

Exposé

Doppelhaushälfte in Hennigsdorf

Leben zwischen Wasser und Natur – Doppelhaushälfte am Hafen



Objekt-Nr. OM-461910

Doppelhaushälfte

Verkauf: **695.000 €**

16761 Hennigsdorf
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahmedatum	01.09.2026
Grundstücksfläche	285,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	151,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	151,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese moderne und hochwertig ausgestattete Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2019 vereint zeitgemäße Architektur, energieeffiziente Bauweise und ein durchdachtes Wohnkonzept für die ganze Familie.

Auf ca. 151 m² Wohnfläche und einem ca. 285 m² großen Grundstück bietet das Haus insgesamt fünf Zimmer sowie ein helles, offenes Raumgefühl mit optimaler Süd-Ausrichtung in nahezu allen Wohnbereichen. Die Lage in der Hafestraße in Hennigsdorf überzeugt durch ihre ruhige, gewachsene Wohnumgebung in unmittelbarer Nähe zum Hafen und zur Natur.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit viel Tageslicht sowie eine moderne Einbauküche mit hochwertigen Siemens-Markengeräten. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Gäste-WC mit Dusche und Hauswirtschaftsraum.

Das Obergeschoss bietet komfortable Schlaf- und Kinderzimmer sowie ein gepflegtes Badezimmer. Im Dachgeschoss steht ein flexibel nutzbares Studio und Abstellraum zur Verfügung, das sich ideal als Homeoffice, Gäste- oder Hobbybereich eignet. Von hier aus besteht direkter Zugang zur sonnigen Dachterrasse mit Blick ins Grüne.

Ein besonderes Highlight ist die südlich ausgerichtete Wohnsituation, die für helle, freundliche Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Der angrenzende Parkblick unterstreicht das naturnahe und ruhige Wohngefühl.

Zur Ausstattung gehören zudem eine Fußbodenheizung in allen Etagen sowie ein Carportstellplatz direkt am Haus. Die Kombination aus moderner Gebäudetechnik und effizienter Energieversorgung rundet das Gesamtpaket ab.

Die Lage bietet eine hohe Lebensqualität: ruhig gelegen und dennoch nur wenige Minuten vom Hennigsdorfer Hafen entfernt – ideal für alle, die Natur, Wasser und städtische Infrastruktur harmonisch verbinden möchten.

Ausstattung

AUSSTATTUNG:

Massivbau Kalksandstein

KfW-Effizienzhaus 55

Fußbodenheizung alle Etagen

Dachterrasse

Gasbrennwerttherme

Solaranlage mit Solarspeicher

3-fach Wärmeschutzverglasung

Elektrische Rollläden (bodentiefe Fenster)

Dezentrale Lüftung mit Wärmerückgewinnung

Badewanne + bodengleiche Dusche im Bad

Hochwertige Sanitärkeramik (Grohe/Keramag)

CAT-7-Vernetzung + TV-Kabel (Stern)

Carport (Holzkonstruktion, Flachdach)

Überdachte Terrasse

Fußbodenheizung auf allen Etagen

Heizungsart: Gas

Solare Warmwasserbereitung

Fliesen im Erdgeschoss

Premium-Vinyl / Designboden (OG)

Carport (1 Stellplatz)

Hochwertiges Gartenhaus – Biohort

Garten vorhanden

Hauswirtschaftsraum

Einbauküche mit hochwertigen Geräte

Balkon

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Hennigsdorf liegt im Norden von Berlin, direkt an der Stadtgrenze und bestens angebunden an die Hauptstadt. Das Wohngebiet „Hafenstraße“ ist ein ruhiges Neubaugebiet mit guter Infrastruktur: Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote sind in der Nähe. Berlin-Mitte ist per S-Bahn schnell erreichbar (S25).

S-Bahnhof Hennigsdorf – 600 m / 6 Min. zu Fuß

Berlin Mitte – ca. 35 Min. (PKW)

Flughafen BER – ca. 55 Min. (PKW)

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	31,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Überdachte Terrasse im Garten



Exposé - Galerie



Lage



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Gäste WC+Dusche

Exposé - Galerie

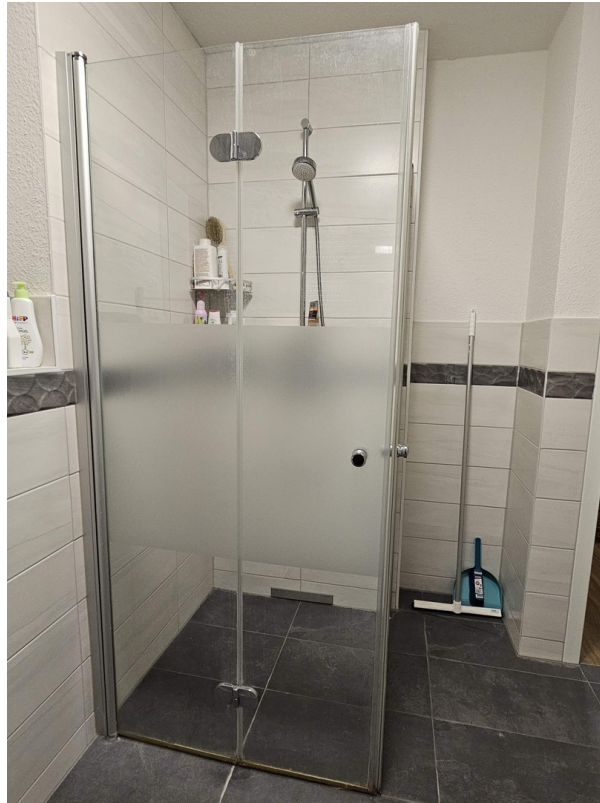


Flur



Treppengeländer

Exposé - Galerie



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Exposé - Galerie



Arbeitszimmer

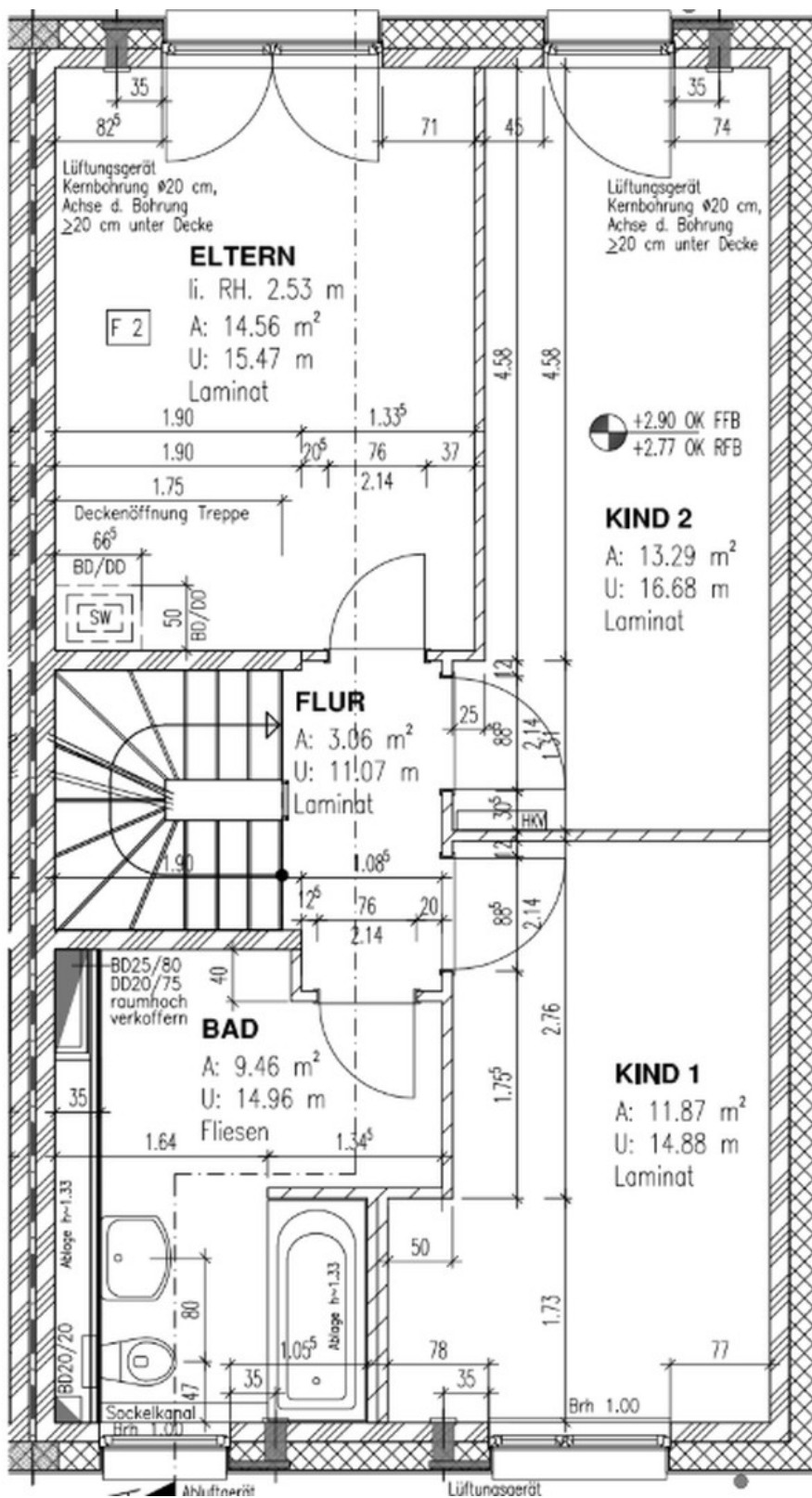
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

