

# Exposé

## Einfamilienhaus in Michendorf OT Wildenbruch Modernes neu gebautes Landhaus am Waldesrand



Objekt-Nr. OM-309993

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **779.000 €**

Ansprechpartner:  
Karsten Brumm

Waldheimstraße 19  
14552 Michendorf OT Wildenbruch  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	952,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	15.01.2025
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	145,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	160,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft-/Wasserwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das moderne und massiv gebaute Einfamilienhaus wird auf einem ca. 952 m<sup>2</sup> großen Grundstück in 14552 Michendorf OT Wildenbruch errichtet.

Auf ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche (nach DIN277) mit 5 Zimmern und 2 Bädern finden hier auch größere Familien Platz. Küche und Wohn-Esszimmer sind offen gestaltet und ein Terrassengiebel schafft zusätzlichen Platz im Erd- und Dachgeschoss. Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume. Weiterhin gibt es im Erdgeschoss einen Hausanschlussraum, ein Duschbad mit 90 x 90 cm bodennaher Dusche sowie ein Gästezimmer, welches auch als Büro genutzt werden kann.

Eine massive Buche-Holzterrappe mit weißen Wangen, schwarzbraun geölten Stufen und mit Edelstahl-/Holzgeländer führt ins Dachgeschoss. Im Dachgeschoss befinden sich ein großes Bad mit begehbare, bodentief-verfließter Dusche (90x120 cm), Badewanne 180 x 80 cm, wandhängendes WC sowie ein hochwertiger 90 cm breiter Waschtisch. Drei großzügige Schlafräume mit bodentiefen Fensterelementen bieten ausreichend Licht und Platz.

Der Spitzboden ist über eine gedämmte Einschubterrappe vom Flur aus erreichbar.

Eine moderne und effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe als Heizungsart erwärmt die Fußbodenheizung in beiden Etagen sowie das Trinkwasser in einem 300 Liter Warmwasserspeicher.

Das Haus verfügt über eine kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage, die durch automatischen Luftaustausch die Gebäudehülle vor Feuchteschäden schützt.

Die elektrischen Aluminium-Rollläden sind einzeln über eine App steuerbar. Netzwerksteckdosen mit CAT7-Verkabelung befinden sich in jedem Wohn- und Schlafräum.

Die Putzfassade des Einfamilienhauses ist 2-farbig (weiß, grau), die Fenster, Terrassentürelemente sowie Haustür und Seitenteil sind außen farbig (anthrazit) und innen weiß. Als Dachstein wurde ein hochwertiger Tondachziegel (Braas Rubin 9 V, anthrazit engobiert) verlegt.

Das Haus ist an die Medien angeschlossen und bezugsfertig.

Das Gebäude hat einen Endenergiebedarf von 22,3 kWh/(m<sup>2</sup>.a).

Die Bodengestaltung im Erd- und Dachgeschoss sowie die Wandgestaltung in beiden Etagen kann der neue Eigentümer ganz nach seinen Wünschen ausführen. Auch die Außenanlagen können ganz individuell nach eigenen Wünschen geplant werden.

## Ausstattung

- Luft/Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung in beiden Etagen (außer HAR) mit Einzelraumregulierung (Raumthermostat)
- kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage
- motorische Alu-Rollläden
- moderne Bäder mit hochwertiger Ausstattung
- hochwertige weiße moderne Innentüren
- hochwertige Massivholz-Terrape mit weißen Wangen und dunklen Trittstufen
- Dachflächenfenster im Treppenhaus
- 3-fach-verglaste farbige Fenster (außen anthrazit)

- Tondachziegel anthrazit engobiert

**Weitere Ausstattung:**

Vollbad, Duschbad

## Sonstiges

Impressum

TO-KA Wohnprojekt UG

Berliner Allee 240

13088 Berlin

Tel.: +49 30 92 90 00 58

Fax: +49 30 92 90 00 60

Funk:+49 172 395 17 25 E-Mail: to-ka-wohnprojekt@t-online.de

Geschäftsführer: Karsten Brumm

Handelsregisternr.:128203 B Handelsregister: Amtsgericht Charlottenburg Steuernummer: 37 125 21938

Gewerbeerlaubnis gem. §34 c GewO erteilt durch

Bezirksamt Pankow von Berlin, Fröbelstraße 17 in 10405 Berlin

Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen

## Lage

Das Haus wird direkt am Waldesrand errichtet und man hat einen unverbaubaren Blick ins Grüne.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	22,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Ansicht Traufseite Eingang

# Exposé - Galerie



Ansicht Giebelseite

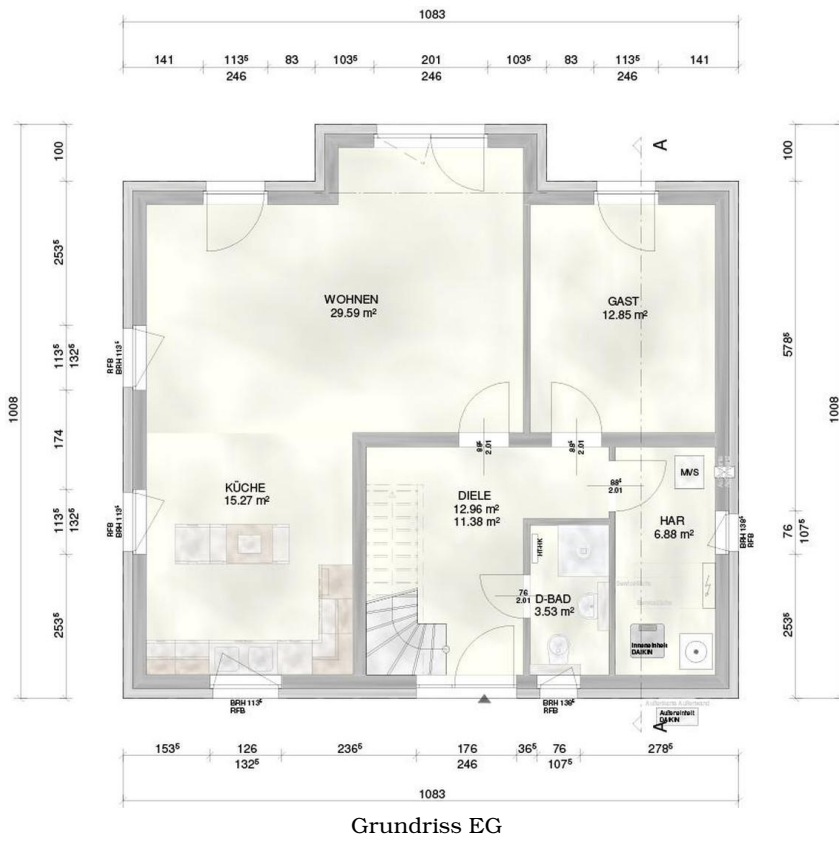


Ansicht Traufseite Terrasse

# Exposé - Galerie

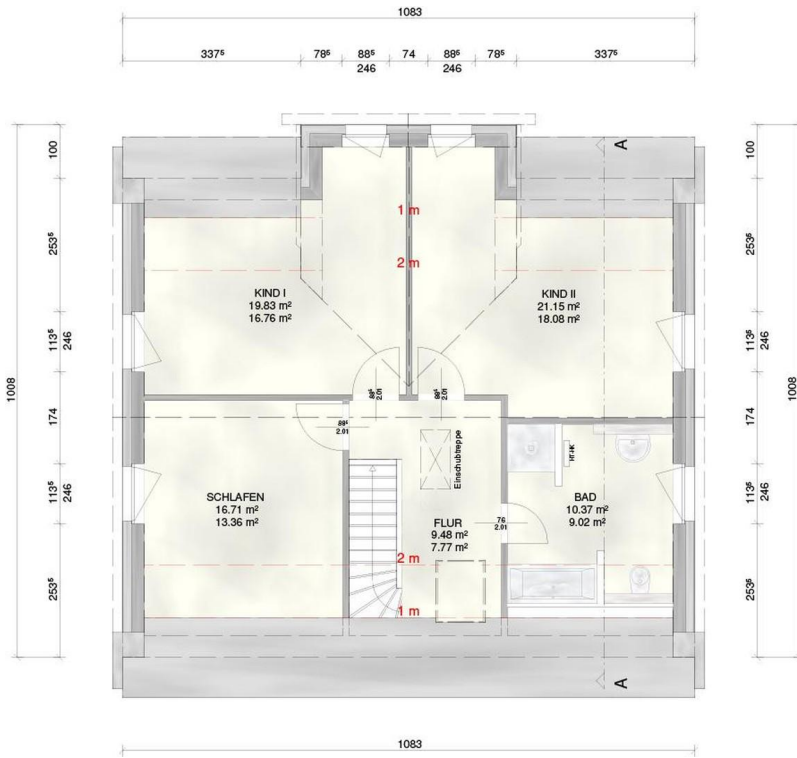


Ansicht Giebelseite

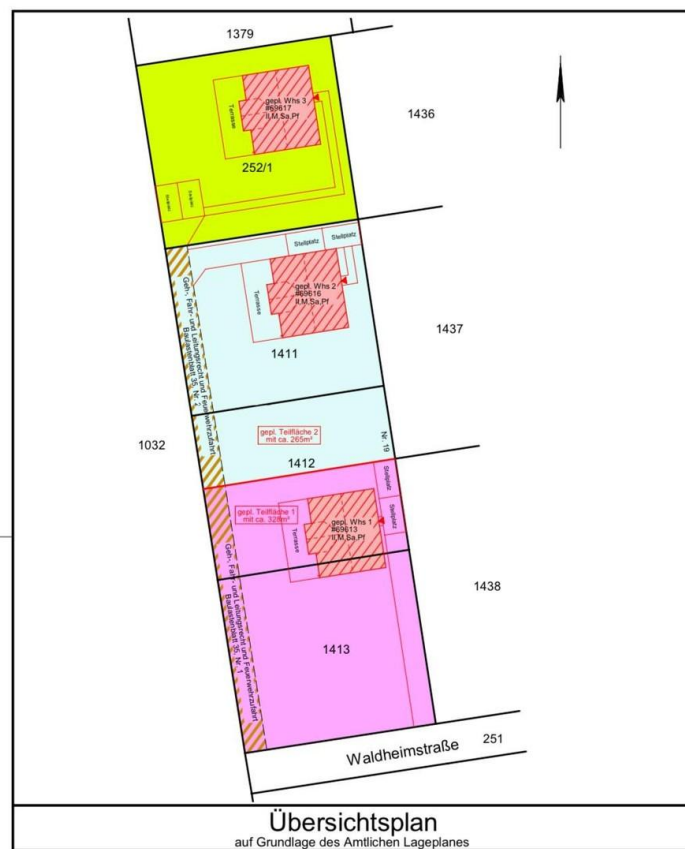


Grundriss EG

# Exposé - Galerie



Grundriss DG



Übersichtsplan  
auf Grundlage des Amtlichen Lageplanes  
Lageplan