Exposé

Einfamilienhaus in Falkensee-Finkenkrug

Exklusiver Wohntraum! Villa mit Swimmingpool, Energiekl. A, in sonniger, ruhiger Lage

Objekt-Nr. OM-244902

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.599.900 €**

Ansprechpartner:
Hr. Thomas
Mobil: 0160 3219029

14612 Falkensee-Finkenkrug
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	824,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	210,00 m²	Carports	2
Nutzfläche	220,00 m²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft-/Wasserwärme		

Objektbeschreibung

Die hier angebotene, lichtdurchflutete, moderne Villa im mediterranen Stil wurde im November 2016 vollendet. Das Gebäude ist in seiner Architektur perfekt durchdacht, von hohem Wohnkomfort und offen angelegt. Es verfügt über 210 m² Wohnfläche und 220 m² Nutzfläche, auf einem sehr gepflegten, parkähnlichen Grundstück mit insgesamt 824 m² gelegen. Die Wohn- und Nutzfläche verteilt sich auf drei große Zimmer, wobei beide großen Zimmer

im OG zur Teilung geeignet sind, einer großen Küche mit Vorratsraum, einem Bad mit Wanne und

Dusche, einem Bad mit Dusche sowie einem Gäste-WC.

Die großzügigen Wohnbereiche verbindet, eine im modernen Design,

freitragende Massivholztreppe in zeitgemäßem Materialmix (Holz/Stahl/Glas) und eine Galerie. Das Dachgeschoss ist teil-ausgebaut, begehbar und als Abstellraum sehr gut geeignet. Dieser kann bei Bedarf ausgebaut werden. Zu den Highlights gehört der ca. 60 m² große Wohn-/Essbereich mit doppelflügeliger Schiebetür und einer sehr hochwertigen offenen Einbauküche. Im Garten laden Sitzplätze in allen Himmelrichtungen, zum entspannten Verweilen ein. Abgerundet wird dieses besondere Angebot durch eine automatische Garten-Bewässerungsanlage, eine Photovoltaikanlage und einem Doppel-Stahl-Carport mit zwei PKW-Stellplätzen mit elektrischem Einfahrtstor und Fernbedienung.

Ausstattung

• Gebäude in massiver Bauweise mit energieeffizienter Wärmedämmung

• Photovoltaik-System mit einer Leistung von 12000 kWh/Jahr, Einbau im Juli 2022 für die gesamte Stromversorgung

• Im Haus installierte Wärmepumpenheizung von Tecalor mit kontrollierter Be- und Entlüftung, Warmwasserversorgung, Wärmerückgewinnung sowie einem integrierten Klimasystem für die Kühlung des Gebäudes im Sommer, Einbau im Juli 2022

• Fußbodenheizung in allen Räumen. Die Böden im EG sind mit hochwertigen, großformatigen Glanzfliesen ausgestattet, im OG mit Teppichboden

• Die Villa besteht aus drei sehr geräumigen Zimmern, die Deckenhöhe in allen Räumen beträgt komfortable 2,61 m

• Im EG befinden sich die großzügige Eingangshalle mit einer freitragenden Massivholztreppe im zeitgemäßen Materialmix aus Holz/Stahl/Glas, die das Erdgeschoss und Obergeschoss verbindet sowie ein 30 m² großes Wohnzimmer und ein großer Küchen/Essbereich, mit direkt angeschlossenem Vorratsraum, mit ebenfalls insgesamt 30

m². Der Küchen-/Essbereich und das Wohnzimmer können von einer doppelflügeligen Schiebetür voneinander getrennt oder verbunden werden. Weiter Räume im EG sind ein Hauswirtschaftsraum sowie ein Gäste-WC. Abgerundet wird das Ganze durch einen direkten Zugang vom Küchenbereich in den beheizten Wintergarten mit 15 m²

• Im OG befinden sich ein Schlafzimmer mit maßgefertigten Einbauschränken, ein Zimmer für Büro, Gästezimmer oder Kinderzimmer, 2 Bäder mit hochwertigen Einbaumöbeln, Dusche und Wanne, eine Galerie, Dachboden mit Bodeneinschubtreppe teilausgebaut

Weitere Ausstattungsmerkmale

• Einbauküche der Marke Nobilia Magnolia Hochglanz-Glas, Unterschränke Sonderhöhe 95 cm

• Granit-Arbeitsplatten 4 cm stark, beleuchtete Hängeschränke mit Glas-Kipp-Falttüren, Küchenblock mit großem Induktionskochfeld 90x60 mit 7 Kochzonen und höhenverstellbare Glas-Umlufthaube der Firma „Berbel“ mit Permalyt-Filter und Liftfunktion, Keramikspüle mit Restbecken

• Einbaukühlschrank mit 0 C° Schubladen, Wärmeschublade, 1 Backofen mit Pyrolyse, Backofen mit Mikrowelle und 13 Funktionen, Einbau-Kaffee-Vollautomat, alle Geräte der Firma Siemens

• Glas-Wintergarten 15 m² mit Heizung, Glasschiebanlage und automatischer Markise innenliegend

• Alle Räume verfügen über einen Internet-Anschluss, inklusive Wintergarten

• Modernste Sicherheitstechnik und Alarmanlage im gesamten Gebäude mit angeschlossenen Rauchwarn- und Hitzemelder, elektrische Rollläden in allen Räumen mit Zentralsteuerung, üppiger 80 cm Dachüberstand mit LED-Einbaustrahler, Marmorkamin mit elektrischem Kaminfeuer im Wohnzimmer

Außenflächen

• Zaunanlage auf Klinkersockel von Firma Zaunzar mit Großraum- Briefkasten und Klingelsystem,

• Doppel-Stahl-Carport mit doppelflügeligem elektrischem Tor mit Fernbedienung,

• Drei Außenterrassen mit insgesamt 65 m², die mit 60x60 cm Keramikplatten oder Altstadtpflaster ausgestattet sind

Garten

• Automatische Bewässerungsanlage der Firma Hunter mit Bewässerungscomputer und Regensensoren, Tiefbrunnen mit Hochleistungspumpe,

• Gartenhaus mit Stromanschluss und Beleuchtung,

• Parkähnliche Gartenanlage mit hochwertigem Pflanzenbestand,

• Großzügiges Entree mit Vorplatz ca. 25 m² und alle Wege mit hochwertiger, mediterraner Pflasterung

Pool

• Maßgefertigter beheizter Salzwasser-Swimmingpool, (9,50 m x 3,20 m) mit Gegenstromanlage, integrierter Whirlpool Bank mit Massagedüsen, Wellness-Wasserfall mit darüber liegendem Einbau- Gas-Kamin (Firma Muenkel) mit Glasumrandung, Treppe mit Designer-Handlauf, Pool-Wärmepumpe, Unterwasser-Pool-Beleuchtung LED in 13 Farben,

großer Technikschacht mit Sandfilter und vier Hochleistungspumpen,

Solar-Außendusche

Fußboden:
Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Falkensee ist mit seinen ca. 45.000 Einwohnern eine der begehrtesten Wohnlagen direkt an der Stadtgrenze zu Berlin und zu Dallgow-Döberitz mit ca. 9.000 Einwohnern.

Das hier angebotene Anwesen befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Falkensees, im Ortsteil Finkenkrug, in einer nur vom Anliegerverkehr befahrenen, sehr ruhigen Straße.

Die Nachbarschaft wird durch die Bebauung mit repräsentativen Villen, klassischen Einfamilienhäusern und exklusive Stadtvillen mit gewachsenen Gärten geprägt. Wald und Wiesen rahmen diesen beschaulichen Stadtteil ein. Wer hier arbeitet oder wohnt, schätzt die grüne Umgebung sowie den hohen Freizeitwert desStadtteils bei gleichermaßen sehr gut ausgeprägter Infrastruktur.

Das Grundstück liegt ca. 10 Gehminuten vom Bahnhof Falkensee-Finkenkrug und 5 Autominuten von der Innenstadt von Falkensee entfernt.

Falkensee ist sehr vielfältig. Es gibt Einkaufsmöglichkeiten aller Art, sowie Ärzte in allen Fachrichtungen, Banken, Post, Kino und Restaurants. Es gibt mehrere Kitas und Schulen, z.B. die Europa- Schule, Gymnasium Vicco-von-Bülow und die Gesamtschule Immanuel Kant, die alle gut erreichbar sind.

Zentral, ruhig, verkehrsgünstig und grün!

Nicht umsonst zählt Falkensee zu den absoluten Top-Lagen unserer Zeit!

Vom Regionalbahnhof Falkensee- Finkenkrug (P+R) fährt man mit der Regionalbahn in ca. 20 min. bequem in die Berliner City und zum Berliner Hauptbahnhof, 60 min benötigen Sie direkt zum Flughafen BER, mit dem Auto in ca. 15 Min. in die Spandauer Innenstadt.

Durch das hervorragend ausgelegte Straßenverkehrsnetz erreicht man die Berliner City, mit dem Auto, in weniger als 25 Minuten. Dank der Bundesstraße 5 in unmittelbarer Nähe, erreichen Sie auch das Autobahnnetz in kurzer Zeit.

ÖPNV - Anbindung: Regionalbahnen RB 14, RB 10, RE 8, RE 2 (z.B. 25 min. bis Berlin Hbf)

Berlin Stadtgrenze: 7,5 km

Berlin Zentrum: ca. 25 km

Potsdam: ca. 25 km

Designer -Outlet-Center B5: ca. 10 km

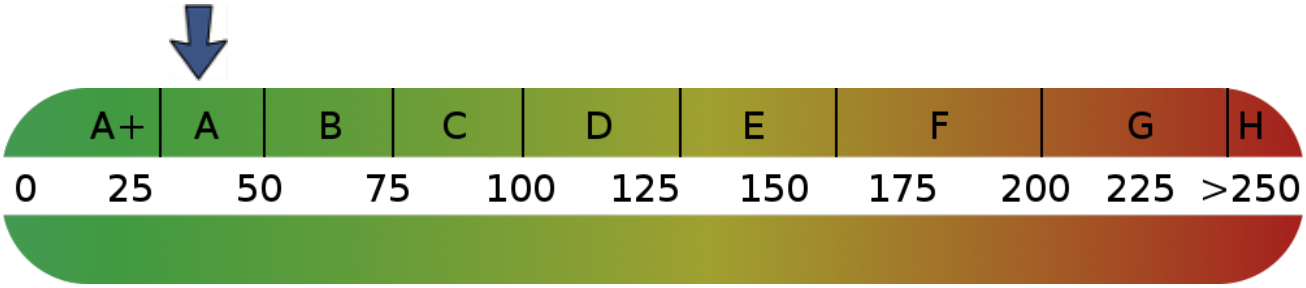
Shopping-Center HavelPark Dallgow: ca. 3,1 km

Autobahnanschluss: 11 km

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	39,25 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

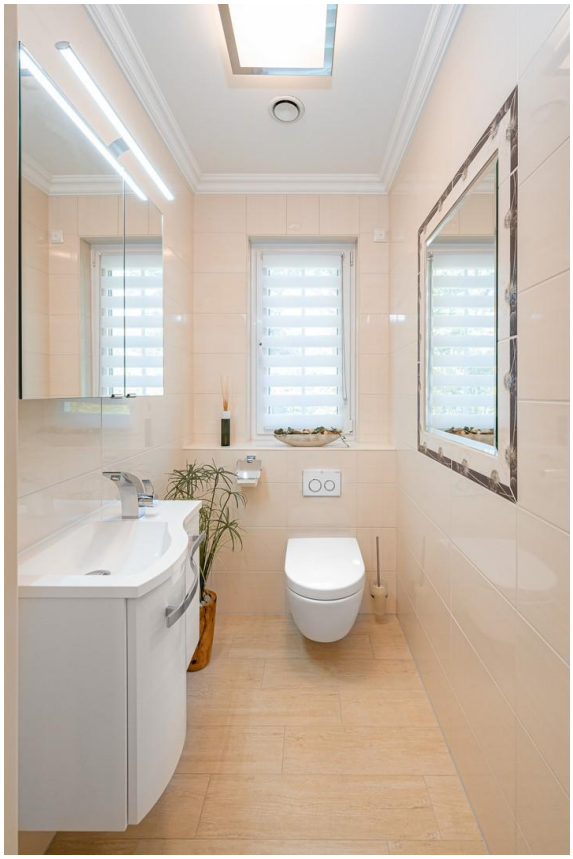
Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie



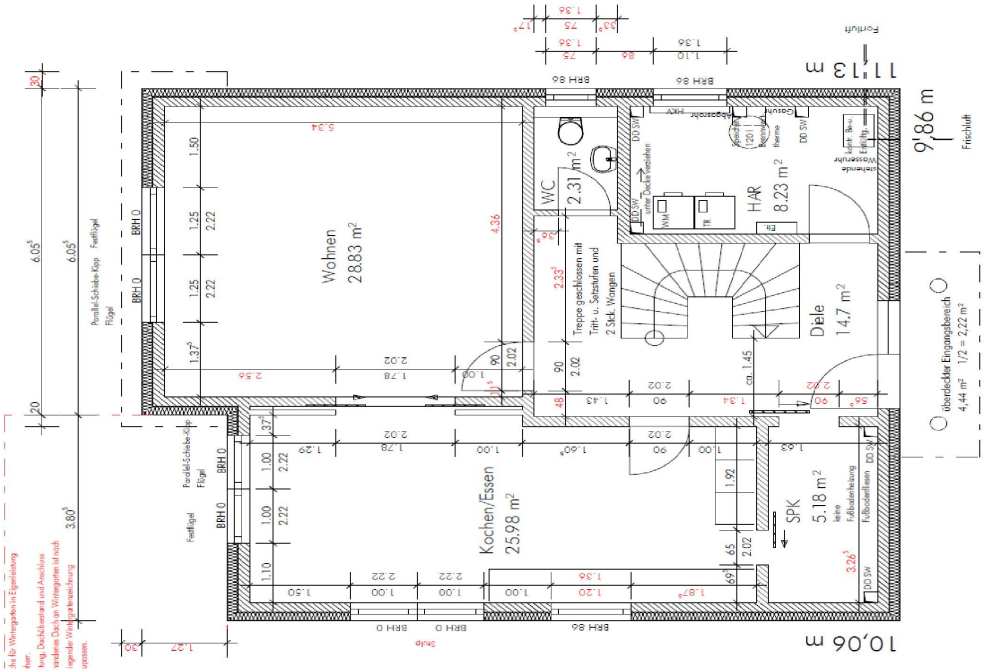
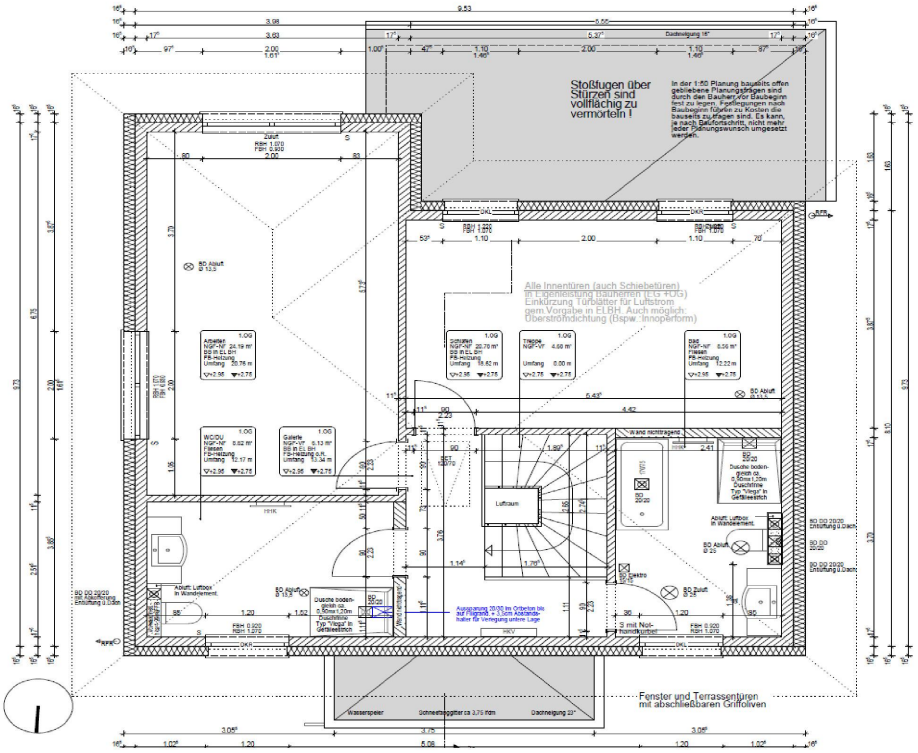
Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse