

# Exposé

## Einfamilienhaus in Falkensee

### Architektenhaus am See



Objekt-Nr. OM-444920

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.625.000 €**

14612 Falkensee  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	2001	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	1.134,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	6,00	Garagen	2
Wohnfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	3
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Eingebettet in eine ruhige und gepflegte Siedlung im unmittelbaren Landschaftsschutzgebiet vereint dieses außergewöhnliche Haus moderne Architektur mit naturnahem Wohnen auf höchstem Niveau.

Die harmonische Kombination aus Holz, Glas und Stahl sowie die klare architektonische Linie schaffen ein stilvolles und zugleich warmes Wohnambiente. Großzügige Glasflächen öffnen den Blick aus den Wohnräumen und dem Garten weit über das Wasser und lassen Innen- und Außenraum miteinander verschmelzen. Die Weite, das natürliche Licht, die unmittelbare Nähe zum See und die besondere Ruhe dieses Ortes verleihen dem Haus eine einzigartige Atmosphäre.

Das Haus am See überzeugt durch seine besondere Bauweise als Vollmassivholzhaus, eine der hochwertigsten Formen des Holzbaus, die sich deutlich von der klassischen Ständerbauweise abhebt. In Verbindung mit einer modernen Wärmepumpe und ökologischen Materialien erfüllt die Immobilie höchste energetische Ansprüche als nachhaltiges Niedrigenergiehaus.

Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit ca. 2,80 m hohen Decken und bildet das Herzstück des Hauses. Raumhohe Verglasungen sorgen für viel Tageslicht und öffnen die Räume mit einem großzügigen Austritt zur Terrasse mit unverstelltem Blick auf den See. Über dem Wohnbereich erstreckt sich eine offene Galerie bis unter das Schrägdach und schafft eine beeindruckende Raumhöhe von über 5 Metern. Die klaren Sichtachsen und der weite Blick ins Grüne unterstreichen das offene Raumgefühl und die enge Verbindung zur Natur.

Die offene Designerküche mit stilvoller Edelstahl-Arbeitsplatte fügt sich harmonisch in diesen Bereich ein und bildet den zentralen Treffpunkt des Hauses. Bodentiefe Fenster öffnen den Raum zur geschützten Frühstücksterrasse im Innenhof. Hinter der Küche, über eine Schwenktür diskret abgetrennt, liegen der Hauswirtschaftsraum mit funktioneller Arbeitsküche sowie eine zusätzliche Speisekammer, die praktischen Stauraum und kurze Wege im Alltag ermöglichen.

Ein Büro mit wandintegrierter Sitzbank bietet einen angenehmen Platz zum Arbeiten oder Lesen. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein Gästezimmer, einen Abstell- und Technikraum sowie ein modernes Gäste-WC mit Dusche.

Im Dachgeschoss erwarten Sie eine offene Galerie, drei großzügige Zimmer mit reizvollem Blick auf den See sowie zwei hochwertig ausgestattete Bäder. Das Master-Schlafzimmer ist als private Einheit konzipiert und vereint Schlafbereich, Bad en Suite und einen begehbaren Kleiderschrank (mit Dachfenster) zu einem exklusiven Rückzugsort.

Auch der Außenbereich überzeugt durch seine durchdachte Gestaltung. Das zur Südwestseite ausgerichtete Grundstück bietet optimale Sonnenverhältnisse und beeindruckende Ausblicke. Gewachsene Bäume, ein variables Sonnensegel und Aluminiumjalousien sorgen für angenehme Verschattung. Eine automatische Bewässerungsanlage mit Brunnenwasser erleichtert die Pflege.

Der überdachte Eingangsbereich in eleganter Glas-Stahl-Konstruktion rundet das architektonische Gesamtkonzept ab und bietet einen komfortablen, geschützten Zugang vom Carport und den Garagen direkt ins Haus.

Ein besonderes Highlight ist die stilvolle Gartensauna mit großzügiger Glasfront, die eine fließende Verbindung zwischen Innen- und Außenraum schafft und den Erholungswert dieses Anwesens unterstreicht.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der direkte Zugang zum Falkenhagener See, der sich unmittelbar vor dem Grundstück befindet. Hier eröffnen sich vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Schwimmen, Bootfahren oder Spaziergänge am Ufer.

Ein Zuhause für Menschen, die Architektur, Natur und Qualität in perfekter Balance schätzen.

# Ausstattung

Ausstattung & Highlights:

- Architektenhaus in Vollmassiv-Holzbauweise am See
- Grundstück ca. 1.134 m<sup>2</sup> in ruhiger Lage mit unverbaubarem Blick zum See
- Wohnfläche ca. 200 m<sup>2</sup> mit großzügiger Raumgestaltung
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit raumhoher Verglasung und Blick zum See
- Offene Galerie über dem Wohnbereich
- Südwest ausgerichtetes Gartengrundstück
- Vollständig verzinktes Pultdach – besonders langlebige und hochwertige Ausführung
- Niedrigenergiehaus (Energieklasse A) mit neuer Wärmepumpe und ökologischen Baumaterialien
- Fussbodenheizung
- Exklusive volleingerichtete Schreinerküche mit Edelstahl-Arbeitsplatte
- Wohnzimmer mit Kamin
- Master-Schlafzimmer mit offen gestaltetem Bad en Suite
- Frühstücksterrasse und Seeterrasse mit variablen Sonnensegel
- Türen im EG sind ca. 2,50m hoch
- Hochwertige, elektrisch betriebene Außenraffstores mit verstellbaren Lamellen in allen Räumen
- Separate Arbeitsküche im Hauswirtschaftsraum
- Überdachter Eingangsbereich in eleganter Glas-Stahl-Konstruktion
- 2 Einzelgaragen und 1 Carport mit grosszügigem Hofbereich
- Modische Zuananlage mit elektrischem Schiebetor und Hoftür
- Separates Saunahaus mit Glasfront und Außenjalousie
- Automatische Beregnungsanlage (5 Regelkreise) mit aus eigenem Brunnen
- 2 Gartenhäuser für Gerätschaften und Werkbank
- Einbauschränke im Flurbereich

## **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

## **Weitere Ausstattung:**

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

## **Sonstiges**

Seeblick

Seelage

Seegrundstück

Seezugang

Haus am See

Seenähe

Exklusiv

Hochwertig

## Lage

Falkensee zählt mit rund 45.000 Einwohnern zu den besonders gefragten Wohnorten unmittelbar an der Berliner Stadtgrenze. Eingebettet in die reizvolle Natur des Havellandes, umgeben von Wäldern und Wiesen, bietet die Stadt eine vollständig ausgebaute Infrastruktur. Dazu gehören vielfältige Schul- und Betreuungsangebote, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister sowie eine gute medizinische Versorgung – hier finden Sie alles für den täglichen Bedarf.

Für Familien stehen verschiedene Kindertagesstätten wie beispielsweise die „Kita am See“ sowie weitere Einrichtungen in der Umgebung zur Verfügung. Auch für Schulkinder gibt es eine breite Auswahl, etwa Schulen mit Montessori-Konzept, die Europaschule oder die Privatschule am Leonardo da Vinci Campus Nauen (Ganztagsschule).

Darüber hinaus bietet Falkensee eine attraktive Gastronomieszene mit italienischen Restaurants, Steakhäusern, griechischer Küche und vielen weiteren kulinarischen Möglichkeiten. Das Lebensmodell „in Falkensee wohnen und in Berlin arbeiten“ ist besonders beliebt – sowohl bei Angestellten großer Unternehmen als auch bei Wissenschaftlern und Politikern.

Dank der gut ausgebauten Verkehrswege erreichen Sie die Berliner Innenstadt mit dem Auto in etwa 30 Minuten, beispielsweise über die B5/Heerstraße, den Brunsbütteler Damm oder die Falkenseer Chaussee/Nonnendammallee. Über die B5 besteht zudem eine schnelle Anbindung an das Autobahnnetz, sodass auch Fernziele wie Hamburg oder Hannover zügig erreichbar sind.

Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut organisiert: Die Buslinien 652, 653 und 655 verbinden Falkensee mit den Bahnhöfen Falkensee, Seegefeld, Finkenkrug und Dallgow-Döberitz sowie mit dem Havelpark. Freizeitmöglichkeiten wie das B5 Outlet Center, der Erdbeerhof oder die Döberitzer Heide sind schnell erreichbar und laden zur aktiven Erholung ein.

Ob Wassersport auf dem See, Joggen im nahegelegenen Wald oder Aktivitäten wie Fahrradfahren, Golf und Tennis, die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.

Die drei Regionalbahnhöfe sind mit dem Fahrrad oder Auto in etwa 5 bis 8 Minuten erreichbar. Von dort gelangen Sie in rund 20 Minuten zum Berliner Hauptbahnhof – ideal für Pendler. Zudem erreichen Sie in weniger als 10 Minuten den Bahnhof Berlin-Spandau mit Anschluss an die U-Bahnlinie U7 sowie an den Fern- und Regionalverkehr (ICE, IC/EC sowie S- und Regionalbahnen).

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	42,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Essbereich mit Seeblick

# Exposé - Galerie



Sonnterrasse mit Seeblick



Sonnterrasse

# Exposé - Galerie



Gartenidylle



# Exposé - Galerie



Eingangsbereich m. Sichtachsen



Essbereich mit offener Küche

# Exposé - Galerie



Küche - Blick HW Raum



Kücheninsel mit BORA System

# Exposé - Galerie



Küche mit Schwenktür - offen -



Blick Büro

# Exposé - Galerie



Büro mit Sitznische



Wunderschöne Sichtachsen

# Exposé - Galerie



Essbereich mit Seeblick



Lichtdurchfluteter Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Lichtdurchfluteter Wohnbereich



Wohnbereich mit Galerieebene

# Exposé - Galerie



Treppe



Galeriebene

# Exposé - Galerie



Lichtdurchflutetes Zimmer Kind



Ankleide mit Dachfenster

# Exposé - Galerie



Lichtdurchfluteter Schlafraum



Schlafbereich mit Bad en suite

# Exposé - Galerie



Gartensauna mit Blick Garten



Sauna mit bodentiefem Fenster

# Exposé - Galerie



Vogelperspektive



Innenhof - Frühstücksterrasse

# Exposé - Galerie



Hofeinfahrt



Außenansicht mit Garten

# Exposé - Galerie



Vogelperspektive

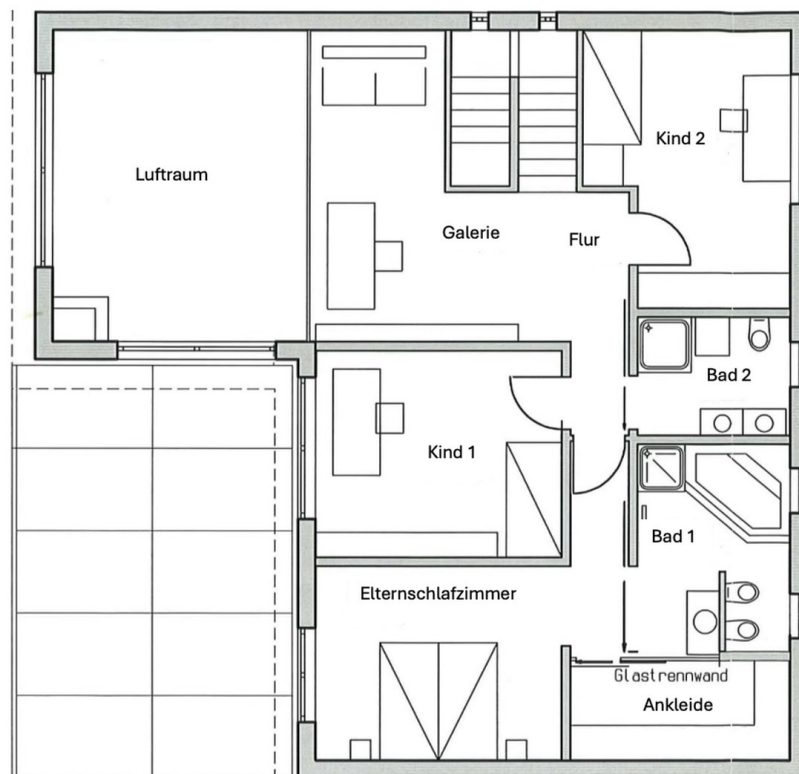


See im Abendlicht

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss