

Exposé

Doppelhaushälfte in Hennigsdorf

Exklusives Wohnen mit Havelblick: KfW-70 Wellness-Oase mit Pool & Sauna in Nieder Neuendorf



Objekt-Nr. OM-462359

Doppelhaushälfte

Verkauf: **750.000 €**

Ansprechpartner:
Rowe

Lindenring 7a
16761 Hennigsdorf
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	611,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	142,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	80,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Traumhaftes Familiendomizil mit Urlaubsflair vor den Toren Berlins!

Willkommen in Ihrer privaten Wohlfühloase in Nieder Neuendorf (Hennigsdorf). Diese im Jahr 2014 in massiver Bauweise errichtete Doppelhaushälfte vereint moderne, zukunftssichere Technik mit Komfort. Auf einem 611 m² großen, liebevoll angelegten und komplett uneinsichtigen Grundstück genießen Sie hier maximale Privatsphäre und ein tägliches Gefühl von Urlaub. Schon beim Betreten des Hauses fasziniert die durchdachte, lichtdurchflutete Raumaufteilung. Mit insgesamt 5 Zimmern bietet die Immobilie auf 142 m² Wohnfläche perfekt flexiblen Raum für die ganze Familie, Kinderzimmer oder das ungestörte Arbeiten im Homeoffice. Das absolute Highlight erwartet Sie im Obergeschoss: Eine weitläufige Dachterrasse mit unverbaubarem, direktem Blick auf die Havel. Hier befindet sich auch die hauseigene Sauna – entspannen Sie mit Blick auf das glitzernde Wasser und den Sonnenuntergang. Auch der Garten lässt keine Wünsche offen. An heißen Sommertagen sorgt der eigene Pool für Abkühlung. Dank des professionellen Gardena-/Hunter-Bewässerungssystems, das vollautomatisch über einen eigenen Brunnen mit leistungsstarker Tauchpumpe gespeist wird, bleibt Ihr Rasen ohne zusätzliche Wasserkosten das ganze Jahr über saftig grün. Neben der großzügigen Wohnfläche von 148 m² bietet die Immobilie ca. 80 m² zusätzliche Nutzfläche. Das wettergeschützte Doppelcarport bietet Platz für zwei große Fahrzeuge, während der geräumige Schuppen ideal als Werkstatt oder Abstellraum für Fahrräder und Gartengeräte dient. Energetisch ist das Haus perfekt für die Zukunft aufgestellt: Dank des erstklassigen KfW 70 Standards und der modernen Fernwärmeversorgung profitieren Sie von minimalen Verbrauchswerten und sind völlig unabhängig von fossilen Brennstoffen.

Ausstattung im Überblick - Zukunftssicher & Energieeffizient:

- KfW 70 Standard mit hervorragender Dämmung und Kunststofffenstern.
- Sorglos-Heizung: Komfortable Fernwärmeversorgung (kein zukünftiger Heizungstausch nötig!).
- Wellness-Highlight: Große Dachterrasse mit direktem Havelblick und angeschlossener Sauna.
- Garten-Oase: Pool, Glasterrassenüberdachung, gemauerte Outdoorküche.
- Smarte Technik: Gardena- & Hunter-Bewässerungsanlage über eigenen Brunnen (Tauchpumpe).
- Platz für Pkw: Großes Doppelcarport mit direktem Zugang zum Grundstück und Wallbox.
- Perfekter Schnitt: 5 helle Zimmer auf 148 m² Wohnfläche, ideal für Familien.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt von Privat und nach Absprache. Bitte sehen Sie von Makleranfragen ab. Besichtigungstermine sind nach Vorlage einer Finanzierungsbestätigung oder eines Kapitalnachweises kurzfristig möglich.

Lage

Das Haus befindet sich in einer der begehrtesten und ruhigsten Lagen des Hennigsdorfer Ortsteils Nieder Neuendorf, direkt an der Grenze zu Berlin-Spandau. Die Umgebung zeichnet sich durch einen extrem hohen Naherholungswert aus (Nieder Neuendorfer See, Wälder und

Wanderwege direkt vor der Tür). Gleichzeitig ist die Infrastruktur absolut familienfreundlich: Sowohl die Kita als auch die örtliche Grundschule, sowie diverse Spielplätze und eine Naturbadestelle sind in wenigen Minuten bequem zu Fuß erreichbar. Pendler schätzen die hervorragende Anbindung: Mit dem Auto oder dem Bus sind Sie in kürzester Zeit in Berlin oder am S-Bahnhof Hennigsdorf. Aber auch die sportlichen Pendler finden besten Möglichkeiten vor, denn der Berlin-Kopenhagen-Radweg führt direkt nach Berlin-Mitte. Hier verbindet sich das sichere, grüne Aufwachsen für Kinder perfekt mit der Nähe zur Metropole.

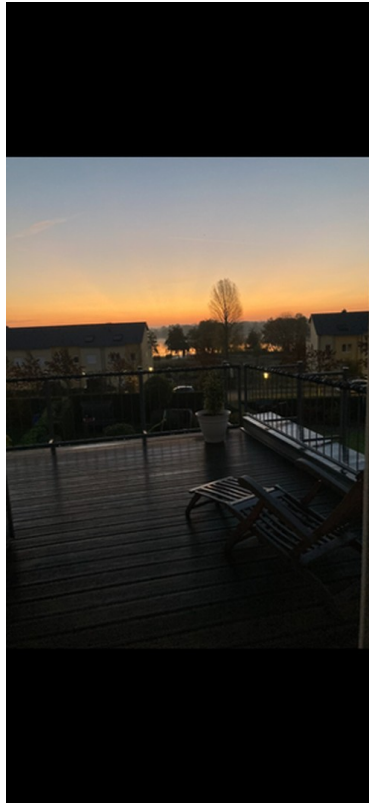
Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



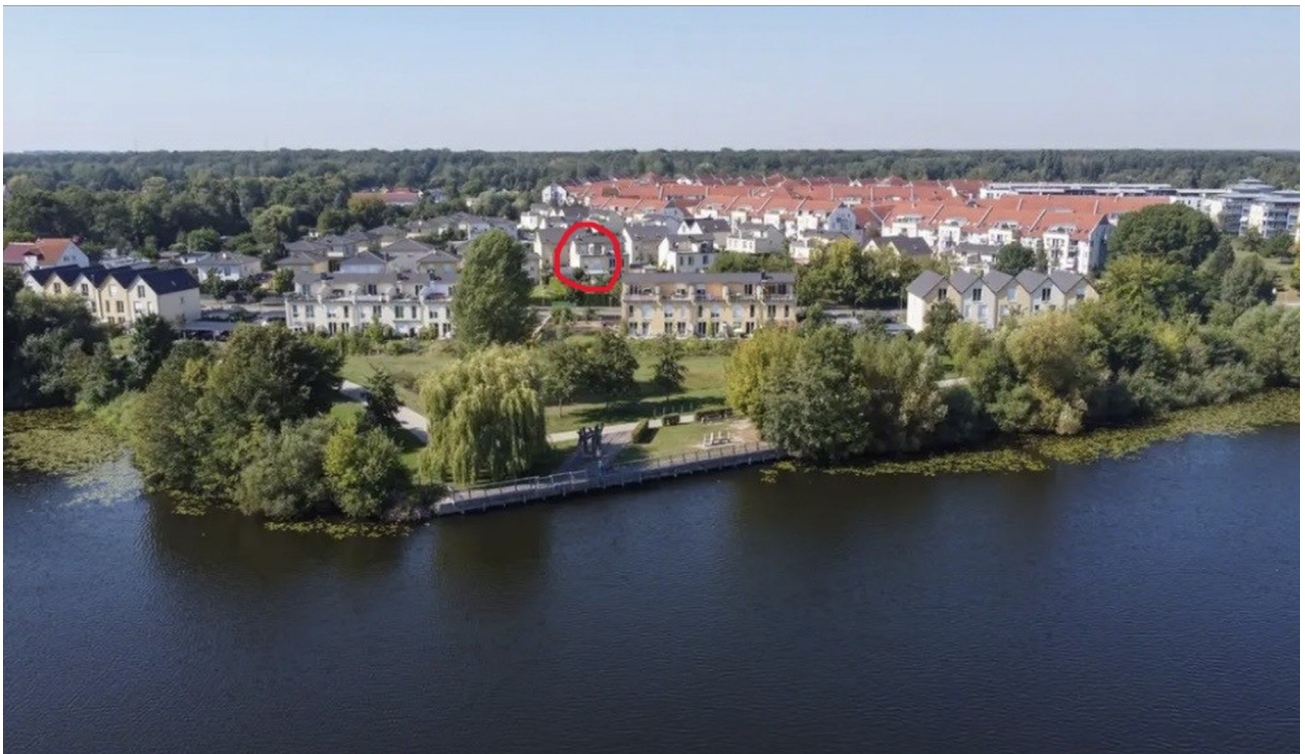
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

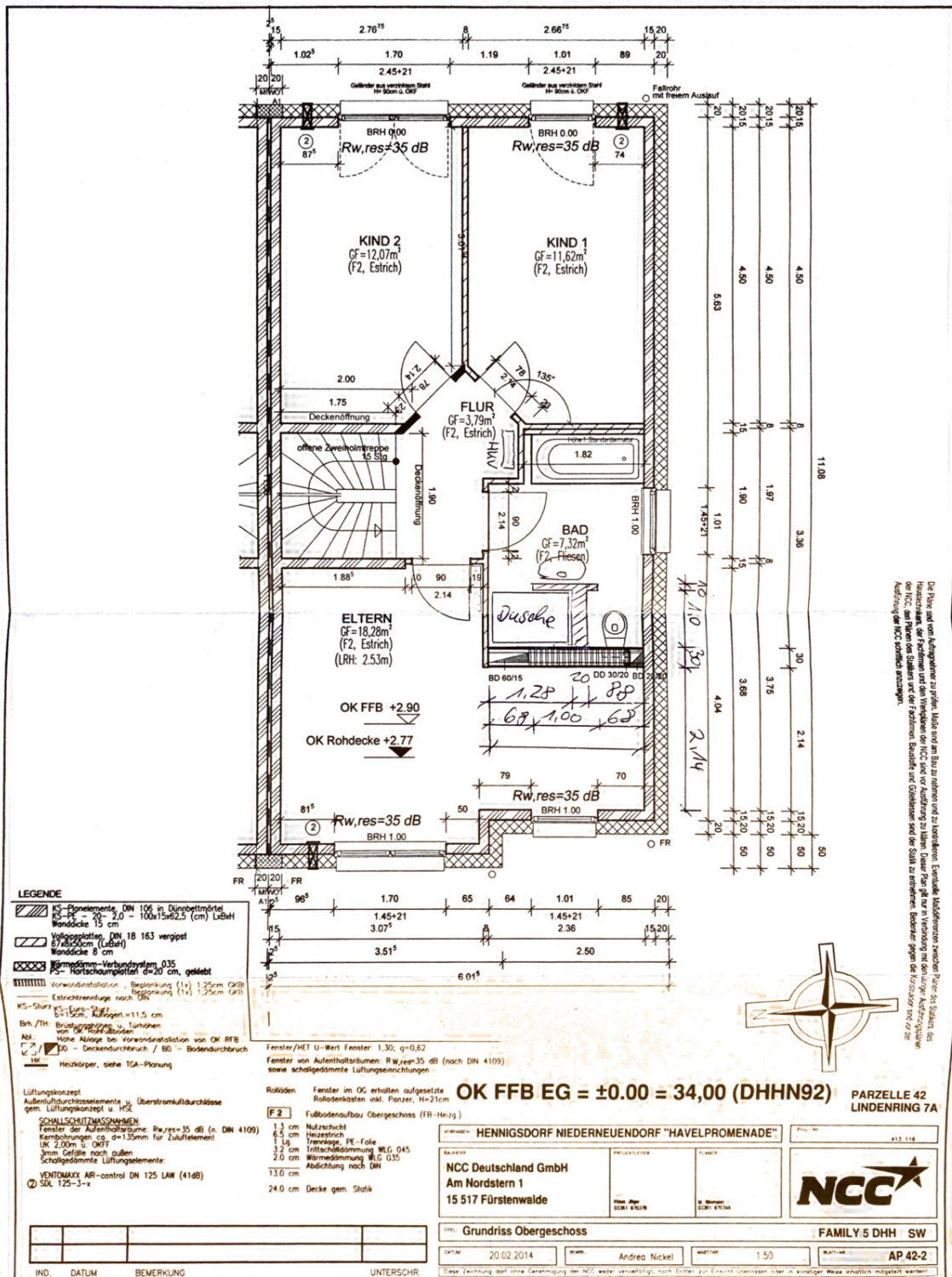


Exposé - Galerie



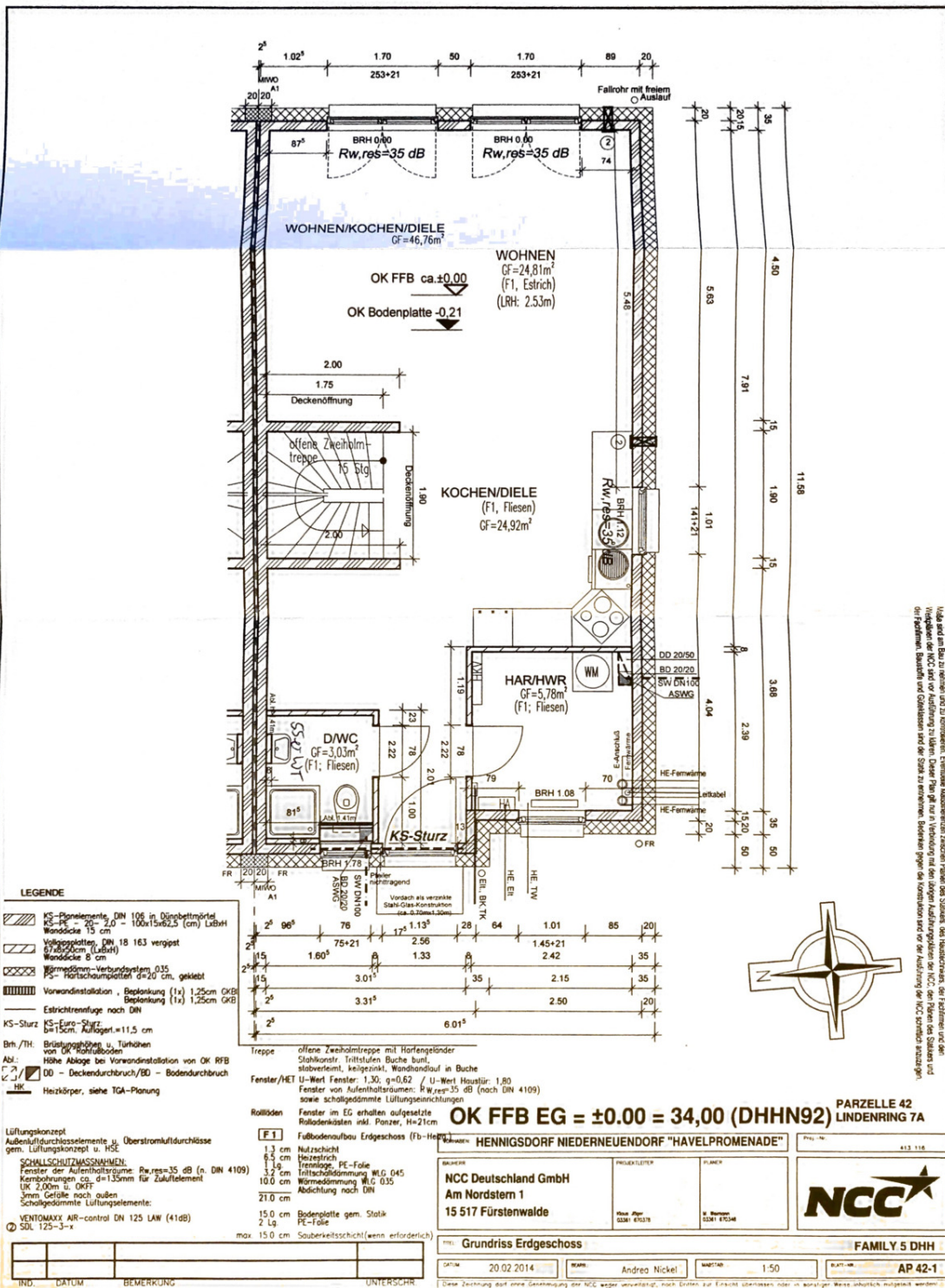
Exposé - Grundrisse

OBERGESCHOSS (SW)

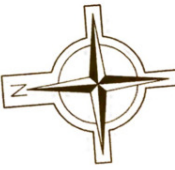


Exposé - Grundrisse

ERDGESCHOSS



Maßstab und Maßstab zu verordnen. Einmalige Maßstabverhältnisse zwischen Planen des Statuts, der Baugenehmigung, der Bauplanung, der Ausführung und der Ausführung der NCC sind für die Ausführung der NCC zu verwenden. Bei Änderungen der NCC sind die Maßstabverhältnisse der Ausführung der NCC zu verwenden. Bei Änderungen der NCC sind die Maßstabverhältnisse der Ausführung der NCC zu verwenden.




- LEGENDE**
- KS-Elemente, DIN 106 in Dübelfestigkeit
 - KS-PE = 20, 2,0 - 100x15x62,5 (cm) LxBxH
 - Wanddicke 15 cm
 - Vollgipsplatte, DIN 18 163 vergipst
 - Verbundsystem, DIN 18 163 vergipst
 - PS-Hartschaumplatte d=20 cm, geklebt
 - Vorwandinstallation, Bekleidung (1x) 1,25cm OKB
 - Estrichrennfuge nach DIN
 - KS-Sturz
 - Bst./HT: Brüstungshöhe u. Türhöhen von OK-Rolltrollboden
 - Abf.: Höhe Ablage bei Vorwandinstallation von OK RFB
 - DD - Deckendurchbruch/BD - Bodendurchbruch
 - HK: Heizkörper, siehe TGA-Planung
- Lüftungskonzept**
Außenluftdurchlasser u. Überstromluftdurchlässe gem. Lüftungskonzept u. HSE
- SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN:**
Fenster der Außenräume: $R_{w,res}=35$ dB (n. DIN 4109)
Kombibeklebung ca. d=130mm für Zukuffelement
UK 2,00m u. OKFT
3mm Getöse nach außen
Schalldämmte Lüftungselemente:
- VENTILATION:** AR-control DN 125 LAW (41dB)
SDI 125-3-x
- Rolläden:** Fenster im EG erhalten aufgesetzte Rollläden mit Power, H=21cm
- F 1:** Fußbodenaufbau Erdgeschoss (Fb-Heizung)
- 1,3 cm Nutzschrift
 - 6,5 cm Heiztrich
 - 1,0 cm Trennlage, PE-Folie
 - 3,2 cm Trittschalldämmung WLG D45
 - 10,0 cm Wärmedämmung WLG 035
 - Abdeckung nach DIN
 - 21,0 cm
 - 15,0 cm Bodenplatte gem. Statik
 - 2 Lg PE-Folie
 - max 15,0 cm Sauberkeitsschicht (wenn erforderlich)

Exposé - Grundrisse

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

DATUM	20.02.2014	BRABU	A. Nickel	MASSSTAB	1:100
AP 42-5					


ANSICHT EINGANG/TERRASSESEITE

	BAUFHERR NCC Deutschland GmbH Am Nordstern 1 15 517 Fürstenwalde
PROJEKTLEITER K. JÄGER 03361 67078	PLANER M. REHMAN 03361 67036

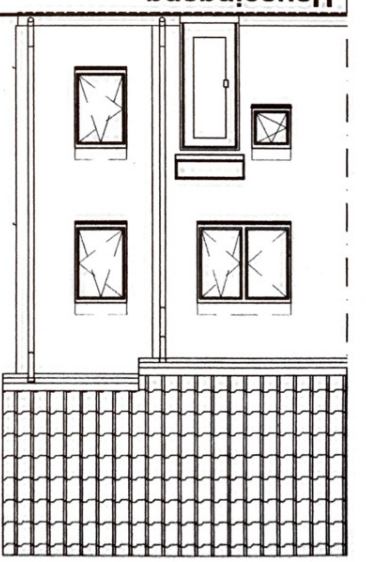
VERMESSUNG: HENNIGSDORF NIEDERNEUENDORF "HAVELPROMENADE"
 413116
 PARZELLE 42 LINDENRING 7A

* LAGE DER FALLROHRE UND ANSCHLAG FENSTER MIT ERWERBER ABSTIMMEN!
 ±0.00 = OK FFB EG = 34.00 (DHHN92)

Gartenseite



Hauseingang



ANSICHT EINGANG/GARTEN

IND.	DATUM	BEMERKUNG

UNTERSCHR.