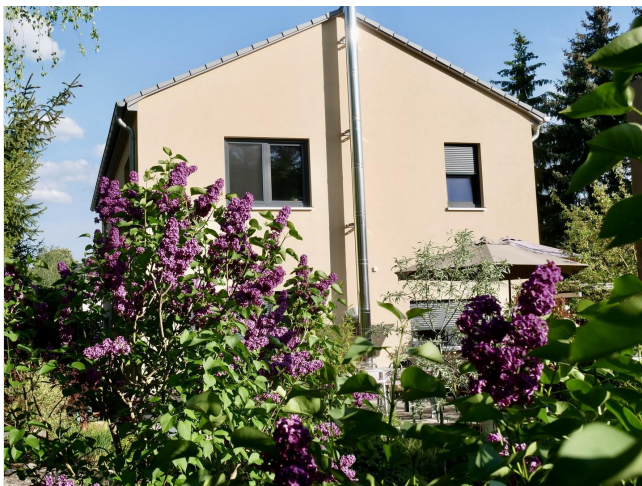


Exposé

Einfamilienhaus in Falkensee

**Berlin vor der Haustür und doch naturnah wohnen -
Modernes Haus (EEK A) in bester Lage**



Objekt-Nr. OM-283323

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.060.000 €**

14612 Falkensee
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	2015	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.181,00 m²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Carports	1
Wohnfläche	186,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

- "Stein-auf-Stein", massives, gedämmtes Betonmauerwerk (WDVS) mit mineralischer Putzfassade
- Moderner Baustil mit effizienter Grundrissgestaltung, wenig Verkehrsflächen, Raumaufteilung funktional und gradlinig
- Großzügiges Raumgefühl durch zusätzliche Deckenhöhe (EG 2,70m/OG 2,65 cm)
- Helle Räume, Kombination aus ausreichend Fenster- und Stellflächen
- 2 Vollgeschosse ohne Dachschrägen (jeweils circa 90 m² pro Etage)
- Satteldach, Dachboden bietet Stauraum bzw. zusätzliche Aufbewahrungsmöglichkeiten
- Optionale Nutzung z.B. als Zwei-Generationen-Haus möglich (Küchenanschlüsse im OG verlegt und verblendet)
- Wände geputzt, feingespachtelt und gestrichen
- Hochwertige Bodenbeläge (Helles Eichenparkett und Fliesen in Zementfliesenoptik)
- Beton-Geschosstreppe mit Massivholzstufen
- Außergewöhnliches, wunderschönes Gartengrundstück mit hochwertiger Bepflanzung sowie drei Terrassen (Belag Holz und Stein)
- Ausgezeichneter energetischer Standard (Viessmann-Brennwert-Therme plus Solaranlage) mit niedrigen Kosten bzw. Verbrauchswerten (EEK A)
- Unverbaubare Lage in gehobenem Wohnumfeld, angrenzend an Naturschutzgebiet
- Sehr gute ÖPNV-Anbindung an Berlin-Zentrum mit kurzen Wegen zu den Bahnhöfen
- Kitas, Schulen, Ärzte und Supermärkte in wenigen Minuten erreichbar

Ausstattung

Fenster und Türen:

- Fenster: 5-Kammer Kunststoffprofil, 3-fach Wärmeschutzverglasung inkl. Einbruchsicherung mit mehrfacher Pilzkopfverriegelung und Sperrknopf, Fensterfarbe: außen grau, innen weiß
- Jalousien in grau in allen Räumen in EG und OG
- Insektenschutztüren- und Fenster
- Eingangsbereich mit Vordach in sibirischer Lärche, Haustür Hartholz, lackiert (beides Tischleranfertigung)

Küche:

- Naturstein-Arbeitsplatte
- Nobilia-Schränke

-Neff Elektrogeräte

-Elica Dunstabzugshaube

-Beleuchtung Artemide

Bäder:

-in EG und OG jeweils mit Dusche

IT/TV:

-LAN-Anschlußdosen in HWR, Wohn-, Arbeits- und Kinderzimmern

-SAT-Anlage

Fußbodenbelag:

-Echtholzparkett in allen Wohnräumen, Eiche Schiffsboden hell, geölt

-Fliesen in Bädern und Küche sowie HWR

Energie:

-Außenwände und Dachgeschoßdecke gedämmt

-Wärmeschutzverglasung mit effektivem Wärmedurchgangskoeffizienten (Ug 0,6)

-Gas Brennwerttherme (Viessmann Vitodens 200W), jährlich gewartet

-Fußbodenheizung in allen Räumen (in den Bädern zusätzliche Handtuchheizkörper)

-Solaranlage für Warmwasserversorgung mit 400 Liter-Speicher (deckt von April bis September den gesamten Warmwasserbedarf)

-Energieausweis liegt vor: 49,5 kWh/m² (A)

-Realer Gasbedarf pro Jahr entspricht in etwa dem Ø-Jahres-Energiebedarf einer 60 m² Wohnung (Quelle: eon.de)

Kaminofen im Wohnzimmer

Außenanlagen:

-Sichtgeschütztes bzw. eingewachsenes Grundstück

-Zaunanlage zur Straßenseite in sibirischer Lärche (Tischleranfertigung)

-Pflasterung mit Betonrechtecksteinen und Granitsteineinfassung

-Sehr wertiges und naturverbundenes Pflanzkonzept inklusive Gemüsegarten

-3 Terrassen:

1. Wohnzimmer: ca. 25 m², Thermoholzdielen

2. Küche/Esszimmer: ca. 12 m², Steinplatten mit Graniteinfassung

3. Grillplatz: ca. 10 m², Kopfsteinpflaster

-Massives Holz-Gerätehaus, Wandstärke 40mm, Innenfläche 20 m², sep.

Außenstromversorgung, Erdkabel/Anschlüsse verlegt für Gartengerätenutzung

-Überdachter Fahrrad-Unterstand

-PKW-Carport aus Lärchenholz

-Stadtwasserzapfstelle am Haus

-zusätzlich Brunnenbohrung inkl. Bewässerungspumpe für Gartenbewässerung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Es fällt keine Provision an.

Lage

-Hervorragende Wohnlage in Falkensee-Finkenkrug, absolut ruhig und unverbaubar

-Einfamilienhausbebauung in der Nachbarschaft, wenig frequentierte Anliegerstraße

Zahlreiche Sonnen- und Schattenplätze auf dem großzügigen Grundstück, je nach Bedarf.

-Naturschutzgebiet Bredower Forst unmittelbar an das Grundstück angrenzend.

-Sehr gute Berlin-Anbindung (Regio zum Berliner Hauptbahnhof oder Bahnhof Zoo in ca. 20 Min., Potsdamer Platz ca. 25 Min., Flughafen BER mit der RB14 in 60 Min.

-Kurzer Weg zum Bahnhof Finkenkrug (Fahrrad ca. 5 Min.)

- Autobahn A10 ca. 10 Minuten Fahrtzeit

-Große Auswahl an diversen Kitas, Grundschulen, Gesamt- und Oberschule sowie Gymnasien (Kita und Grundschule fußläufig in 5 bis 10 Minuten)

-Sehr gute ärztliche Versorgung, MVZ, diverse Ärzte bzw. Fachärzte in der Nähe

-Weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Cafes, Restaurants etc.) nahebei

-Designer Outlet Berlin, Karls` Erlebnisdorf, Einkauf-Center Havelpark sind allesamt in wenigen Minuten Fahrzeit erreichbar

-Zum Freibad Nymphensee mit dem Fahrrad in 15 Minuten

-Waldgebiet "Bredower Forst" für erholsame Spaziergänge, längere

Wanderungen oder sportliche Aktivitäten in unmittelbarer Umgebung

-Sehr gutes Breitensport- und Vereinssportangebot in Falkensee und Dallgow

-Diverse Kulturangebote, u.a. Kino, Stadtbibliothek, Tanzschulen, Konzerte, Kulturhaus

Finkenkrug etc.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	49,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Hauseingang

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Garten



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Teppe OG

Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche

Exposé - Galerie



Bad UG



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Terrasse vorne



Terrasse hinten



Blick von Terrasse hinten

Exposé - Galerie



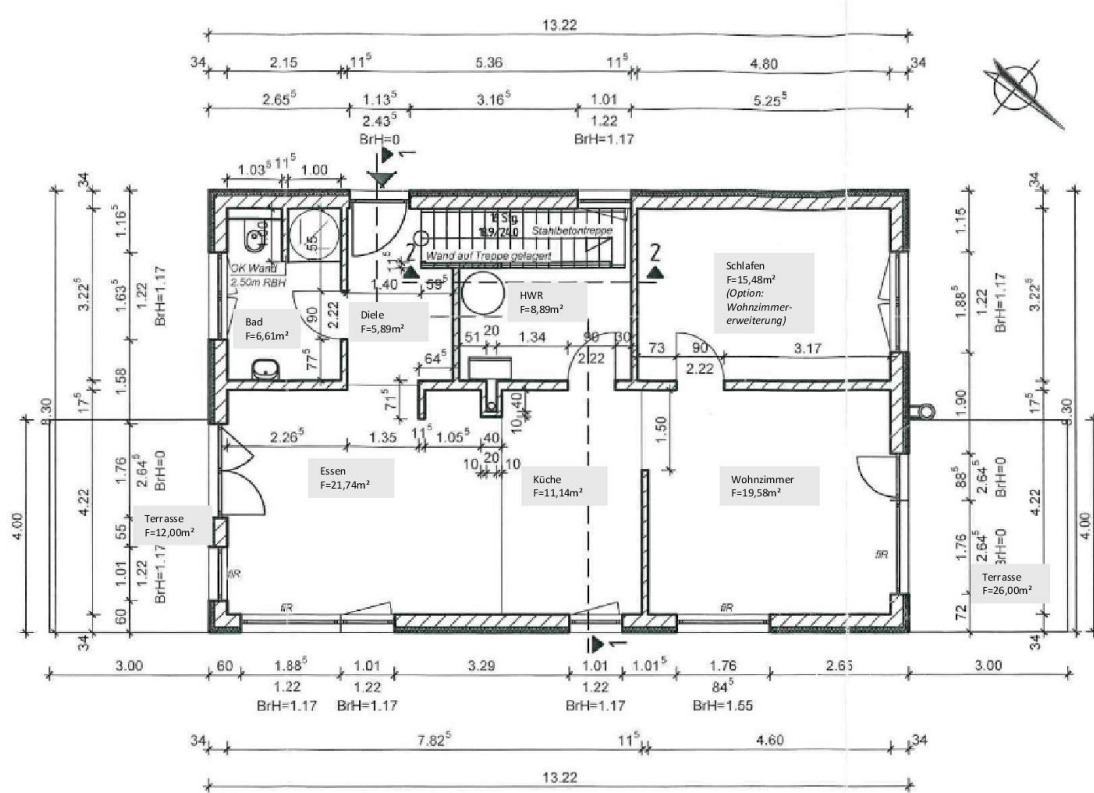
NSG direkt angrenzend



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



The floor plan shows a rectangular building with a central corridor (Flur) and several rooms. The dimensions are given in meters, with some values in superscript (e.g., 13.22⁵). The rooms and their areas are:

- Kinderzimmer (Children's room): F=20.93m²
- Arbeitszimmer (Study): F=17.06m²
- Kinderzimmer (Children's room): F=20.16m²
- Gästezimmer (Guest room): F=9.05m²
- Bad (Bathroom): F=8.35m²
- Flur (Corridor): F=12.43m²

Other features include a kitchen (Köpp), a staircase (Stahlbetontreppe), and a fire escape (1. Rettungsweg). The plan also shows various doors, windows, and structural elements like walls and columns.