

# Exposé

## Einfamilienhaus in Michendorf

**Leben zwischen Wald, See, Stadt- und Golfclubnähe \***



Objekt-Nr. **OM-314873**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.221.000 €**

14552 Michendorf  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	2011	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.017,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	171,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	206,40 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Grundstück empfängt Sie mit einem pflegeleichten Steingarten, in dem der Lavendel fast das ganze Jahr duftet.

Vom offen gestalteten Doppelcarport betreten sie den großzügigen Nebeneingangsbereich.

Dieser bietet Ihnen viel Stauraum. Von hier aus gelangen Sie in den offenen Haupteingangsbereich.

Bei der Raumplanung des Hauses wurde der Sonnenverlauf des südwestlich ausgerichteten Grundstückes berücksichtigt.

Das Haus verfügt über eine sehr hochwertige, nachhaltige und zeitlose Ausstattung. Dadurch können Sie Ihr Haus mit Recht klimaschonend und sehr effizient nennen.

Die sehr große, gartenseitige Fensterfront bietet einen nahtlosen Übergang von den Innenräumen zur umgebenden Natur. Im sonnigen, liebevoll angelegten Garten lädt das große Wasserbiotop mit angrenzender 50 qm großer Terrasse zum Entspannen ein.

Am Rondell mit Feuerschale werden gemütliche Abende unvergesslich. Hochbeet, Kräuterspirale und zwei Schuppen runden das Bild ab. Den idyllischen Garten können Sie auch von der Straßenseite durch eine separate, mit Fingerprint zu bedienende Tür erreichen.

Aus allen Räumen des Obergeschosses haben Sie einen wunderschönen Ausblick in den Garten und die umliegende Natur. Hier befinden sich das Masterbad, der Hauswirtschaftsraum, welcher auch als Fitnessraum genutzt werden kann, der Arbeitsraum, ein Kinderzimmer und das Schlafzimmer mit abgetrennter Ankleide. Das gesamte OG ist mit Parkett ausgestattet, das EG einheitlich mit großformatigen Fliesen.

Hier können Sie einziehen und sich einfach wohlfühlen!

## Ausstattung

Erdwärmepumpe, Fußbodenheizung, Photovoltaikanlage (19,76 KWp) mit Einzelmodulsteuerung (entspricht Brandschutzbestimmungen für öffentl. Gebäude). Beleuchtungssystem mit einer Lichtfarbe 2700 Kelvin (CRI 90). Festbrennstoffofen mit zwei Sichtgläsern, Markenküche mit Natursteinarbeitsplatte und Einbauregalsystem, dreifach verglaste, folierte Fenster mit 8-Fach Pilzkopfverriegelung, Insektenschutzgitter, Lammelenjalousien (Einzel/Zentralsteuerung), Hauseingangstür und Nebeneingangstür verfügen über einen Selbstschließmechanismus, die Hauseingangstür ist aus Massivholz gefertigt inkl. Schallschutzausrüstung und einem Spezialsicherheitsschloss mit Codekennung, die Nebeneingangstür wie auch das Gartentor verfügen über einen Fingerprintsensor, Alarmanlage inkl. Rauchmelder, Glaskuppelwärmedämmglas im Obergeschoss, Beamerleinwand im Fensterrahmen. Das Haus ist durch zwei Eingangstüren und eine Gartentür barrierefrei zu begehen. Gartenteich, Steingarten, hochwertige Pflanzen und Büsche, Gehwege wie auch Auffahrt und Carportstellplätze aus Granitplatten, automatisches Bewässerungssystem und selbstfahrender Rasenmäher, 2 separate Schuppen aus Lärchenholz, große Eckterrasse mit WPC Dielen, Feuerstelle mit integrierter Sitzfläche.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

Sehr geehrte Interessenten,

wir verkaufen das Haus privat und wünschen KEINE Makleranfragen.

Gerne teilen wir Ihnen die Objektadresse bei Vereinbarung eines Besichtigungstermines mit.

Wir bitten Sie um folgende Informationen, so dass wir Sie telefonisch kontaktieren können.

Name:

Telefonnummer:

Uhrzeit Ihres Rückrufwunsches:

E-Mail-Adresse:

Kaufgrund:

Mögliches Einzugsdatum:

Weitere Unterlagen wie die Flurkarte, Grundbuchauszug, Lageplan, Bauunterlagen erhalten Sie während des Besichtigungstermins.

## **Lage**

Das 2011 neu erbaute Niedrigenergiehaus im modernen Bauhausstil liegt in der ruhigen, idyllischen Waldsiedlung Bergheide, einem Ortsteil von Michendorf.

Die sehr gute Anbindung mit Bus, Bahn sowie Autobahn nach Potsdam (15 min) und Berlin (30 min) machen das Objekt für Berufspendler sehr interessant, da sich fast Alles schnell und staufrei erreichen lässt.

In der Nähe befinden sich eine Bushaltestelle 700m, Grundschule, Aldi, Netto, Edeka, Rossmann, Ärzte und Apotheken 3 km, Gymnasium 4 km, Bahnhof (mit Direktverbindung nach Potsdam und Berlin) 3,7km.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	13,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Hausansicht Gartenseite



Hausansicht Straßenseite

# Exposé - Galerie



Blick in den Wohnbereich



Blick in den Wohnküchenbereich

# Exposé - Galerie



Gästebad im Erdgeschoss



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Flur im Obergeschoss



Masterbad im Obergeschoss

# Exposé - Galerie

EXPRESS-PASS 376442 <https://www.express-pass.de>

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020

Gültig bis: 20.09.2023 Registriernummer: BB-2023-004728259

### Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude	
Adresse	[REDACTED]	
Gebäudeteil <sup>1</sup>	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude <sup>2</sup>	2011	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2011	
Anzahl der Wohnung	1 (Wohnfläche: 172,0 m²)	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	206,4 m² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 62 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung	Strom	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Strom	
Erneuerbare Energien	Art: Solarenergie, Geothermie	Verwendung: Heizung, Warmwasser
Art der Lüftung <sup>5</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
	<input type="checkbox"/> Schachtelüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung <sup>6</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionpflichtige Anlagen <sup>7</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitdatum der Inspektion:
Anlass der Ausfertigung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)
	<input type="checkbox"/> Vermeidung/Verzicht	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (heiwällig)

### Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägliche Vergleiche ermöglichen (Erfoltsenergie – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung erfolgte durch:  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beifügt (freiwillige Angabe)

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschläglichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung):  
Dr. Johannes Liess  
Architekt  
Lüchow 8  
17179 Altkalen

Stempel: ARCHITEKTURKAMMER Pommern, 27.09.2023, 17:05:00, MEINERSTAMPFER

Unterschrift des Ausstellers: [Signature]

Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls angewendeten Änderungsstatus zum GEG: <sup>1</sup> <sup>2</sup> <sup>3</sup> <sup>4</sup> <sup>5</sup> <sup>6</sup> <sup>7</sup>

Nur im Falle des § 79 Abs. 2 Satz 2 GEG eintragung: <sup>8</sup>

## Energieausweis Teil 1

EXPRESS-PASS 376442 <https://www.express-pass.de>

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020

### Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Treibhausgasemissionen: 12,16 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (t/m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch: 13,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergieverbrauch: 23,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen): 13,00 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum	Energieträger <sup>1</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor
01.01.2022 bis 31.12.2022	Strom	1,8	2 520,0	619,2	1 900,8	1,13
01.01.2021 bis 31.12.2021	Strom	1,8	2 536,0	619,2	1 916,8	1,03
01.01.2020 bis 31.12.2020	Strom	1,8	2 414,0	619,2	1 794,8	1,15

### Vergleichswerte Endenergie<sup>2</sup>

A+ A B C D E F G H

13 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

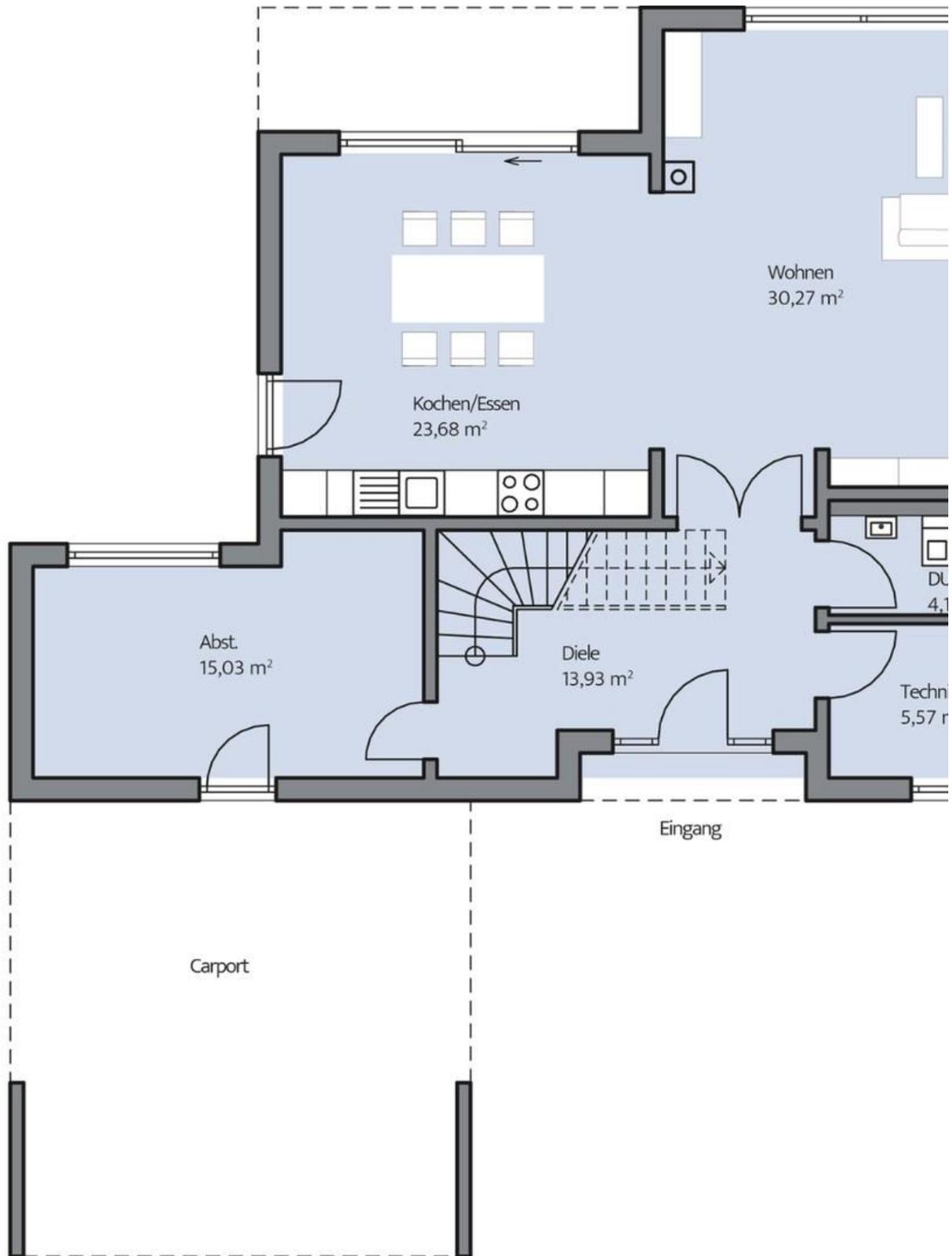
### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> gegebenenfalls auch klimafaktorübergreifend, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh  
<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

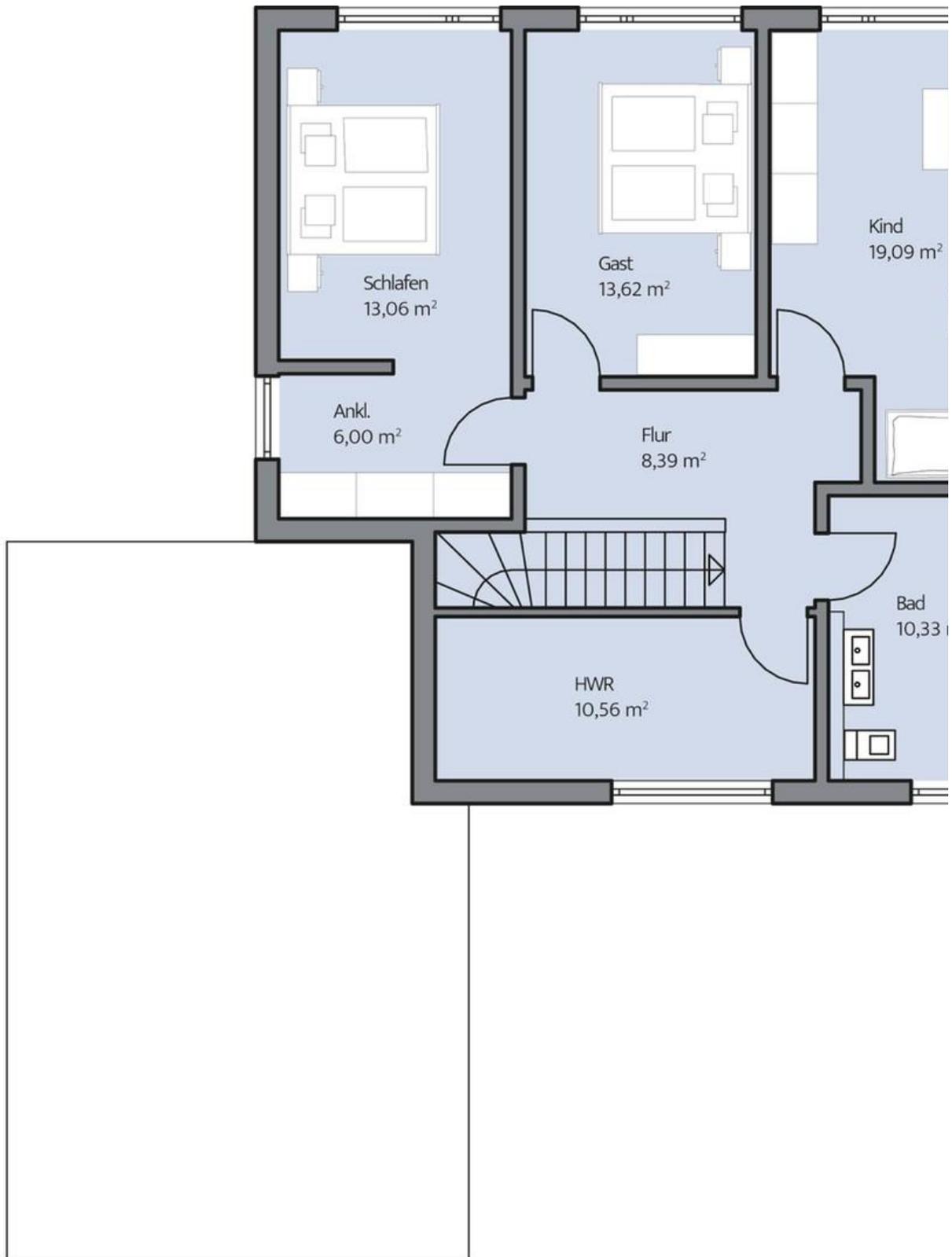
## Energieausweis Teil 2

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG