

# Exposé

## Einfamilienhaus in Berlin

### High-End Holzhaus mit Bootsanleger



Objekt-Nr. **OM-303102**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.299.000 €**

Ansprechpartner:  
Jan Wodzinski

13503 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	498,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	188,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	216,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft-/Wasserwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohnen mit Steg am Wasser, umgeben von Natur, mit der S-Bahn in Fußnähe. Sichern Sie sich das Einfamilienhaus unseres Neubau-Projekts am Nieder Neuendorfer See!

Käufern stehen günstige Kredite des Programms 'Klimafreundlicher Neubau' zur Verfügung.

Nachhaltigkeit im Fokus: Das Haus wird in Holzständerbauweise gebaut. Das Holzständerwerk besteht aus KVH-Holz: Kiefern- oder Fichtenholz. Dank moderner Energietechnologie und der CO<sub>2</sub>-speichernden Eigenschaft von Holz besticht diese Bauweise durch Energieeffizienz und Klimafreundlichkeit.

Von außen mit einer Thermoholzfassade und beigem Silikonharzputz umhüllt, ist das einzigartige urbane und zugleich naturbetonte Design charakteristisch für unsere Holzhäuser.

Das Einfamilienhaus ist mit einem High-End-Technologiepaket ausgestattet. Neben einer leistungsstarken Luft-Wasser-Wärmepumpe inkl. eines Warmwasserspeichers sowie einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ist eine Photovoltaikanlage mit 8,5 kWp Leistung, einem 8kW Dreiphasen-Hybridwechselrichter mit einem 9,6 kWh Batteriespeicher installiert.

Modernste Technik garantiert maximale Autarkie. Wohnen Sie unabhängig mit geringsten Betriebskosten.

Das Einfamilienhaus verfügt über fünf ideal geschnittene Zimmer verteilt auf zwei Ebenen. Ein großes Wohn- und Esszimmer mit offener Küche zur freien Gestaltung, West-Terrasse und Gartenzugang bietet herrliche Nachmittagssonne und viel Platz.

Die oberen Schlafzimmer haben Zugang zum Balkon, der sich über die volle Breite des Hauses erstreckt. Genießen Sie herrliche Sonnenuntergänge und im Winter einen einzigartigen Wasserblick.

Zwei Vollbäder mit moderner Ausstattung, einer freistehenden Badewanne und zeitlos eleganten Fliesen lassen keine Wünsche übrig.

Die Deckenhöhe beträgt luftige 2,7m und sorgt für viel Tageslicht in den Räumen. Die sonnige Terrasse und der wenige Meter entfernte private Steg laden ein zum Verweilen. Ihr Auto parken und laden Sie bequem vor der Haustür.

Das Grundstück ist real geteilt.

## Ausstattung

Das Einfamilienhaus wird bezugsfertig verkauft inklusive der folgenden gehobenen Ausstattung:

- Bodentiefe Fenster in fast allen Räumen mit elektrisch betriebenen Rollläden
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Elegantes Eichenholzparkett (Landhausdielen)
- Massive Eichenholzterasse mit geschlossenen Setzstufen
- Großformatige Wand- und Boden-Feinsteinzeugfliesen (Malaga Sand)
- Sanitärobjekte und Armaturen vom Markenhersteller
- Bodengleiche Duschen mit Duschrinnen
- Sehr effiziente innenstehende Stiebel-Eltron Luft-Wasser-Wärmepumpe fürs Heizen, Kühlen und die Warmwasserbereitung (ohne Außenelement)
- Zentrale Lüftung mit Wärmerückgewinnung
- Terrasse aus beständigem Lärchenholz

- Leistungsstarke PV-Anlage (auch bei diffusem Licht) mit 8,5 kWp Leistung, dreiphasigem Hybridwechselrichter und 9,6 kWh Batteriespeicher

- optionale Erweiterungen: Ost-Terrasse, wärmegeprägtes Gartenhaus, Carport, Sauna, Wallbox

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Ein Angebot der Deutsche Holzhaus am See GmbH

Cranachstr. 11, 12157 Berlin

Amtsgericht Charlottenburg, Handelsregister: HRB 222776 B

## Lage

Berlin-Heiligensee: Viel Wasser und Natur mit direkter Anbindung in die City.

Die hervorragende Anbindung und die dörfliche Idylle Heiligensees bieten das Beste aus beiden Welten: Die Möglichkeiten der Großstadt und den Erholungsfaktor eines grünen, vom Tegeler Forst und der Havel umgebenen Berliner Ortsteils.

Das Einfamilienhaus ist wenige Meter entfernt vom privaten Steg am Nieder Neuendorfer See.

Heiligensee besticht durch das viele Grün, Wasser und die herrliche Ruhe der Umgebung. Ein erholsames Klima mit kurzen Entfernungen zu den Zentren der Stadt. Genießen Sie die volle Natur der zahlreichen Naturschutzgebiete des Berliner Nordwestens.

Von Ihrem privaten Steg aus können Sie Bootsausflüge entlang der Havel unternehmen, baden und angeln.

In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Schulen. Die nächste Bushaltestelle der Linie 124, die den S-Bahnhof Heiligensee der Linie S25 anfährt, ist unweit der Haustür. Fußläufig ist der S-Bahnhof in 15 Minuten zu erreichen.

Die Autobahn A111 bietet eine direkte Anbindung an die City West und den Flughafen.

**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	5,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Vogelperspektive

# Exposé - Galerie



Modernes Holzhaus



Großer Vorgarten

# Exposé - Galerie



Bootsanleger



Luxus Ausstattung

# Exposé - Galerie



Dielen aus Eiche



Großer Balkon

# Exposé - Galerie



Modernste Technik



Vorgarten und Stellplätze



# Exposé - Galerie



Sonnenuntergänge