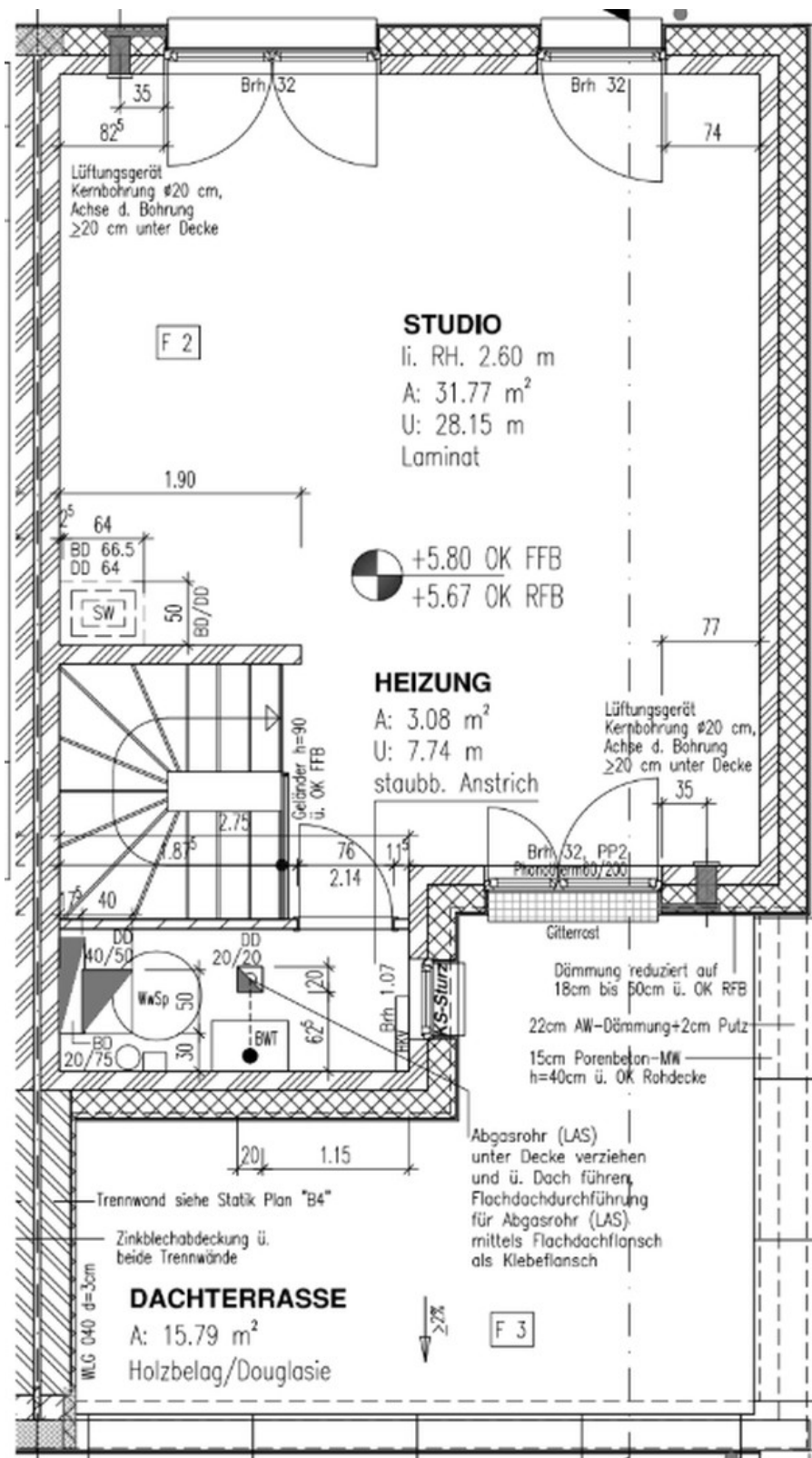


Exposé - Grundrisse



OG 1

Exposé - Grundrisse



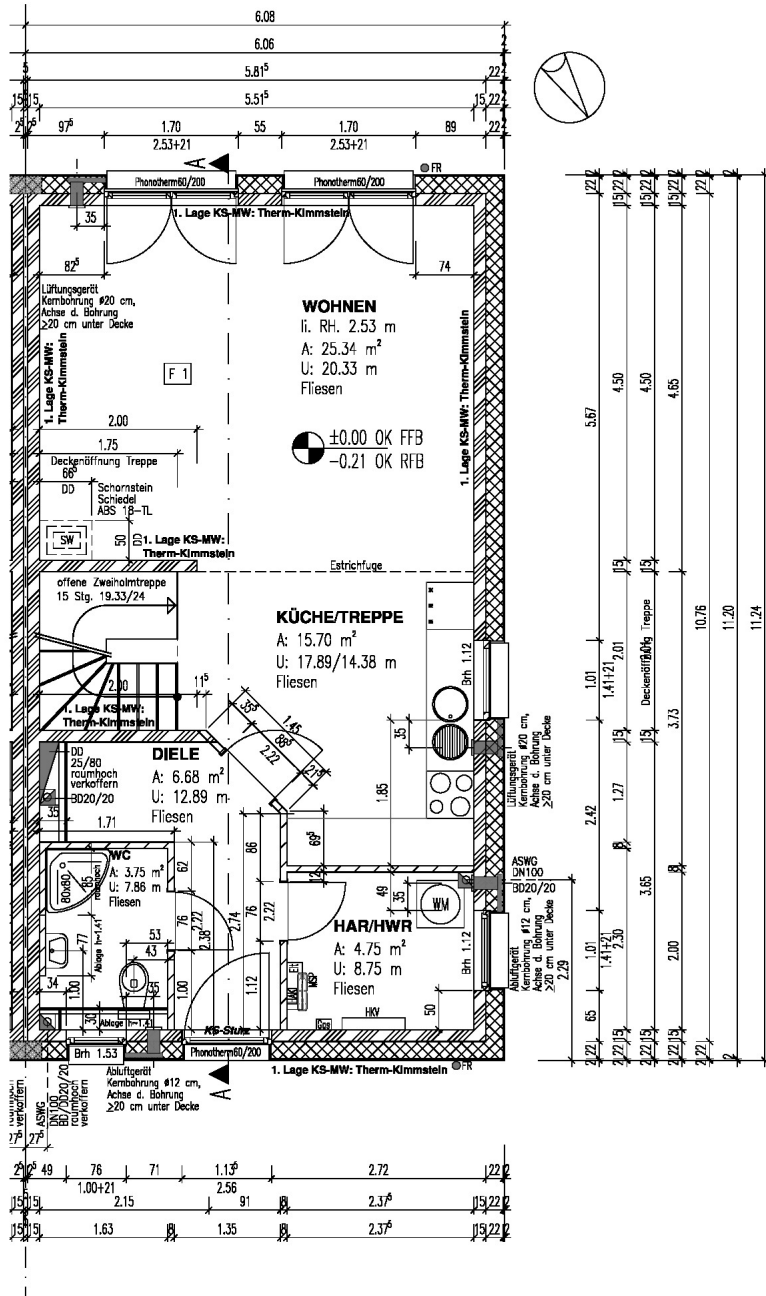
OG 2

Exposé - Grundrisse

DHH rechts Parz. 9

SKÄNTLICHE MASSE SIND AM BAU ZU PRÜFEN!
MASZWEICHUNGEN SIND MIT DER ÖRTLICHEN BAULEITUNG
BZW. DEM PLANVERMESSER ZU KLÄREN!

NO.	DATUM	BEMERKUNG	UNTERSCHR.



- FF-Fußboden, 200 mm, 1. Lage in BS
- SS-Schicht, 20 mm, 2. Lage in BS
- MM-Mauerwerk, 240 mm, 1. Lage in BS
- TT-Tischplatte, 20 mm, 1. Lage in BS
- BB-Bodenbelag, 20 mm, 1. Lage in BS
- DD-Decke, 20 mm, 1. Lage in BS
- SS-Schicht, 20 mm, 2. Lage in BS
- MM-Mauerwerk, 240 mm, 1. Lage in BS
- TT-Tischplatte, 20 mm, 1. Lage in BS
- BB-Bodenbelag, 20 mm, 1. Lage in BS
- DD-Decke, 20 mm, 1. Lage in BS
- SS-Schicht, 20 mm, 2. Lage in BS
- MM-Mauerwerk, 240 mm, 1. Lage in BS
- TT-Tischplatte, 20 mm, 1. Lage in BS
- BB-Bodenbelag, 20 mm, 1. Lage in BS
- DD-Decke, 20 mm, 1. Lage in BS

DH 9/10: +0.00=OK FFB EG=33.50 m ü. DHN92

LUFTDICHTIGKEITSPRÜFUNGI

DH 9/10

BONAVA FAMILY 6-DT

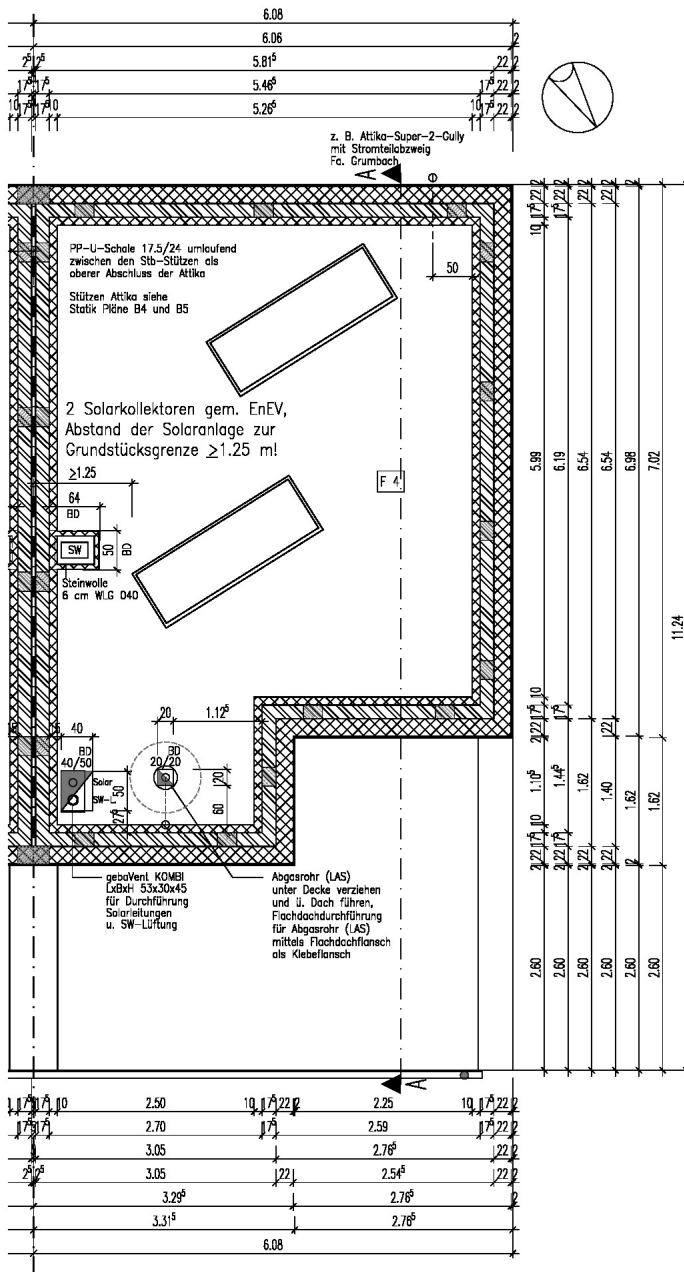
GRUNDRISS ERDGESCHOSS

15517 Fürstenwalde

BONAVA

Exposé - Grundrisse

DHH rechts Parz. 9



SKÄTLICHE MASZE SIND AM BAU ZU PRÜFEN!
MASZBEMERKUNGEN SIND MIT DER ÖRTLICHEN BAULEITUNG
BZW. DEM PLANVERMESSER ZU KLÄREN!

NO.	DATUM	BEMERKUNG	UNTERSCHR.

Handels 175 cm
Handelshöhe gem. EnEV-Normen

F 4 Außen Dach
Dach: Hf-4-P-802

Alufolie (auf dem Dach)
- obere Lage: selbstklebende, wasserabweisend
- untere Lage: selbstklebende, wasserabweisend
- 1. Lage: selbstklebende, wasserabweisend
- 2. Lage: selbstklebende, wasserabweisend
- Dampfsperre (Alufolie)
- Dampfsperre (Alufolie)
24,9 cm Stabdämmung U. 0,05

LUFTDICHTIGKEITSPRÜFUNG!

DH 9/10

VORWORT: 16761 HENNINGSDORF "HAFENSTRASSE"

BONAVA Wohnbau GmbH
Am Nordstern 1
15517 Fürstenwalde

PROJEKTLEITER: K. Jäger, 030 31 670 218
VERBAUER: H. Groll, 030 31 670 218

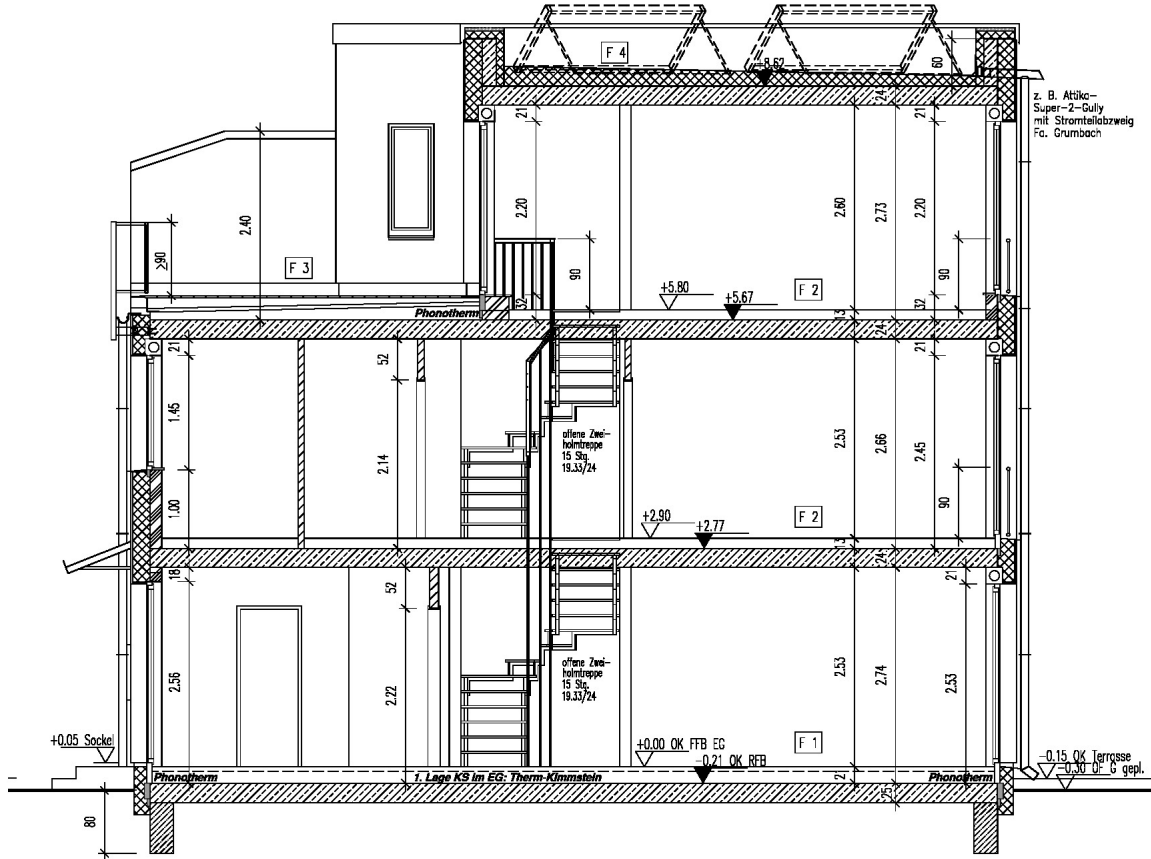
PROJEKT-NR.: FAMILY 6-DT

THEMA: GRUNDRISS DACH

DATUM: 28.03.2018
BEREITET VON: M. Groll
MASSSTAB: 1:50
BLATT-NR.: 4

Bitte Achtung vor dem Bauantrag für die Baugenehmigung, auch wenn der Plan der Baugenehmigung über 11 Monate nach Vorliegen der Baugenehmigung gültig ist.

Exposé - Grundrisse



F1 Fußbodenaufbau Erdgeschoss Detail AH-Q-FA-701:

- Fußbodenaufbau von oben nach unten**
- Nutzschrift nach Baubeschreibung
 - 4,5 cm Zementestrich als schwimm. Holzestrich CT-C20-F4
 - 1 Lg. PE-Verbundfolie mit Aufwegaube und Rasteraufdruck
 - 3,2 cm Trittschalldämmung, folienkaschiert, EPS-T 35-3 040 DES am, Belastbarkeit ≥ 4 kN/m², Trittschallverbesserung ≥ 28 dB, dynam. Steifigkeit ≤ 20 MN/m³ (z.B. Bech Thermoflex EPS DES am 040)
 - 10,0 cm Wärmedämmung EPS D35 DE0
 - Aufbauhöhe ca. 21 cm
 - Abdichtung nach DIN 18533-2

25,0cm Bodenplatte auf 2 Lagen PE-Folie

KS-Planensystem, DIN 108 in Dübelabstand
KS-PE-20-2,0 (100/150/2,5cm) Laibst
Wanddicke 15cm (trag. M/AW)

Therm-Kimmetain als 1. Lage im EG

Wärmedämmung gem. EnEV-Nachweise

Porenbeton PFZ

Vollgipsplatten, DIN 4103-2, verputzt
67/650cm (Laibst)
Wanddicke 8cm (nichttrag. MW)

U-Wert Fenster: 0,90

U-Wert Rolläden: 0,85

U-Wert Hauswärmegedäch: 1,30

Fenster und HET 3,5 cm in Dämmebene schieben,
Vorwandmontageplatte illbruck Systemtyp 1
Rahmen mind. 3 cm überdämmen

F2 Fußbodenaufbau Ober-/Dachgeschoss Detail AH-Q-FA-702:

- Fußbodenaufbau von oben nach unten**
- Nutzschrift nach Baubeschreibung
 - 5,5 cm Zementestrich als schwimm. Holzestrich CT-C20-F4
 - 1 Lg. PE-Verbundfolie mit Aufwegaube und Rasteraufdruck
 - 3,2 cm Trittschalldämmung, folienkaschiert, EPS-T 35-3 040 DES am, Belastbarkeit ≥ 4 kN/m², Trittschallverbesserung ≥ 28 dB, dynam. Steifigkeit ≤ 20 MN/m³ (z.B. Bech Thermoflex EPS DES am 040)
 - 2,0 cm Wärmedämmung EPS D35 DE0
 - Aufbauhöhe ca. 13 cm

24,0 cm Stahlbetondecke D. EG bzw. OG

F4 Aufbau Dach Detail AH-Q-FD-802:

- Aufbau von oben nach unten**
- Bitumenöse Abdichtung, 2-legig
 - obere Lage befestigt, widerstandsfähig gegen Flugfeuer
 - 1. Lage kalt-weißelastische Polymerbitumenbahn (KSP)
 - 2. Lage Polymerbitumen-Schweißbahn m. Polyesterarmatur, beschleifert
 - Gefälledämmung, 2K, d=22cm i. M., WLG 035
 - Dampfsperre (ALU)+Vorstrich

24,0 cm Stahlbetondecke D. OG

F3 Fußbodenaufbau Dachterrasse/Holzbock Detail AH-Q-FD-812:

- Fußbodenaufbau von oben nach unten**
- Terrassenbelag, Douglasie, Dimensionierung gem. erforderlich. Bemessung!
 - Kahlholz, Breite >12cm, Stimmholz verlegt
 - Gummi-/Kunststoffluffler
 - Bauteilschutzmatte als Streifen
 - Terrassenabdichtung, dreilagig
 - 1. Lage kalt-weißelastische Polymerbitumenbahn (KSP)
 - 2. Lage Polymerbitumen-Schweißbahn m. Polyesterarmatur, teilweise m. mind. 250g/m² Polyesterarmatur
 - 3. Lage Polymerbitumen-Schweißbahn m. Polyesterarmatur, besonders m. mind. 250g/m² Polyesterarmatur
 - Im 3-lagigen Aufbau sind mindestens 2 Polymerbitumenbahnen als BK-Bahnen, d. h. zur Bauteilschutzfunktion geeignete Bahnen zu verwenden!
 - Gefälledämmung, 2K, d=14cm i. M., WLG 035
 - Dampfsperre (ALU) + Vorstrich, bitumenlos

24,0 cm Stahlbetondecke U. OG

LUFTDICHTIGKEITSPRÜFUNG!

DH 9/10

VORWORT: 16761 HENNINGSDORF "HAFENSTRASSE"		PROJ.-NR.:
BAUHER: Bonava Wohnbau GmbH Am Nordstern 1 15517 Fürstenwalde	PROJEKTLEITER: M. JÄGER TEL.: 03361 670378	PLANER: M. GRAUL TEL.: 03361 670346
TITEL: SCHNITT		FAMILY 6-DT
DATUM: 28.03.2018	BEARBEITET: M. GRAUL	MASSSTAB: 1:50
Blatt-Nr.: 5		

Diese Zeichnung darf ohne Genehmigung der NCC weder ververvielt, noch Dritten zur Einsicht überlassen oder in sonstiger Weise inhaltlich mitgeteilt werden.

DH 9/10: +0.00=OK FFB EG=33.50 m ü. DHHN92

IND.	DATUM	BEMERKUNG	UNTERSCHR.

Exposé - Grundrisse



verbleibe Brandgefahr
nach DIN 4102-1 oder A1, A2, d3 nach DIN EN 13501-1,
nicht gemauert, nach Schallschutz
Bauweise 60-100 kg/cm²
mit mineral. Klebmaterial vollständig verklebt und
gedichtet, wenn in Abz. geführt

DH 9/10: +0.00=OK FFB EG=33.50 m ü. DHHN92

Auftraggeber		PROJEKTLEITUNG	
16781 HENNIGSDORF "HAUFENSTASSE"		BONAVA Wohnbau GmbH	
VORNAME		AM Nordstern 1	
TITEL		15517 Fürstenwalde	
ANSICHTEN		P-ANMERKUNGEN	
M. OSNALL		15.08.2018 09:37h	
VERMASSSTAB 1:100		17.12.2018 09:34h	
DATUM 28.03.2018		P-ANMERKUNGEN	
BLATT-NR. 6		17.12.2018 09:34h	
Diese Zeichnung darf ohne Genehmigung der BONAVA Unternehmensleitung weder ververvielt, noch Dritten zur Einsicht überlassen oder in sonstiger Weise öffentlich mitgeteilt werden!			

DH 9/10

