Radfahren, etc.).

Des Weiteren hat Schöneiche eine aktive Gemeinde und es werden zahlreiche kulturelle Veranstaltungen organisiert. Hierzu gehören u.a. Theateraufführungen, Konzerte und Ausstellungen (siehe u.a. <https://kulturgießerei.de/>).

Entfernungen:

- Supermärkte (Aldi, Edeka, Netto, etc. ) --> Ca. 900 - 1400 m
- Schulen --> Ca. 1,3 – 1,7 km
- Kindergarten/KiTa --> Ca. 750 m
- Ärztliche Versorgung (u.a. Allgemein, Kinder, Augen, Orthopädie) --> Ca. 800 m – 1000 m
- Bushaltestelle --> Ca. 200 m
- Autobahn --> Ca. 5 km
- S-Bahnhof --> Ca. 2,5 km

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	40,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Frontansicht (Blick 2)

# Exposé - Galerie



Rückansicht



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



EG Eingang / Flur



EG Küche Blick Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer Blick Küche



EG Wohnzimmer Blick Kücheninsel

# Exposé - Galerie



EG Bad (Blick 1)



EG Bad (Blick 2)

# Exposé - Galerie



EG Arbeitszimmer (Blick 1)



EG Arbeitszimmer (Blick 2)



OG Galerie und Treppe

# Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer (Blick 1)



OG Schlafzimmer (Blick 2)



OG Ankleide Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



OG Kinderzimmer 1



OG Kinderzimmer 2



OG Hobbyzimmer

# Exposé - Galerie



OG Badezimmer Blick Eingang



OG Badezimmer Blick Dusche

# Exposé - Galerie

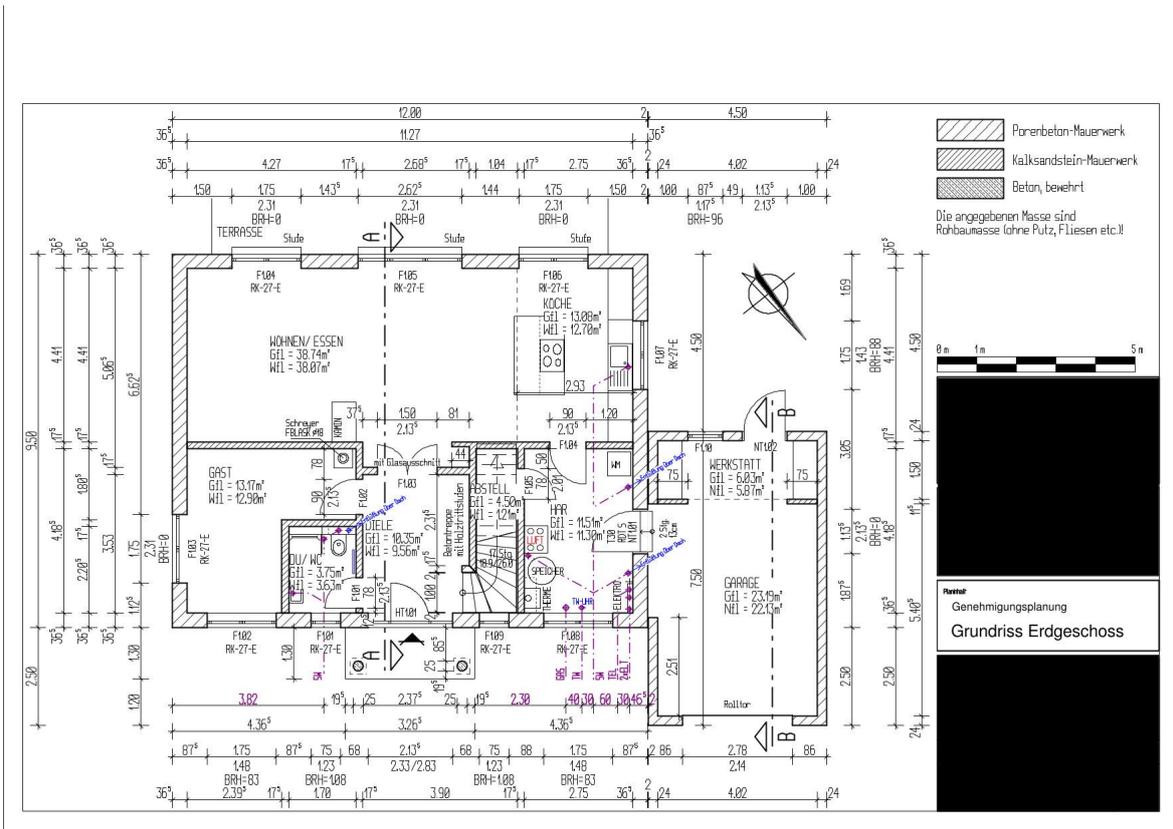


OG Badezimmer Blick Bidet

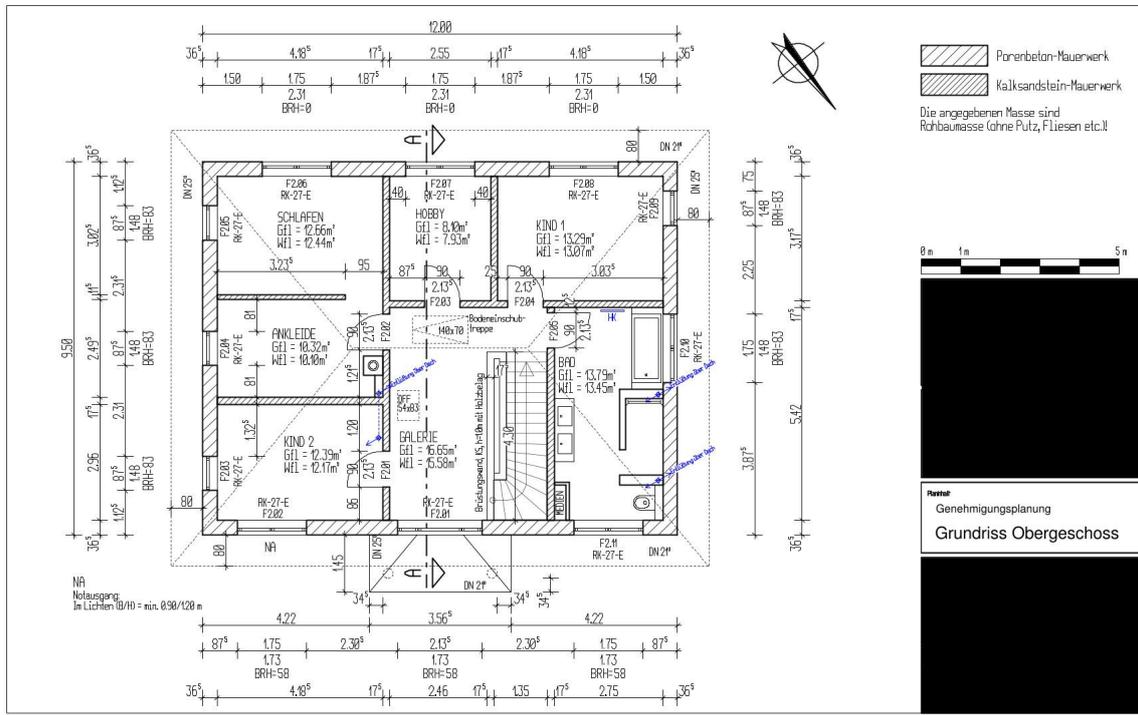


OG Badezimmer Blick Toilette

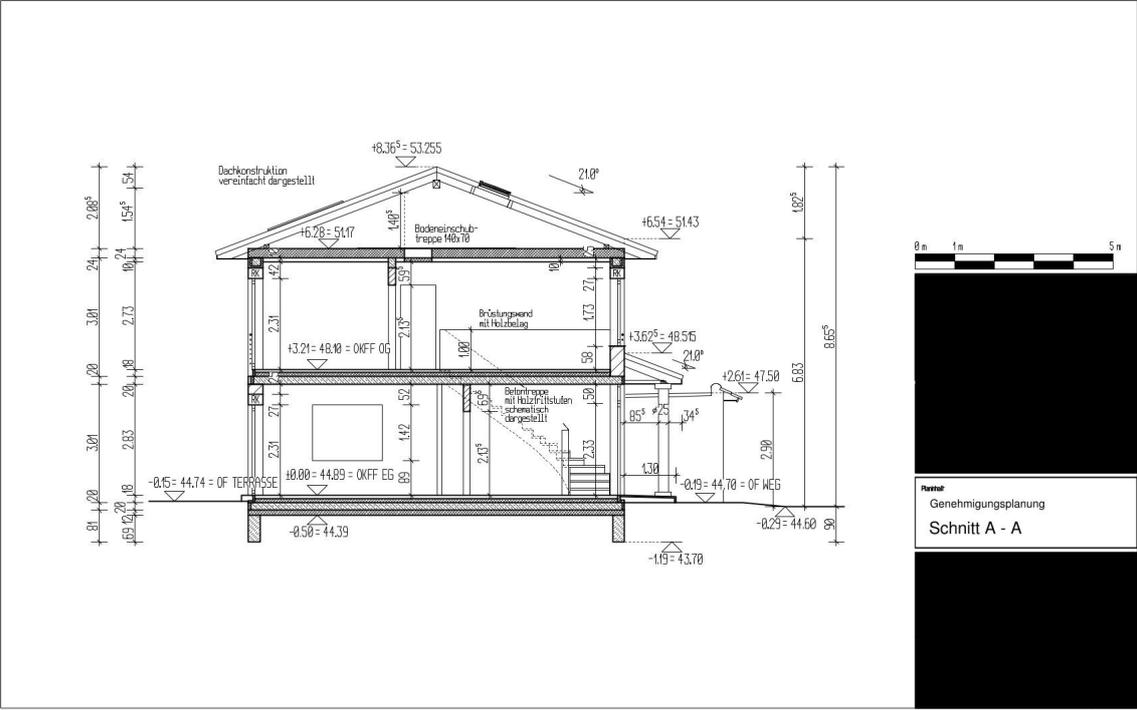
# Exposé - Grundrisse



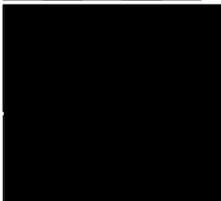
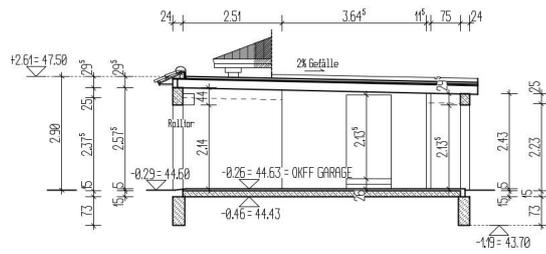
# Exposé - Grundrisse



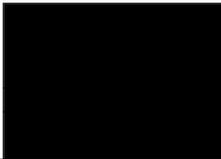
# Exposé - Grundrisse



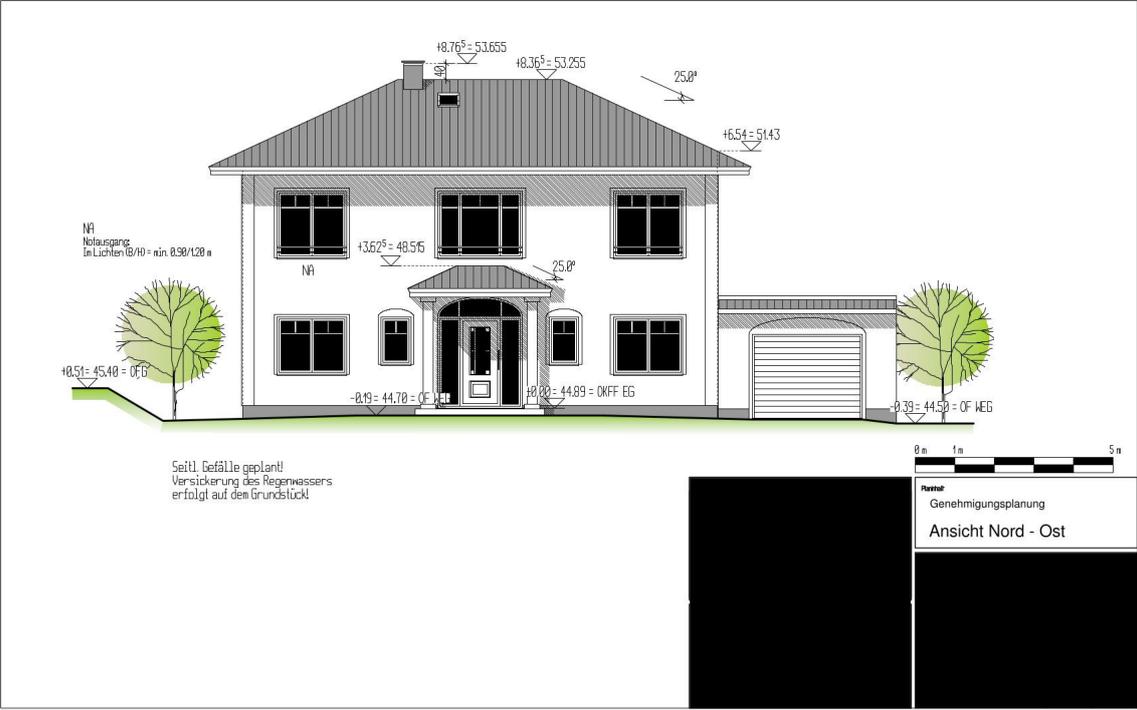
# Exposé - Grundrisse



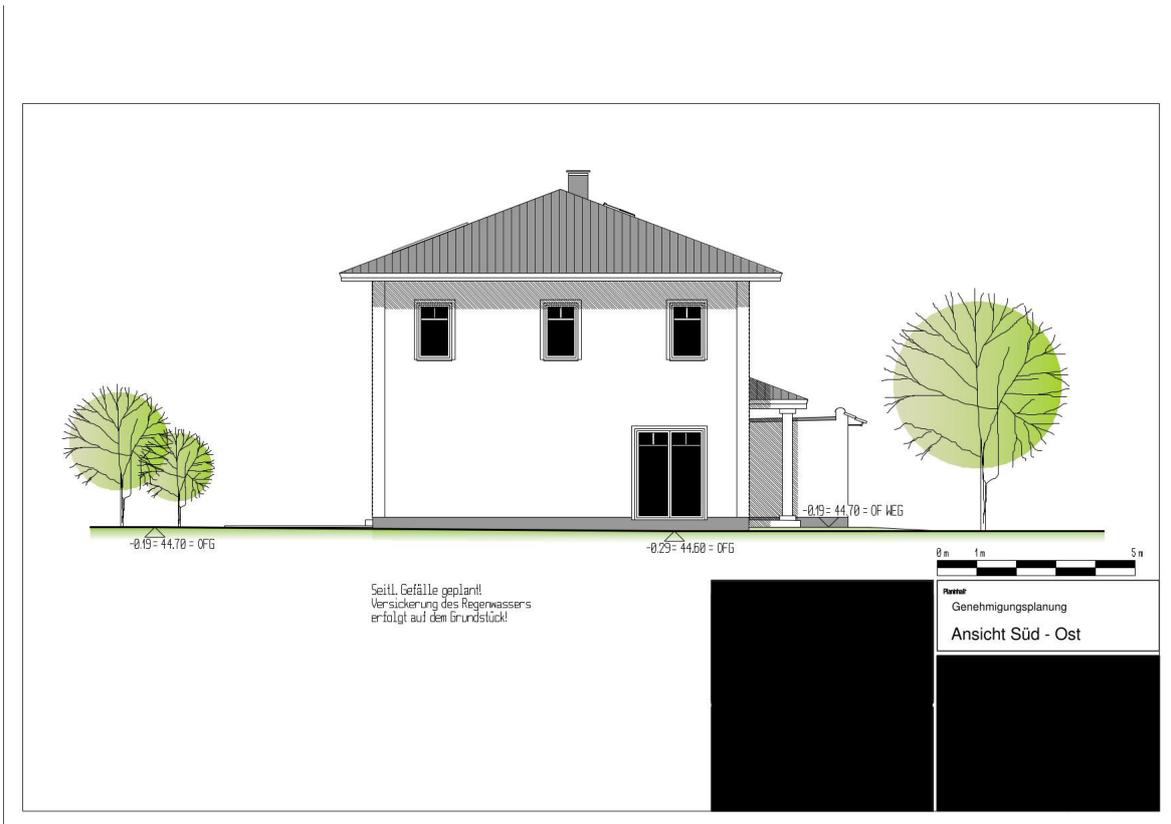
Planat:  
Genehmigungsplanung  
Schnitt B - B



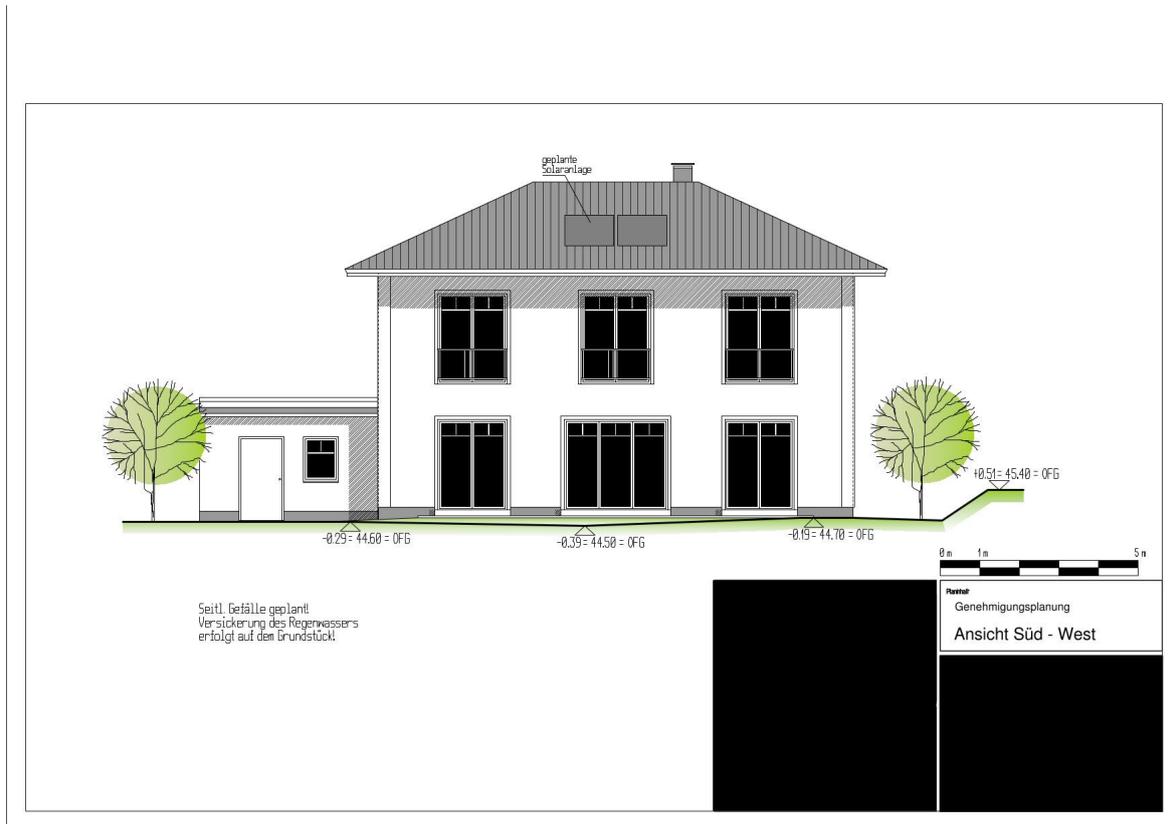
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

