

# Exposé

## Einfamilienhaus in Brieselang

### ruhig & zentral - Einfamilienhaus in Brieselang



Objekt-Nr. OM-317203

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **665.000 €**

Zetkinweg, 12  
14656 Brieselang  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	2005	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	810,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Carports	1
Wohnfläche	122,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus ist frisch renoviert und ab sofort bezugsfertig. Sie können direkt einziehen und sich wohlfühlen.

Im EG befindet sich der großzügige Wohnbereich mit offener Küche. Ebenfalls befinden sich im EG ein Zimmer, das Duschbad und der Hauswirtschaftsraum. Im OG befinden sich aktuell 3 weitere Zimmer, davon eines mit begehbarer Ankleide, und das Wannenbad.

Das Haus bietet jedoch auch alle Möglichkeiten zur Selbstverwirklichung:

Im OG sind keine tragenden Wände verbaut. Daher ließe sich zum Beispiel das Badezimmer zu einer Wellnessoase erweitern. Das größere Zimmer wurde zudem so konzipiert, dass es sich durch den Einbau einer Wand teilen lässt. Dort sind Fenster, Heizkörper, Steckdosen, Satellitenanschluss, LAN-Anschluss und Deckenlicht doppelt vorhanden. Es würden insgesamt 6 Zimmer entstehen.

## Ausstattung

- Holzständerbauweise mit Massiv-Stein als Vollverklinkerung im EG und Holzschalung auf Lattung der Giebelwände im OG
- 2023 Giebel und Stirnbretter Anstrich erneuert
- 2023 renoviert (Laminat neu verlegt im OG, alle Wände geweißt, Silikonfugen in den Bädern erneuert, Kleinreparaturen an Wänden und Türen)
- Gastherme zur Warmwasserbereitung und Heizung, jährl. gewartet
- Kunststofffenster abschließbar
- Einbauküche inkl. Herd, Ofen, Kühl-, Gefrierschrank und Mikrowelle
- Duschbad im EG
- Wannenbad im OG mit Fußbodenerwärmung
- LAN-Anschluss in jedem Zimmer
- Satelliten-Anschluss in jedem Zimmer
- Hauswirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner (Abluft möglich)
- Spitzboden mit Luke und Leiter
- Garten mit Holzschuppen (3x4m), 2018 erbaut
- Carport (ca. 2,65m Höhe, ideal für Wohnwagen, -mobil oder Kleinbus, Van)
- Süd-West Terrasse mit Kräuterbeet
- Außenküche
- Gartenbrunnen und Versenkregner
- Stromanschluss in allen Gartenecken
- Glasfaser liegt bei Bedarf bereits in der Straße

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Bitte keine Anfragen zur Verkaufsunterstützung (§ 7 UWG).

## Lage

Das Grundstück befindet sich in einem reinen Wohngebiet in einer der Top-Lagen von Brieselang.

Den Bahnhof Brieselang erreicht man in 5 gemütlichen Gehminuten. Von dort gibt es bspw. folgende direkte Bahnanbindung:

Falkensee: 7 Minuten

Berlin Spandau: 20 Minuten

Berlin Hauptbahnhof: 30 Minuten

Nauen: 6 Minuten

Die A10 und die B5 in unmittelbarer Nähe bringen Sie auch mit dem Auto schnell an Ihr Ziel.

Supermärkte, Ärzte, Restaurants, Schulen und Kindergärten sind allesamt in weniger als 10 Fußminuten erreichbar.

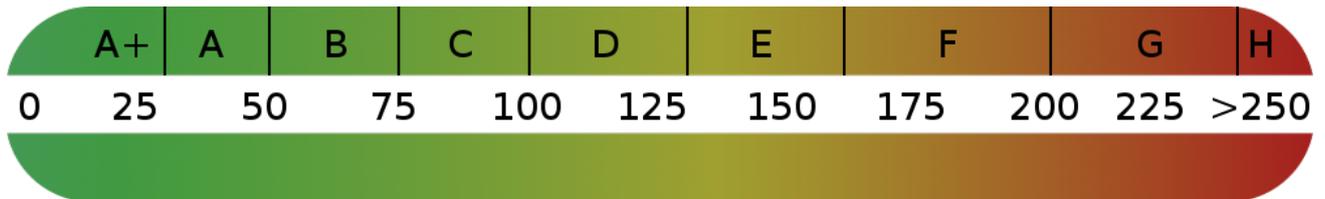
Ebenfalls in Laufnähe sorgen der Brieselanger Wald, Bredower Forst und der Nymphensee das ganze Jahr für Erholung.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	52,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie

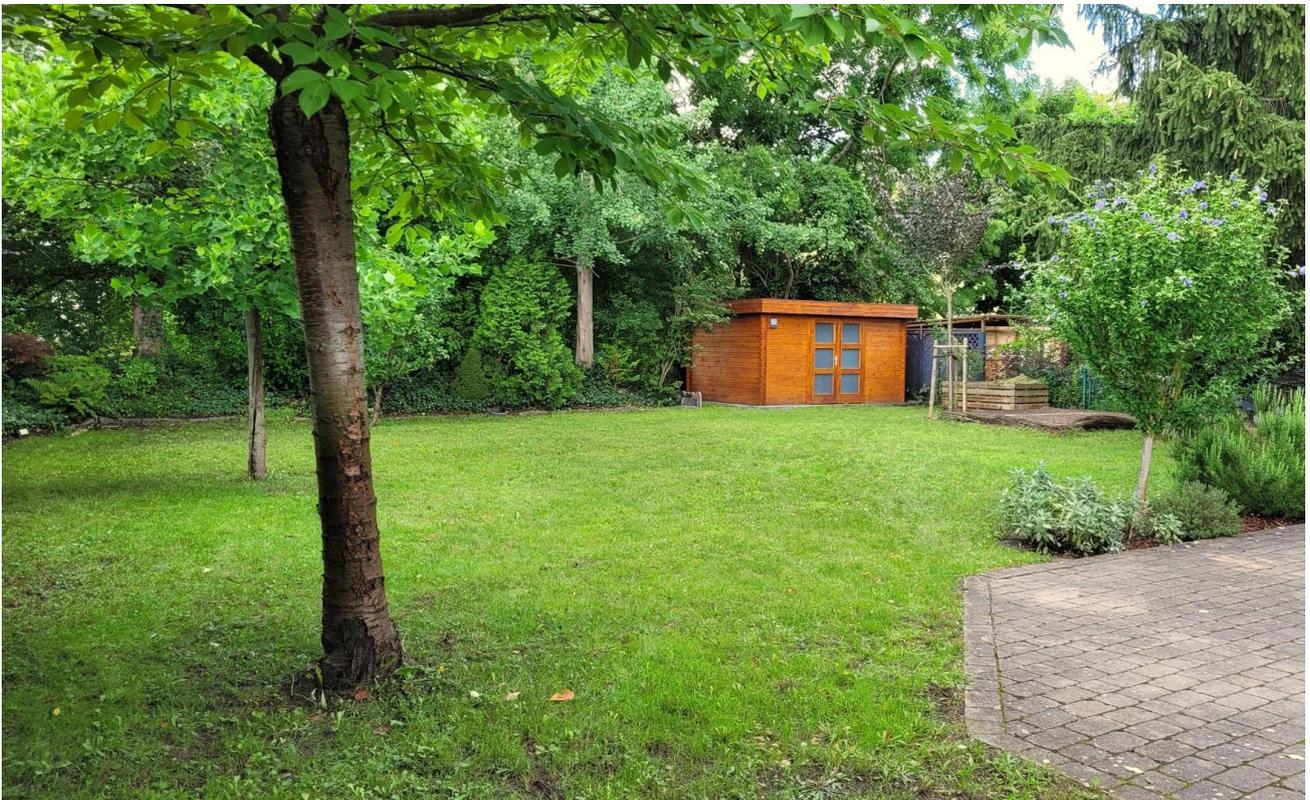


Blick von der Einfahrt

# Exposé - Galerie



Garten 1



Garten 2

# Exposé - Galerie



Garten 3



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Küche 1



Küche 2

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Duschbad EG 1



Duschbad EG 2

# Exposé - Galerie



Zimmer EG



Flur OG



Wannenbad OG 1

# Exposé - Galerie



Wannenbad OG 2



Zimmer OG mit Ankleide

# Exposé - Galerie

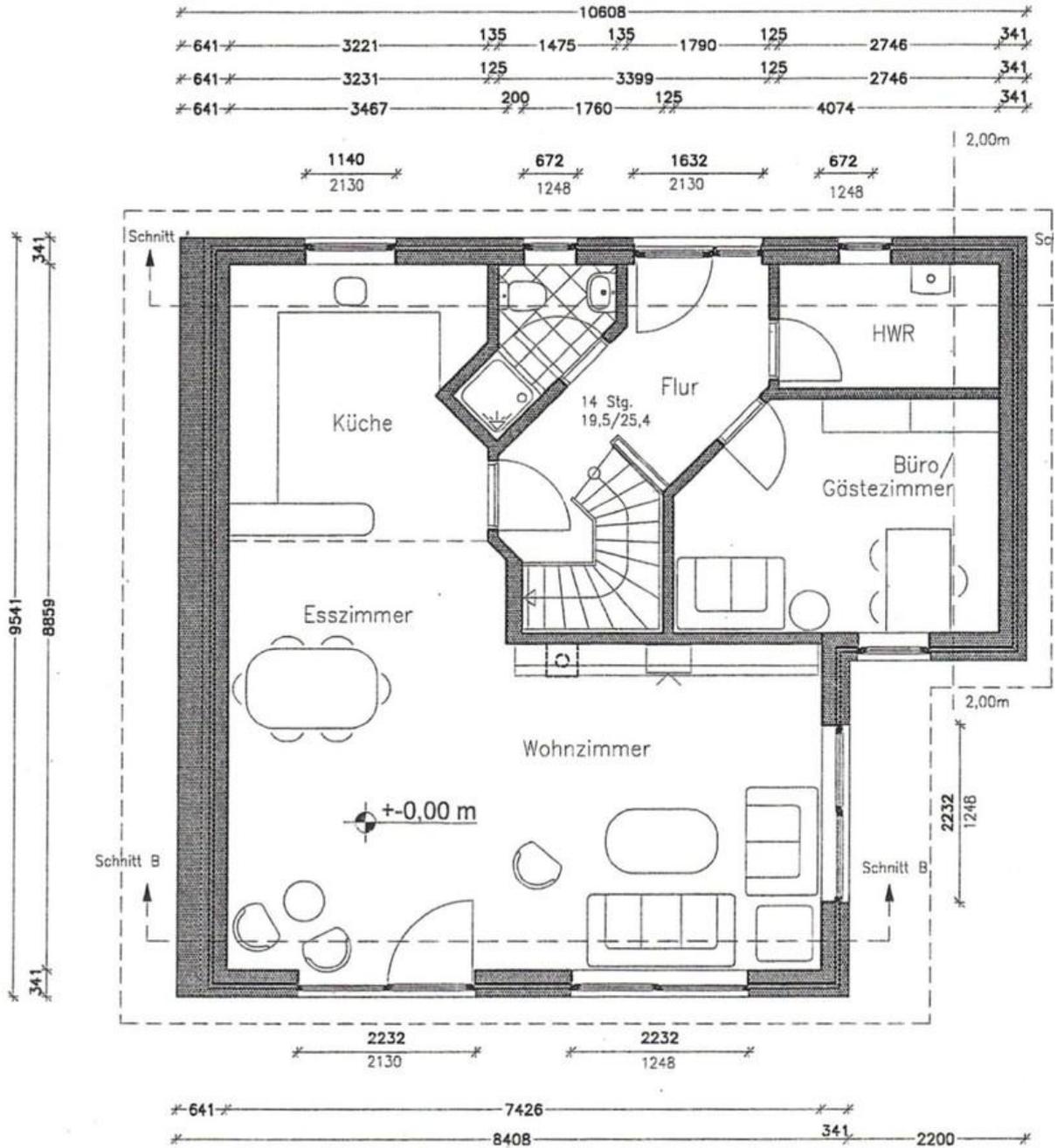


großes Zimmer OG 1



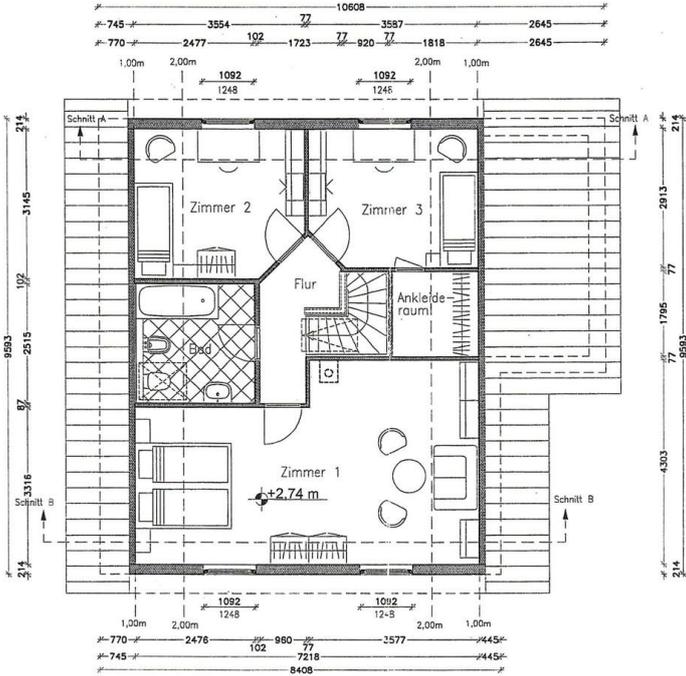
großes Zimmer OG 2

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ZUSAMMENFASSUNG

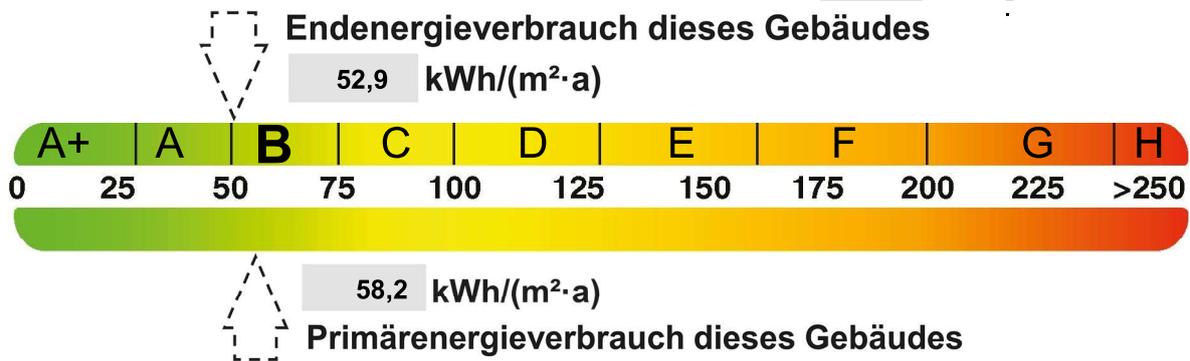
zum Energieausweis  
mit EU-Gesamtenergieeffizienzklassen

Gebäudetyp	Einfamilienhaus	
Adresse	14656 Brieselang	
Baujahr Gebäude	2005	
Baujahr Wärmeerzeuger	2005	
Anzahl Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	122 m <sup>2</sup>	
Wesentliche Energieträger für Heizung	Erdgas H	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Erdgas H	



## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 12,69 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup> a)



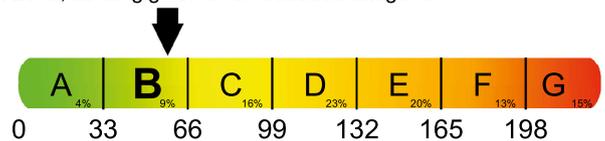
### Energetisch relevante Besonderheiten

- ✓ Das Dach des Objektes bietet günstige Voraussetzungen für die Installation einer PV-Anlage
- ✓ Eigener Brunnen vorhanden
- ✓ Für das Gebäude besteht zum Ausstellungsdatum dieser Zusammenfassung keine Verpflichtung zur Modernisierung.
- ✓ Die Heizungsanlage ist neu (jünger als 30 Jahre) oder enthält keinen Konstanttemperaturkessel.
- ✓ Die Heizungsrohre sind isoliert.
- ✓ Die obere Geschossdecke (OGD - Decke zwischen dem obersten beheizbaren Geschoss und dem nicht beheizbaren Geschoss, i.d.R. Dachboden) oder das Dach erfüllt den Wärmeschutz nach DIN 4108-2 vom Februar 2013. Das heißt ein Mindestwärmeschutz von OGD U=0,9 W/(m<sup>2</sup>K) bzw. Dach U=1,2 W/(m<sup>2</sup>K) ist vorhanden. Dies entspricht ca. 3cm Dämmung Mineralwolle, EPS oder vergleichbarem zusätzlich zum Aufbau aus Holz / massiv.

Der Energieberater hat diese Angaben am Objekt nicht überprüft, sondern lediglich einer Plausibilitätsprüfung unterzogen.

Ihr Primärenergieverbrauch /-bedarf 58,2 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Die Skala erfolgt auf Grundlage des Entwurfs zur neuen EU-Gebäuderichtlinie vom 14.03.2023 und unseren Datenbestandes seit 2019, abhängig von Ihrer Gebäudekategorie. \*

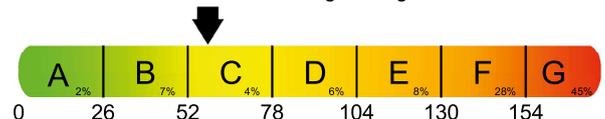


Artikel 9 - Mindestvorgaben für die Gesamtenergieeffizienz Abs. c) Wohngebäude und -gebäudeteile, müssen spätestens erreichen:

- ✓ i) ab dem 1. Januar 2030 mindestens die Gesamtenergieeffizienzklasse E
- ✓ ii) ab dem 1. Januar 2033 mindestens die Gesamtenergieeffizienzklasse D

\*Die "EU"-Skalierung sieht vor, die schlechtesten 15% des Gebäudebestands der Kategorie G zuzuordnen und den Rest der Skala linear gleichmäßig aufzuteilen. Auf unseren Datenbestand mit 10231 Datensätzen zur spezifischen Gebäudekategorie: Einfamilienhaus, besteht kein Anspruch auf Repräsentativität. mehr >

ausschließlich bedarfsbasierte Datengrundlage:



Zusammenfassung zum Energieausweis mit EU-Gesamtenergieeffizienzklassen



Ausstellungsdatum 14.07.2023



Diese Zusammenfassung zur Verwendung in Inseraten ersetzt nicht die Vorlage des kompletten Energieausweises nach § 80 (4) GEG. Für die prognostizierte Platzierung in den EU-Gesamtenergieeffizienzklassen übernehmen wir keinerlei Haftung. Dieses Formular enthält keine Registriernummer und ist kein durch das GEG definiertes Formular.

www.energieausweis-vorschau.de  
Kantstraße 53, Leipzig, 0341/2539254