

Exposé

Einfamilienhaus in Britz

EFH mit viel Natur in der Nähe und in 40 Minuten am Berliner Hauptbahnhof



Objekt-Nr. **OM-470420**

Einfamilienhaus

Verkauf: **649.000 €**

16230 Britz
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	669,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	182,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	182,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

- Massiv errichtetes Einfamilienhaus (Baujahr 2020)
- Ca. 182 m² Wohnfläche inkl. großzügigem voll ausgebautem Keller
- Gasheizung
- Sehr guter Energieverbrauch: 56 kWh/(m²·a), Energieeffizienzklasse B
- Hochwertige Premiumfenster der Marke Schüco mit Dreifachverglasung, Sicherheitsglas Sonnenschutzverglasung und Außenrolläden
- Großer Garten mit Terrasse und Kinderspielbereich auf einem ca. 669 qm großen Grundstück
- Photovoltaikanlage auf dem ca. 18 qm großen Schuppen
- Modern ausgestattete Bäder mit Duschen bzw. Badewanne
- Hobby-/Freizeitbereich im Keller
- Familienfreundliche Raumaufteilung:
- Erdgeschoss: Eingangsbereich, Gästebad mit Dusche, Arbeitszimmer, großzügiger Wohn-/Ess-/Kochbereich mit Zugang zur Terrasse.
- Dachgeschoss: Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Familienbad mit Wanne und Dusche.
- Kellergeschoss: Hobbyraum, Gästezimmer, Hausanschluss-/Technikraum sowie weitere Bad mit Dusche

Besondere Hinweise:

Die Immobilie wird mit einem Mietwohnrecht der aktuellen Eigentümer verkauft. Ein Eigenbezug ist nach Auszug der Eigentümer voraussichtlich im Sommer 2027 möglich. Details werden im Kaufvertrag geregelt.

Zum Schutz der Privatsphäre der Eigentümer wurden die veröffentlichten Innen- und Außenaufnahmen teilweise mittels KI anonymisiert. Die dargestellten Bilder geben Ausstattung, Raumaufteilung und Zustand der Immobilie realitätsnah wieder.

Ausstattung

Besondere Merkmale

- Baujahr 2020 – nahezu neuwertiger Zustand
- Ruhige Wohnlage im Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin
- Nur ca. 40 Minuten mit dem Regionalexpress bis Berlin Hauptbahnhof - Ideal für Familien und Berufspendler
- Verkauf mit Mietwohnrecht der derzeitigen Eigentümer bis zu deren Auszug voraussichtlich Sommer 2027

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Fußbodenheizung im gesamten Haus (auch im Keller)
- Fliesen und Korkböden
- LAN-Netzwerk in allen Wohnräumen
- Rolläden über KNX Steuerung
- Glasfaseranschluss
- Wallbox für E-Auto
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Einbauküche

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Gemeinde Britz (16230) im Landkreis Barnim zählt zu den beliebtesten Wohnlagen im nordöstlichen Berliner Umland. Eingebettet in die beeindruckende Natur des Biosphärenreservats Schorfheide-Chorin bietet der Ort eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität. Weitläufige Wälder, glasklare Seen, idyllische Rad- und Wanderwege sowie zahlreiche Naherholungsgebiete prägen die Umgebung und machen Britz zu einem idealen Wohnort für Familien, Naturliebhaber und alle, die Ruhe und Erholung schätzen.

Trotz der naturnahen Lage profitieren Bewohner von einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Mit dem Regionalexpress gelangen Sie in nur etwa 40 Minuten direkt zum Berliner Hauptbahnhof – ideal für Berufspendler, die die Vorzüge des Landlebens mit der Nähe zur Hauptstadt verbinden möchten. Auch die Kreisstadt Eberswalde ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet ein umfangreiches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen, Kultur und Gastronomie.

Britz selbst verfügt über eine gute Infrastruktur mit Kindertagesstätte, Grundschule und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Die Nähe zu beliebten Ausflugszielen wie dem Kloster Chorin, dem Werbellinsee, dem Schiffshebewerk Niederfinow oder den ausgedehnten Wäldern der Schorfheide unterstreicht den hohen Freizeit- und Erholungswert der Region.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	56,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Haus

Exposé - Galerie



Spielhaus und Schattenterrasse



offene Küche und Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer und Essbereich



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer EG



Bad mit Dusche EG

Exposé - Galerie



Bad mit Wanne und Dusche DG



Kind 1 DG

Exposé - Galerie



Kinder 1 DG



Kind 2 DG

Exposé - Galerie



Kind 2 DG



Schlafen DG

Exposé - Galerie



Schlafen DG



Bad mit Dusche Keller

Exposé - Galerie



HWR Keller



Arbeiten Keller

Exposé - Galerie

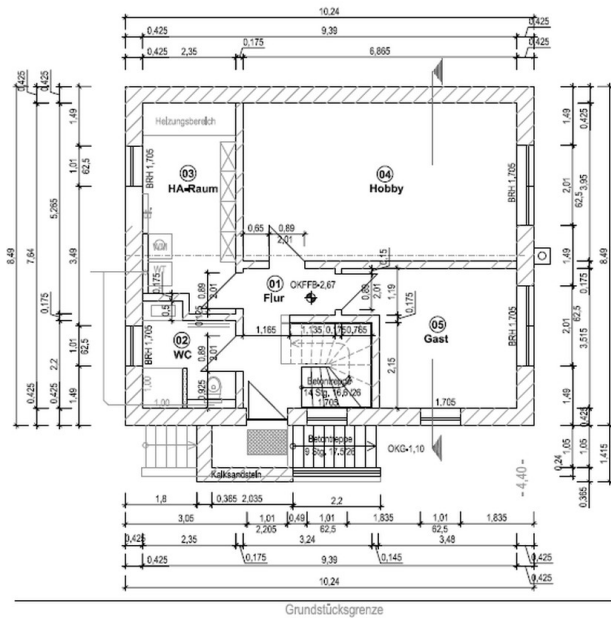


Hobby Keller



Hobby Keller

Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss

Grundriss Kellergeschoss

NFL KG	62,60 m ²
WFL EG	62,75 m ²
WFL DG	56,80 m ²
Gesamtfl.	119,55 m ²



RAUMBUCH				
Nr.	Raumbezeichnung	Fläche m ² Rohbau	Fläche m ² Fertig	Bemerkungen
KELLERGESCHOSS				
01	Flur	6,62	6,42	Fliesen
02	WC	5,67	5,50	Fliesen
03	HA-Raum	11,78	11,43	Fliesen
04	Hobby	27,12	26,30	Vinylbelag
05	Gast	13,35	12,95	Vinylbelag
00				
00				
00				
00				
Summe NFL KG		64,54	62,60	

Hinweis:

Alle Maße sind am Bau zu prüfen!
Unstimmigkeiten sind unbedingt dem Planer oder der Bauleitung bekanntzugeben!
Für Materialangaben sind die Statikpläne maßgebend!

Legende:

Balken	M/W-Bestand	Bestand Trockenbauwände
Decken-Bestand	M/W-Planung	Planung Trockenbauwände
Decken-Planung Massivdecken	M/W-Planung Perimeter d = 42,5 cm	Wärmedämmung
Decken-Planung Holzbalkendecken	M/W-Planung Kolbenstößel	Abbruch

- Maße sind Rohbaumaße
- Bildungsmittel u. 10mm ab OKFFb
- Fenster mit Rolläden
- OKFFb=0,00 = 41,30m Ø DIN EN 2016
- Raumhöhe KG 2,33m
- Raumhöhe DG 2,65m
- Raumhöhe DG 2,50m
- Niederschlagswasser verbleibt auf dem Grundstück

Nr.	Änderung	Datum/Besteller