

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Falkensee

### Gepflegtes Zweifamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung



Objekt-Nr. OM-426274

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **1.190.000 €**

Ansprechpartner:  
Frank Müller

14612 Falkensee  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	1927	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	1.394,00 m²	Übernahmedatum	01.07.2026
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	198,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	110,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses liebevoll gepflegte Zweifamilienhaus verbindet den historischen Charme der 1920er Jahre mit modernstem Wohnkomfort. Im Jahr 2007 wurde das ursprüngliche Gebäude umfassend kernsaniert und um einen großzügigen Anbau erweitert. Das Ergebnis: Ein Wohnensemble mit durchdachter Raumaufteilung, stilvollen Ausstattungsdetails und hoher Lebensqualität.

Das Objekt umfasst ein Vollgeschoss, ein ausgebautes Dachgeschoss sowie einen vielseitig nutzbaren Kellerbereich. Der im Jahr 2007 errichtete Anbau ist ebenfalls voll unterkellert und überzeugt mit großzügigen Fensterflächen, angenehmer Deckenhöhe und Fußbodenheizung. Dadurch eröffnen sich zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – vom komfortablen Hobbyraum bis hin zu wohnlich gestaltbaren Zusatzflächen.

Sie betreten das Haus über eine einladende Veranda und gelangen in das gemeinschaftlich genutzte Treppenhaus. Die erste Wohneinheit verteilt sich über das Erdgeschoss, das Dachgeschoss sowie den Kellerbereich.

Im Erdgeschoss befinden sich im Bereich des Altbaus ein Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer sowie ein tageslichthelles Duschbad. Der Übergang in den modernen Anbau bildet zugleich das Herzstück der Immobilie: ein großzügiger, offen gestalteter Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Einbauküche (u. a. Gasherd von Smeg, Naturstein-Arbeitsplatte). Große bodentiefe Fenster durchfluten den Raum mit Licht und schaffen ein angenehmes Wohnambiente. Ein Kamin sorgt an kalten Tagen für behagliche Wärme.

Der angrenzende Wintergarten lässt sich im Sommer vollständig öffnen und dient als erweiterter Wohnraum oder Terrasse. Der liebevoll angelegte Garten ist ein wahres Idyll – abwechslungsreich bepflanzt, gut abgeschirmt und mit zahlreichen Sonnen- und Schattenplätzen. Ein Schwimmteich lädt zur Erfrischung ein. Das angrenzende Nebengebäude beherbergt eine Sauna – Wellness pur im eigenen Zuhause.

Im Dachgeschoss befinden sich ein großzügiges Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche und Badewanne, zwei Kinderzimmer sowie eine praktische Abstellkammer. Eines der Kinderzimmer verfügt über einen direkten Zugang zum ausgebauten Spitzboden, der ideal als Spiel- oder Rückzugsbereich nutzbar ist.

Die Beheizung des Objekts erfolgt über eine moderne Gasheizung in Kombination mit Solarthermie; eine Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme und hohen Wohnkomfort.

Die zweite Wohneinheit ist über das gemeinschaftliche Treppenhaus separat zugänglich und bietet sich ideal für Mehrgenerationenwohnen, eine Einliegerwohnung oder als Renditeobjekt an. Sie umfasst eine helle Diele, ein modernes Tageslichtbad mit Dusche, eine Küche, ein Schlafzimmer sowie ein gemütliches Wohnzimmer. Der große, liebevoll gestaltete Spitzboden bietet zusätzliche Nutzfläche und ist über die Diele zugänglich. Die Wohneinheit wurde im Jahr 2020 umfassend modernisiert und unter anderem mit einem neuen Bad, einer eigenen Gasheizung sowie einer neuen Einbauküche ausgestattet.

## Ausstattung

Komfort & Ausstattung

- Fußbodenheizung im Haus für angenehmes Wohnklima
- Elektrische Rollläden im Erdgeschoss (manuelle Rollläden im Obergeschoss)
- Sauna mit angrenzender Terrasse und direktem Zugang zum Schwimmteich
- Geräumige Waschküche mit separatem Trockenraum

Technik & Energie

- Moderne Gasbrennwertheizung in Kombination mit Solarthermie (Heizungsunterstützung)
- Solaranlage zur Stromerzeugung inklusive Speicher

- Wasserfilteranlage und zentrale Enthärtungsanlage für hohe Wasserqualität

#### Außenanlagen

- Professionelle Gartenbewässerungsanlage von Hunter
- Massive Garage mit elektrischem Rolltor und Stromanschluss
- Separater Fahrradunterstand

#### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Lage**

Dieses attraktive Zweifamilienhaus befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Falkensee – in einem ruhigen, familienfreundlichen Wohngebiet mit hervorragender, zentrumsnaher Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, altem Baumbestand und einer angenehmen, grünen Wohnatmosphäre.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Der nächste Bahnhof ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung nach Berlin, was Falkensee besonders für Pendler attraktiv macht. Einkaufsmöglichkeiten, Kitas, Schulen, Ärzte und Freizeitangebote befinden sich in direkter Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die unmittelbare Umgebung bietet viel Raum für Erholung und Freizeit: Zahlreiche Grünflächen, Naherholungsgebiete sowie der nahegelegene Falkenhagener See laden zu Spaziergängen, Joggingrunden oder entspannten Stunden im Grünen ein.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Kalter Wintergarten



Wohnküche



# Exposé - Galerie



Diele



Schlafzimmer EG

# Exposé - Galerie



Duschbad EG



Kinderzimmer OG



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer OG



Badezimmer OG

# Exposé - Galerie



tagesbelichteter Kellerraum



Einliegerwohnung WZ



# Exposé - Galerie



Einliegerwohnung Küche



Einliegerwohnung Spitzboden

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss



# Exposé - Grundrisse



Keller