

Exposé

Bungalow in Brieselang

Modernes Bungalow mit großem Gartengrundstück und Erweiterungsmöglichkeit in Brieselang



Objekt-Nr. **OM-309342**

Bungalow

Verkauf: **499.000 €**

Ansprechpartner:
Georg Solony

14656 Brieselang
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	2008	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	657,00 m ²	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	85,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	40,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Schnell in Berlin und doch mitten im grünen Havelland: Dieser Bungalow aus dem Jahr 2008 überzeugt mit seiner Lage. In einer ruhigen Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr in Brieselang gelegen, vereint das Einfamilienhaus ruhiges Wohnen mit komfortablem Zugang zur Metropole Berlin. Von Brieselang ist der Hauptbahnhof Berlin mit der Bahn in gut 30 Minuten erreicht. Dazu bietet der freistehende Bungalow einen großen Garten, gut geschnittene 85 m² Wohnfläche und das Potenzial, das Dachgeschoss für noch mehr Wohnfläche und weitere Zimmer auszubauen.

Aktuell verteilen sich hier dreieinhalb Zimmer, ein Abstellraum mit Hausanschluss und Heizung, ein Badezimmer und ein separates Gäste-WC auf einer Ebene. Herzstück des Hauses ist das sehr geräumige und lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer mit Kamin, das dank bodentiefer Fenster mit Schiebeelementen den Blick auf den grünen, weitläufigen Garten freigibt. Vom Wohnzimmer aus ist auch das Büro zu erreichen, neben dem sich noch ein Hauswirtschaftsraum befindet.

Die praktische Raumaufteilung ist charakteristisch für das Haus. Ein ebenfalls gefliestes WC für Gäste und eine Diele als Aufbewahrungsort für Outdoor-Kleidung runden den Wohnbereich ab.

Der Dachboden unter dem Walmdach mit Ziegeleindeckung bietet sich als Lagerfläche an, kann aber auch bestens für ein bis zwei zusätzliche Zimmer ausgebaut werden. Der Dachboden ist vollständig gedämmt, auch die Fassade ist mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet. Geheizt wird über eine Gas-Brennwerttherme und Heizkörper. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral.

Das Grundstück grenzt an eine größere Grünfläche. Die Umgebungsbebauung ist geprägt von ansprechenden Neubauten auf großzügigen Grundstücken.

Ausstattung

- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Großes bodentiefes Fenster im Wohnzimmer zur Terrasse
- Vollständige Außendämmung sowie Dämmung der obersten Geschosdecke
- Offener Wohn- und Essbereich mit Kamin
- Bodenbeläge: Fliesen und Parkett
- Gas-Brennwerttherme mit zentraler Warmwasseraufbereitung
- Bad: Begehbare Dusche, Badewanne, Waschbecken und WC, separates Gäste-WC
- Moderne Nobilia Einbauküche von 2023 mit hochwertigen Siemens Geräten im Kaufpreis enthalten
- Dach: Walmdach mit Dachziegeleindeckung, Holzdachstuhl und vollständig gedämmter Dachboden
- Gepflasterte, teilweise überdachte Terrasse am Wohnzimmer
- Nicht unterkellert, Abstellfläche auf dem Dachboden und in einem Gartenschuppen
- Großzügiges, flaches Grundstück
- Tesla Wallbox am Stromnetz

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Baurechtliche Situation

Die Immobilie liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Falkenstraße 20/21" aus dem Jahr 2008. Dieser Bereich ist als allgemeines Wohngebiet (WA) mit offener Bauweise deklariert. Der Bebauungsplan sieht eine zweigeschossige Bauweise vor. Der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken ist laut Auskunft des Bauamts der Gemeinde Brieselang daher bauplanungsrechtlich zulässig.

Alle Informationen wurden nach bestem Wissen und Gewissen sorgfältig recherchiert. Allerdings basieren diese Überlegungen lediglich auf einer kursorischen Vorprüfung. Für eine verbindliche Klärung des Baurechts ist eine Bauvoranfrage oder ein Bauantrag zu stellen. Wir bitten deshalb um Verständnis, dass wir für die tatsächliche baurechtliche Realisierbarkeit bzw. Genehmigungsfähigkeit keine Gewähr übernehmen können.

Lage

Etwa 17 Kilometer westlich von Berlin-Spandau gelegen, punktet Brieselang mit seinem raschen Zugang zur Hauptstadt. Die verkehrsgünstige Lage am Schnittpunkt des Berliner Autobahnringes, des Havelkanals und der Bahnlinie Berlin-Hamburg dürfte gerade für Pendler ideal sein: Zum Hauptbahnhof Berlin sind es ca. 30 Minuten mit der Bahn, die Fahrzeit nach Berlin-Spandau beträgt etwa 15 Minuten. In dieser direkten Nähe zur Metropole Berlin und zudem nur rund 30 Kilometer von der Landeshauptstadt Potsdam entfernt bietet die Gemeinde Brieselang seinen fast 13.000 Einwohnern ein ruhiges Umfeld mitten im grünen Havelland.

Hier kommen auch Naturfreunde voll auf ihre Kosten. Schöne Rad- und Wanderwege sind ebenso beliebte Ausflugsziele wie Nymphensee oder der Havelkanal, der durch den Ort verläuft und mit seinem Sporthafen das Stadtbild mitprägt. Dazu kommt ein lebendiges Vereinsleben. Auch für Familien ist Brieselang dank seines Bildungsangebots attraktiv. Hier finden sich eine Gesamt- und zwei Grundschulen sowie mehrere Kindertagesstätten.

