

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wustermark

**vollmöbliertes Haus mit Solaranlage, Garage mit Wallbox  
und großem Garten**



Objekt-Nr. **OM-441173**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **520.000 €**

14641 Wustermark  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahmedatum	14.11.2026
Grundstücksfläche	892,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Massiv-Haus wurde 1999 gebaut. Die Wände (innen und außen) sowie die Geschosdecke bestehen aus Beton (Blähton Liapor). Das Haus ist vollständig gedämmt.

Hinter der Eingangstür ist ein kleiner Flur mit Garderobe und Schuhschrank. Vom Flur geht der Vorratsraum mit eingebauten Schränken und Regalen sowie den elektrischen Anschlüssen des Hauses einschließlich des Solaranschlusses und -speichers ab.

Zudem erreicht man vom Flur aus das im Jahr 2020 modernisierte Gäste-WC mit Fenster. Darin eingebaut sind der Waschmaschinenanschluss sowie die Heizungs- und Entkalkungsanlage.

Hinter dem Flur befindet sich der Treppenaufgang mit einer Steintreppe ins Obergeschoss. Von hier aus geht es in die Küche und den Wohn-Ess-Raum. Unter der Treppe befindet sich hinter einer Tür ein Abstellraum mit Regalen. Der Flur ist mit Bücherregalen und einem kleinen Einbauschränk ausgestattet, in dem sich der Telefon- und DSL-Anschluss befindet.

Die Küche wurde 2015 eingebaut. Der Geschirrspüler wurde 2024 und der Backofen 2025 erneuert.

Der helle Wohn-Ess-Bereich wurde 2021 hochwertig modernisiert. Im Raum befindet sich ein Kamin. Vom Essbereich hat man einen schönen Blick sowohl durch das Panorama-Fenster als auch durch die Terrassentür in den großen Garten. Hier befindet sich eine von zwei Terrassen.

Im Obergeschoß befinden sich drei möblierte Zimmer und das ebenfalls modernisierte Bad mit Fenster. Durch eine Luke erreicht man den Dachboden.

Die 32 m<sup>2</sup> große Garage enthält einen Stromanschluss und eine Wallbox. Darin befindet sich eine Werkbank mit Werkzeugen und Regalen.

Sowohl die Gartenlaube, mit Stromanschluss und Terrasse, als auch der Schuppen bestehen aus 44 mm dicken Holzbalken. Außen befindet sich jeweils ein überdachter Bereich für das Kaminholz.

Im großen Garten befinden sich zahlreiche Obstbäume (Süßkirschen, Äpfel, Pflaumen, Pfirsich, Birnen, Aprikosen, Nashibirne) sowie mehrere Hochbeete, Ziersträucher und Blumenrabatten.

Die berechnete Wohnfläche unter Berücksichtigung der Dachschrägen im Obergeschoß beträgt im EG 64,84 m<sup>2</sup> und im OG 48,66 m<sup>2</sup>. Die am Wohn-/Essbereich liegende Terrasse hat eine Größe von über 24 m<sup>2</sup>.

## Ausstattung

Jalousien an allen Fenstern und der Terrassentür

Solaranlage (2024: 7,2 MWh, 2025: 7,3 MWh) mit Hausspeicher (9,2 kWh) und Wallbox

elektrische Markise 5,5 x 4 m

Solarthermie für Warmwasser

Kamin im Wohn-Essbereich

neue Haustür (Sicherheitsstandard RC 2)

Einbauküche

DSL-Anschluss

Fenster (3-fach verglast, Wärmeschutzglas)

Bad mit Wanne und Dusche

Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss

Räume voll möbliert

EG mit Korkboden und Vinyl in der Küche

DG Laminat und Fliesen im Bad

Insektenschutz an allen Fenstern und an der Terrassentür

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Modernisierungen

2009 Gas-Heizung mit Solarthermie

2011 Vordach mit Beleuchtung

2013 Enthärtungsanlage

2015 Einbauküche

2017 Korkboden

2020 Gäste-WC

2020 Badezimmer

2021 Jalousien an allen Fenstern und Terrassentür

2021 Fenster (3-fach, Wärmeschutzglas)

2021 Wohnzimmermodernisierung

2022 Zaun und Tor zur Straße

2023 Solaranlage mit Hausspeicher und Wallbox

2024 Haustür (Sicherheitsstandard RC 2)

## Lage

Wustermark liegt etwa 30 km westlich vom Zentrum von Berlin und ca. 15 km nordwestlich von Potsdam. Das angebotene Haus liegt in der „alten“ Siedlung vom Ortsteil Wustermark. In nur wenigen Gehminuten ist die Grundschule, der Kindergarten, Supermärkte, Apotheke, Sparkasse, Restaurant und Geschäfte erreichbar. Im Ort befindet sich ein Allgemeinarzt, ein Zahnarzt und eine Physiotherapie. Wustermark liegt sehr verkehrsgünstig. Berlin und Potsdam sind in 30 Minuten mit der Bahn erreichbar. Das Outlet-Berlin und Karls-Erdbeerhof sind nur wenige Autominuten entfernt. An Wustermark führt die A 10 sowie die B 5 vorbei. Wustermark mit seinen Ortsteilen hat einen dörflichen Charakter und lädt zu Spaziergängen sowie Radtouren durch seine Felder und am Kanal ein.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	58,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Straßenansicht 2

# Exposé - Galerie



Gartenansicht



Gartenansicht mit Garage

# Exposé - Galerie



Garage



Grundstück von oben

# Exposé - Galerie



Gartenlaube



Schuppen

# Exposé - Galerie



Kirschblüte



Wohnbereich



Essbereich

# Exposé - Galerie



Kamin im Wohn-/Essbereich

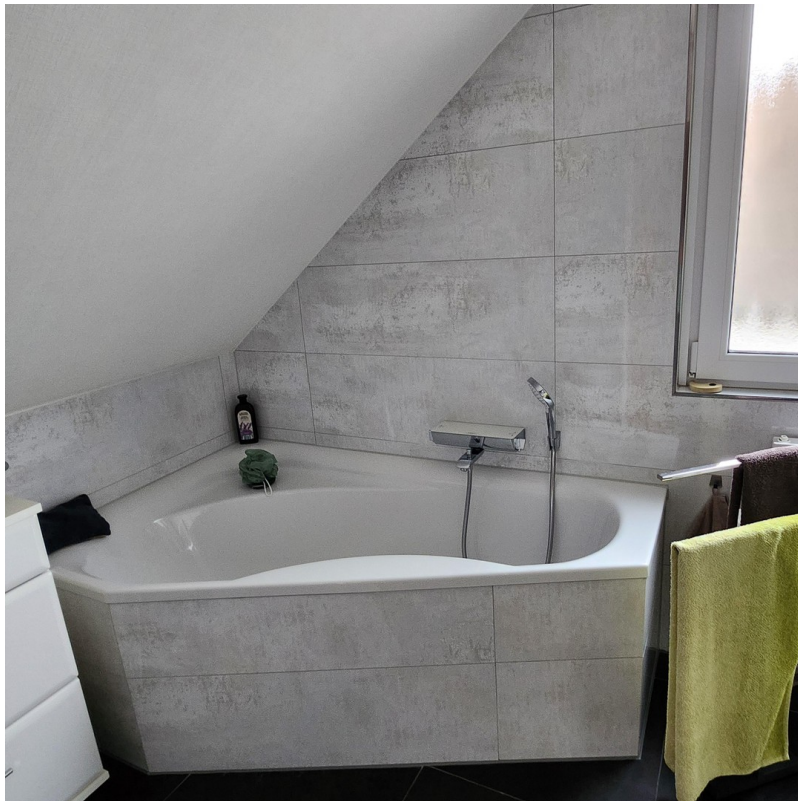


Dusche im Badezimmer

# Exposé - Galerie



Waschbecken im Bad



Wanne im Bad

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Zimmer im OG

# Exposé - Galerie



Zimmer im OG (2)



