

Exposé

Einfamilienhaus in Brieselang

**Ruhiges Zuhause für Familien & Pendler: Frisch renoviert
und flexibel für Ihre Zukunft**



Objekt-Nr. **OM-468168**

Einfamilienhaus

Verkauf: **589.000 €**

Zetkinweg, 12
14656 Brieselang
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	2005	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	810,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Carports	1
Wohnfläche	122,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Keine Bauphase, keine Sanierung, keine Provision, keine Erschließungsbeiträge. Dieses Einfamilienhaus ist renoviert und bezugsfertig. Ziehen Sie direkt ein und genießen Sie die eigenen vier Wände.

Im EG befindet sich der Lebensmittelpunkt des Hauses mit großzügigem Wohnbereich und offener Küche. Ebenfalls im EG sind ein Schlafzimmer, das Duschbad und der Hauswirtschaftsraum.

Das Obergeschoss bietet Ihnen maximale Flexibilität für jede Lebenslage, da hier keine tragenden Wände verbaut sind. Aktuell finden Sie hier drei Schlafzimmer – eines davon mit einer begehbaren Ankleide – sowie ein Wannenbad mit Fußbodenerwärmung. Das größte Zimmer wurde von vornherein genial durchdacht: Durch doppelt vorhandene Fenster, Heizkörper, Steckdosen, Lichtschalter und LAN-Anschlüsse lässt es sich durch eine Leichtbauwand teilen. So wächst das Haus flexibel mit Ihren Bedürfnissen mit und bietet Platz für bis zu 6 Zimmer – ideal als Schlafzimmer, Hobbyzimmer oder das ungestörte Home-Office.

Ausstattung

- Holzständerbauweise mit Massiv-Stein als Vollverklinkerung im EG und Holzschalung auf Lattung der Giebelwände im OG
- Dach mit idealen Bedingungen für eine PV Anlage
- 2023 Giebel und Stirnbretter Anstrich erneuert
- Erstbezug nach Renovierung: Laminat neu verlegt im OG, alle Wände geweißt, Silikonfugen in den Bädern erneuert, Kleinreparaturen an Wänden und Türen
- Gastherme zur Warmwasserbereitung und Heizung, jährlich gewartet
- Kunststofffenster abschließbar im EG und OG
- Einbauküche inkl. Herd, Ofen, Dunstabzugshaube (Abluft), Kühl-, Gefrierschrank und Mikrowelle
- Duschbad im EG
- Wannenbad im OG mit Fußbodenerwärmung
- LAN-Anschluss in jedem Zimmer
- Satelliten-Anschluss in jedem Zimmer
- Hauswirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner (Abluft möglich)
- Spitzboden mit Luke und Leiter
- Garten mit Holzschuppen (3x4m), 2018 erbaut
- Carport (ca. 2,65m Höhe, ideal für Wohnwagen, -mobil oder Kleinbus, Van)
- Süd-West Terrasse mit Kräuterbeet
- Gartenbrunnen und Versenkregner
- Stromanschluss in allen Gartenecken
- elektrisches Einfahrtstor
- Glasfaser bereits in der Straße verlegt

Fußboden:

Laminat, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Bitte keine Anfragen zur Verkaufsunterstützung (§ 7 UWG).

Lage

Das Grundstück befindet sich in Bestlage in einem reinen Wohngebiet von Brieselang im Havelland und doch ganz dicht an Berlin.

Den Bahnhof Brieselang erreicht man in 5 gemütlichen Gehminuten. Von dort gibt es bspw. folgende Direktverbindungen mit der Regionalbahn:

Nauen: 6 Minuten

Falkensee: 7 Minuten

Berlin Spandau: 20 Minuten

Berlin Hauptbahnhof: 30 Minuten

Ebenfalls in Laufnähe sorgen der Brieselanger Wald, Bredower Forst und der Nymphensee das ganze Jahr für Erholung.

Die A10 und die B5 in unmittelbarer Nähe bringen Sie auch mit dem Auto schnell an Ihr Ziel.

Supermärkte, Ärzte, Restaurants, Schulen und Kindergärten sind allesamt in weniger als 10 Fußminuten erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	52,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Blick von der Einfahrt

Exposé - Galerie



Garten (1/3)



Garten (2/3)

Exposé - Galerie



Garten (3/3)



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Küche (1/2)



Küche (2/2)

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Duschbad EG (1/2)

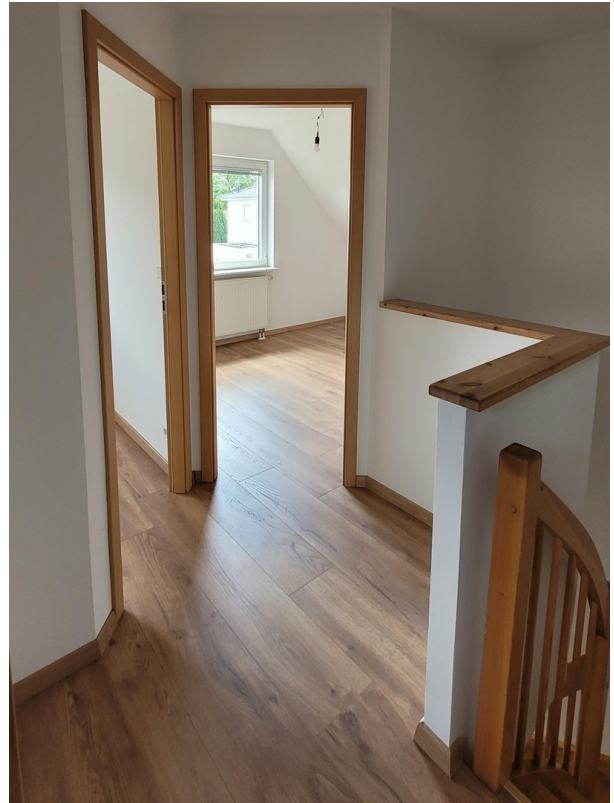


Duschbad EG (2/2)

Exposé - Galerie



Zimmer EG



Flur OG



Wannenbad OG (1/2)

Exposé - Galerie



Wannenbad OG (2/2)



Zimmer OG mit Ankleide

Exposé - Galerie

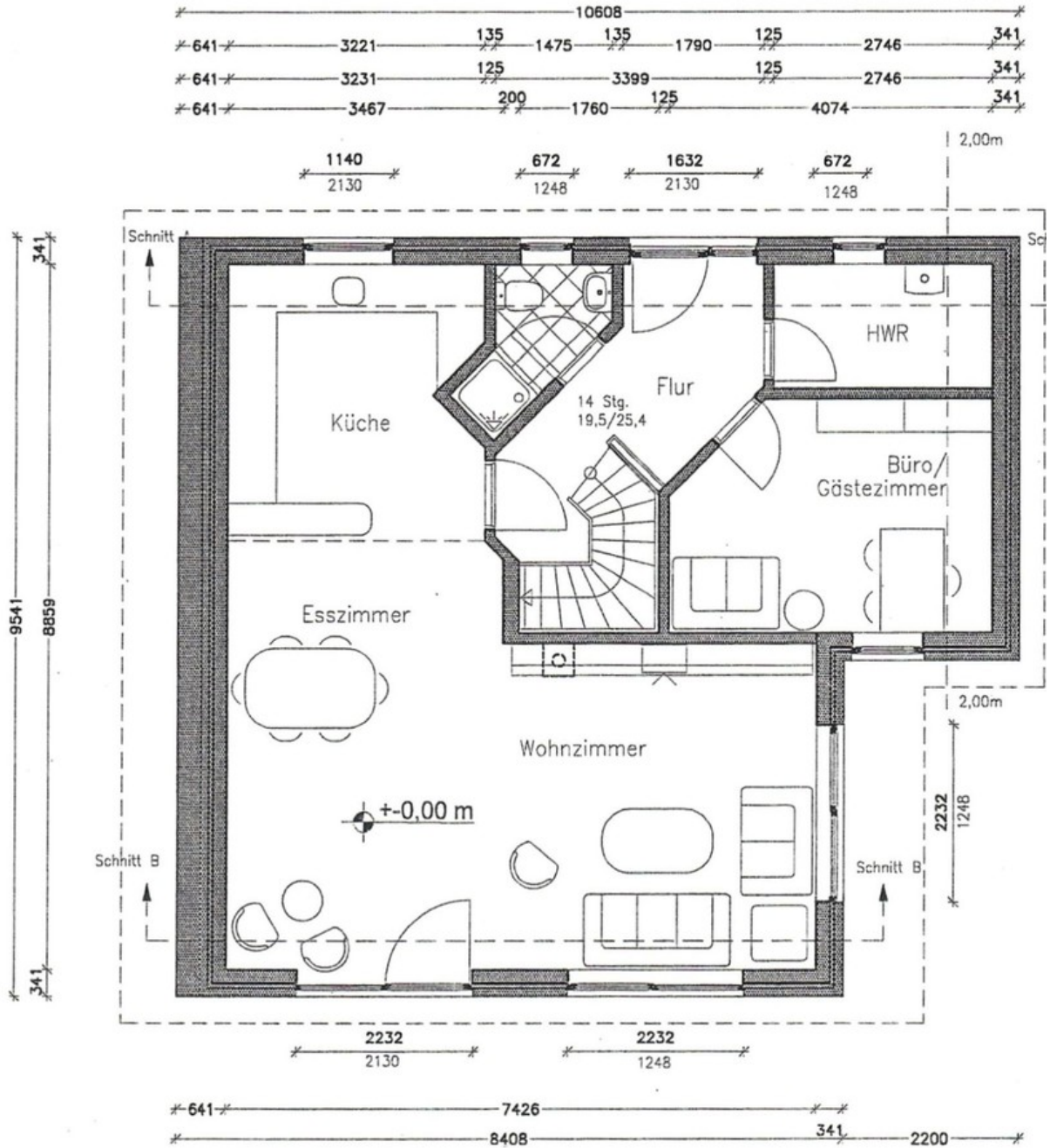


teilbares Zimmer OG (1/2)



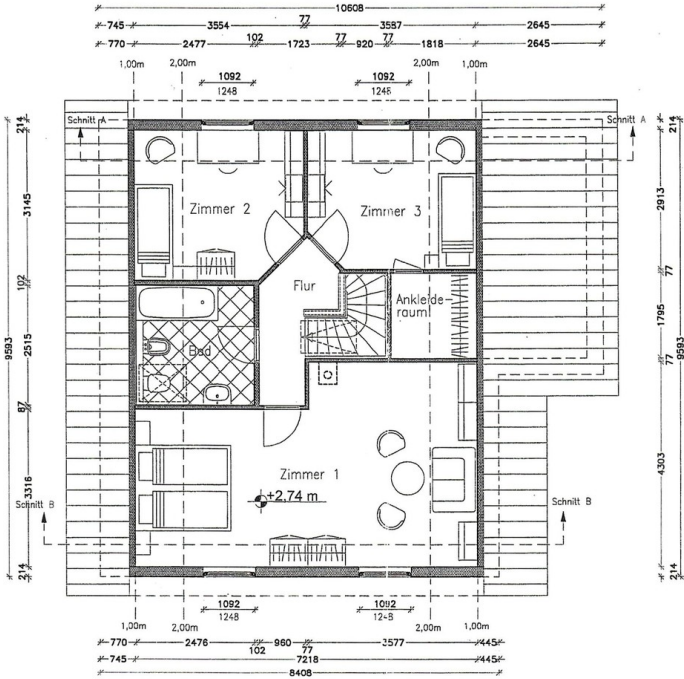
teilbares Zimmer OG (2/2)

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ZUSAMMENFASSUNG

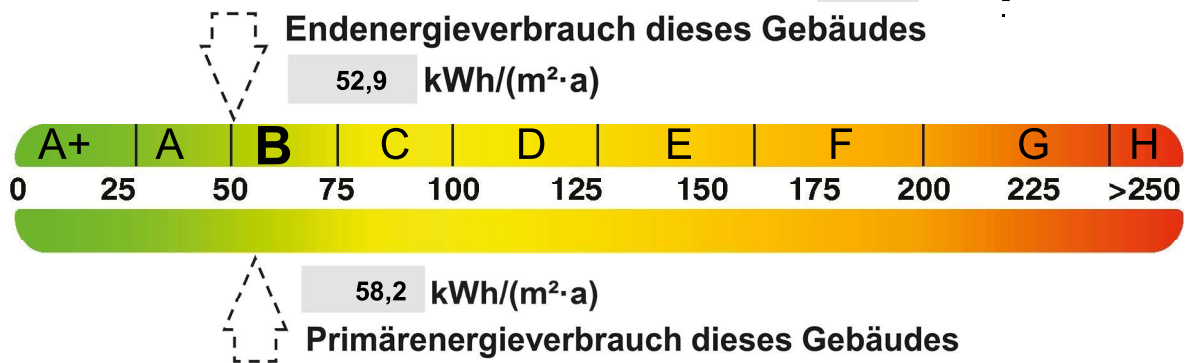
zum Energieausweis
mit EU-Gesamtenergieeffizienzklassen

Gebäudetyp	Einfamilienhaus	
Adresse	14656 Brieselang	
Baujahr Gebäude	2005	
Baujahr Wärmeerzeuger	2005	
Anzahl Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A _N)	122 m ²	
Wesentliche Energieträger für Heizung	Erdgas H	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Erdgas H	



Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **12,69** kg CO₂-Äquivalent/(m² a)



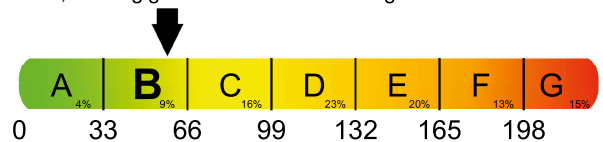
Energetisch relevante Besonderheiten

- ✓ Das Dach des Objektes bietet günstige Voraussetzungen für die Installation einer PV-Anlage
- ✓ Eigener Brunnen vorhanden
- ✓ Für das Gebäude besteht zum Ausstellungsdatum dieser Zusammenfassung keine Verpflichtung zur Modernisierung.
- ✓ Die Heizungsanlage ist neu (jünger als 30 Jahre) oder enthält keinen Konstanttemperaturkessel.
- ✓ Die Heizungsrohre sind isoliert.
- ✓ Die obere Geschossdecke (OGD - Decke zwischen dem obersten beheizbaren Geschoss und dem nicht beheizbaren Geschoss, i.d.R. Dachboden) oder das Dach erfüllt den Wärmeschutz nach DIN 4108-2 vom Februar 2013. Das heißt ein Mindestwärmeschutz von OGD U=0,9 W/(m²K) bzw. Dach U=1,2 W/(m²K) ist vorhanden. Dies entspricht ca. 3cm Dämmung Mineralwolle, EPS oder vergleichbarem zusätzlich zum Aufbau aus Holz / massiv.

Der Energieberater hat diese Angaben am Objekt nicht überprüft, sondern lediglich einer Plausibilitätsprüfung unterzogen.

Ihr Primärenergieverbrauch /-bedarf **58,2 kWh/(m²a)**

Die Skala erfolgt auf Grundlage des Entwurfs zur neuen EU-Gebäuderichtlinie vom 14.03.2023 und unseren Datenbestandes seit 2019, abhängig von Ihrer Gebäudekategorie. *

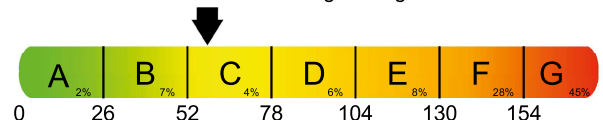


Artikel 9 - Mindestvorgaben für die Gesamtenergieeffizienz Abs. c) Wohngebäude und -gebäudeteile, müssen spätestens erreichen:

- ✓ i) ab dem 1. Januar 2030 mindestens die Gesamtenergieeffizienzklasse E
- ✓ ii) ab dem 1. Januar 2033 mindestens die Gesamtenergieeffizienzklasse D

*Die "EU"-Skalierung sieht vor, die schlechtesten 15% des Gebäudebestands der Kategorie G zuzuordnen und den Rest der Skala linear gleichmäßig aufzuteilen. Auf unseren Datenbestand mit 10231 Datensätzen zur spezifischen Gebäudekategorie: Einfamilienhaus, besteht kein Anspruch auf Repräsentativität. mehr >

ausschließlich bedarfsbasierte Datengrundlage:



Zusammenfassung zum Energieausweis mit EU-Gesamtenergieeffizienzklassen



Ausstellungsdatum **14.07.2023**



Diese Zusammenfassung zur Verwendung in Inseraten ersetzt nicht die Vorlage des kompletten Energieausweises nach § 80 (4) GEG. Für die prognostizierte Platzierung in den EU-Gesamtenergieeffizienzklassen übernehmen wir keinerlei Haftung. Dieses Formular enthält keine Registriernummer und ist kein durch das GEG definiertes Formular.

www.energieausweis-vorschau.de
Kantstraße 53, Leipzig, 0341/2539254