

Exposé

Einfamilienhaus in Neuenhagen

**Charmantes Architektenhaus mit Wärmepumpe ++
+provisionsfrei+++**



Objekt-Nr. **OM-234718**

Einfamilienhaus

Verkauf: **695.000 €**

15345 Neuenhagen
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	2007	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	686,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	200,00 m ²	Carports	2
Nutzfläche	240,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein exklusives Architektenhaus mit gehobenem Standard.

Dieses charmante Einfamilienhaus in der begehrten Lage von Neuenhagen bei Berlin bietet Ihnen und Ihrer Familie ein ideales Zuhause mit viel Platz und Komfort. Das Anwesen erstreckt sich über drei Etagen und überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung sowie eine freundliche und einladende Atmosphäre.

Erdgeschoss

- Eingangsbereich: Geräumiger und heller Empfangsbereich, der einen ersten positiven Eindruck vermittelt.
- Diele: Die Diele führt in alle wichtigen Räume und verfügt über einen kleinen Abstellraum für zusätzlichen Stauraum.
- Küche: Die moderne, gut ausgestattete Küche bietet ausreichend Platz für Begegnungen beim Kochen und Essen.
- Wohnzimmer: Das große Wohnzimmer ist mit einem eigenen Fernseher und einem Phonobereich ausgestattet, ideal für gemütliche Abende mit der Familie oder Freunden.
- Badezimmer: Das praktische Badezimmer auf dieser Etage ist mit einer Dusche ausgestattet.

Obergeschoss:

- Schlafzimmer: Geräumiges Schlafzimmer mit Zugang zu einem eigenen Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt.
- Ankleidezimmer: Ein stilvolles Zimmer mit Ankleidebereich und Zugang zu einem weiteren Balkon, ideal für Modebegeisterte.
- Badezimmer: Das Badezimmer im Obergeschoss verfügt über eine Duschwanne – perfekt für entspannende Zeit.
- Zusätzliches Zimmer: Ein weiteres flexibles Zimmer, das als Ankleidezimmer oder Kinderzimmer genutzt werden kann.

Spitzboden:

- Büro: Ein ruhiges Büro mit Blick auf den Vorgarten, das sich perfekt für Homeoffice-Arbeiten eignet und Ihnen Privatsphäre bietet.
- Zimmer: Ein zusätzliches Zimmer, das vielfältig genutzt werden kann, sei es als Gästezimmer oder Hobbyraum.
- WC: Ein praktisches kleines WC für zusätzlichen Komfort und Funktionalität im Spitzboden.

Ausstattung

Im hinteren Bereich des Grundstücks befindet sich ein praktischer Schuppen, der Stauraum für Gartenutensilien oder Werkzeuge bietet.

- Heizung und Energieeffizienz: Das Haus wird mit einer modernen Wärmepumpe beheizt, die für eine energieeffiziente und kostensparende Heizlösung sorgt und das Raumklima- und zusätzlich ein großer Kamin für den Essen- Wohnbereich

Im hinteren Bereich des Grundstücks befindet sich ein praktischer Schuppen, der Stauraum für Gartenutensilien oder Werkzeuge bietet.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Verfügbarkeit: - Das ist mietfrei

Lage

Das attraktive Architektenhaus mit hochwertiger Ausstattung befindet sich im westlichen Bereich der Gemeinde Neuenhagen an einer befestigten Straße nahe der alten Trainierbahn. Zum U-Bahnhof Hönow sind es ca. 2,8 km ca. 10 Minuten mit dem Fahrrad zum S- Bahnhof Hoppegarten (ca. 1,7km entfernt) benötigt man zu Fuß ungefähr 20 Minuten. Zwei Kindertagesstätten und eine Grundschule mit Gymnasium befinden sich in fußläufiger Entfernung (900 Meter).

Die Gemeinde Neuenhagen liegt in unmittelbarer Nähe des östlichen Berliner Stadtrandes. Der Berliner Autobahnring A10 und die Bundesstraße 1/5 sind jeweils nach wenigen Kilometern zu erreichen. Das neue Tesla-Werk in Grünheide-Freienbrink wird in einer Entfernung von nur 20 Minuten (mit dem PKW) erreicht. Neuenhagen ist durch die S-Bahn direkt mit der Hauptstadt verbunden. Das Zentrum Berlins ist mit der S-Bahn oder dem PKW in ca. 40 Minuten zu erreichen. Busverbindungen bestehen innerhalb der Ortschaft sowie zu den Nachbargemeinden. Neuenhagen hat ca. 19.000 Einwohner mit steigender Tendenz und gilt wegen seiner aufgelockerten Bebauung mit viel Grün als Gartenstadt.

Das Landschaftsschutzgebiet „Neuenhagener Trainierbahn“ befindet sich nur in 5 Laufminuten vom Haus entfernt und ladet ein zum Joggen und spazieren gehen in der Natur ,besonders natürlich beliebt auch für Hundehalter.

Kindertagesstätten, mehrere Grundschulen, eine berufsorientierte Oberschule und ein Gymnasium befinden sich im Ort und sind fußläufig, mit dem Fahrrad oder dem Bus zu erreichen. Verschiedene Einkaufs-, Dienstleistungs- und medizinische Einrichtungen runden das Angebot eines bevorzugten Wohnortes ab.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	32,24 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Eingangsbereich überdacht

Exposé - Galerie



Essen/ Wohnen (Billiard)



Bad OG

Exposé - Galerie



Terrasse Süd-West und Balkon



Wohnzimmer-Kamin

Exposé - Galerie



Büro im Spitzboden mit WC



Exposé - Galerie



Küche mit Kochinsel



Kaminofen

Exposé - Galerie



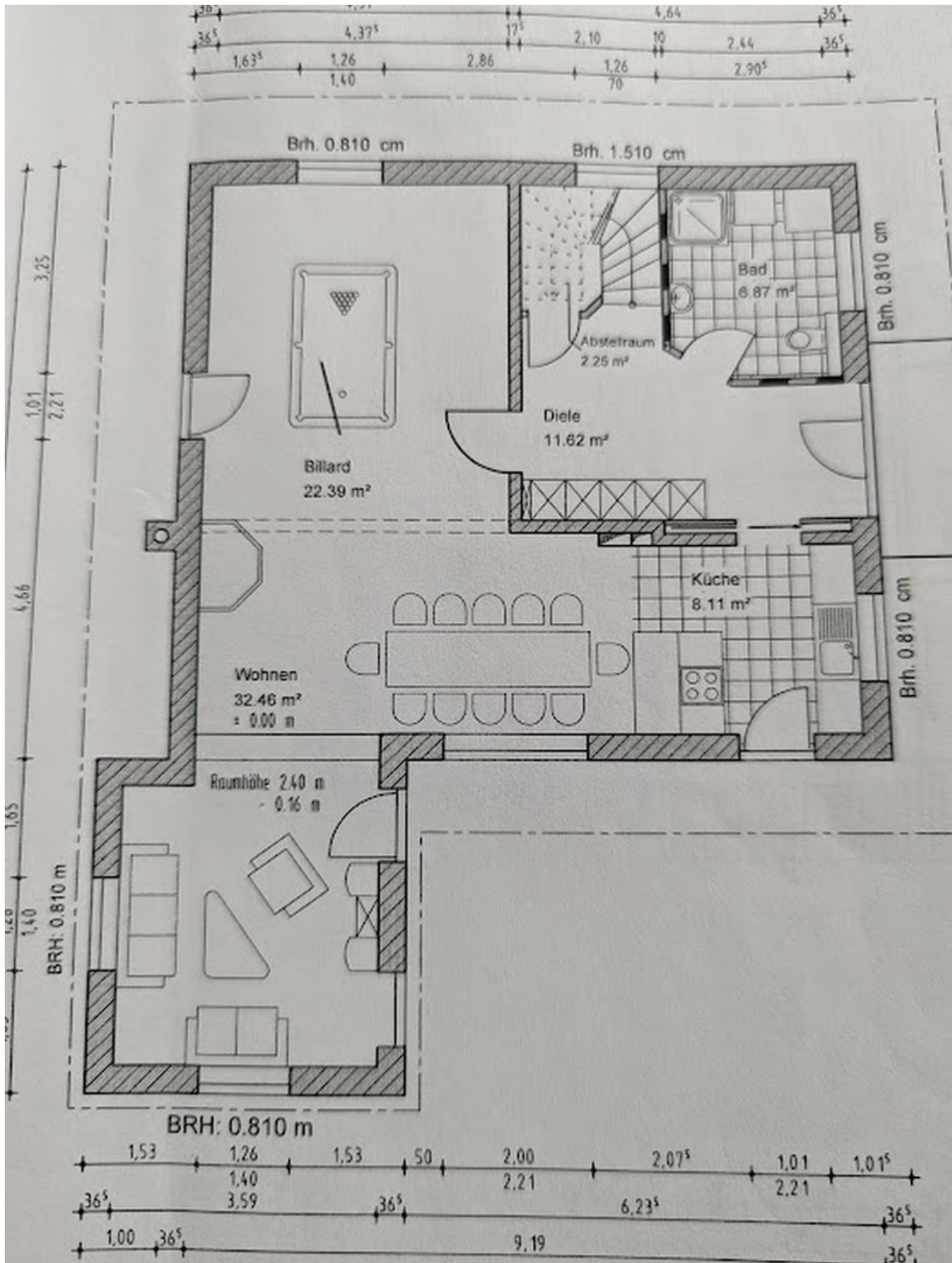
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

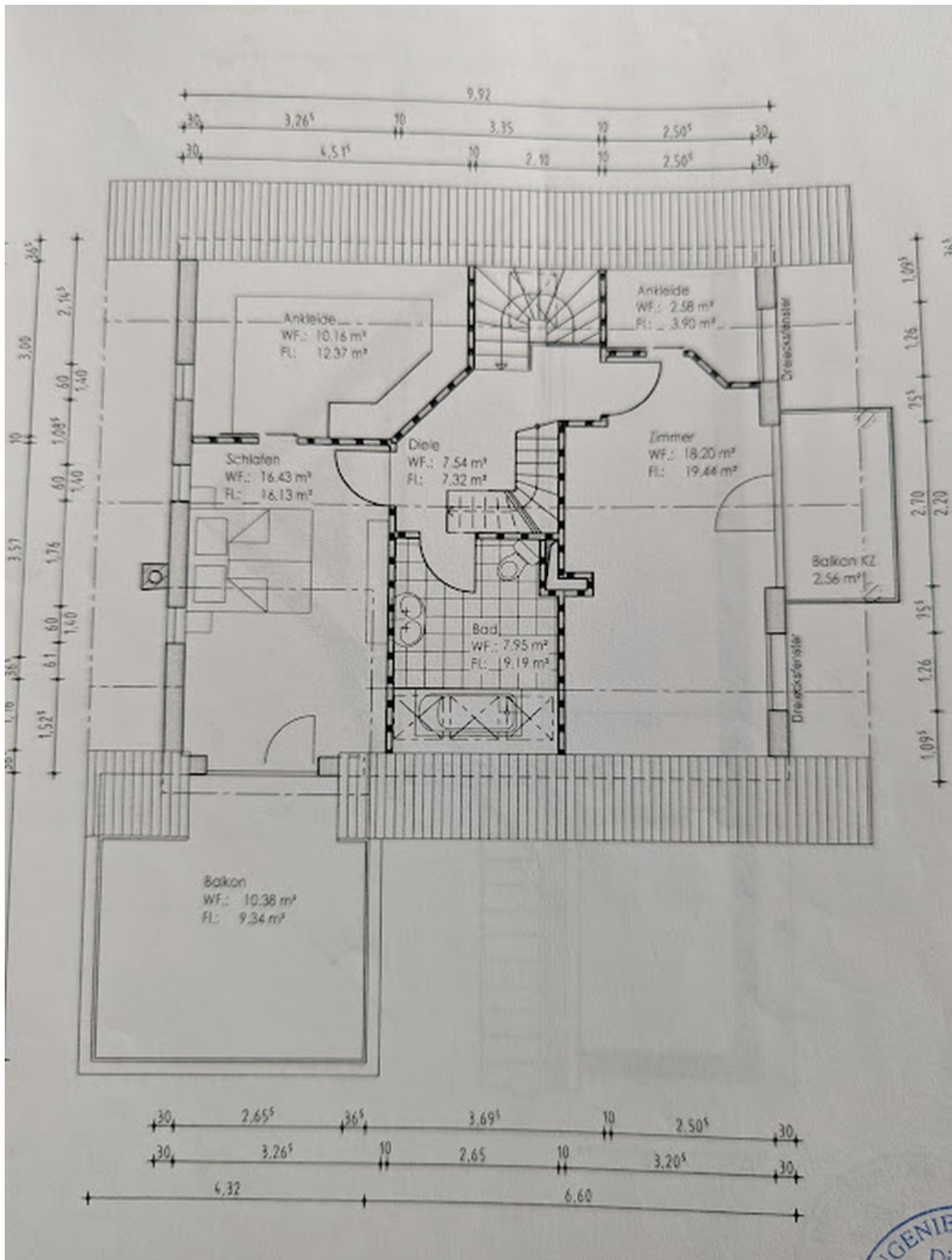


Exposé - Grundrisse



EG

Exposé - Grundrisse



OG

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

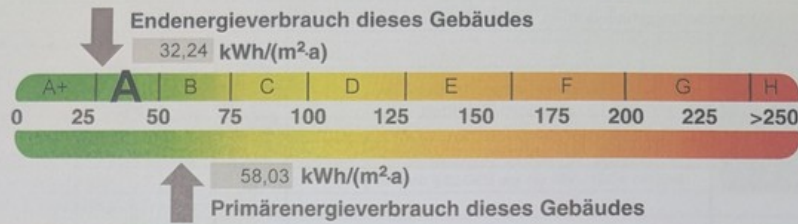
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 19.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BB-2025-005972488

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 18,05 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



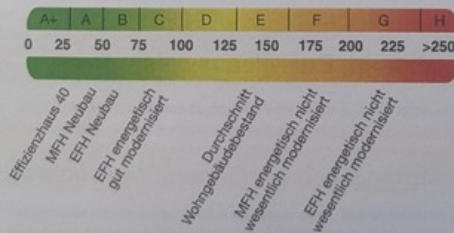
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 32,24 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.02.2021	31.01.2022	Strom netzbezogen	1,8	7825	4800	3025	1,06
01.02.2022	31.01.2023	Strom netzbezogen	1,8	7825	4800	3025	1,14
01.02.2023	31.01.2024	Strom netzbezogen	1,8	6676	4800	1876	1,15

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus