

Exposé

Einfamilienhaus in Borkwalde

Borkwalde - Wunderschönes neues KFW-55-Traumhaus mit großem Garten



Objekt-Nr. OM-296453

Einfamilienhaus

Verkauf: **745.000 €**

Ansprechpartner:
Baumann

14822 Borkwalde
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	2024	Energieträger	Strom
Grundstücksfläche	1.072,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	131,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	40,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Der Kaufpreis ist ein Angebot, welches zeitlich begrenzt ist.

Bis zum 31.10.2024 wäre es zu diesem Festpreis zu erwerben.

Wenn es bis dahin keinen passenden Käufer gefunden hat, erlischt die Anzeige und das Haus wird vermietet.

Vorbemerkung: Makleranfragen sind unerwünscht und werden grundsätzlich nicht beantwortet!

Das KfW-55-Effizienzhaus nebst hochwertigem Innenausbau wurde in 2024 fertig gestellt.

Es verfügt über fünf Zimmer, zwei Bäder, einen Hauswirtschaftsraum (HWR), eine Abstellkammer sowie über einen sehr großen begehbaren Dachboden inkl. Licht & Strom mit hochwertiger Beplankung (ca. 40 qm).

Alle Räume sind lichtdurchflutet, hell und freundlich gestaltet.

Der Wohn-Essbereich mit Vorbereitung für wandhängenden TV hat eine Größe von über 40 qm, die beiden Bäder sind 8 qm und 10 qm groß.

Das Arbeitszimmer ist 8 qm groß, die drei Schlafzimmer haben eine ähnliche Größe von 18 qm.

Alle Wohnräumen sind mit hochwertigem strapazierfähigen Vinyl, Fußbodenheizung und elektrischen Rollläden ausgestattet.

Die beiden Stockwerke sind durch eine moderne wandbeleuchtete helle Holzterasse mit seitlichen Edelstahlstreben miteinander verbunden.

Im Obergeschoss gewährleistet eine Kniestockerhöhung um 50 cm eine optimale Flächennutzung. Die Fenster sind mit französischen Balkonen aus Edelstahl ausgestattet.

Das Haus verfügt über eine DAIKIN Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie einen Luft-Abgas-Schornstein. Ferner wurden Leerrohre verlegt, um unproblematisch eine Photovoltaikanlage nachrüsten zu können.

In beiden Bädern wurden bodengleiche Duschen mit eingefliesten Ablagen und zusätzlich Handtuchhalter-Heizkörper eingebaut.

Die hochwertige Wohn-Ess-Küche ist mit allen Geräten ausgestattet.

Der moderne Kamin von neocube mit 6 kW im Wohnbereich ist ein Eyecatcher.

An allen Hausseiten sind kabelgebundene Kameravorrichtungen einschließlich PoE-Switch vorbereitet. Ferner besteht eine Vorbereitung mit Erdkabeln für eine Ladestation eines Elektroautos.

Der großzügige Garten nebst Zaunanlage und Heckengraben wurde durch eine Fachfirma angelegt. Der Rasen wurde gerade frisch gesäht. Die Gartenbewässerung erfolgt durch eine vollautomatische Rain-Bird-Bewässerungsanlage mit unterirdischen Zisternen (5.000 Liter), welche durch Regenwasser und ggf. durch Gartenwasser mit Zähler gespeist wird.

Der Hauseingangsbereich ist mit Natursteinblockstufen fachgerecht ausgestattet. Die schöne Terrasse mit vorbereiteten Pflanzbeeten lädt zum Entspannen und zum Genießen der Natur ein. Passende Gehwege mit Abstellfläche für die Mülltonnen umrunden das Haus.

Zum Objekt gehört ferner eine großzügige gepflasterte PKW-Zufahrt, die durch einen Carport individuell ergänzt werden kann.

Ausstattung

Das Haus verfügt über einen Glasfaseranschluss.

Die Räume haben jeweils einen Netzwerkanschluss und ein Patchfeld im Hauswirtschaftsraum.

Elektrische Rollläden, Rauchmelder, Raumtemperaturregler, System Homematic IP mit App, jederzeit individuell erweiterbar, z.B. Alarmanlage.

Die Wärmepumpe mit App läuft über einen zweiten separaten zertifizierten Stromzähler für vergünstigten Strom.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Das Grundstück ist teilungsfähig, kann aber auch ideal mit einem Pool, einer Außensauna oder einem Gartenhaus ausgestattet werden, Erdkabel sind vorbereitet. Brunnenbaugenehmigung vorliegend.

Der Verkauf erfolgt ausschließlich privat.

Makleranfragen sind unerwünscht und werden grundsätzlich nicht beantwortet!

Lage

Borkwalde befindet sich in exponierter Lage mit guter Anbindung an Potsdam und Berlin.

Die Entfernung mit dem Auto von Borkwalde nach Potsdam beträgt 28 km und nach Berlin 60 km.

Zum Flughafen BER sind es mit dem Auto 40 Minuten.

Stündlich fährt der Regionalexpress RE 7 von Borkheide (3 km von Borkwalde entfernt) nach Berlin.

In Borkwalde befindet sich eine Kita, Ärzte, Zahnärztin, Apotheke und Physiotherapie.

Die Gemeinde Borkwalde ist umgeben von viel Wald und Natur.

Nur 5 km von Borkwalde entfernt befindet sich der Spargel- und Erlebnishof Klaistow.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	22,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



seitliche Hausansicht mit PKW

Exposé - Galerie



Hausansicht seitlich



Hausansicht hinten mit Garten

Exposé - Galerie



Hausansicht hinten, Terrasse



Eingangsbereich mit Treppe



Flur mit Treppe zum 1. OG

Exposé - Galerie



Gäste WC, bodengleiche Dusche



Gäste Bad mit begehbare Dusche

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



WZ mit Küche und Kamin

Exposé - Galerie



Wohnzimmer, Küche, Kamin



Küche

Exposé - Galerie



HWR mit Wärmepumpe



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3

Exposé - Galerie



Wannen-Duschbad 1



Wannen-Duschbad2

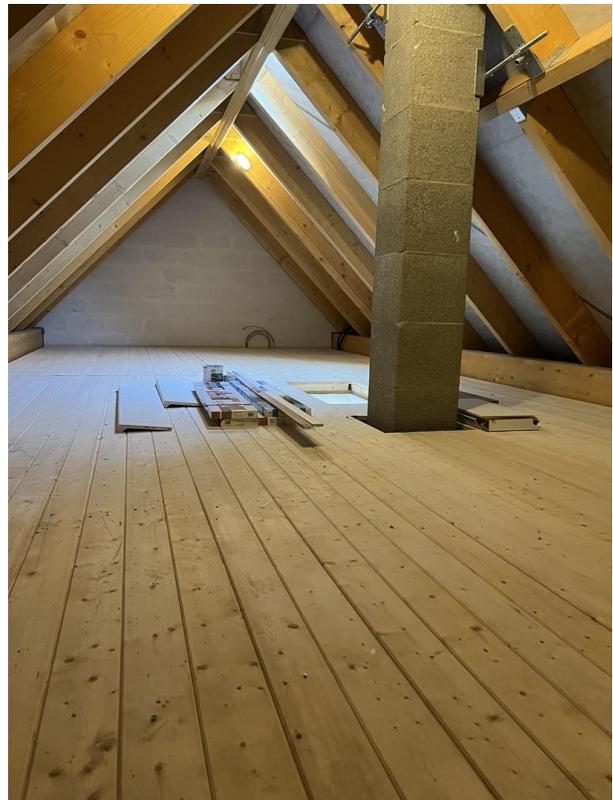
Exposé - Galerie



Wannen-Duschbad 3

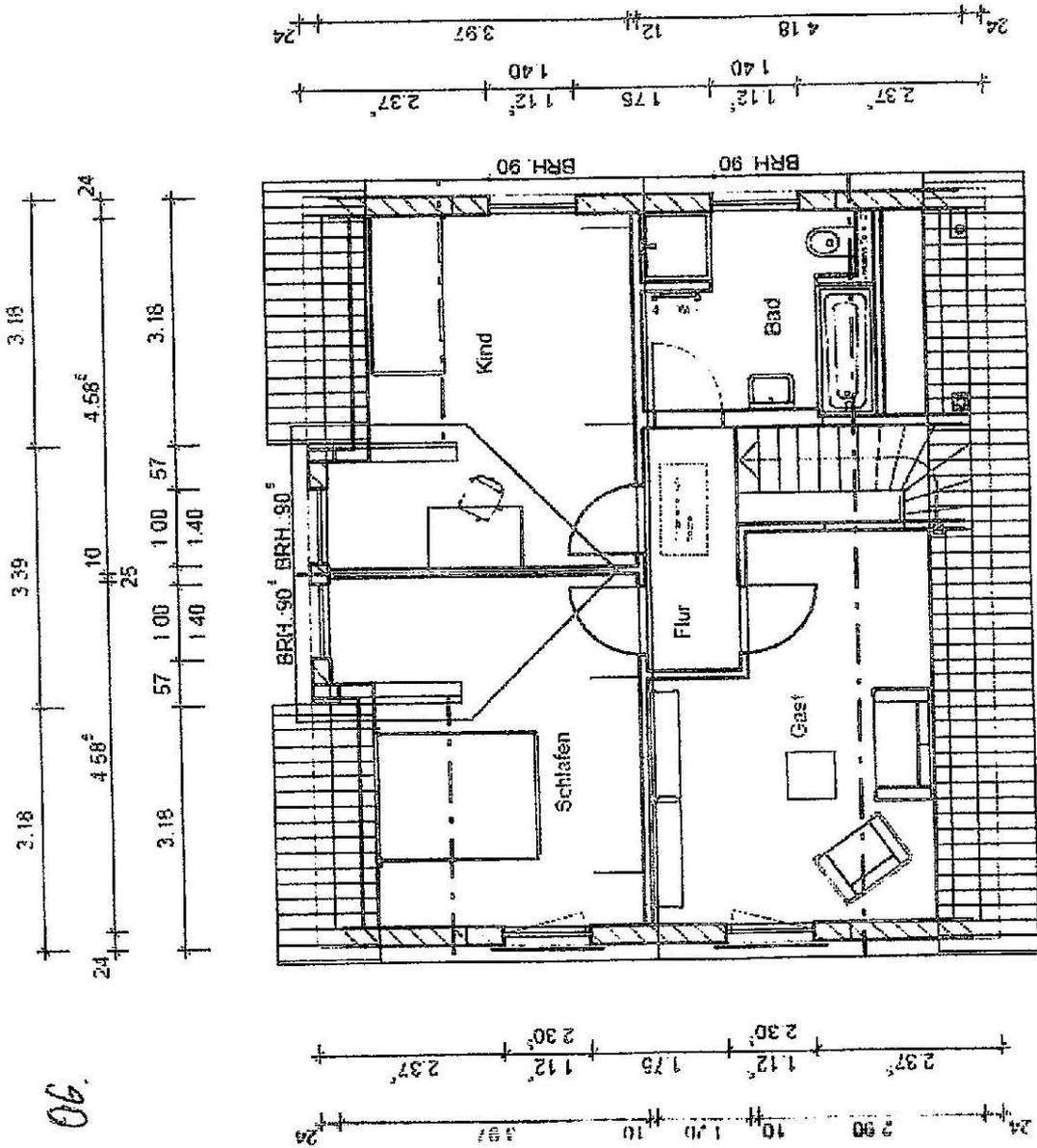


Dachboden begehbar



Dachboden begehbar

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis A+

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1 08.08.2020

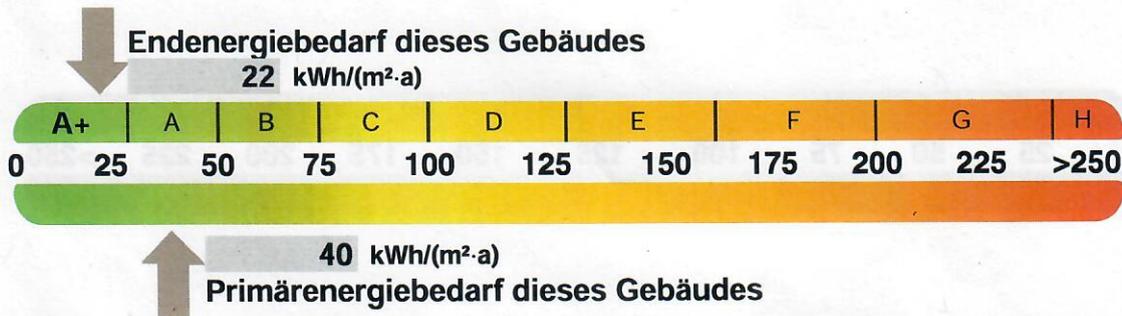
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BB-2024-004901157

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 12,29 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 40 kWh/(m²·a) Anforderungswert 58 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁻¹

Ist-Wert 0,24 W/(m²·K) Anforderungswert 0,37 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]

22 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

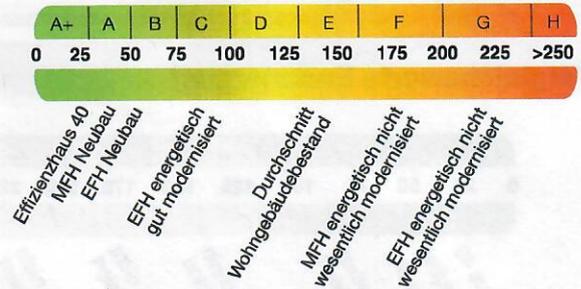
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

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 % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

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_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus