

# Exposé

## Villa in Falkensee

**BAUHAUSSTIL Villa mit Einliegerwohnung – ruhig,  
zentral, bahnhofsnahe in Falkensee**



Objekt-Nr. OM-305042

**Villa**

Verkauf: **975.000 €**

14612 Falkensee  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	2011	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	480,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	7,00	Carports	1
Wohnfläche	225,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hier präsentiert sich ein modernes Einfamilienhaus im eleganten Bauhausstil mit gehobener Ausstattung.

Die Immobilie bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist die Einliegerwohnung im Erdgeschoss, die sich ideal für Eltern, Schwiegereltern, größere Kinder oder als Bürofläche eignet. Diese verfügt über einen separaten Eingang.

Im Erdgeschoss der Hauptwohnung erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Südterrasse (große elektrische Markise). Die angrenzende Küche ist mit hochwertigen Einbaugeräten ausgestattet und besticht durch ihre edle Hochglanzoptik. Ein geräumiger Hauswirtschaftsraum, ein Gäste-WC sowie ein Flur mit maßangefertigtem Garderobenschrank vervollständigen das Raumangebot im Erdgeschoss. Über eine offene und moderne Stahl-Holz-Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, das vier Schlafzimmer, eine überdachte Südterrasse, ein Familienbad mit Dusche und Badewanne sowie ein separates WC bietet.

Die Einliegerwohnung im Erdgeschoss verfügt über einen separaten Eingang und ist mit einem Wohn- bzw. Arbeitsraum inklusive offener Küche, einem weiteren Schlaf- bzw. Arbeitszimmer sowie einem Badezimmer mit Dusche ausgestattet.

Der Garten bietet eine Oase der Entspannung und Freizeitnutzung für verschiedene Bedürfnisse. Ein beheizter Pool ermöglicht die Nutzung auch in Übergangszeiten. Das Saunahaus beherbergt eine Dusche und einen kleinen Vorraum mit Tisch und Stühlen. Im hinteren Gartenbereich ist ein gemauertes Hochbeet platziert. Zusätzlich zur großen Südterrasse gibt es eine Grillecke mit gemauertem Grill und eine überdachte Sitzecke. Die Garage ist ebenfalls vom Garten aus erreichbar.

Aufteilung:

- EG: Großer Wohn-Essbereich mit angrenzender, exklusiver Küche, Flur mit Garderoben-Einbauschränk, Gäste-WC, Abstellraum, Hauswirtschaftsraum.
- Einliegerwohnung: Wohn-/Büroraum mit offener Küchenzeile, Flur, Bad mit Dusche, Abstellraum.
- OG: Vier Zimmer, Südterrasse mit Zugang von zwei Zimmern, Bad mit Wanne und Dusche, getrenntes WC.

## Ausstattung

Ausstattung auf einen Blick:

- EG komplett gefliest
- Fußbodenheizung
- großzügiges Wohnen mit Südterrasse zum Garten hin
- Gäste-WC im EG
- Klimaanlage
- Entkalkungsanlage
- KfW 70 Haus mit 3-fach Verglasung
- DSL / ISDN / Kabel Deutschland
- Hochwertiger Designkamin (Zwei-Seiten-Kamin)
- moderne Hochglanz-Einbauküche
- elektr. Alu-Rollläden

- Fenster mit 3-fach Verglasung
- großer HWR
- Garderobenschrank (Maßanfertigung)
- edle Holztreppe zum OG (Kirsche) mit Edelstahl
- 4 Schlafzimmer im OG
- im OG Vollholzdiele (Eiche)
- Bad mit Dusche und Wanne
- WC im OG getrennt vom Bad
- Masterschlafzimmer mit großen bodentiefen Fenstern
- große, überdachte Südterrasse im OG (ca. 12 m²) - erreichbar von 2 Schlafzimmern
- Fassade frisch gestrichen
- elektr. Edelstahltor
- beheizter, abdeckbarer Pool
- große Südterrasse mit elektr. Markise
- überdachte Grillecke
- Gartenhaus mit Sauna, Dusche und Vorraum mit Sitzecke
- Hochbeet für den eigenen Anbau
- Garage, Carport und 1 weiterer Stellplatz
- moderner Steinzaun
- Einliegerwohnung im EG - auch als Büro nutzbar
- mit Wohnzimmer (offene Küche), Schlafzimmer, Flur, Bad m. Dusche, Abstellraum - separater Eingang
- Alarmanlage / Kameras für Videoüberwachung
- ruhige, zentrale Lage
- Regionalbahnhof in fußläufiger Entfernung
- Geschäfte, Ärzte und Apotheken um die Ecke

#### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Dachterrasse, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Lage**

Falkensee grenzt unmittelbar an die westliche Berliner Stadtgrenze zum Bezirk Spandau.

Mit der Regionalbahn erreicht man den Berliner Hauptbahnhof in ca. 20 Minuten und den S-Bahnhof Jungfernheide in Berlin-Charlottenburg in etwa 10 Minuten Fahrtzeit.

Das Haus befindet sich in ruhiger Zentrallage Falkensee - in Bahnhofsnähe. Sämtliche Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Falkensee bietet verschiedene Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen (Gesamtschule, Gymnasium).

Eine neue Sportplatzanlage, Skaterbahn, Jugendclub, Kino und ein kleines Freibad im Wald und ein neues Hallenbad runden das Freizeitangebot in Falkensee ab.

Auf Grund der Nähe zu Berlin gehört Falkensee zu den am schnellsten wachsenden Gemeinden Deutschlands. Immer mehr Menschen bevorzugen das naturnahe und ruhigere Wohnort mit den angenehmen Vorteilen eine Großstadtmetropole vor der Tür zu haben.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	81,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Ansicht

# Exposé - Galerie



Eingang



Eingang

# Exposé - Galerie



Seitenansicht



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



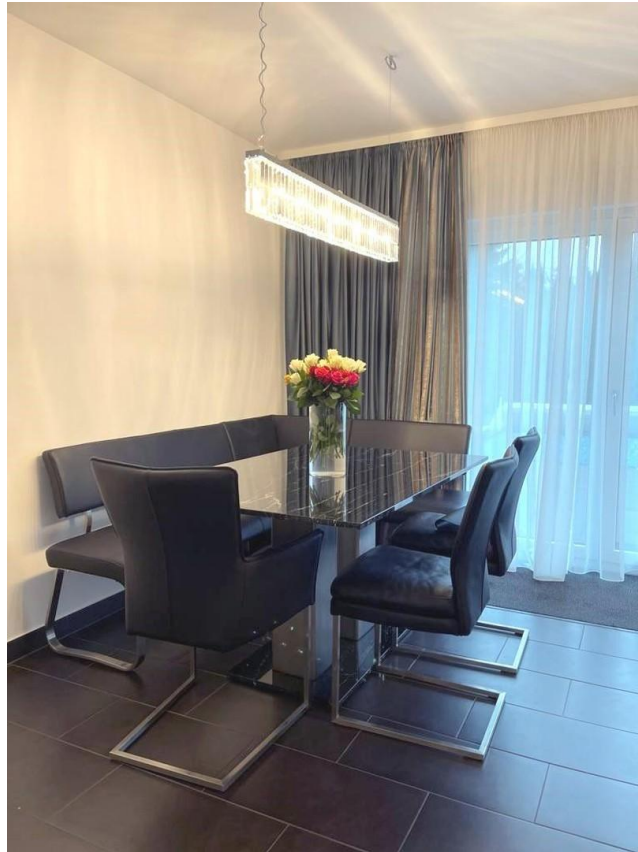
Wohnzimmer



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Esszimmer



Ankleide

# Exposé - Galerie



1. Schlafzimmer



1. Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



2. Schlafzimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Sportraum



Flur

# Exposé - Galerie



überdachte Dachterrasse

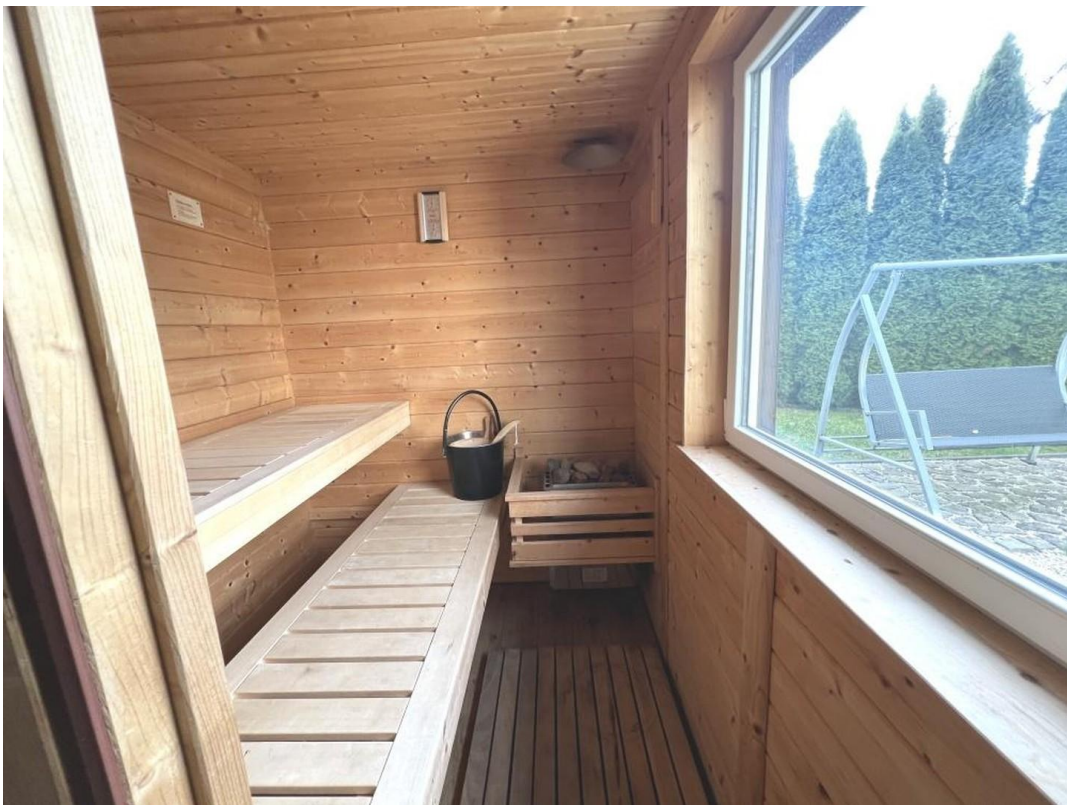


Pool und Garten

# Exposé - Galerie



Pool und Saunahaus



Sauna

# Exposé - Galerie



Pool und Sitzecke



Sitzecke

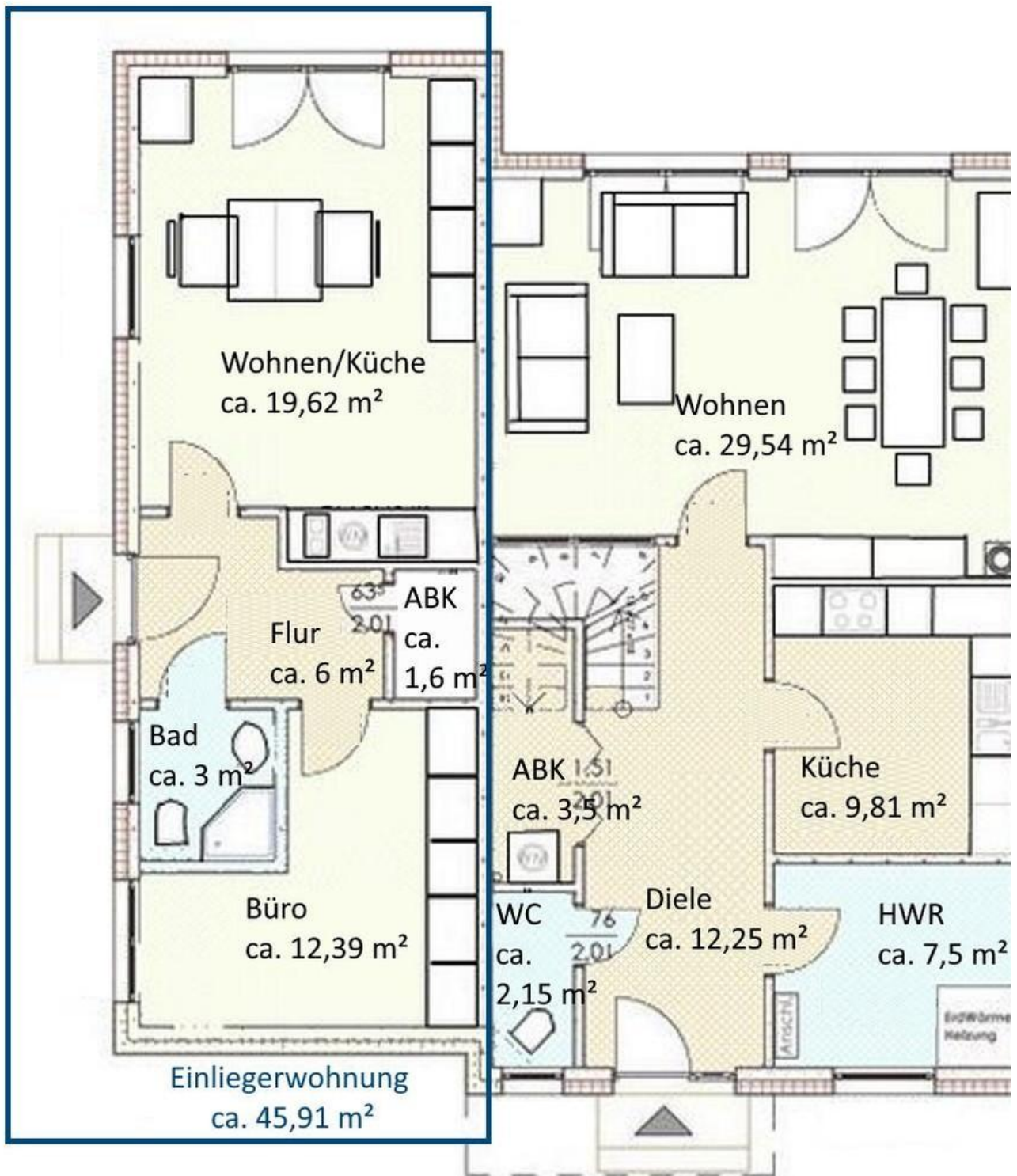
# Exposé - Galerie



überdachte Hochbeet

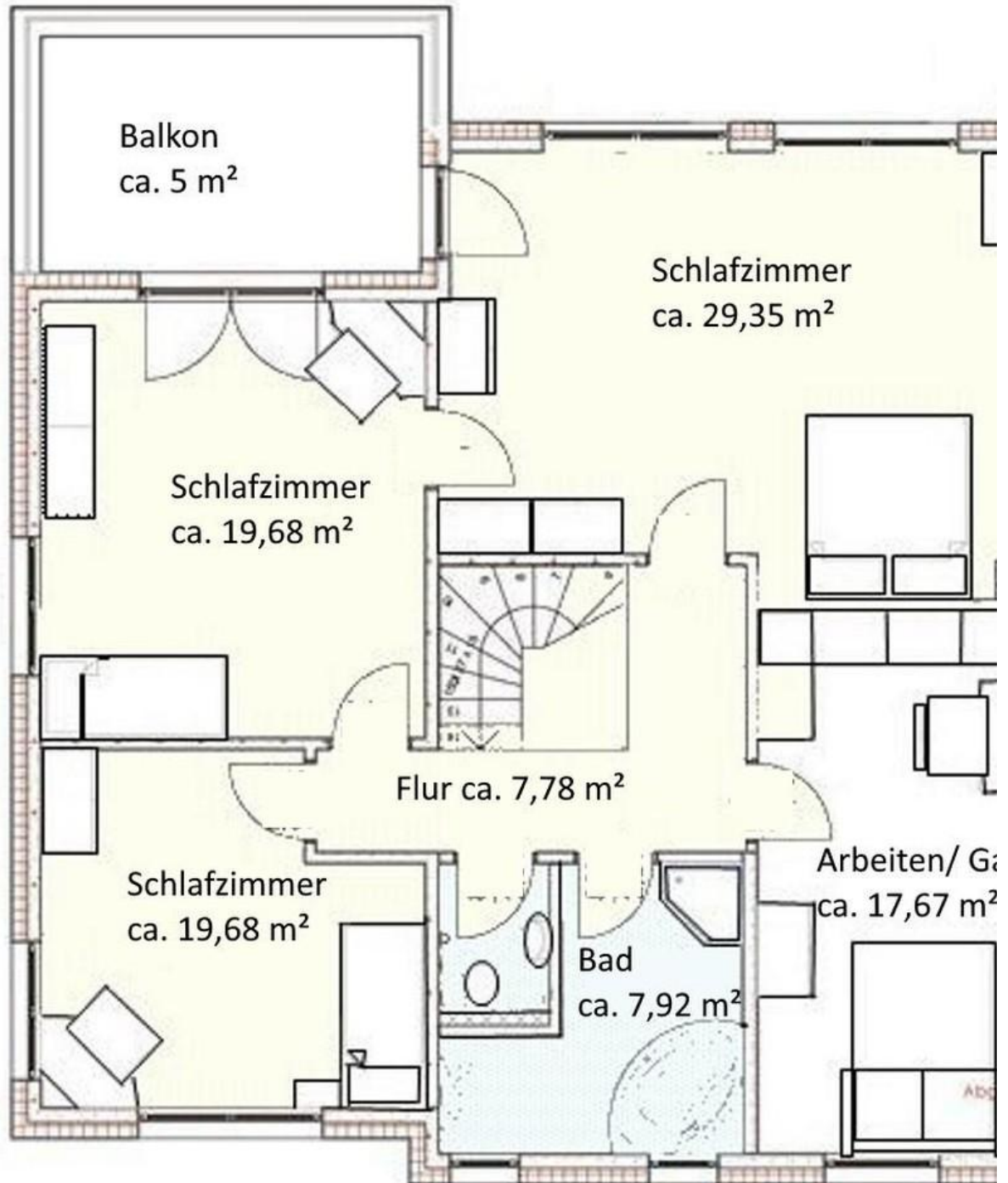


# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG