

Exposé

Einfamilienhaus in Falkensee

Einfamilienhaus mit 90qm – Falkensee Falkenhöh - sehr ruhige Lage



Objekt-Nr. OM-457888

Einfamilienhaus

Vermietung: **1.620 € + NK**

Ansprechpartner:
Julia Senne

14612 Falkensee
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	2024	Mietsicherheit	4.860 €
Grundstücksfläche	597,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	90,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Stellplätze	2
Nebenkosten	150 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses attraktive Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger und idyllischer Wohnlage an der Stadtgrenze zu Berlin und bietet ein komfortables Zuhause für Menschen, die naturnah wohnen und dennoch eine gute Anbindung an die Hauptstadt schätzen.

Das Haus erstreckt sich über Erdgeschoss und Dachgeschoss und überzeugt durch eine moderne Ausstattung, ein angenehmes Wohnambiente sowie ein ca. 600 m² großes Grundstück. Die Lage in einer Sackgasse sorgt für ein besonders ruhiges Wohnumfeld. Gleichzeitig befindet sich der Falkenhagener See in fußläufiger Entfernung und lädt zu Spaziergängen, Erholung und Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Im gesamten Haus sorgt eine Fußbodenheizung im Erd- und Dachgeschoss für ein behagliches Wohngefühl. Die Bäder sind mit modernen, hochwertigen Fliesen ausgestattet. Die übrigen Wohnräume wurden mit pflegeleichtem Vinylboden versehen. Das komplette Haus ist weiß tapeziert und bietet dadurch eine helle, freundliche Grundlage für individuelle Einrichtungsideen.

Ein weiterer Pluspunkt ist die energieeffiziente Ausstattung mit Wärmepumpe und der Energieeffizienzklasse A+. Rollläden im Erd- und Dachgeschoss bieten zusätzlichen Komfort. Für Fahrzeuge stehen zwei PKW-Stellplätze zur Verfügung.

Das Haus ist derzeit vermietet. Das bestehende Mietverhältnis endet zum 31.07.2026; ein Einzug ist anschließend nach Absprache möglich.

Die Mietdauer ist auf sieben Jahre befristet, mit der Option auf Verlängerung. Haustiere sind nicht gestattet.

Highlights auf einen Blick

- * Ruhige und idyllische Wohnlage an der Stadtgrenze zu Berlin
- * Lage in einer Sackgasse
- * Fußläufig zum Falkenhagener See
- * Ca. 600 m² großes Grundstück
- * Einfamilienhaus mit Erdgeschoss und Dachgeschoss
- * Fußbodenheizung im Erd- und Dachgeschoss
- * Wärmepumpe
- * Energieeffizienzklasse A+
- * Moderne, hochwertige Fliesen in den Bädern
- * Vinylboden in den übrigen Räumen
- * Komplettes Haus weiß tapeziert
- * Rollläden im Erd- und Dachgeschoss
- * Zwei PKW-Stellplätze
- * Einzug nach Absprache ab August 2026 möglich

Ausstattung

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse mit Süd-Ost Ausrichtung und einer offenen Wohnküche. Des Weiteren befindet sich im Erdgeschoss ein Flur, ein Gästebad und ein Hauswirtschaftsraum. Vom Erdgeschoss gelangt man über eine Holzterrasse zum Dachgeschoss. Im Dachgeschoss befinden sich drei weitere Zimmer, Flur sowie ein Badezimmer mit Badewanne und gefliester Dusche.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

- Kaltmiete 1620€ zzgl. Nebenkosten

- Nebenkosten ca. 150€

- Kautions 4860€

Alle Angaben in diesem Exposé wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann jedoch nicht übernommen werden. Irrtum und Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die im Exposé genannten Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte. Schadensersatzansprüche aufgrund fehlerhafter Exposé-Angaben sind ausgeschlossen, soweit diese nicht auf grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz beruhen.

Lage

Das angebotene Einfamilienhaus befindet sich in einer der schönsten Wohnlagen Falkensees, in Falkenhöh. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch exklusive Häuser und repräsentative Anwesen aus. Wald und Wiesen rahmen diesen beschaulichen Stadtteil ein. Der Falkenhagener See ist fussläufig zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	25,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Hausansicht und Auffahrt

Exposé - Galerie



Hausansicht



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Dusche OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer, jetzt mit Vinyl



Küche, jetzt mit Vinyl

Exposé - Galerie



HWR, jetzt mit Vinyl



Gästebad



SZ 1 OG, jetzt mit Vinyl

Exposé - Galerie



SZ 2 OG, jetzt mit Vinyl



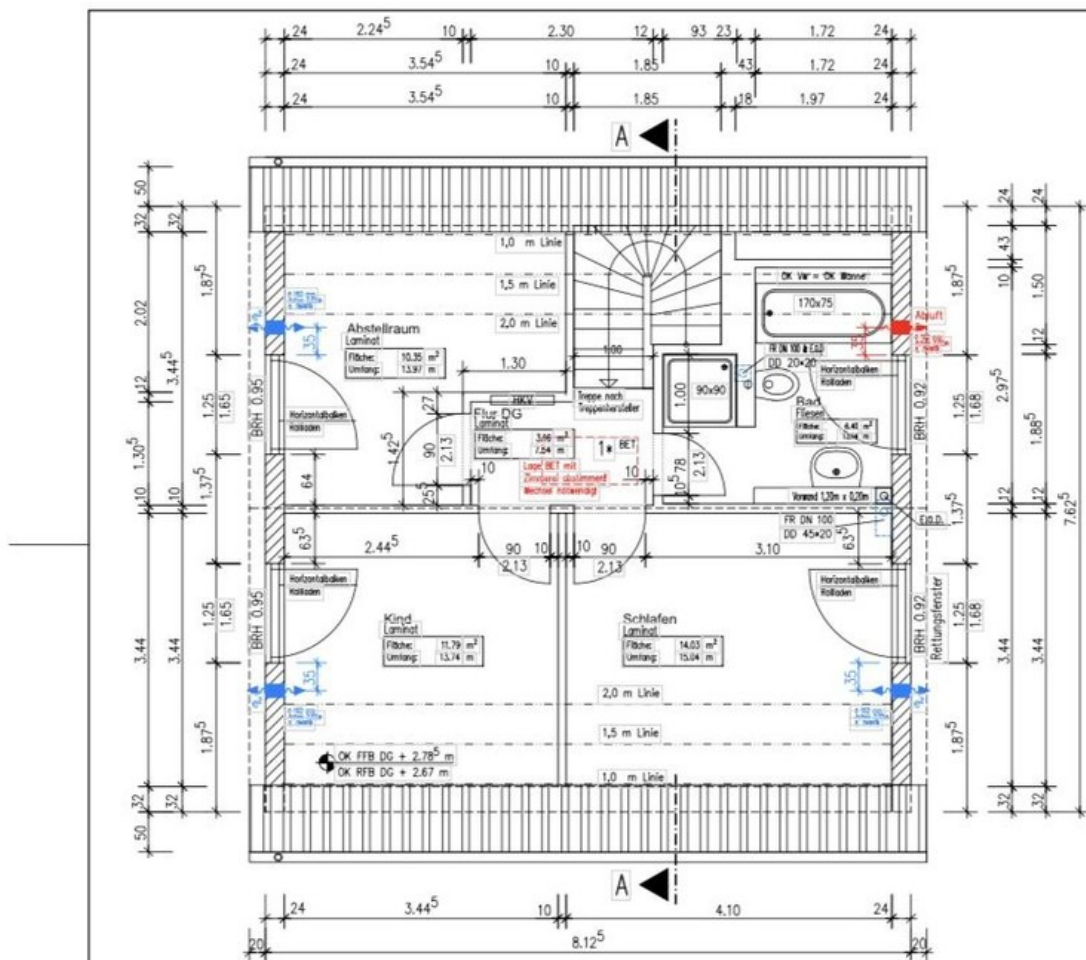
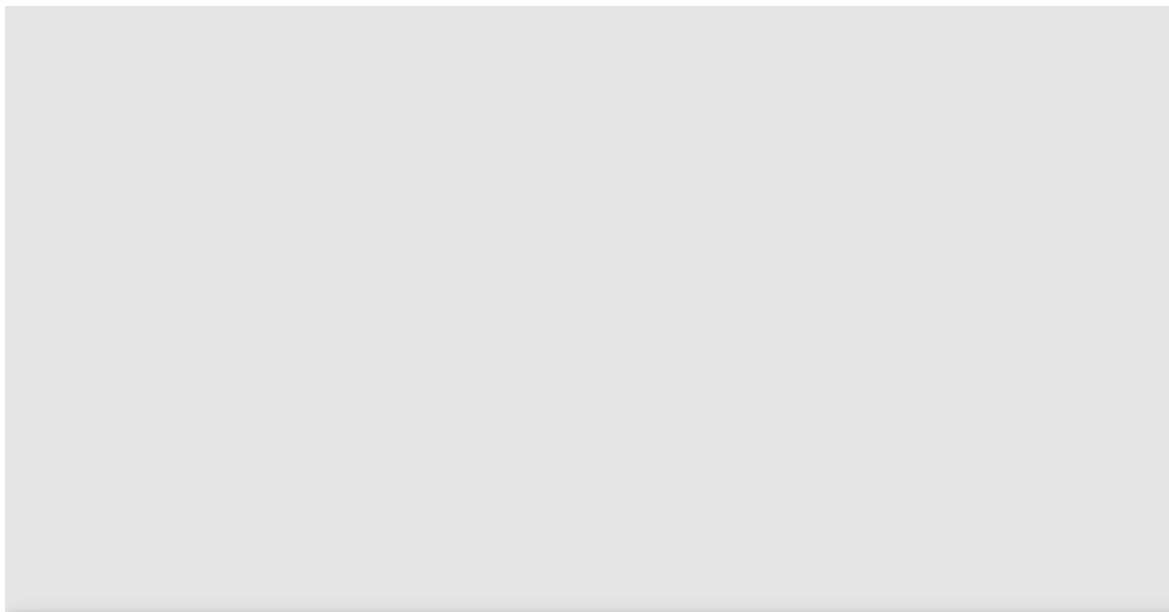
SZ 3 OG, jetzt mit Vinyl

Exposé - Galerie



Treppenhaus

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

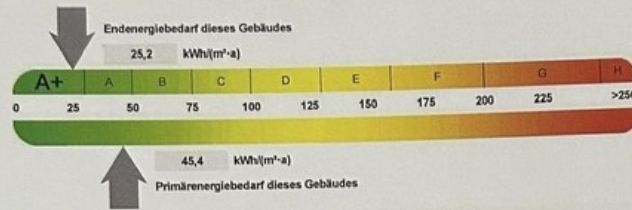
Registriernummer:

BB-2024-004991919

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 14,1 kg CO₂-Äquivalent (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 45,4 kWh/(m²·a) Anforderungswert 68,5 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t³

Ist-Wert 0,31 W/(m²·K) Anforderungswert 0,37 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

25,2 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:	
Geothermie und Umweltwärme	77,1 %	154,1 %	
Wärme- und Kälteenergieerzeugung	18,9 %	37,8 %	
Summe:	95,9 %	191,9 %	

Maßnahmen zur Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.

Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

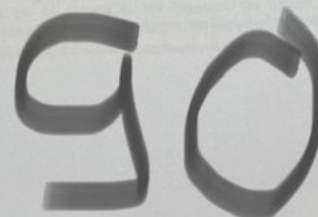
Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



Exposé - Grundrisse

Berechnung der Wohnfläche / Nutzfläche nach der II. Berechnungsordnung (Teil IV) §§ 42 - 44 bzw. WoFIV

(Berechnungsgrundlage AutoCad 2021 - graphische Ermittlung der Grundfläche und des Umfanges abzügl. 5 mm Putz)

**Town & Country
HAUS**

	Raum	Gr.-fläche [m²]	Umfang [m]	abzgl. 0,005 m Putz	Wohnfläche [m²]
NUF	Wohnen/Essen	24,78			
	Küche	9,25	21,23		
	Kind	10,67	12,62	-0,11	24,67
	Abstellraum	9,43	12,91	-0,06	9,19
	Schlafen	10,61	12,9	-0,06	10,61
			12,86	-0,06	9,37
					10,55
	Bad	6,44			64,38
	WC	2,23	13,13		
	Garderobe	3,22	5,97	-0,07	6,37
			7,2992	-0,03	2,20
				-0,04	3,19
					11,76
VF	Diele	7,39	13,38		
	Flur DG	2,91	7,11	-0,07	7,32
				-0,04	2,87
					10,20
TF	HAR	3,87	7,87		
				-0,04	3,83
					3,83
Fläche gesamt in m²					90,17

NUF= Nutzungsfläche
VF= Verkehrsfläche
TF= technische Funktionsflächen

NUF gesamt:	76,14 m²
VF+TF:	14,03 m²



