

# Exposé

## Einfamilienhaus in Falkensee

**Lichtdurchflutete, energieeffiziente Villa aus Holz, Glas und Stein**



Objekt-Nr. OM-246594

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.250.000 €**

14612 Falkensee  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	2008	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	922,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Carports	1
Wohnfläche	223,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einzigartiges modernes Architektenhaus in hochwertiger Holzskelettbauweise auf einem sonnigen Grundstück von ca. 922 qm in absolut ruhiger Waldrandlage in unmittelbarer Nähe des Falkenhagener Sees. Das Haus wurde 2008 in einer Kombination aus Holz, Stein und viel Glas errichtet. Es überzeugt durch seine offene Bauweise mit hohen Decken und großflächigen, bodentiefen Fensterfronten auf der gesamten Süd- und Ostseite im Erdgeschoß und einer Glasschiebetür zur teilweise überdachten Terrasse. Auch im Obergeschoß mit seinem aufwendigen Sichtdachstuhl befinden sich in allen Zimmern bodentiefe Fenster. Dadurch entsteht ein heller, großzügiger Eindruck, der durch den warmen Farbton der Holzkonstruktion noch verstärkt wird. Der große Dachüberstand sorgt für einen guten Witterungsschutz der Fassade und liefert in Abhängigkeit des Sonnenstandes viel Licht und Wärme im Winter und Sonnenschutz im Sommer.

Im Erdgeschoß präsentiert sich der über 85 qm große, offen gestaltete, lichtdurchflutete Wohn/ Essbereich mit einer hochwertigen Einbauküche mit Mittelinsel, Granitarbeitsfläche und Induktionskochfeld. Hier befindet sich auch der raumteilende Kamin mit Außenbelüftung, der sowohl vom Essbereich als auch vom Wohnbereich einsehbar ist. Eine offener Eingangsbereich, ein vollständiges Bad mit offener Dusche und ein Hauswirtschaftsraum ergänzen die Räumlichkeiten im Erdgeschoß. Die Bodenbeläge im Wohn/ Essbereich und Eingangsbereich bestehen aus exquisitem indischem Granit.

Über das offene Treppenhaus im Eingangsbereich gelangt man in das eindrucksvolle Obergeschoß mit einer großzügigen Galerie, 4 Zimmern und einem großen Bad mit offener Dusche und Wanne. Das derzeit als Arbeitszimmer genutzte größte Zimmer verfügt außerdem über einen großen überdachten Balkon. Im gesamten Obergeschoß, außer im Bad, ist hochwertiges Parkett verlegt.

Auf dem Grundstück befindet sich außerdem ein Doppelcarport in massiver Holzbauweise mit integriertem Gartenhaus und zwei Einfahrten, von denen eine mit einem elektrischem Tor ausgestattet ist.

## Ausstattung

- Modernes hochwertiges Holzfachwerkhaus in Holzskelettbauweise
- Großflächige bodentiefe hochwertige Holzfenster mit Doppelverglasung
- Oberlichtfenster im Erdgeschoß mit einer Deckenhöhe von 2,92 m
- Sichtbarer Dachstuhl im Obergeschoß
- Außendachdämmung
- Gasheizung
- Fußbodenheizung im ganzen Haus
- Solaranlage für Warmwasser
- Niedriger Energieverbrauch
- Fußböden aus indischem Granit und Parkett
- Moderne Küche mit Granitflächen und Mittelinsel mit Induktionskochfeld
- Doppelseitiger Kamin mit Außenluft
- Teilüberdachte Terrasse auf der Südseite
- Überdachter Balkon auf der Südseite
- Blitzschutz
- Glasfaser Anschluss für High Speed Internet

-Doppelcarport aus massivem Holz mit integriertem Gartenhaus

-Zwei Einfahrten, ein elektrisches Tor

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Das angebotene neuwertige Einfamilienhaus befindet sich in einer der schönsten und beliebtesten Wohnlagen von Falkensee, der `Kolonie am See`, in absolut ruhiger Waldrandlage in unmittelbarer Nähe zum Falkenhagener See. Die Nachbarschaft der hier angebotenen Immobilie zeichnet sich durch exklusive Häuser und repräsentative Anwesen aus.. Wer hier wohnt, schätzt die grüne Umgebung und die Anbindung an Berlin in gleichzeitig idyllischer Lage.

Falkensee ist mit seinen ca. 45.000 Einwohnern eine der begehrtesten Wohnlagen direkt an der Stadtgrenze zu Berlin. Zwischen den Wäldern und Wiesen des Havellandes liegt diese Stadt mit einer kompletten Infrastruktur wie zahlreichen Kindergärten, 5 Grundschulen, 4 weiterführenden Schulen, 2 Gymnasien und vielen Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und Ärzten.

Das Zentrum von Berlin erreicht man mit dem Auto über die B5/Heerstraße oder die Falkenseer Chaussee in ca. 35 Minuten. Über die Bundesstraße B5 erreichen Sie auch das Autobahnnetz in kurzer Zeit. Mit den städtischen Buslinien kommt man bequem zu den Bahnhöfen Falkensee, Finkenkrug und Seegefeld sowie zum Havelpark. Sie erreichen die drei Regionalbahnhöfe auch mit dem Fahrrad oder Auto in wenigen Minuten - von dort ist man in ca. 20 Minuten am Berliner Hauptbahnhof oder am Bahnhof Zoo. In weniger als 10 Minuten erreichen Sie bereits den Bahnhof Berlin Spandau mit Anschluss an den Personenfern- (ICE, IC/EC) und Nahverkehr.

Die Regionalbahn RB14 bringt Sie direkt vom Bahnhof Falkensee in einer Stunde zum Flughafen Berlin Brandenburg.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	78,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Südseite

# Exposé - Galerie



Wohnbereich 3



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Essbereich



Südseite beleuchtet

# Exposé - Galerie



Südseite beleuchtet 2



Ostseite



Ostseite 2

# Exposé - Galerie



Zimmer Obergeschoß



Galerie

# Exposé - Galerie



Bad im Obergeschoß



Bad im Obergeschoß 2



Bad im Erdgeschoß

# Exposé - Galerie



Nordseite



Nordseite 2

# Exposé - Galerie



Eingang

# Exposé - Grundrisse



