

Exposé

Zweifamilienhaus in Hohen Neuendorf

Zweifamilienhaus oder Mehrgenerationshaus in attraktiver Lage



Objekt-Nr. OM-419520

Zweifamilienhaus

Verkauf: **1.130.000 €**

Ansprechpartner:
Mathias Böhm

Kurt-Tucholsky-Straße 41
16540 Hohen Neuendorf
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	2017	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	818,00 m²	Schlafzimmer	8
Zimmer	10,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	291,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	366,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Unsere Immobilie überzeugt durch eine luxuriöse Ausstattung sowie eine nachweislich äußerst energiesparende Bauweise. Dies sorgt für dauerhaft geringe Energiekosten und hohen Wohnkomfort. Das Haus wurde als teilvermietetes Objekt konzipiert, kann jedoch problemlos in ein großzügiges Einfamilienhaus umgebaut werden. Für alle anfallenden Änderungen wurde das Haus bereits beim Bau vorbereitet.

Das Haus verfügt über insgesamt zehn einladende Zimmer, zwei moderne Badezimmer, ein separates Gäste-WC sowie großflächige Abstellmöglichkeiten. Ideal für zwei Familien oder eine große Familie mit vielfältigem Platzbedarf.

Aufgrund der Südausrichtung profitieren alle Wohnräume von hellem Tageslicht und einer angenehmen, natürlichen Wohnatmosphäre. Ideal für lichtdurchflutetes Wohnen zu jeder Jahreszeit.

Eine hochwertige Einbauküche, eine in die Decke versenkbare Kinoleinwand sowie ein lodernder Kamin schaffen zusätzlich eine Atmosphäre von Behaglichkeit und Gemütlichkeit. Perfekt für entspannte Abende im eigenen Zuhause.

Aktuell ist das Obergeschoss an eine ruhige, sympathische Familie vermietet. Diese wurde bereits informiert und bitte bei Eigennutzung um rechtzeitige Information, um sich anderweitig umschauen zu können. Zusätzlich befindet sich dort ein weiteres, separat vom Flur zugängliches Zimmer mit ca. 20 m². Dieses kann baulich ohne großen Aufwand, in die bestehende Obergeschoss Wohnung integriert werden.

Ausstattung

Wohnen & Komfort

- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Großzügiger Wohnbereich mit wunderschönem Kamin EG
- Wohnzimmer Außenrollos, helle Zimmer auch bei Sonneneinstrahlung bleibt die Sonne draußen
- Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (Fa. Zender), über Sommermonate wird das Haus nachts perfekt heruntergekühlt, dadurch tagsüber angenehme Temperaturen
- Alarmanlage im Erdgeschoss
- Hochwertige Einbauküche EG (23000€)
- Bäder im EG und OG mit Dusche, Badewanne und Handtuchheizkörpern

Multimedia & Technik

- Netzwerkanschlüsse in allen Wohnräumen
- Satellitenschüssel mit zentralem Verteiler
- Große, in der Decke versenkbare Beamer-Leinwand (3,20 m)
- Beamer-Vorbereitung
- Haussteuerung für Jalousien (Wohnzimmer), Rollos und Außenbeleuchtung
- Vorbereitung für E-Ladestation und Solardach
- Gastherme der Marke Vaillant (Nachweislich sehr geringe Energiekosten)

Außenbereich

- Großzügige Terrasse (11,60 m x 3,78 m)

- Automatische Gartenbewässerung über Brunnen
- Wunderschöner Carport für zwei Fahrzeuge
- Elektrische Toreinfahrt
- Schuppen mit zwei getrennten Bereichen
- Großer Holzstand für Kaminholz

Zusätzliche Highlights

- Ausgebauter Dachboden mit ca. 41,5 m² zusätzlicher Nutzfläche
- Seiteneingang zur Hauptstraße – ideal z.B. für ein Büro

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Haus befindet sich in einer attraktiven Wohnlage von Hohen Neuendorf. Einrichtungen des täglichen Bedarfs – wie Supermärkte, Bäckereien, Restaurants, Cafés und Arztpraxen – sind fußläufig erreichbar. Eine Grundschule, ein Gymnasium und eine Oberschule liegen im Umkreis von ca. 1 km. Die S-Bahn-Station ist etwa 15 Minuten zu Fuß entfernt und bietet eine sehr gute Anbindung nach Berlin.

Diese Immobilie verbindet modernen Wohnkomfort mit familienfreundlicher Umgebung und optimaler Infrastruktur – ideal für alle, die ein komfortables Zuhause in gefragter Lage suchen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	39,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Zimmer EG



Ankleide EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Badezimmer EG



Gäste-WC EG

Exposé - Galerie



Hauseingangsflur



Wohnzimmer OG

Exposé - Galerie



Küche OG



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer OG



Badzimmer OG

Exposé - Galerie



Badzimmer OG

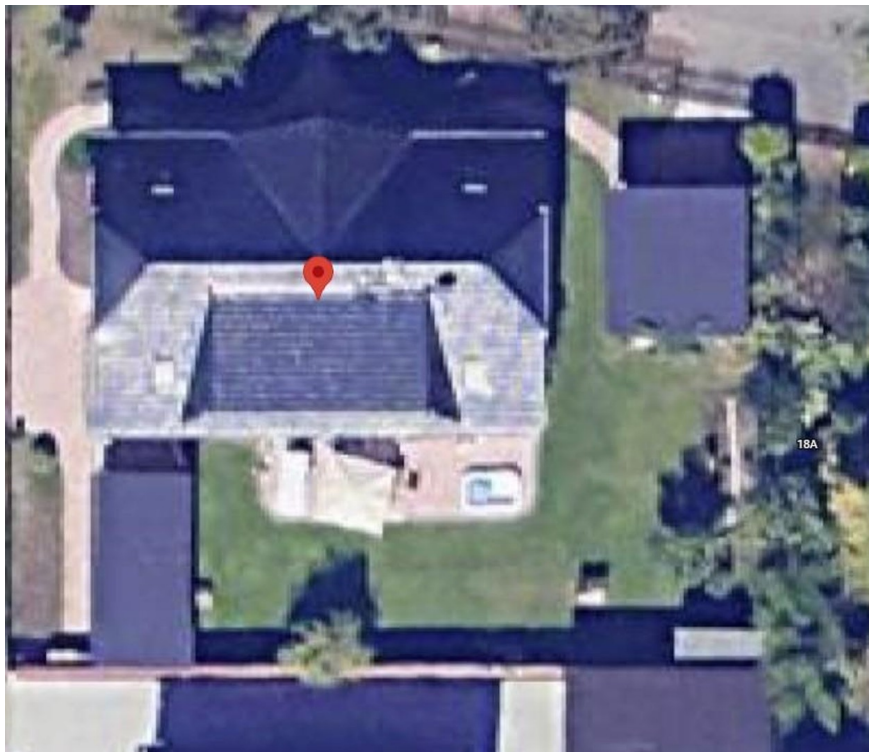


Haus Garten

Exposé - Galerie



Haus Frontansicht



Google Maps

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis: **10.03.2026**

Registriernummer ²

Registriernummer wurde beantragt am 11.03.2016

1

- vorläufiger Energieausweis gemäß EnEV § 17 Absatz 4 Satz 4 -

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus	
Adresse	Kurt-Tucholsky-Straße 41, 16540 Hohen Neuendorf	
Gebäudeteil	Einfamilienhaus	
Baujahr Gebäude ³	2016	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}		
Anzahl Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A _n)	366,0 m²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas E, Strom-Mix	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Schächtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☐ Eigentümer ☒ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

ELB - Steffen Engler
Energieberater im Land Brandenburg GmbH
Dennis-Gabor-Straße 2
14469/Potsdam

11.03.2016
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ²

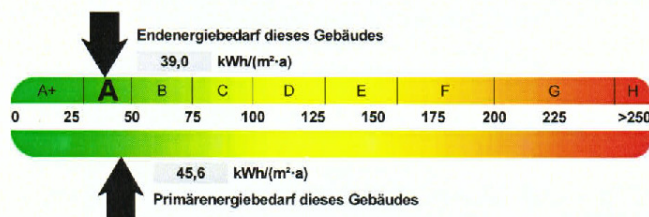
Registriernummer wurde beantragt am 11.03.2016

2

- vorläufiger Energieausweis gemäß EnEV § 17 Absatz 4 Satz 4 -

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 10,3 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 45,6 kWh/(m²·a) Anforderungswert 64,1 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_{tr}

Ist-Wert 0,30 W/(m²·K) Anforderungswert 0,50 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

☐ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

39,0 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

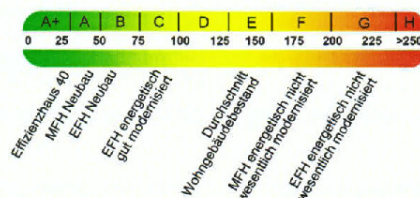
☒ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_{tr}: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁵ nur bei Neubau

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

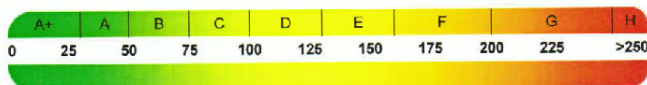
Registriernummer ²

Registriernummer wurde beantragt am 11.03.2016

3

- vorläufiger Energieausweis gemäß EnEV § 17 Absatz 4 Satz 4 -

Energieverbrauch



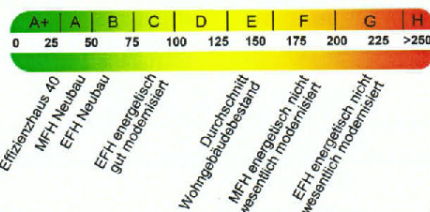
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,0}$) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

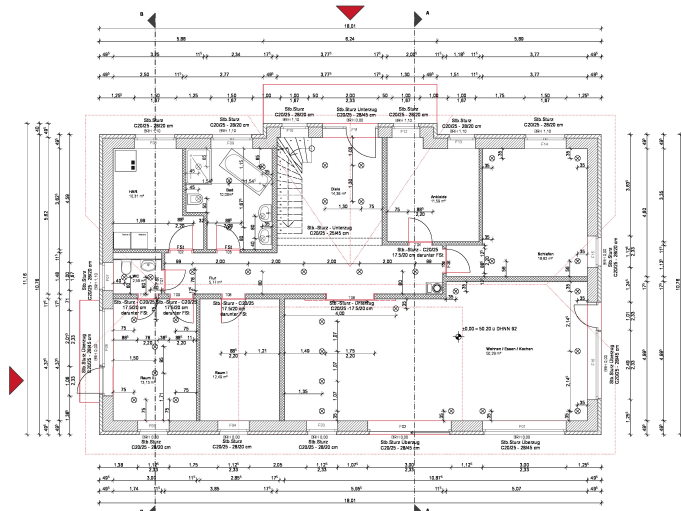
² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Seite 16/18

Exposé - Grundrisse



Bodenplatte:
Stahlbetondeckeplatte d= 26cm in C25/30, BSt 500 S(A) + M(A)
darunter Sauberkeitsschicht min. d= 5cm in C 12/15
oberseitige Abdichtung gegen nicht stauendes Sickerwasser nach DIN 18195
umlaufend aufliegend Freischürze bild = 30° >= 80cm in C 12/15 (freistehende
Grundungstiefe >= 0,80m)

Geschossdecke: $h=20\text{ cm}$, C20/25 - Filigrandecke, Aufbau siehe Detail

Ringbalken auf den Außenwänden in U-Schalung Rekord-Holzmann
XPS 35 FZ Thermo bd= 30x16 cm
Stahlschraube M 16 x 100 mm in G30/35, dazu eine Dübel

Fensterstürze in Rolladenkasten Roka-Hi Perfekt.

Tonstörze als KS-Flachstörze 3 DF
Sturzmauerwerk mit vermörtelten Stoßfugen

Stahlträger in § 235

BRH	Brustgehäuse Roh	RK	Rolladenkasten
OK	Oberkante	FST	Flachsturz tragend
UK	Unterkante	RB	Ringboiken
BOB	Bodendurchbruch	RB-U	Ringboiken in U-Sch
DOB	Deckendurchbruch	RB-S	Ringboiken geschalt
DS	Deckenschütz	T01	Türnummer
WS	Wandschütz	F01	Fensternummer
WDB	Wanddurchbruch		

Die Leerrohre der Hausanschlüsse sind mit den betreffenden Versorgungsunternehmen abzustimmen! Gegebenenfalls sind statt der angegebenen Leerrohre die von den Versorgungsunternehmen geforderten Formstücke einzubauen!

Die Angaben zur Haustechnik sind von den jeweiligen Fachplanern zu überprüfen!
Geplante Abweichungen sind vor Ausführungsbeginn mit dem Planverfasser und dem Baubeauftraggeber (GU) abzustimmen!

Die Lage der Regenrohre sind zwischen Bauherren und Fachplaner abzustimmen!

 nicht tragende Wand (weich untermauert)

 KS12/ Dünnbett - 2,0 g/cm;
d= 11,5cm wenn nicht anders
angegeben!

 PPW 2 - 0.40 (Dorn, d= 38,5cm)

ALLE MASSE SIND ROHBAUMMASSE UND AM BAU ZU PRÜFEN!

OKFB = $\pm 0.02 = 50.70$ m.d. CH-IV.92
Als Höhenordinaten sind im System QUIN92

Stammort	Endigung		
DPL-ING. (FH) KATHA WEIDEMANN Bauplanungs/-verwalt. GmbH		16792 Zuercherstr. Dr. Seidenstein Allee 50a Str. 8	TEL 03037-302020 Fax 03037-302025
Abrechnung	Rechnung		
Nachweis eines Wirtschaftswunders	Mathias Schmitt		
Kurt. - Tuschung Straße 41, 15540 Hopfen Neupandorf	Kleinwegweg 76, 13553 Berlin		
Neuer			
Endgeschoss			
Entschlossen	Datum	Maße	WEG
	16.12.2015	1:50 1:20 1:5	WEG

Exposé - Grundrisse

