

# Exposé

**Einfamilienhaus in Schöneiche bei Berlin**

**Freistehendes Einfamilienhaus im grünen Schöneiche**



Objekt-Nr. OM-402407

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **649.000 €**

15566 Schöneiche bei Berlin  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahmedatum	01.10.2026
Grundstücksfläche	613,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	169,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein neues und modernisiertes Einfamilienhaus in exklusiver Lage.

Das Haus wurde 1999 errichtet und in den Jahren 2020 und 2021 grundlegend modernisiert.

Umfang der Modernisierung (2020) im Haus waren:

- neue Böden im gesamten Haus
- neues Bad im Obergeschoss
- neue Raumaufteilung Obergeschoss und Untergeschoss
- neue Heizungsanlage (Brenner, Pumpen, Erweiterung Fußbodenheizung Bad oben uvm.) (Dezember 2019)
- Elektronik im Küchenbereich
- Umbau HWR zu Büro
- Wasseranschluss Garage
- neuer Kamin (entspricht den aktuellen Normen)
- neue Küche

Im Garten wurden auch wesentliche Modernisierungen vorgenommen:

- Professionelle Gartenbewässerung inkl. Pumpe in der Zisterne
- Neue Zäune inkl. moderner ferngesteuerter Toröffnung

Das Grundstück ist ca. 613m<sup>2</sup> groß, umfasst das Haus mit direkt angeschlossener Doppelgarage, eine Terrasse, einen Teich und genug Platz für alles was man im Garten sonst so erledigen möchte.

Das Haus wurde umfangreich modernisiert und verfügt über zeitgemäße gehobene Ausstattung. Die maßgefertigte Küche wurde, sowie das luxuriöse Bad im Obergeschoss, neu im Jahr 2020 gebaut. Die Küche umfasst dabei eine geräumige Kücheninsel, Ofen, Induktionsfeld, Dunstabzugshaube inklusive moderner Abschaltfunktion(inkl. Temperaturfühler) für den Betrieb des Kamins und genug Platz für Waschmaschine, Trockner, Doppelkühlenschrank und vieles mehr.

Im gesamten Untergeschoss wurde modernes Vinyl in Holzoptik verklebt. Im Obergeschoss wurde neues Laminat verlegt. Im Bad wurden Echtsteinschieferfliesen verlegt. Das Untergeschoss verfügt vollständig über Fußbodenheizung. Im Obergeschoss verfügt nur das Bad über Fußbodenheizung.

Die Fenster im Untergeschoss sind mit manuellen Außenjalousien ausgestattet. Die Fenster im Obergeschoss mit elektrisch betriebenen Außenjalousien (nachgerüstet in 2024).

Wir nutzen das Haus derzeit in folgender Aufteilung:

- Büro im UG (inkl. Gästebett)
- Gäste WC
- Küche und Wohnzimmer
- Kinderzimmer 1 OG
- Kinderzimmer 2 OG
-

Das Haus ist voraussichtlich Bezugsfrei ab Oktober 2026. Bei früherer Verfügbarkeit kann das Objekt natürlich eher übernommen werden.

## **Ausstattung**

Gäste Bad:

- Dusche
- Handtuchtrockner
- Toilette
- Waschbecken

Bad Obergeschoss:

- WC mit BD Funktion
- Doppelwaschtisch
- Doppeldusche
- Badewanne
- Ambientebeleuchtung (Philips HUE kompatibel)
- Spiegelschrank und Waschtisch sind Maßgefertigt
- Waschtisch Massiv Eiche
- Waschbecken aus Flusstein
- Marken Armaturen verbaut
- Naturstein Schiefer (Rutschhemmend)
- Fußbodenheizung
- Handtuchheizung (elektrisch und am Hauptkreis angeschlossen)

Wohnzimmer:

- Fußbodenheizung
- Design Holzelemente an der Decke
- Kamin
- Design Eckregal 'Baumstammoptik' (Vollstamm Rubinie, Maßanfertigung)

Küche:

Moderne Einbauküche - soft close

Kücheninsel inkl. Stromanschluss

(Elektro)-Ofen

Induktionsfeld

Dunstabzugshaube

Wasser- und Abwasseranschlüsse für Waschmaschine, Kühlschrank, Geschirrspüler usw.

Viel viel Platz

Schlafzimmer:

- Verdunklung dank elektrischer Außenjalousien

- separat begehbarer Kleiderschrank - inkl. eigenem Fenster und genug Platz
- getrennt von den Kinderzimmern ...

Garage:

Unbeheizt

Wasseranschluss

Strom

Direktzugang

Sektionaltor Elektrisch (kombiniert mit Gartentor)

**Fußboden:**

Laminat, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

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

## **Lage**

Das Grundstück ist sehr zentral in Schöneiche gelegen. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kitas, Schulen, Restaurants und die Straßenbahn als zentrale Verbindung nach Berlin sind fußläufig zu erreichen und doch liegt das Objekt abseits der Hauptverkehrswege in ruhiger Lage.

Der Zugang zur Stadt über die öffentlichen Verkehrsmittel, sowie die Autobahn, sind in wenigen Fahrminuten erreicht.

Strecke nach Berlin Friedrichshagen mit der Straßenbahn: 12 Minuten

Fahrzeit zur Autobahnauffahrt Rüdersdorf: 6 Minuten

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	122,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Doppelgarage

# Exposé - Galerie



Straßenseite



Eingangsbereich / Flur

# Exposé - Galerie



Gäste WC mit Dusche



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Wohnzimmer und Kamin

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Offene Wohn-Küche

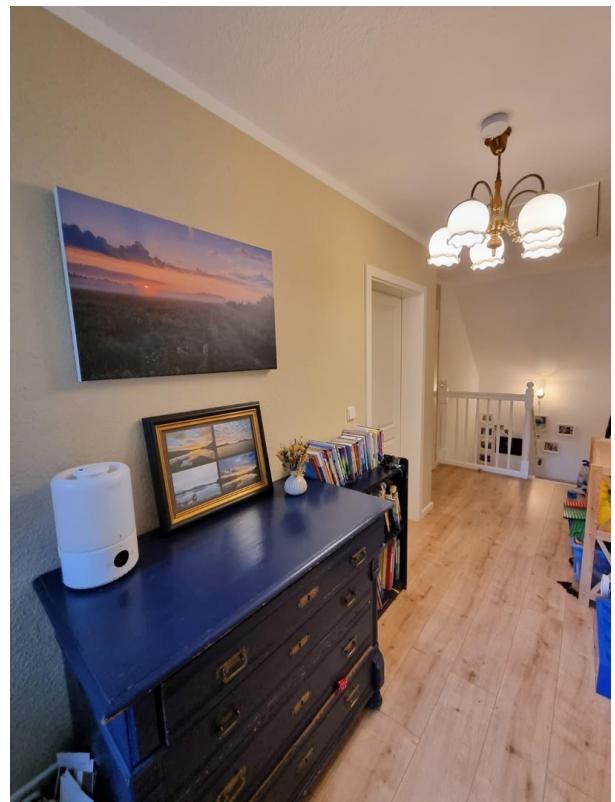
# Exposé - Galerie



Küche, Mittelinsel



Flur Obergeschoss



Flur OG

# Exposé - Galerie



Arbeitsbereich Flur



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2

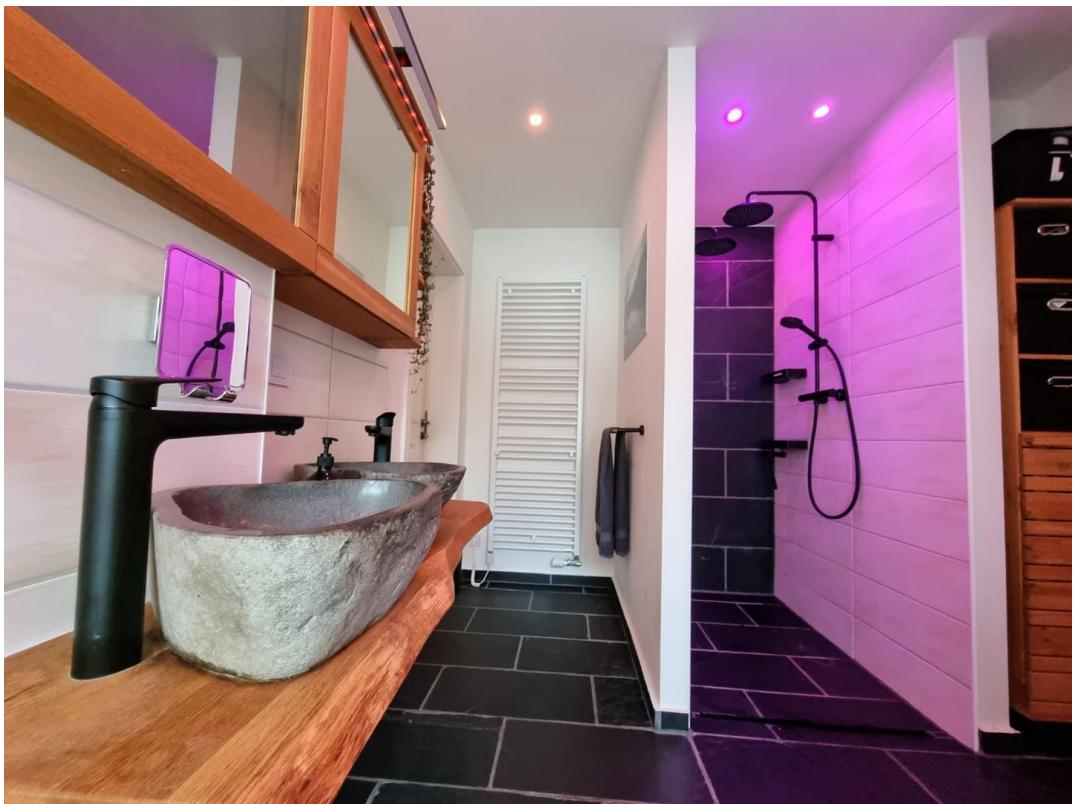


Schlafzimmer und Ankleide

# Exposé - Galerie



Bad

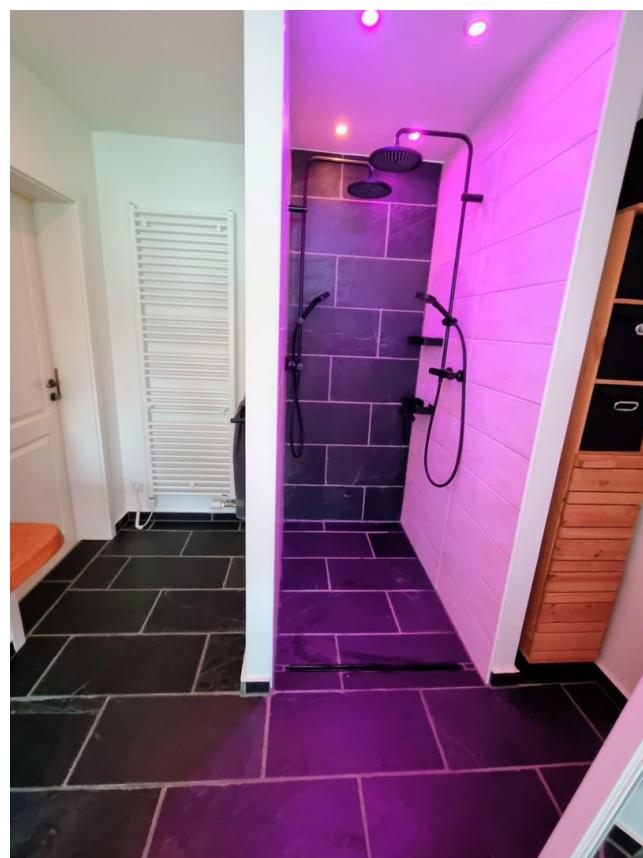


Bad / Color-Spots

# Exposé - Galerie

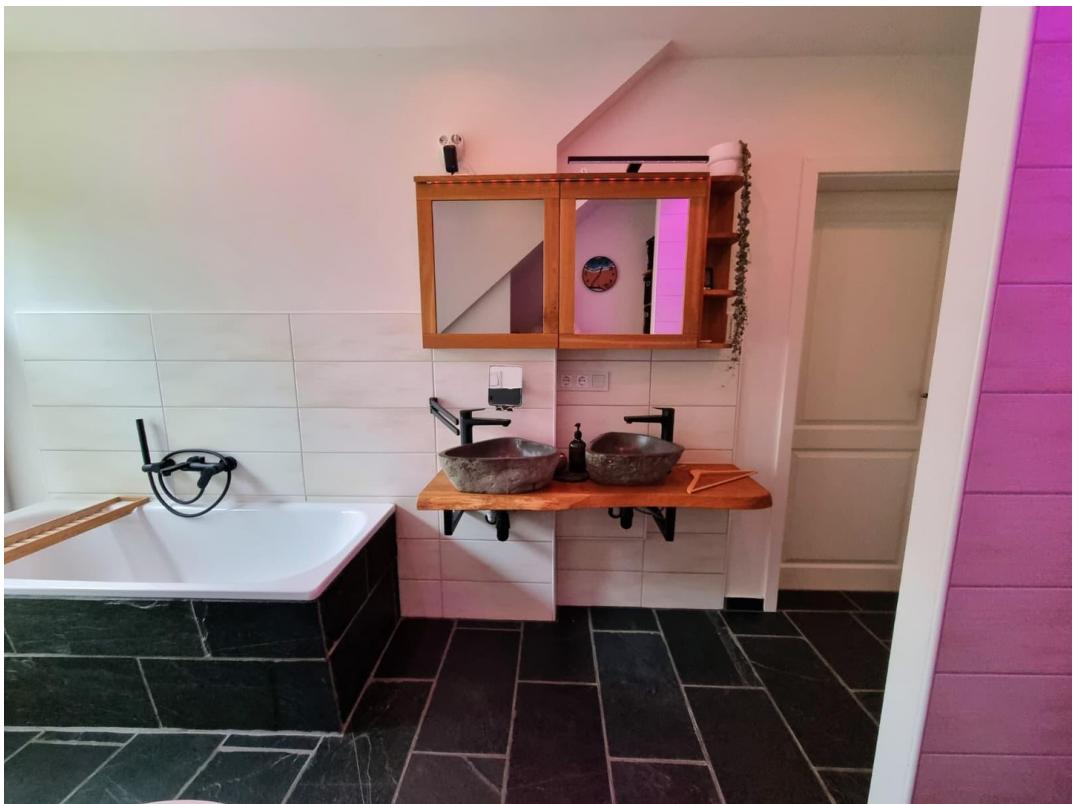


Doppelfenster



Doppeldusche

# Exposé - Galerie

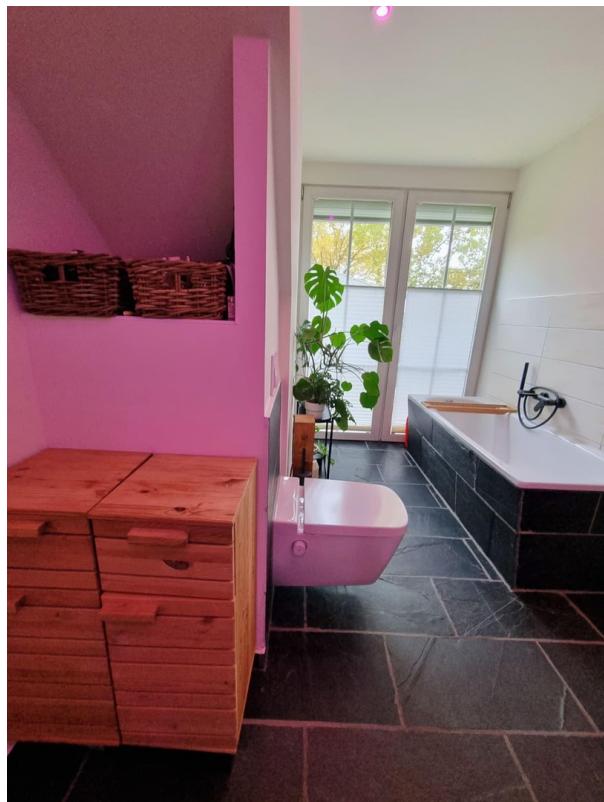


Waschtisch



Doppelwaschtisch

# Exposé - Galerie

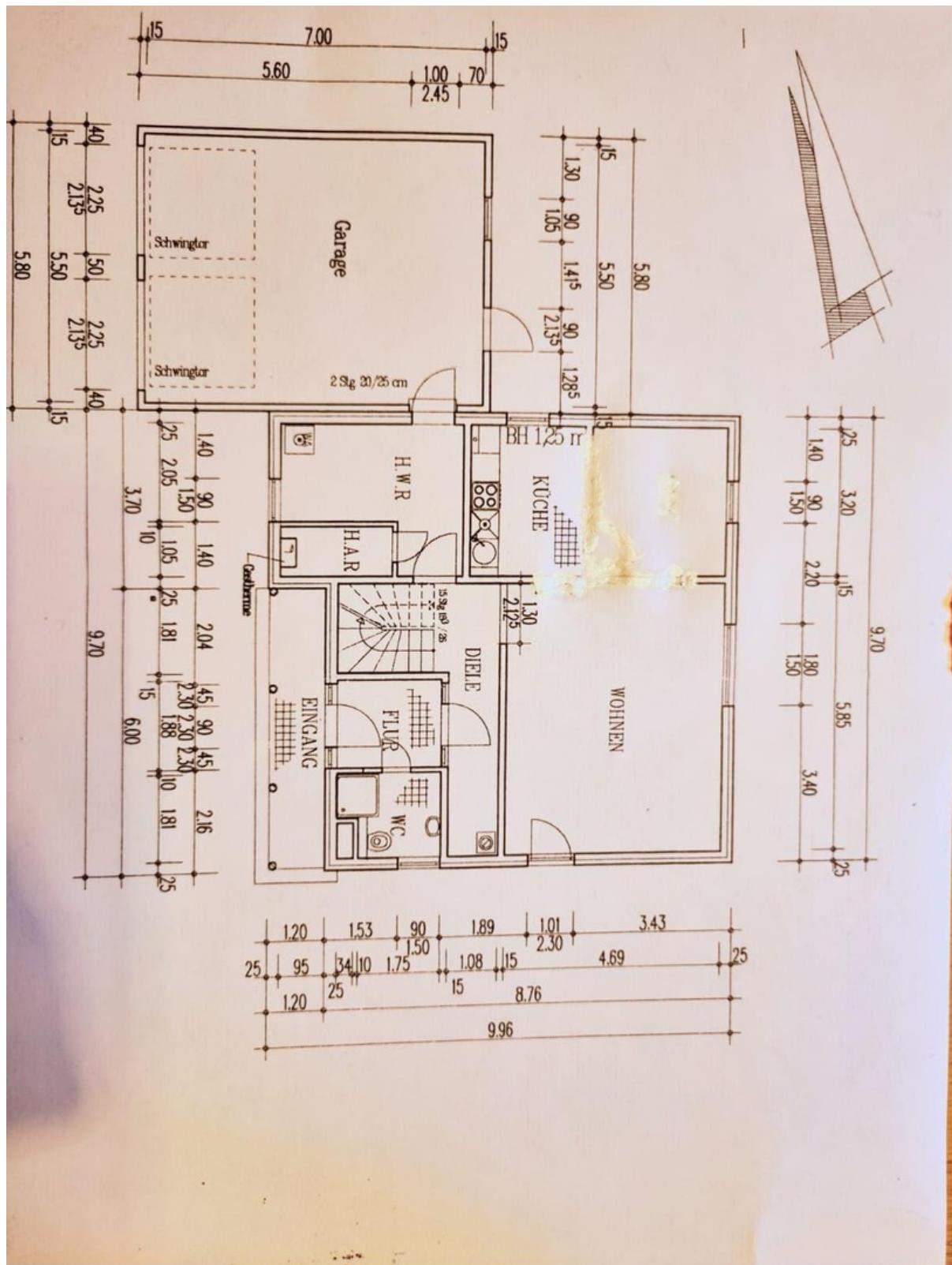


WC mit BD Funktion



Badewanne

# Exposé - Grundrisse



Untergeschoss

# Exposé - Grundrisse