Büro

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Diele unten



Küche

# Exposé - Galerie

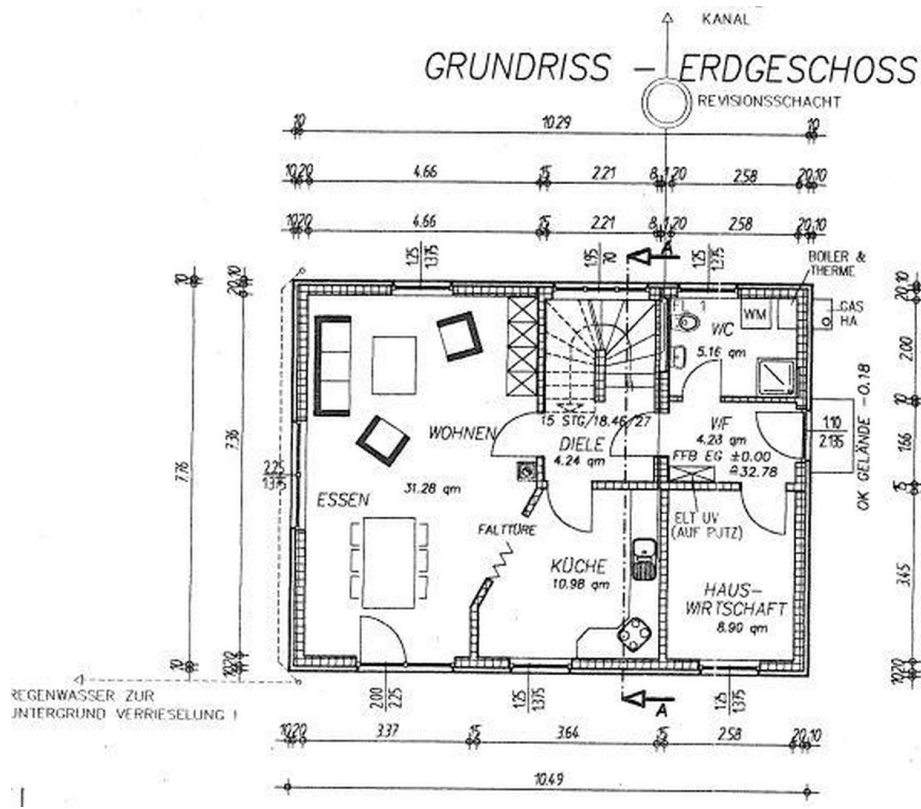


Vorratsraum

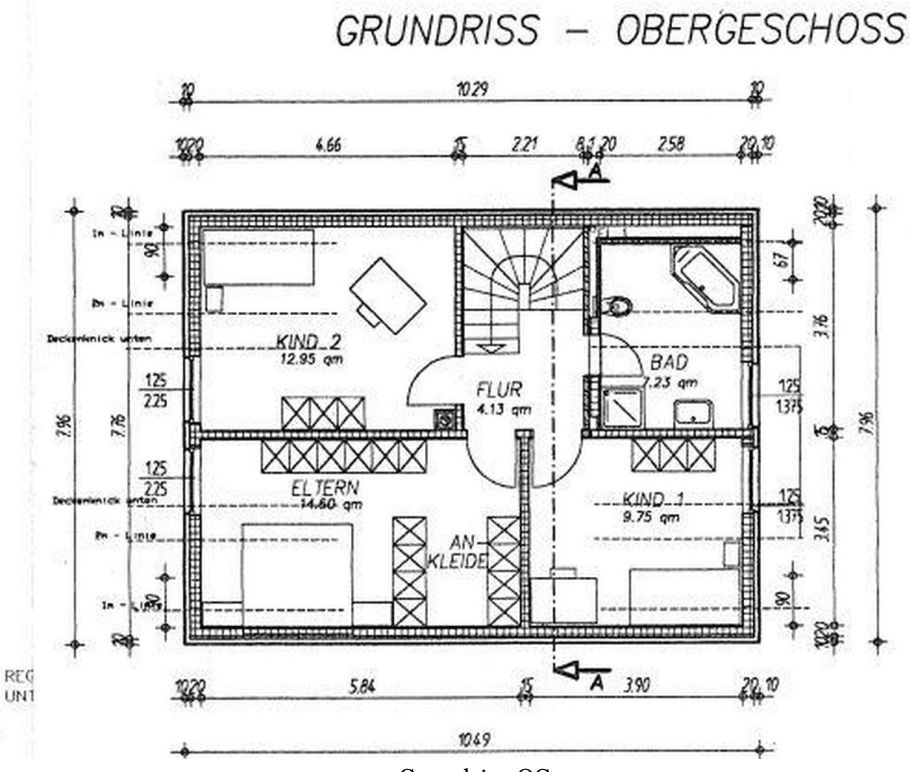


Eingangsfur

# Exposé - Grundrisse



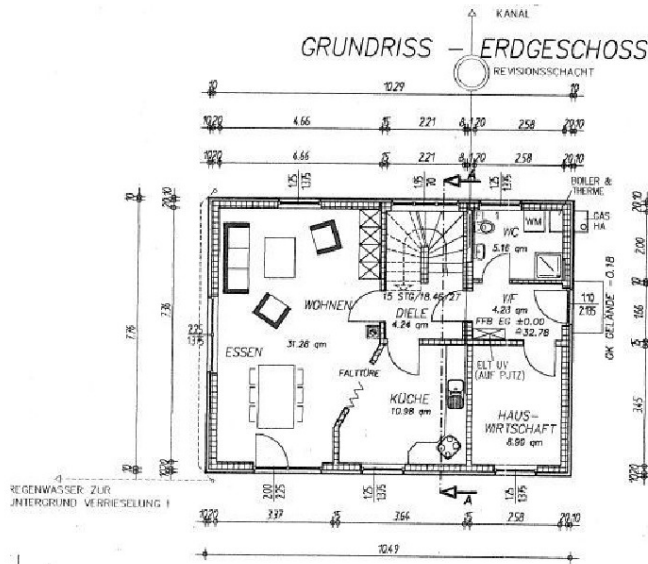
Grundriss EG



Grundriss OG

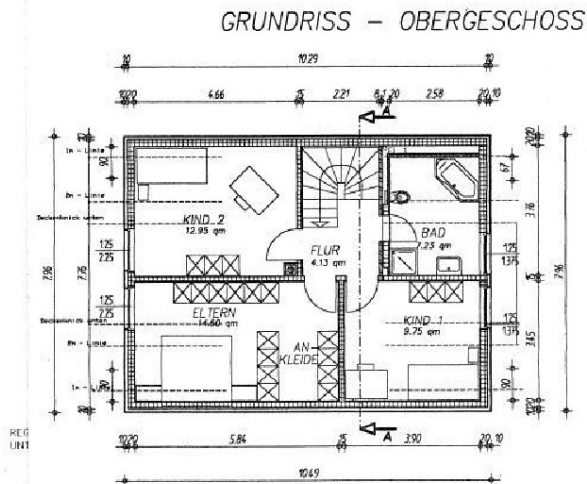
# Exposé - Grundrisse

## Grundriss Erdgeschoss



Hauswirtschaftsraum:	8,90 m <sup>2</sup>
Gäste-WC:	5,16 m <sup>2</sup>
Windfang:	4,28 m <sup>2</sup>
Diele:	4,24 m <sup>2</sup>
Küche:	10,98 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen:	31,28 m <sup>2</sup>
Terrasse:	24,00 m <sup>2</sup>

## Grundriss Obergeschoss



Bad:	7,23 m <sup>2</sup>
Flur:	4,13 m <sup>2</sup>
Kind 1:	9,75 m <sup>2</sup>
Kind 2:	12,95 m <sup>2</sup>
Eltern:	14,60 m <sup>2</sup>