

Exposé

Doppelhaushälfte in Spreenhagen

**Glück ist käuflich. Günstig Eigentum schaffen, statt ewig
Miete zahlen.**



Objekt-Nr. OM-472311

Doppelhaushälfte

Verkauf: **399.900 €**

Ansprechpartner:
Kay-Uwe Lange

Kiefernweg 7
15528 Spreenhagen
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	2027	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	263,00 m ²	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	110,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses moderne Doppelhaus besticht durch seine hochwertige Bauweise und die energieeffiziente Ausstattung. Mit einer Wohnfläche von 110 m² auf zwei Etagen bietet das Haus viel Platz für Singles, Paare oder eine Familie. Die Energieeffizienzklasse A+ sorgt für niedrige Energiekosten. Die Abluft des Lüftungssystems wird zur Wärmerückgewinnung in die Wärmepumpe geleitet. Das spart Heizkosten und sorgt zugleich für ein angenehmes Raumklima. Das Grundstück hat die richtige Größe zum Entspannen, Sonnen und fürs Hobby-Gärtnern, ohne dass es zu viel Arbeit macht.

Im Inneren des Hauses erwarten Sie insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer (oder alternativ nutzbar als Gäste-Zimmer oder Homeoffice) und ein Badezimmer im 1. OG, sowie ein zusätzliches WC und ein großzügiger Dielenbereich mit Abstellraum unter der Treppe im EG. Die offene Gestaltung des Erdgeschosses ermöglicht eine harmonische Verbindung zwischen Wohnzimmer, Essbereich und Küche. Große Fenster sorgen für helle Räume und ein angenehmes Wohngefühl. Die hochwertige Ausstattung und die moderne Optik schaffen eine Wohlfühlmosphäre, in der man sich gerne aufhält.

Die ruhige Lage des Doppelhauses im Bereich einer gewachsenen Siedlung verspricht eine hohe Lebensqualität. Überzeugen Sie sich selbst von dieser Lage anlässlich einer Besichtigung.

Ausstattung

Das Haus wird von der namhaften Hausbaufirma Heinz von Heiden Massivhäuser errichtet. Das Baurecht ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan gesichert - gegenwärtig werden die Bauantragsunterlagen erstellt.

Heinz von Heiden ist seit 95 Jahren im Familienbesitz, hat bisher über 55.000 Häuser gebaut, verfügt über eine ausgezeichnete Bonität und Liquidität - u. a. bestätigt mit dem Bonitätszertifikat der Creditreform.

Die Häuser sind hochwertig ausgestattet mit Wärmepumpe, Fußbodenheizung, 3-fach-Verglasung, elektrischen Rollläden mit Aluminiumlamellen, Abluft-Wärmepumpe und einer Photovoltaikanlage auf dem Dach.

Das Bad verfügt über Wanne und Dusche. Die Fliesen sind von der Marke "Schöner Wohnen" im Wert von über 70 € je Quadratmeter und können bei frühzeitigem Kauf noch bemustert werden. Die Malerarbeiten und die Bodenbeläge außerhalb der gefliesten Bereiche (Vinyl-Designboden) sind nicht im Kaufpreis enthalten und können optional vereinbart und bemustert werden.

Die Qualität der Ausstattung ist gehoben und zeichnet sich durch hochwertige Materialien sowie eine ansprechende Gestaltung aus. Jeder Raum wurde sorgfältig geplant und jedes Detail wurde mit Liebe zum Detail umgesetzt. Die Immobilie bietet somit nicht nur ein stilvolles Ambiente, sondern auch einen hohen Standard an Komfort und Funktionalität.

Die Außenanlagen sind nicht im Kaufpreis enthalten. Viele unserer bisherigen Baufamilien und Käufer wünschten, Terrasse, Garten, Carport usw., selbst anzulegen und aufzubauen, da dort auch sehr viele individuelle Wünsche, von Holzterrasse über Hochbeet bis zu modernen Corten-Stahleinfassungen, als Gestaltungsideen umgesetzt werden sollen. Wenn Sie aber die Außenanlagen nicht in Eigenleistung erstellen bzw. an eine Gartenbaufirma zur Planung und Ausführung vergeben wollen, bieten wir Ihnen eine klassische Ausführung gern an.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Kay-Uwe Lange:

Mobil: 0170 - 566 25 09

projekte(at)hvh-bb.de

im Auftrag der Heinz von Heiden GmbH Projektentwicklung

Arthur-Scheunert-Allee 66

14558 Nuthetal (Potsdam-Rehbrücke)

Rechtliche Angaben:

Diensteanbieter ist:

Kay-Uwe Lange

Arthur-Scheunert-Allee 66

14558 Nuthetal

Tel.: 033200 81560

Mobil: 0170-566 25 09

E-Mail: lange(at)hvh-bb.de

Vertriebspartner im Alleinauftrag der

Heinz von Heiden GmbH Projektentwicklung

Chromstraße 12

30916 Isernhagen

projektentwicklung.heinzvonheiden.de

Geschäftsführer: Christian Burrichter, Peter Ruschepaul

Handelsregister: Amtsgericht Hannover

Registernummer: HRB 120286

ANIMATION / BILDER

Einige Animationen / Bilder auf den Internetseiten wurden am Computer erzeugt. Folglich kann das Angebot in Design und Ausstattung in verschiedenen Aspekten von diesen computeranimierten Abbildungen abweichen. Sowohl computeranimierte als auch photographische Abbildungen können daher Ausstattungsmerkmale zeigen, die so nicht im Kaufpreis inbegriffen sind.

Für den Inhalt sind nur die bis zum Erstellungszeitpunkt bekannten und/oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend, spätere Änderungen und/oder Ergänzungen sind nicht ausgeschlossen. Der Verkäufer behält sich Änderungen in der Planung des Objektes und der Grundrisse vor, soweit sie sich technisch als zweckmäßig oder notwendig erweisen, oder auf behördlichen Auflagen oder Anordnungen beruhen. Die Darstellung der Küchen, Möblierungen, Pflanzen sowie der Badausstattung sind beispielhafte Gestaltungsvorschläge und nicht im Leistungsumfang enthalten, soweit diese nicht ausdrücklich in der Baubeschreibung erwähnt sind. Balkone, Terrassen, Loggien und Dachterrassen sind, soweit vorhanden, jeweils mit 50 % ihrer Grundfläche in der Berechnung der Wohnfläche enthalten. Die in den Flächengrößen angegebenen Zahlen sind Zirka-Angaben. Sämtliche Flächen und Maße sind Rohbaumaße und können innerhalb der zulässigen Toleranzen abweichen und im Zuge der Ausführungsplanung sowie der Ausführung sich ändern. Die Ermittlung der Gesamtwohnfläche basiert auf der gültigen Wohnflächenverordnung. Die Grundrisse und Maße in diesem Exposé sind nicht zur Maßabnahme geeignet. Sämtliche Maße zum Zwecke der Möbelbestellung sind nach Ausführung der Putz- und Estricharbeiten am Bau zu nehmen. Soweit im Exposé Kaufpreise enthalten sind, so basieren diese auf der Standardbaubeschreibung und stellen eine unverbindliche Preisempfehlung des Verkäufers dar. Der Verkäufer behält sich vor die Verkaufspreise jederzeit anzupassen. Die 3D Visualisierungen geben eine modellhafte unverbindliche Darstellung der Gebäude und der Umgebung wieder. Maßgebend für Leistungsumfang und Ausführung sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag, die dem Kaufvertrag beigegefügt Pläne, die Teilungserklärung sowie die Baubeschreibung.

Lage

Hier ein kompakter Überblick über die Infrastruktur der Gemeinde Spreenhagen (Landkreis Oder-Spree) in Stichpunkten:

Verkehrsanbindung

- Autobahnanschluss: Nähe zur Bundesautobahn 12 (Berlin – Frankfurt/Oder – Polen).
- Landesstraßen: Wichtige Verbindungen über Landesstraße 23 und Landesstraße 38.
- Straßenbau / Ausbau: In den letzten Jahren umfangreiche Sanierung und Ausbau der L23 sowie Umbau der Kreuzung L23/L38 zur Verbesserung des Verkehrsflusses. ^[OBJ]
- Regionale Erreichbarkeit:
 - ca. 30 min nach Berlin-Köpenick
 - ca. 12 min nach Grünheide (Tesla-Standort). ^[OBJ]
- ÖPNV: Busverbindungen zu umliegenden Städten wie Fürstenwalde, Erkner oder Grünheide.

Wirtschaft & Gewerbe

- Gewerbegebiete: Zwei zentrale Gewerbegebiete im Amtsbereich bilden die wirtschaftlichen Schwerpunkte. ^[OBJ]
- Logistik- und Industrieansiedlungen:
 - Entwicklung eines Logistik- und Gewerbeparks (MLP Park Spreenhagen) mit rund 41.600 m² Nutzfläche für mehrere Unternehmen. ^[OBJ]
- Regionale Wirtschaftsdynamik:
 - Nähe zur Grünheide (Mark) und der dortigen Tesla Gigafactory Berlin-Brandenburg fördert Gewerbeansiedlungen und Infrastrukturplanung. ^[OBJ]

Verwaltung & öffentliche Einrichtungen

- Sitz der Amtsverwaltung Spreenhagen (zentrale Verwaltung für mehrere Gemeinden). ^[OBJ]
- Kommunale Verwaltungsbereiche u. a.:
 - Bauverwaltung
 - Finanzverwaltung
 - Ordnungsverwaltung
 - Sozialverwaltung. ^[OBJ]

Bildung & soziale Infrastruktur

- Grundschule und Kindergarten im Ort bzw. in der Gemeinde. ^[OBJ]
- Weitere Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen in umliegenden Städten (z. B. Fürstenwalde oder Erkner).

Versorgung & Wohnen

- Nahversorgung: kleinere Einzelhandels- und Versorgungsangebote vor Ort.
- Wohnbauentwicklung: kleinere Neubaugebiete und Einfamilienhauserschließungen. ^[OBJ]
- Wachsende Wohnnachfrage durch Nähe zu Berlin und zum Tesla-Standort.

Freizeit & Natur

- Lage an Oder-Spree-Kanal und an der Müggelspree.

- Gute Möglichkeiten für
- Radfahren
- Wandern
- Wasser- und Bootstourismus. [06]

Fazit:

Spreenhagen verfügt über eine solide Grundinfrastruktur mit guter Autobahnanbindung, wachsender Gewerbeentwicklung und zunehmender Bedeutung durch die Tesla-Region Grünheide. Der Ort kombiniert ländliche Wohnqualität mit Nähe zum Berliner Wirtschaftsraum.

Quellen: use.ai, wikipedia

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	26,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Visualisierung Eingangsseite

Exposé - Grundrisse



70914 Doppelhaus Z554 Grundriss EG

Exposé - Grundrisse

Ausstattungsvariante



70914 Doppelhaus Z554 Grundriss 10G

Grundriss Obergeschoss