Der Bungalow liegt in einer Privatstraße unweit des Havelkanals. Der Sporthafen am Kanal ist nur einen etwa 15-minütigen Spaziergang entfernt. Auch die nächste Bushaltestelle ist fußläufig zu erreichen. Sie verbindet die Immobilie mit dem Brieselanger Bahnhof als Tor zur Metropole Berlin. Sporteinrichtungen, Schulen und Kindertagesstätten sowie Läden und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind zudem in der Regel nie mehr als eine zehnmünütige Autofahrt entfernt.

Infrastruktur:

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

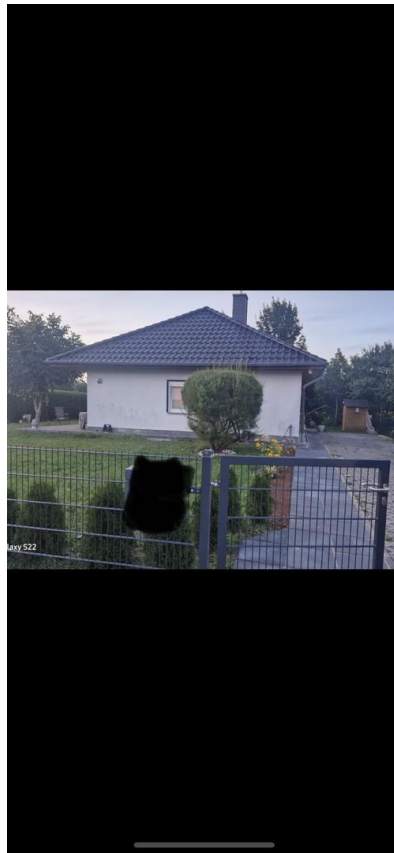
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	155,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



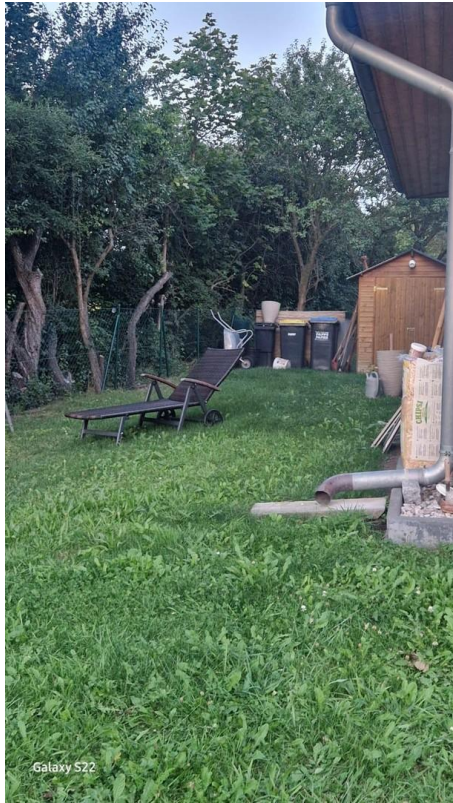
Exposé - Galerie



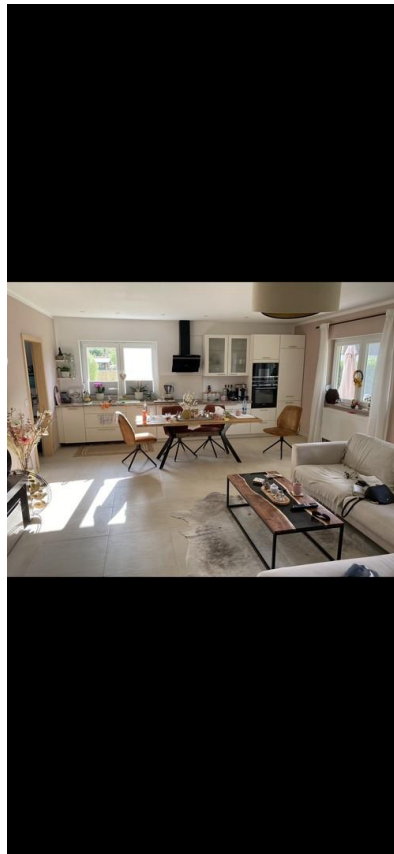
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Galaxy S22

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



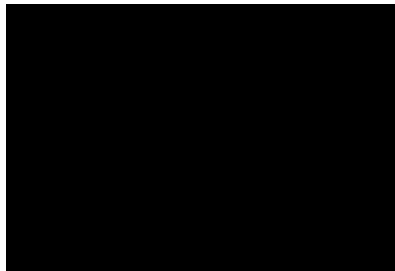
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



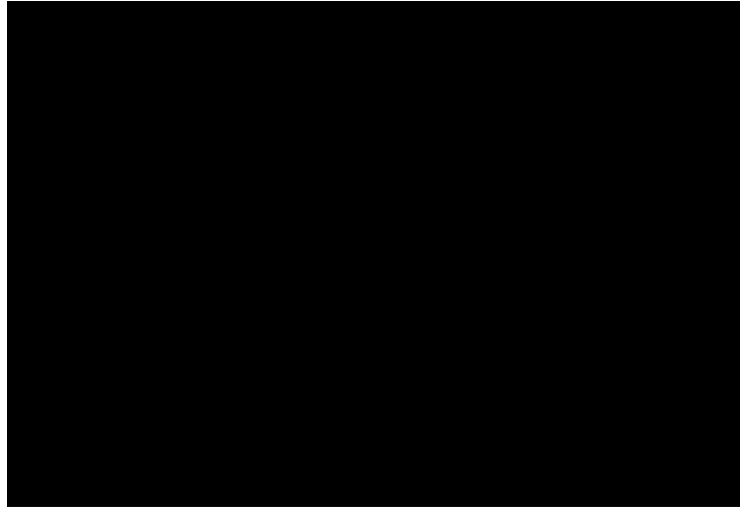
Exposé - Galerie



Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Grundrisse

