

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Berlin

### Großes modernes Effizienzhaus mit Bootsanleger



Objekt-Nr. **OM-303153**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **999.000 €**

Ansprechpartner:  
Jan Wodzinski

13503 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	398,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	166,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Nutzfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft-/Wasserverwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohnen mit Steg am Wasser, umgeben von Natur, mit der S-Bahn in Fußnähe. Sichern Sie Sich die letzte Doppelhaushälfte unseres Neubau-Projekts am Nieder Neuendorfer See!

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

Nachhaltigkeit im Fokus: Die Doppelhaushälften werden als Holzhäuser 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.

Die Doppelhaushälfte wird mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe inkl. eines Warmwasserspeichers sowie einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ausgestattet sein. Zudem wird eine Photovoltaikanlage mit 5,5 kWp Leistung und einem Hybrid Wechselrichter installiert.

Die Doppelhaushälfte verfügt über fünf ideal geschnittene Zimmer verteilt auf drei Ebenen. Ein großes Wohn- und Esszimmer mit angeschlossener Küche,

West-Terrasse und Garten bietet herrliche Nachmittagssonne und viel Platz.

Zwei Vollbäder und ein Gäste-WC mit moderner Ausstattung und zeitlos eleganten Fliesen lassen keine Wünsche übrig.

Das Dachgeschoss besticht durch eine Gaube mit einem breiten, bodentiefen Fenster und einem voll ausgestatteten en-suite Badezimmer.

Die Deckenhöhen betragen luftige 2,7m (EG & OG) bzw. 2,5m (DG) und sorgen 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

Die Doppelhaushälfte 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 Eichenholztreppe mit geschlossenen Setzstufen
- Großformatige Wand- und Boden-Feinsteinzeugfliesen
- 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
- PV-Anlage mit 5,5 kWp Leistung und dreiphasigem Hybridwechselrichter

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, 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 dörflische 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.

Die Doppelhaushälfte 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, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

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



## Exposé - Galerie



Vogelperspektive

# Exposé - Galerie



Lichtdurchflutetes Wohnzimmer



Bootsanleger

# Exposé - Galerie



Wasserlage



Ausgebautes DG

# Exposé - Galerie



Sonnenuntergänge am See



Modernste Technik

# Exposé - Galerie



Elegante Bäder



Eichenholztreppe