

Exposé

Einfamilienhaus in Blankenfelde-Mahlow

**Neubau Bungalow ca. 120 m² WF auf 500 qm Grd.
südlichen Stadtrand (15827) mit S-Bahn & RE-
Anschluss**



Objekt-Nr. OM-472812

Einfamilienhaus

Verkauf: **539.000 €**

Ansprechpartner:
Daniel Schwarzwälder

15827 Blankenfelde-Mahlow
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahmedatum	01.09.2026
Grundstücksfläche	500,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	1
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	120,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hallo liebe Interessenten,

Massenbesichtigung sowie penetrante Makler sind absolut unerwünscht !

Der relativ neuwertige und hochwertige Bungalow diskret und seriös - ohne Makler - direkt von privat an privat zu verkaufen.

Nach aktueller Planung wäre die früheste bezugsfreie Übergabe der 1.9.2026 (1.10.26) oder nach Vereinbarung, - Leer, teilmöbliert oder vollmöbliert.

Es handelt sich um einen klassischen Bungalow mit Walmdach, rechteckig, Farbe weiß, Dach Ton-Ziegel (kein Beton) in anthrazit mit PV-Anlage nach Süden ausgerichtet mit 6,25 kWp und 5 kW Speicher (installiert in 05/25 und bei Bedarf vom Fachmann nachrüstbar).

Das Grundstück ist ein Eckgrundstück mit Straßenfront im Süden und Westen, also freie Sicht und volle Sonne / viel Licht durch 3 große doppelte und bodentiefe Fenster nach Süd und 1 nach West.

Das Objekt wurde im Mai 2022 fertiggestellt und am 1.6.2022 bezogen.

Wenn Sie die Preise mit anderen Objekten vergleichen, beachten Sie, die im Vergleich zu anderen Objekten wahrscheinlich solidere Ausstattung!

Aufgrund der geltenden Schallschutzbestimmungen wegen des BER, wurde keine Holzbalkendecke verbaut sondern eine Betondecke (Mehrpreis ca. € 20.000,-), das Aussen-Mauerwerk (sowie die tragende Innenwand) wurden in 17,5 hochverdichtetem Kalksandstein gebaut plus Dämmung.

Die restlichen Innenwände in 10,5 Kalksandstein (Mehrpreis ca. € 7.000,- (kein Porenbeton oder Rigips!). Die Fenster in sämtlichen Räumen: Wohnzimmer, Essküche, Schlafzimmer, Büro, Gästezimmer wurden mit erhöhten Schallschutzfenstern ausgestattet (Aufpreis ca. 7.000,-) (nicht die Haustür, nicht der HWR, nicht das Badezimmer). (Gemäß Schallschutzbestimmung werden die Schlafräume normalerweise nicht (!) mit Schallschutzfenstern gefordert, weil ein Nachtflugverbot gilt!)

Alle Fenster sind einbruchhemmend ausgeführt (Aufpreis ca. 2.000,-) plus Aussenfarbe anthrazit (Aufpreis ca. 2.000,-).

Aufgrund der Empfehlung des Schallschutzgutachters wurden keine (!) Rollläden verbaut, stattdessen werden abdunkelnde Vorhänge innen verwendet.

Der Bungalow entspricht dem Standard KfW 55 und wird mit Wärmepumpe über Fußbodenheizung beheizt, die auch das Warmwasser erzeugt.

Anfänglich hatte ich ca. 4.000 kWh im Jahr insgesamt an Elektrizität verbraucht.

Wegen Anschaffung einer PV mit Speicher in 2025 plus einem Hybrid-Pkw sind die aktuellen Verbrauchszahlen nicht aussagekräftig.

Die offene Küche mit Essecke plus Wohnzimmer sind großzügig und offen gehalten, nach Süden und Westen ausgerichtet und weisen 3 große, doppelte, bodentiefe Fenster auf - hell und spart viel Heizenergie.

Das große Schlafzimmer (ca. 20 m²) ist nach Süden und Osten ausgerichtet, mit 1 kleinem Fenster nach Osten und einem großen, doppelten und bodentiefem Fenster nach Süden.

