

# Exposé

## Einfamilienhaus in Schulzendorf

### 4-Zi. EFH mit geringem Energieverbrauch und großem Garten in Schulzendorf



Objekt-Nr. OM-455608

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **719.000 €**

Ansprechpartner:  
Hr. Ernst

Helgolandstr. 98  
15732 Schulzendorf  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	2011	Übernahmedatum	01.08.2026
Grundstücksfläche	825,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	159,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	7,60 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses freistehende, moderne Einfamilienhaus in Schulzendorf vereint auf 825 m<sup>2</sup> großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und zukunftssichere Energieeffizienz (A+).

Das Haus bietet ca. 159 m<sup>2</sup> Wohnfläche und insgesamt 4 großzügige und gut geschnittene Zimmer. Also viel Platz für die ganze Familie.

Im EG betritt man das Haus über die ca. 12 m<sup>2</sup> große Diele. Hierüber gelangt man zum Gäste-WC, zum Hausanschlussraum, in dem auch die Einrichtung eines Arbeitsplatzes möglich ist, zur ca. 13 m<sup>2</sup> großen Küche und zum großzügigen Wohn-/ Essbereich mit ca. 40 m<sup>2</sup>.

Die vorhandene weiße Einbauküche mit Granitarbeitsplatte bietet u. a. einen Backofen und einen weiteren Dampfbackofen. Es ist zudem Platz für eine kleine Essgruppe.

Das große und helle Wohn- und Esszimmer bietet viel Platz. Hier befindet sich auch ein 2-zügiger Kamin (Fa. Hark) für eine wohlige Atmosphäre.

Die Böden im EG sind gefliest. Im ganzen Haus liegt die Deckenhöhe bei 2,70 m, was ein sehr angenehmes Raumgefühl erzeugt.

Ins Obergeschoss gelangt man über eine Holzterrasse. Dort befinden sich mit ca. 14, 18 und 22 m<sup>2</sup> drei ebenfalls großzügige, helle und gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein ca. 13 m<sup>2</sup> großes Bad mit bodengleicher Dusche und Badewanne.

Im OG sind in allen Räumen dimmbare Deckenspots des Herstellers Paulmann verbaut sowie Eichenparkett verlegt. Das Bad ist gefliest.

In den grünen und schön eingewachsenen Garten gelangt man über die ca. 45 m<sup>2</sup> große Terrasse, welche auf einer Fläche von 14 m<sup>2</sup> mit einem Pavillon mit Glasdach, Markilux-Markise sowie Vertikalmarkise überdacht ist, was die Nutzungsdauer im Jahr erhöht. Dieser Bereich zählt mit ca. 7 m<sup>2</sup> zu 50% zur Wohnfläche, die restliche Terrassenfläche (ca. 31,8 m<sup>2</sup>) mit 7,95 m<sup>2</sup> zu 25%.

Folgende Merkmale zeichnen den Garten aus:

- große, sehr gepflegte Rasenfläche
- offene Freisitzfläche für Feuerstelle o. ä.
- 4m-Rundpool mit Pumpentechnik (UV-Filteranlage, automatische Chlor- und PH-Dosierung)
- vorhandenes Nebenglass mit ca. 20 m<sup>2</sup> für Hobbywerkstatt und zum Einstellen von Fahrrädern, Gartengeräten usw.
- Gartenwasserbrunnen mit 2 Zapfstellen im Vorgartenbereich und 2 Zapfstellen im großen Garten
- Bewässerungsanlage (App-gesteuert) für die große Rasenfläche (3 Regner) und zur Schlauchversorgung für die Hecken
- Balkonkraftwerk auf dem Garagendach

Für Fahrzeuge sind 3 Stellplatzmöglichkeiten vorhanden. Neben einem Stellplatz vor dem Grundstück, gibt es einen weiteren Stellplatz in der gepflasterten Einfahrt sowie eine Stahlbetonfertiggarage der Fa. Zapf (Maße: 6m x 2,98m x 2,52m) mit elektrischem Garagentor (Fa. Hörmann). Im rückwärtigen Bereich schließt zudem ein passender Garagenanbau (Maße: 3m x 2,98m x 2,52m) an, der über eine Tür von der Terrasse aus zugänglich ist. Hier befindet sich u. a. die Pumpentechnik für den Rundpool.

Das Grundstück wird zur Straße mit einem Metallzaun mit elektrischem Tor (Fa. Hörmann) eingezäunt.

## Ausstattung

Alle Fenster (3-Scheiben-Isolierglas) sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet, welche u. a. in ein Bosch- Smarthome-System eingebunden sind und über App gesteuert werden können. Hierüber können auch die vorhandene Alarmanlage, Kameras und die Beleuchtung gesteuert werden.

Ein Glasfaseranschluss liegt im Haus an.

Der Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser liegt für das Haus sehr niedrig. Als 5-köpfige Familie haben wir einen sehr hohen Verbrauch, haben in den letzten Jahren jedoch lediglich im Schnitt 4000 kWh/Jahr verbraucht, was bei einem Wärmestrom-Verbrauchspreis von derzeit 20,5ct/kWh Gesamtkosten von ca. 80 €/ Monat erzeugt.

Das Balkonkraftwerk mit 800W-Wechselrichter (Hoymiles) hat in 2025 ca. 750 kWh im Jahr erzeugt (nur 110 kWh wurden davon eingespeist) und somit die allgemeinen Stromkosten um ca. 160 € gesenkt.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich. Bei Fragen oder Interesse schreiben Sie mir bitte unter der angegebenen E-Mailadresse.

## Lage

Das Objekt befindet sich in der beliebten und familienfreundlichen Gemeinde Schulzendorf (15732) im direkten Speckgürtel von Berlin. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige, grüne Nachbarschaft aus, bietet jedoch gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an die Hauptstadt sowie den Flughafen BER. Schulen und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Kita ist fußläufig in 2 Minuten erreichbar.

Die Bushaltestellen der Linien 734, 735, 736, 741 und N36 erreicht man in ca. 5 Gehminuten.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	24,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Garten

# Exposé - Galerie



Diele



Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Bad\_OG



Bad\_OG

# Exposé - Galerie



Bad\_OG



Schlafzimmer 1\_22m2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2\_18m2



Schlafzimmer 3\_14m2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3\_14m2



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020


Gültig bis: 07.02.2032

Registriernummer <sup>2</sup>

BB-2022-003951857

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus			
Adresse	Helgolandstr., 98, 15732 Schulzendorf			
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Gesamt			
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2011			
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2011			
Anzahl Wohnungen	1			
Gebäudenutzfläche (An)	180,00 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/>	nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Strom			
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Strom			
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung:	Keine	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung			
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme			
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung)			

## 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 beigefügt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

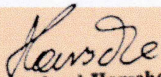
Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

**Harsche-Energieberatung**  
Inh. Roland Harsche  
(geprüfter Gebäudeenergieberater  
Öko-Zentrum NRW)  
Gartenstraße 25, 53498 Bad Breisig

08.02.2022

Ausstellungsdatum

  
Roland Harsche  
geprüfter Gebäudeenergieberater  
Öko-Zentrum NRW

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes

<sup>2</sup> nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

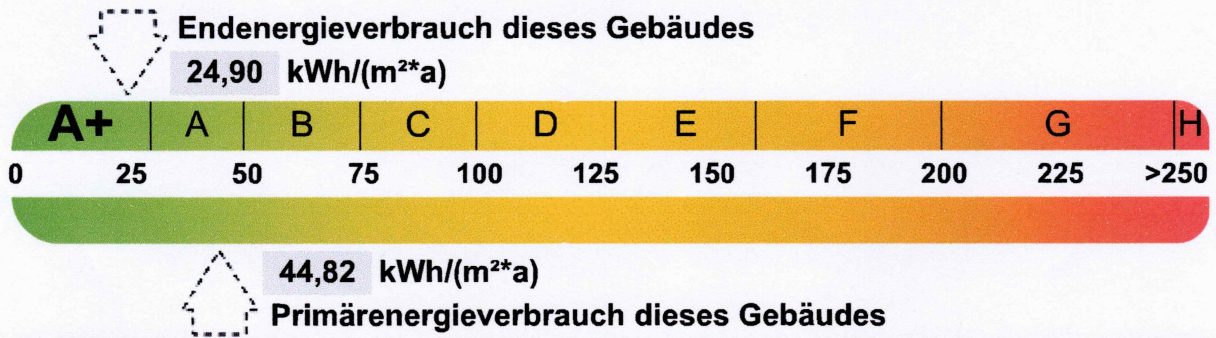
## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BB-2022-003951857  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **13,94** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>a)



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

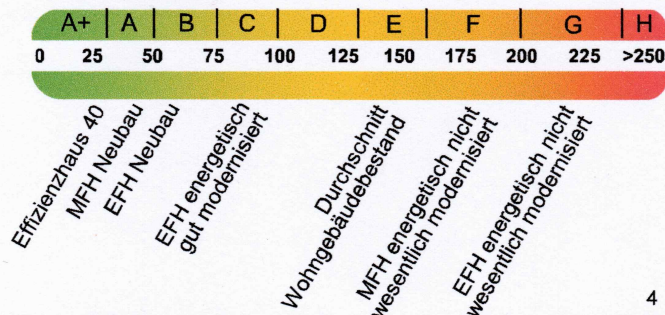
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

**24,90**  
kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.10.2018	30.09.2021	Strom	1,80	12158,00	2188,44	9969,56	1,13

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



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

4

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus