

Exposé

Doppelhaushälfte in Schulzendorf

provisionsfrei, 5 Zi modern, schöner Garten, Pool



Objekt-Nr. OM-442264

Doppelhaushälfte

Verkauf: **729.000 €**

Ansprechpartner:
Frau Barth

15732 Schulzendorf
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	2020
Grundstücksfläche	330,00 m ²
Etagen	3
Zimmer	5,00
Wohnfläche	135,00 m ²
Energieträger	Fernwärme

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Stellplätze	2
Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Provisionsfreie moderne Doppelhaushälfte mit Pool in beliebter Lage vor den Toren Berlins

Diese gepflegte neuwertige Doppelhaushälfte vereint modernes Wohnen mit einer idyllischen und beliebten Lage vor den Toren Berlins und bietet ein perfektes Zuhause für Familien oder Paare die grün und trotzdem stadtnah wohnen möchten .

Das Haus verfügt über ca. 135 m² Wohnfläche auf einem ca. 330 m² großen Grundstück und ist als KfW-Energieeffizienzhaus 55 errichtet worden.

Es ist großzügig geschnitten – Helle Räume,

eine durchdachte Raumaufteilung und große Fensterflächen schaffen eine freundliche und einladende Wohnatmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist das ausgebaute Dachstudio: Hier befindet sich ein separates Zimmer mit eigenem Bad inklusive Dusche sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum. Dieser Bereich bietet zusätzlichen Wohnraum und ein hohes Maß an Privatsphäre – ideal als Elternbereich, Gästezimmer oder Homeoffice.

Der Garten ist liebevoll angelegt und lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Ein hochwertiger Grillpavillon und die große Terrasse mit Pergola bieten den perfekten Rahmen für gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Ergänzt wird der Außenbereich durch ein praktisches Gartenhaus sowie einen separaten Fahrradschuppen mit viel Stauraum. Der private Pool sorgt an warmen Tagen für Erfrischung und echtes Urlaubsfeeling.

Ausstattung

Highlights auf einen Blick:

- Ca. 135 m² Wohnfläche
- Ca. 330 m² Grundstücksfläche
- Zwei Stellplätze auf dem Grundstück
- KfW-Energieeffizienzhaus 55
- Fußbodenheizung im gesamten Haus.

Großformatfliesen im gesamten EG,

- Elektrische Rollläden im gesamten Haus
- Ausgebautes Dachstudio mit eigenem Bad inklusive Dusche)
- Zusätzlicher Hauswirtschaftsraum im Dachgeschoss
- Hochwertiger Grillpavillon
- Hochwertige Pergola mit Sonnensegel
- Gartenhaus und Fahrradschuppen
- Privater Pool

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Ein offener

Besichtigungstermin findet am 31.05.26 in der Zeit von 11-13 .Uhr statt.

Es ist vorteilhaft, sich im Vorfeld

ein Käuferzertifikat/Finanzierungs-bestätigung einzuholen.

- Zweck: Es dient als Nachweis, dass eine Finanzierung der Wunschimmobilie mit hoher Wahrscheinlichkeit möglich ist.
- Funktion: Es unterscheidet Sie von anderen Kaufinteressenten und erhöht die Chancen, bei Besichtigungen oder in der Endauswahl bevorzugt zu werden.

Lage

Lage überzeugt durch ihre Familienfreundlichkeit und gute Infrastruktur: Schulen, Kindertagesstätten,

Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte sind in kurzer Zeit erreichbar. Zudem bietet die Umgebung ein vielfältiges kulturelles Angebot sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Verschiedene Vereine und die Nähe zu Seen laden zu sportlichen Aktivitäten, Erholung und Naturerlebnissen ein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	27,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Gültig bis: 30.03.2030 Registrierungsnummer: **BB-2020-003140126**
(oder: *Registrierungsnummer wurde beantragt am...*) 1

Gebäude	
Gebäudetyp	Einfamilienhaus
Adresse	Distelweg 12, 15732 Schulzendorf
Gebäudeteil	SCH I.1 Z13 H6
Baujahr Gebäude ¹	2019
Baujahr Wärmeerzeuger ^{1,4}	2019
Anzahl Wohnungen	1
Gebäudenutzfläche (A ₀)	167 m ² <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ¹	NahFernW.KWK, fossil
Erneuerbare Energien	Art: Nahwärme aus Blockheizkraftwerk Verwendung: -----
Art der Lüftung/Kühlung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung)

hit.

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 ermöglichen übersichtliche 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 Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller
Hanswäldche Immobilien Treuhand GmbH + Co.
Christoph Baum / Patrya Kalachova
Altensteiner Weg 24-26
21880 Stade

31.03.2020
Ausstellungsdatum Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registrierungsnummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung anzugeben; die Registrierungsnummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registrierungsnummer: **BB-2020-003140126**
(oder: *Registrierungsnummer wurde beantragt am...*) 2

Energiebedarf CO₂-Emissionen³ 12 kg/(m²a)

↓ **Endenergiebedarf dieses Gebäudes** 45 kWh/(m²a)

↑ **Primärenergiebedarf dieses Gebäudes** 27 kWh/(m²a)

Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf	ist-Wert: 27 kWh/(m ² a)	Anforderungswert: 50 kWh/(m ² a)	<input checked="" type="checkbox"/> eingehalten
Energetische Qualität der Gebäudehülle H ₁	ist-Wert: 0,26 W/(m ² K)	Anforderungswert: 0,39 W/(m ² K)	<input checked="" type="checkbox"/> eingehalten
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)			<input checked="" type="checkbox"/> 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 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 45 kWh/(m²a)
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG⁵

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

KWK: 50 %
 Art:
 Deckungsanteil: %

Ersatzmaßnahmen⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt:

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

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

Verschiefter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 0 kWh/(m²a)
 Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H₁: 0 W/(m²K)

Vergleichswerte Endenergie

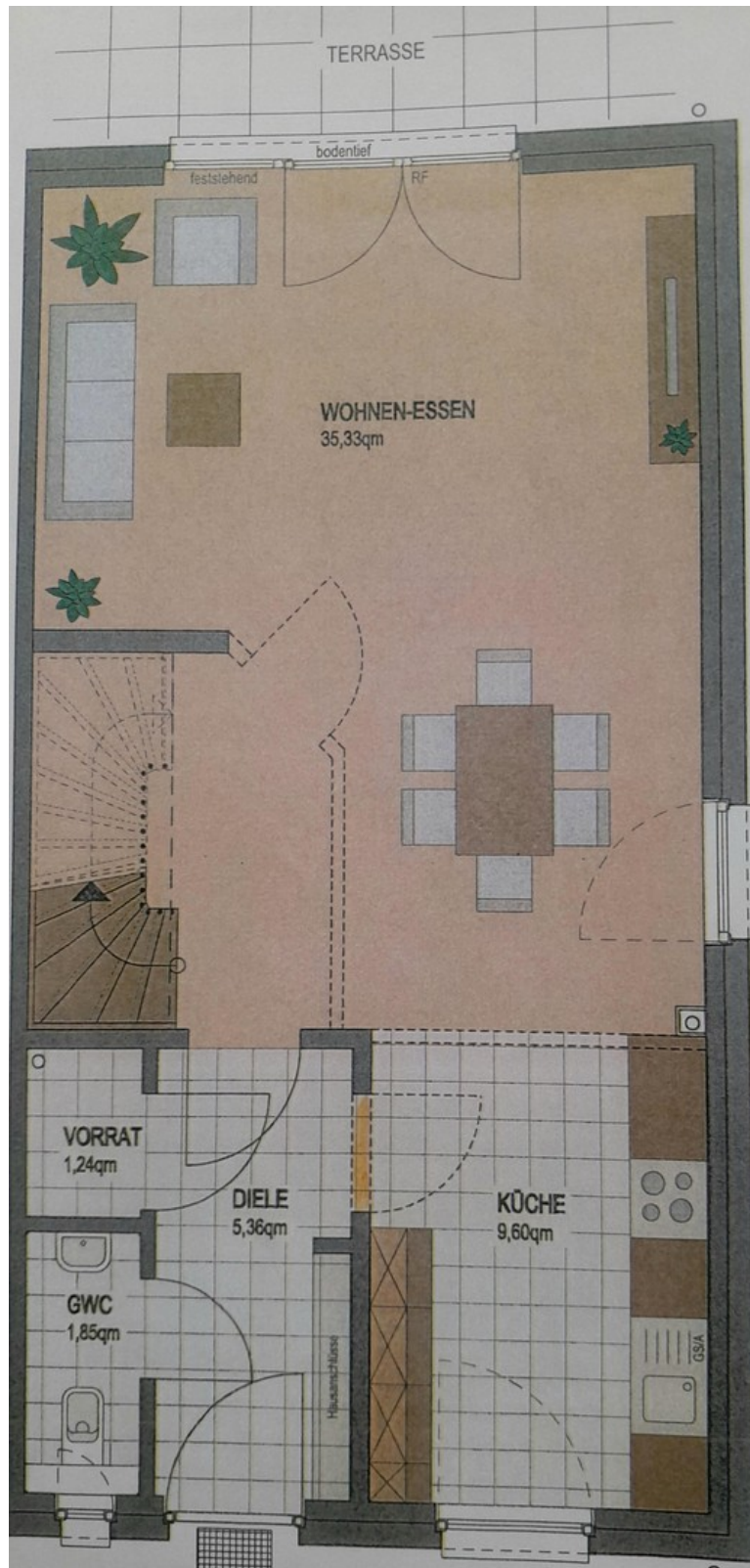
1
2
3
4
5
6
7

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

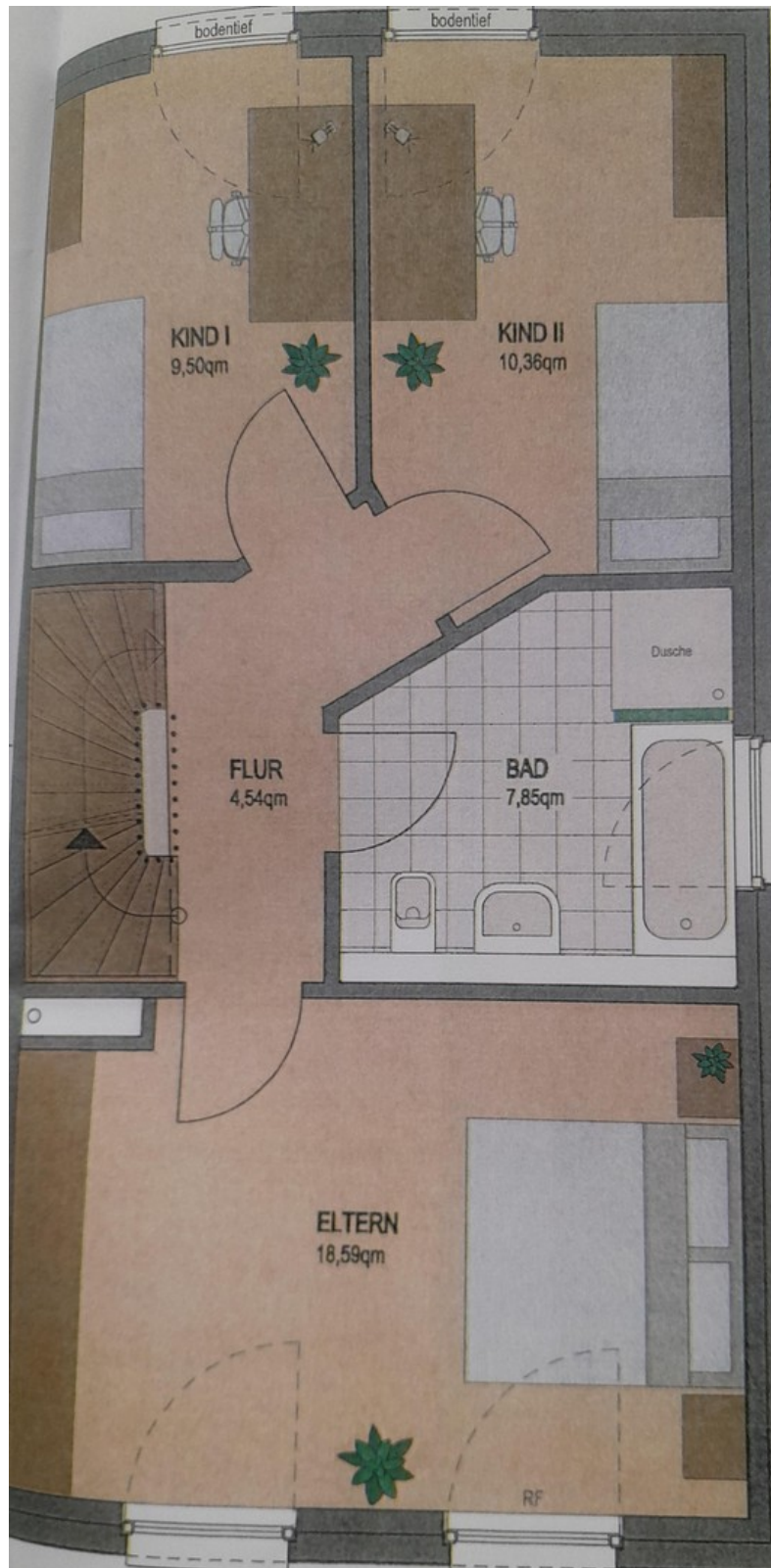
Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A₀), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises ³ freiwillige Angabe ⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV ⁵ nur bei Neubau ⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG ⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