Ein drittes, kleineres Zimmer ist nach Nord-Ost ausgerichtet und wird derzeit als Gästezimmer verwendet.

Ein viertes, kleineres Zimmer ist nach West-Nord ausgerichtet und dient derzeit als Büro.

Das zweckmäßige Bad hat eine bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung und eine große Badewanne 180 cm * 80 cm mit Thermostaten plus einen großen Waschtisch.

Die Einbücheküche ist zweckmäßig mit Einbauspüle, Geschirrspüler, Kühlschranks mit Kühlfach, Dunstabzugshaube plus 5 flächiges Induktionsfeld & Backofen.

Deckenhöhe beträgt 2,52 Meter. Durchgangshöhe der Türen 2,10 Meter.

Die offene Küche kann bei Bedarf durch den nachträglichen Einbau einer Tür plus einer (Glas)-Abtrennung abgetrennt werden vom Wohnbereich.

Die Gestaltung des Bungalow in Sachen Farbe, innen und außen und Aufteilung ist modern und sachlich gehalten.

Bodenbeläge Fliesen & Fertigparkett.

Ausstattung

Der Preis des Bungalow wurde im März 2025 auf € 643.000 geschätzt. Danach wurde die PV-Anlage mit Speicher im Mai 2025 installiert und in Betrieb genommen zu einem Wert von ca. € 13.000,- von einem regionalen Fachbetrieb. - Für die PV sowie die Wärmepumpe bestehen noch die üblichen Gewährleistungen. Auf Wunsch kann die Wartung gerne von den ursprünglich ausführenden Fachfirmen weiter bereit werden.

Energieausweis siehe Bilder/Anlagen (gültig bis 2033!).

Sämtliche Dokumentation sind vorhanden und können übergeben werden.

Die moderne Einbauküche in den Farben esche / weiß / anthrazit gehalten, soll installiert bleiben (im Preis inklusive).

Die Einbauegegenstände, Schränke, Regale usw. auch Geschirr und Töpfe, Kaffeemaschine, Waschmaschine, hoher Kühlschrank sowie Lampen können auf Wunsch / nach Absprache übernommen werden - alle Elektrogeräte (inkl. Lampen (LED) waren zum Zeitpunkt der Anschaffung A+ oder besser (die Effizienklassen ändern sich ja öfters).

Die Aussengestaltung - der Garten - ist bewusst etwas "verwildert" angelegt - also keine Zierrasen mit Mähroboter. - Eine gewünschte Umgestaltung könnte sicherlich mit überschaubarem Aufwand realisiert werden.

Pflanzen: Es ist noch ein Altbestand vorhanden: großer Rhododendron, 3 tragende Pfirsichbäume, Brombeerhecke, großer tragender Kirschbaum. - Plus tlw. Neubepflanzung: Hecke, Blumen, Sträucher, Obstbäume (die noch etwas Zeit benötigen).

Bei ernsthaftem Interesse oder Fragen nehmen Sie gerne Kontakt mit mir auf.

Danke für Ihr Verständnis.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Von Privat an Privat - ruhig, sachlich, seriös!

Makler, Spinner, Neugierige und Datensammler sind unerwünscht.

Makleranfragen unerwünscht! Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

Lage

Die Lage im Ortsteil Blankenfelde - der Gesamtgemeinde Mahlow-Blankenfelde - im so genannten Komponistenviertel ist zentral. - Alle wichtigen Einrichtungen wie Schule, Arzt, Bäcker, Supermärkte usw. sind in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Ein S-Bahnhof (S 2) sowie ein RE-Bahnhof sind vorhanden. - Mit dem RE sind es bis Berlin-Südkreuz 2 Stationen, bis Hauptbahnhof 4 Stationen (21 min.) - in die andere Richtung bis BER 1 Station (9 min.)! - Fußläufig sind es ca. 15 Minuten bis zum Bahnhof. - Oder eben mit dem Fahrrad oder Pkw (P & R Parkplatz direkt am Bahnhof vorhanden).

Luftlinie beträgt die Distanz zum südlichen Berliner Stadtrand - Lichtenrade - ca. 4 km.

Mit dem Pkw bis zum Bundestag/Regierungsviertel je nach Tageszeit und Verkehrsaufkommen ca. 30 min. - 60 min.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	24,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



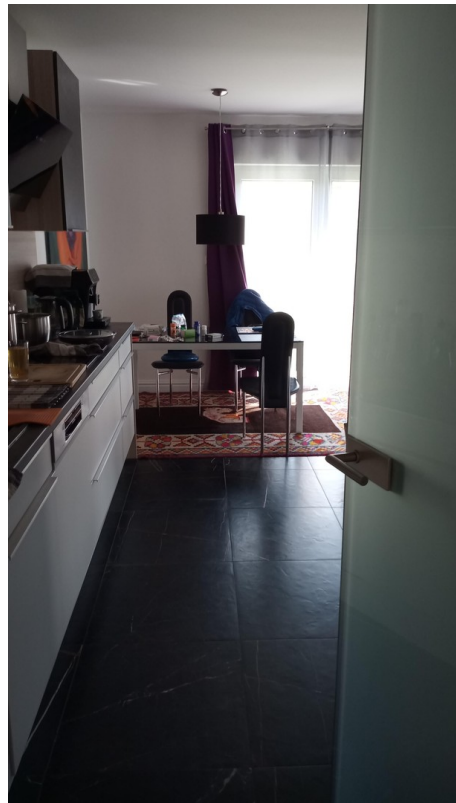
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



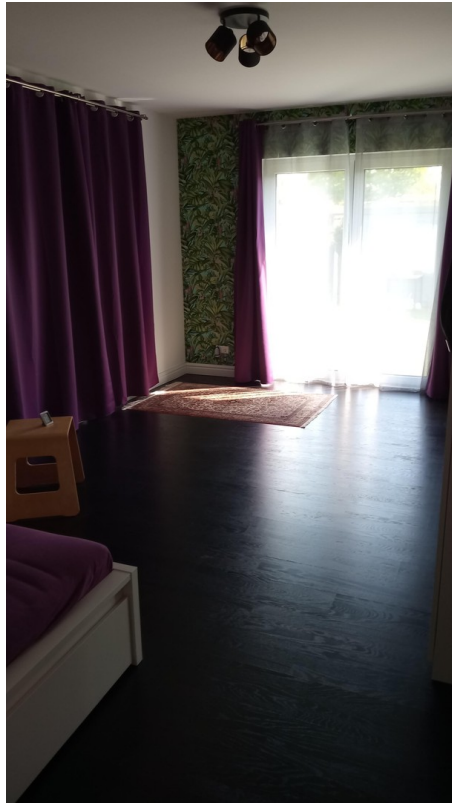
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



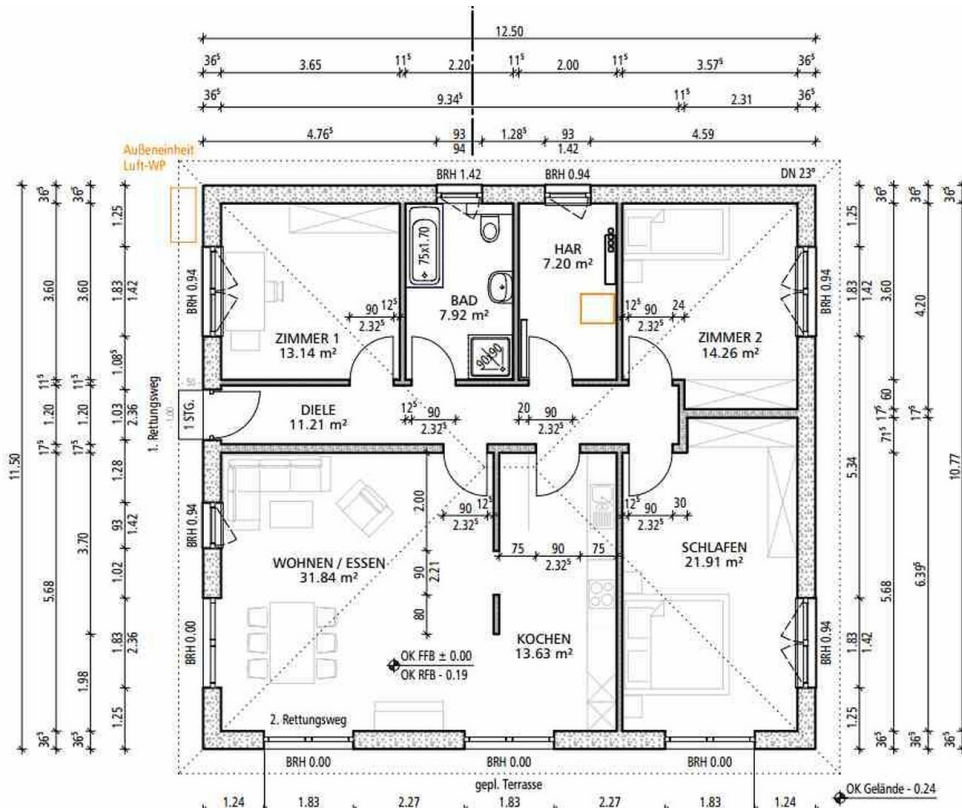
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

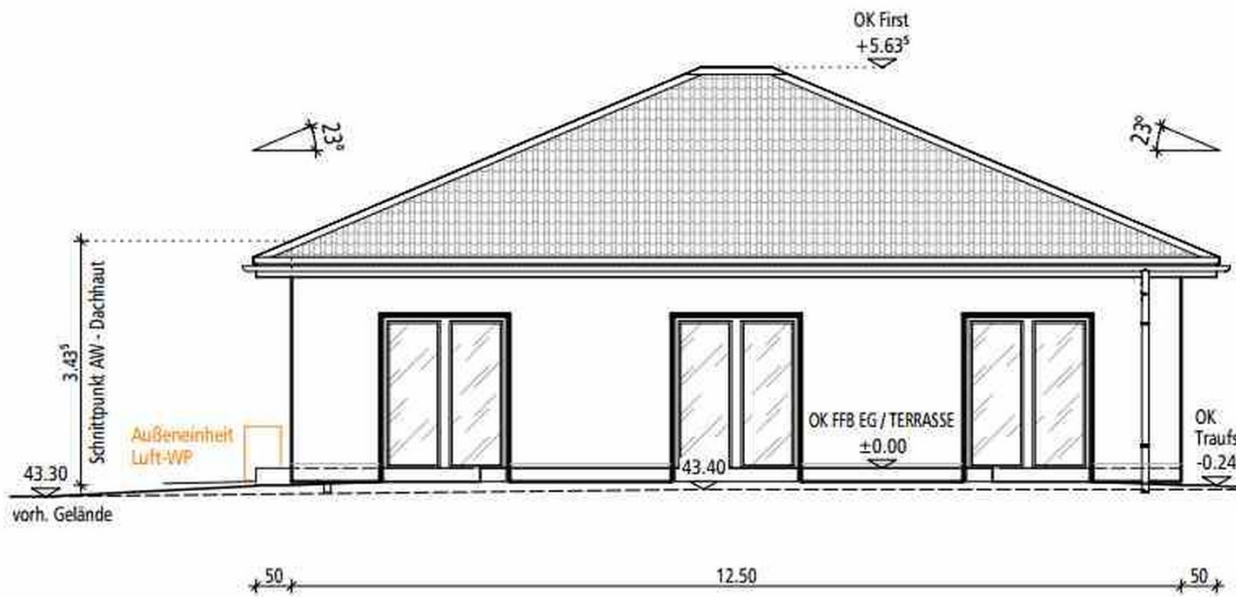


Exposé - Galerie

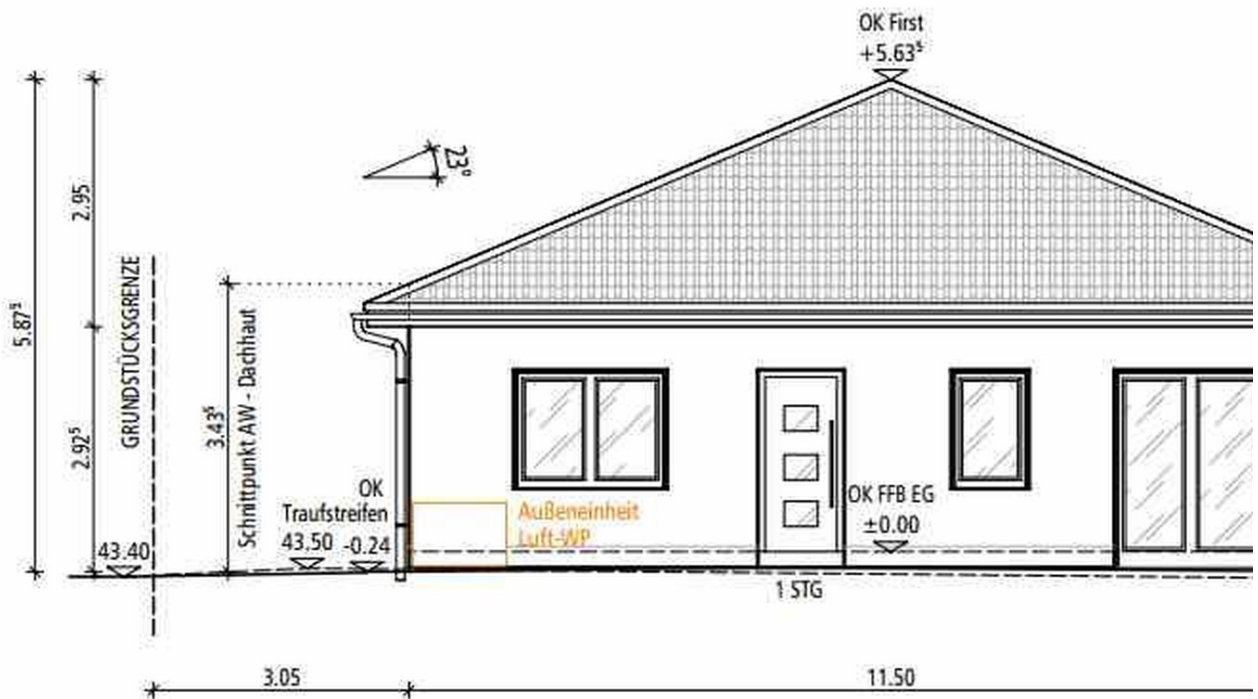


Wohnfläche Räume		
1.01	DIELE	10.90 m²
1.03	HAR	7.03 m²
1.05	BAD	7.75 m²
1.07	KOCHEN	13.42 m²
1.09	WOHNEN / ESSEN	31.53 m²
1.11	SCHLAFEN	21.62 m²
1.13	ZIMMER 1	12.92 m²
1.14	ZIMMER 2	14.02 m²

Exposé - Galerie



SÜD - ANSICHT



Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 8.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: [REDACTED]

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 13,54 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert: 43,5 kWh/(m²·a) Anforderungswert: 64,8 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t¹

Ist-Wert: 0,22 W/(m²·K) Anforderungswert: 0,31 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

24,2 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

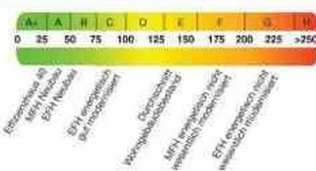
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Maßnahmen zur Einsparung von Energie	31 %	204 %
Geothermie oder Umweltwärme	95 %	190 %
Summe:	126 %	394 %

Maßnahmen zur Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um 31% unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: 100%

Vergleichswerte Endenergie⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_j), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.