

Exposé

Einfamilienhaus in Eichwalde

**Wohnen wo andere Urlaub, Ideal für junge Familien im
Kinderfreundlichen Ort Eichwalde**



Objekt-Nr. OM-318978

Einfamilienhaus

Verkauf: **780.000 €**

15732 Eichwalde
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	525,00 m ²	Zustand	Erstbezug
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	140,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	140,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Strom		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Lage Lage Lage, raus aus dem Stress des Alltages rein in die Wohnfühlzone

Objektbeschreibung - Verkauft wird OHNE Makler, demzufolge ist auch keine Provision bei Kauf fällig!

Eichwalde - Berlin Einfamilienhaus Neubau 2024 mit Garten - mit Platz für eigene Kreativität

Fußläufig nur 3 min bis zur Badestelle am Zeuthener See und im familienfreundlichen Eichwalde gelegen, präsentiert sich das charmante Einfamilienhaus / Stadtvilla mit Garten, der noch Platz hat, für die eigene Entfaltung. Ein muss für jeden Natur Liebhaber / Wassersportler Familien - Mensch.

Einige hohe Bäume spenden wohltuenden Schatten. Vom hellen und einladenden Eingangsbereich gelangen Sie in den großzügigen Wohn-/Essbereich, der mit bodentiefen Fenstern, Kaminofen (vorbereitet) stylischem Boden sowie den Zugang zur Terrasse über einen Wintergarten / Erker . Im Erdgeschoss haben Sie auch die geräumige Wohn -Küche, diese lässt noch Platz für eigene kreative Ideen.

Gleichzeitig befindet sich im Erdgeschoss ein Gäste Dusch - Bad sowie der Hauswirtschaftsraum mit modernster Technik. Über die hochwertige Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, welches auf der gesamten Fläche vollwertigen Wohnraum bietet.

Es stehen Ihnen zwei schön geschnittene Familienzimmer -Schlaf / Gästezimmer zur Verfügung die gleichzeitig jeweils Zugang zum Balkon aufweisen. Notwendige Medien liegen in allen Wohnräumen an und sind nach modernsten Gesichtspunkten umgesetzt.

Zusätzlich gibt es ein Ankleidezimmer und ein Büro. Das Familienbadezimmer bietet eine Badewanne, WC, Große Dusche, Doppelwaschbecken sowie handverlesene Fliesen und hochwertige Armaturen. Das Wohnhaus ist ein Neubau von 2024 und wurde nach den neuesten Energetischen Vorgaben gebaut. Photovoltaik Anlage kann im Nachgang verbaut werden, das Haus ist durch Leerrohre entsprechend vorbereitet. Insgesamt erfüllt das Haus alle derzeitigen und zukünftigen Ansprüche und Voraussetzungen an Komfort und Ausstattung.

Ausstattung

Das Haus befindet sich direkt in der Fertigstellung wurde in Massivbauweise hochgezogen. Somit wurde auf Langlebigkeit Wert gelegt. Auch wurde eine Energiesparende Bauweise bevorzugt. Das Haus, lässt jetzt noch, in dieser Phase, Platz für eigene Kreativität. Das Haus ist Freistehend. Am besten einen Termin vereinbaren und sich selbst ein Bild machen. Verkauft, wird geschuldet veränderter Lebensumstände, was aber nicht heißt, das es sich um einen Notverkauf handelt. Der angegebene Wert hat seine Rechtfertigung durch die einerseits Top Lage, für jeden der Erholung sucht, andererseits handelt es sich um einen kompletten Neubau der keine Wünsche offen lässt. Garten Planung kann noch frei nach dem persönlichen Geschmack umgesetzt werden. Der Marktwert wird auf ca. 1.150.000,00 € beziffert, also auch gleichzeitig eine Kapitalanlage.

(nach kompletter Fertigstellung einschließlich Garten Arbeiten)

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Energie Ausweis / Luftdichtheitsmessung usw. ist alles vorhanden

Lage

Lage Lage Lage 3 min bis zum Zeuthener SEE

.. sehen Sie dem Sonnenaufgang am Zeuthener See entgegen aber nicht nur dort, auch mit Blick aus den jeweiligen Balkon Zimmern.

Eichwalde ist pure Idylle! Vor den Toren der Hauptstadt und im Speckgürtel gelegen, gehört Eichwalde als amtsfreie Gemeinde zum Landkreis Dahme-Spreewald und liegt direkt an der südöstlichen Stadtgrenze von Berlin. Das offerierte Wohnhaus befindet sich nur 3 Gehminuten vom Badestrand an der Dahme/Zeuthener See entfernt. Es ist eine reine Wohngegend. Einfamilienhäuser stehen auf großen Grundstücken und es herrscht eine ländliche Stimmung. Während in den Sommermonaten die Badestelle gerne von Wochenendbesuchern frequentiert wird, herrscht in den Wintermonaten eine meditative Stille und eine Wanderung entlang der Havellandstraße spendet wohltuende Ruhe. An der Dahme gibt es Ausflugsrestaurants und viele Wassersportarten können ausgeübt werden. Ebenfalls sind Anlegestellen und Marinas, für Wassersportler, alle paar Meter zu finden. Nur wenige Meter vom Haus entfernt hält der Bus zum S-Bahnhof Zeuthen und S-Bahnhof Königs Wusterhausen. Trotzdem befindet sich das Haus in einer Nebenstr. zur Hauptstraße somit kaum Verkehr und dafür herrliche Ruhe. Vom Bahnhof fahren S- und Regional-Bahnen nach Berlin. Auch besitzt Eichwalde einen eigenen S-Bahnhof. Dieser ist in sieben Minuten mit dem Fahrrad oder fünf Minuten mit dem Auto zu erreichen. Im Umfeld des Bahnhofs haben Sie alle namhaften Supermärkte, das Humboldt-Gymnasium, Apotheken, mehrere Bäcker und zahlreiche Restaurants, Kitas sowie Schulen niedergelassen. Somit lassen sich die Dinge, des täglichen Bedarfs, schnell erledigen.

In gewisser Weise können Eichwalde, Schulzendorf, Schmöckwitz und Zeuthen zusammengefasst werden. Hier, am südöstlichen Rand der Hauptstadt, herrscht eine dörfliche Idylle mit hohem Erholungswert. Sie können im Einklang mit den Jahreszeiten leben. Es ist eine beliebte Wohnlage, die von Familien besonders bevorzugt wird. Eichwalde und Zeuthen verfügen über einen S-Bahnhof: Es halten die S8 und S46 nach Königs Wusterhausen, Westend und Südkreuz. Auch im benachbarten Schulzendorf gibt es rund um das Rathaus einen großen Supermarkt, eine Drogerie und weitere Einkaufsmöglichkeiten. Schulen und Kinderbetreuungsangebote sind in Eichwalde und den umliegenden Gemeinden zahlreich vorhanden. Am Wochenende lohnt ein Ausflug ins A10 Center Wildau, dass in ca. 12 Autominuten erreicht ist. Auch bietet das nahegelegene Gewerbezentrum Waltersdorf attraktive Geschäfte und ein IKEA Möbelhaus. Mit dem Auto sind Sie in 35 Minuten am Alexanderplatz, während Sie bis zum beliebten Kurfürstendamm ebenfalls etwa 35 Fahrminuten brauchen.

Infrastruktur:

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

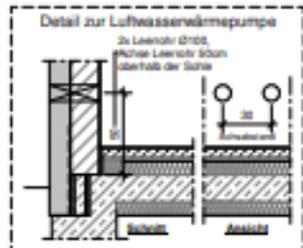
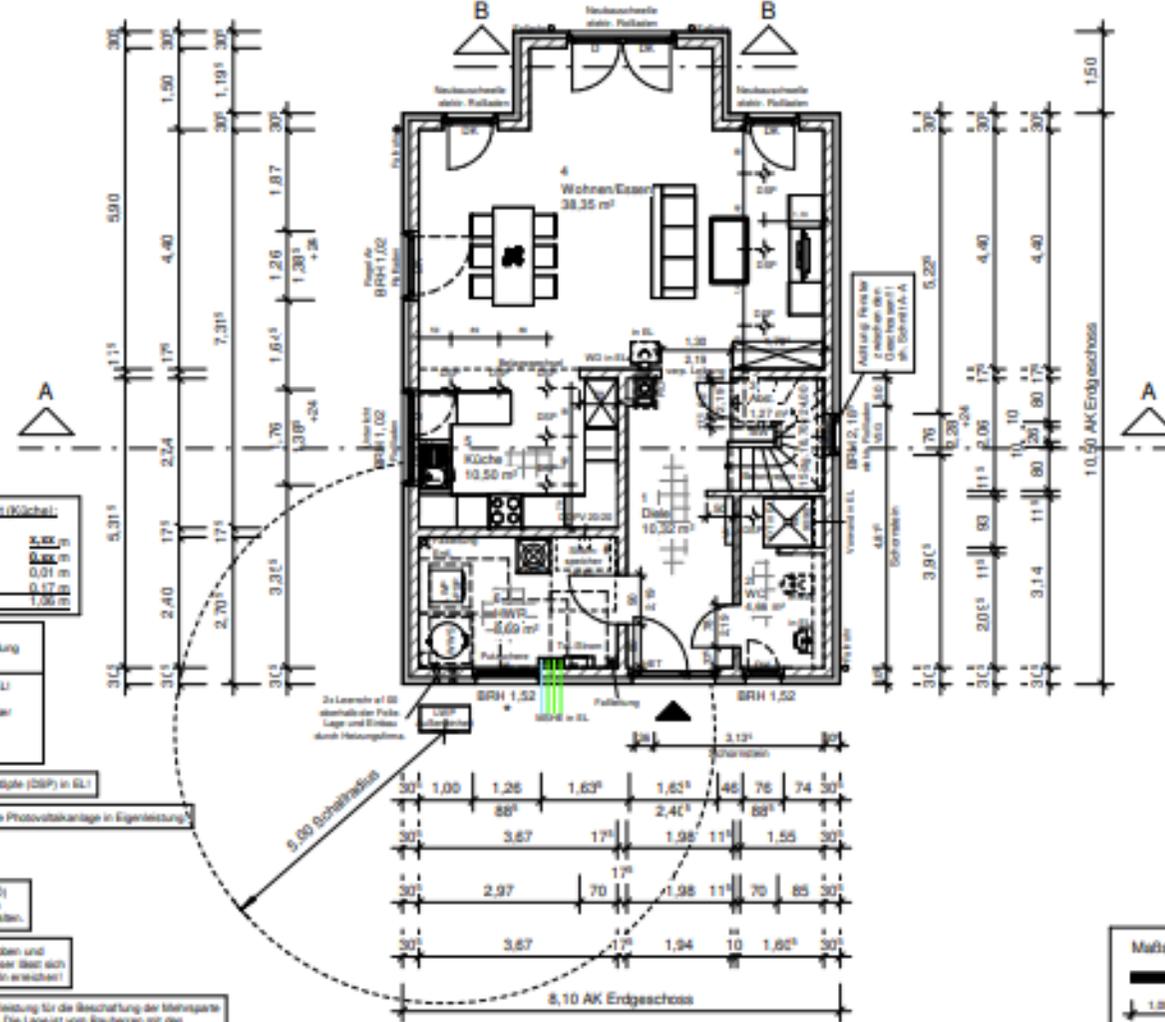
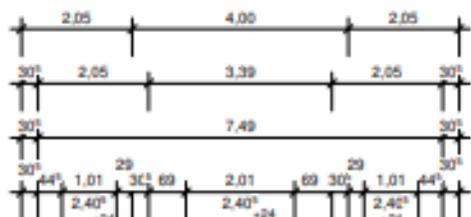
Exposé - Anhänge

1.

0 Erdgeschoss **73,78 m²**

voraussichtl. Maßnahmen für EFFIZIENZHAUS 55 (BBS 06.10.2022):

- Fußbodenheizung im EG/DG (ohne separate Regelung für HWR, Diele, Flur u. wem vorh. Abstellraum, Ankleide, Speisekammer)
- Luftwasserwärmepumpe C57400 mit integriertem 120 L Pufferspeicher und 290 L WWS
- Photovoltaikanlage in EL (später)



Arbeitsplatte Integriert (Küche):
 - Höhe Arbeitsplatte: 2,05 m
 - Stärke Platte: 0,05 m
 - Toleranz: 0,01 m
 - Fußbodenaufbau: 0,17 m
 - Strahlungshöhe: 1,06 m

Baumasse:
 - Auftritt mit Unterverkleidung mind. 26,0 cm
 - Belag und Gefälle in EL: Belagstärke inkl. Ausgleichsschicht + Kleber
 - min. 20 mm

Anpassung der Einbauplatz (ESP) in EL

Platzbedarf für spätere Photovoltaikanlage in Eigenleistung

Reinigungsplatte (RP):
 - Schon von bewerkstelligten Materialien entfernt haben.

Der Fensterrahmen wird oben und mittig angebracht. Dieser lässt sich evtl. nur mit Hilfsmitteln erreichen!

Der Bauteil ist in Eigenleistung für die Beschaffung der Materialien herzustellen. Die Lage ist vom Bauherrn mit der Verordnen der Bauabteilung zu klären! Der Einbau muss vor Ort mit dem Handwerker abgestimmt und verortet werden.

Belastung:
 Die Belastung ist mit 11,50m Porenbetonsteinen (PPE) zu untermauern. (Maßhöhe nach Treppenplanung der Deckenplatte)

Schallschutzfenster mit mind. 37db
 (für gesamtes Geschoss, außer HET)

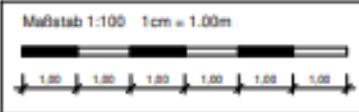
TEAM Massivhaus übernimmt keine Gewähr für die Genehmigung der Luftwärmepumpe!

Für die Lage der Luftwärmepumpe in Bezug auf die Schallentwicklung zu Nachbargebäuden ist der Bauherr eigenverantwortlich, TEAM Massivhaus übernimmt keine Gewähr!

Punktfundament, Kiebbett zur Verankerung und eine witterungsgesteuerte Abdeckung der Leitungen an der Wand in EL des Bauherrn!

Zus. Be- und Entlüftung des innerliegenden Raumes in EL des Bauherrn

Platzkopfverriegelung nach RC 1
 (nur für Fenster- und Terrassentürflügel)
 (für gesamtes Geschoss)



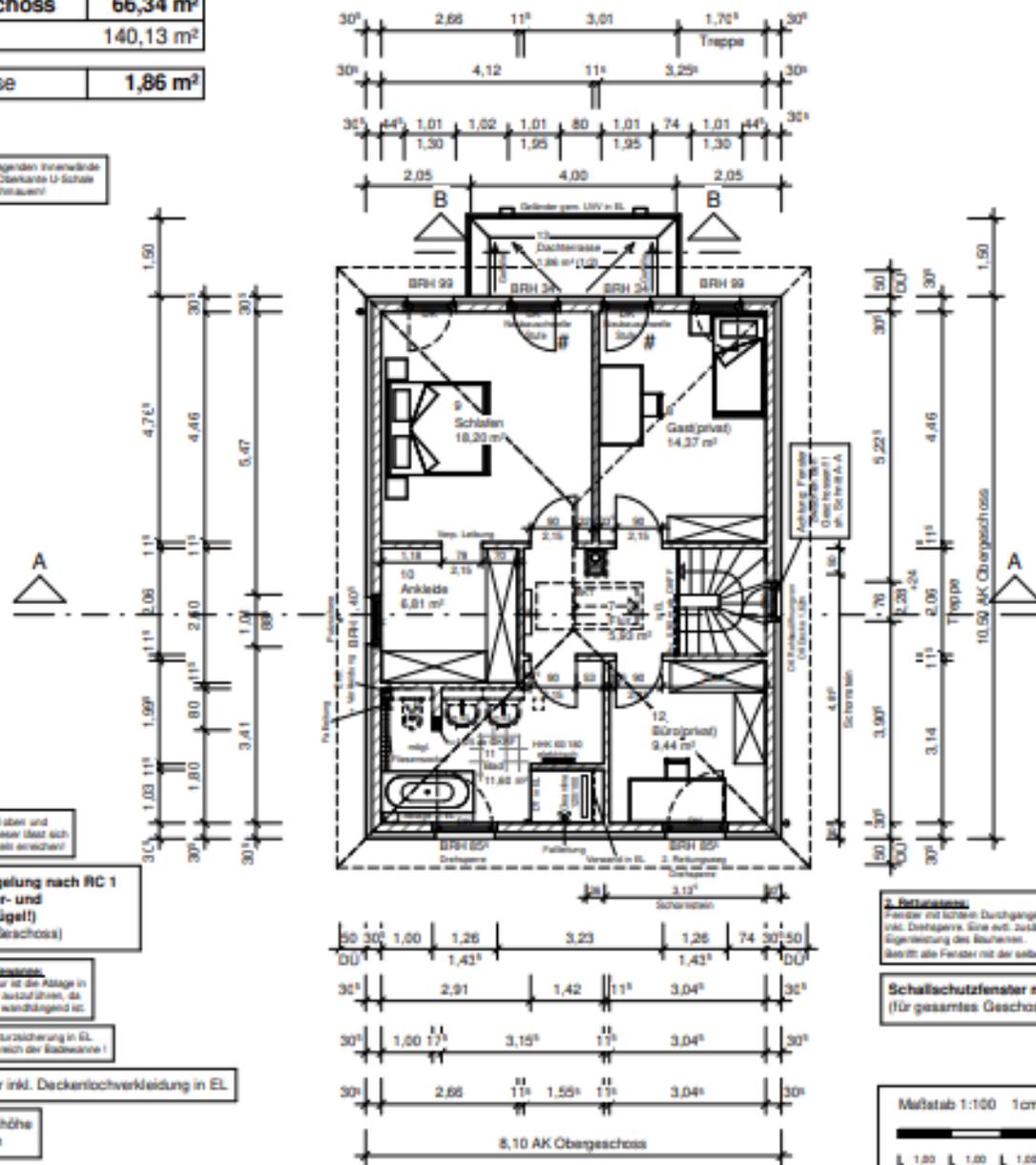
ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND AM BAU ZU PRÜFEN ! DIE STATISCHEN BERECHNUNGEN INKL. DER POSITIONSPLÄNE UNSTIMMIGKEITEN SIND MIT DER BAULEITUNG ABZUKLÄREN ! SIND BESTANDTEIL DER AUSFÜHRUNGSPLANUNG !

0 Erdgeschoss	73,78 m ²
1 Obergeschoss	66,34 m ²
Gesamt	140,13 m ²

Dachterrasse	1,86 m ²
--------------	---------------------



Die Höhe der nicht tragenden Innenwände bis 4,5 cm unter der Oberkante U-Schale der Außenwände hochbauen!



Der Fensterrahmen wird oben und unten angebracht. Dieser lässt sich evtl. nur mit Hülfsmitteln einbauen!

Pfostenverriegelung nach RC 1
(nur für Fenster- und Terrassentürfüße)
(für gesamtes Geschoss)

Hiermit Aktive Beklebung
Im Bereich der Armatur ist die Abtäge in EL mind. 20cm höher auszuführen, da die Standard-Armatur wandhängend ist.

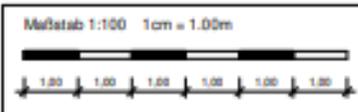
evtl. erforderliche Absurzsicherung in EL für das Fenster im Bereich der Badewanne!

Galeriegeländer inkl. Deckenlochverkleidung in EL

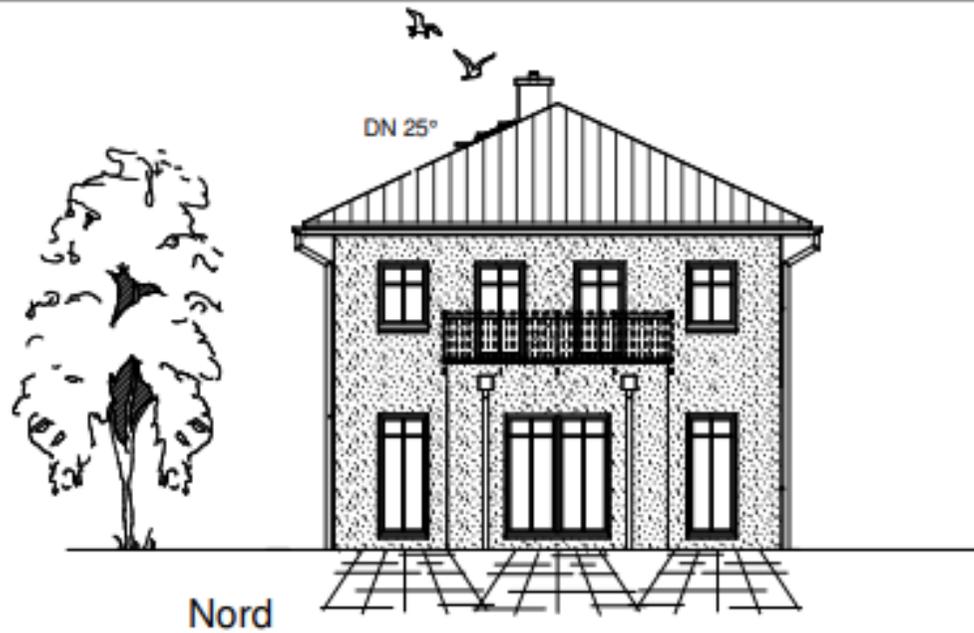
Durchgangshöhe unter 2,00 m

2. Rettungswege
Weniger mit festem Durchgangswert von mind. 0,90 x 1,20 m inkl. Durchgang. Eine evtl. zusätzliche Absurzsicherung in Eigenregieung des Bauherrn.
Bericht alle Fenster mit der selben BRH wie das Rettungsfenster.

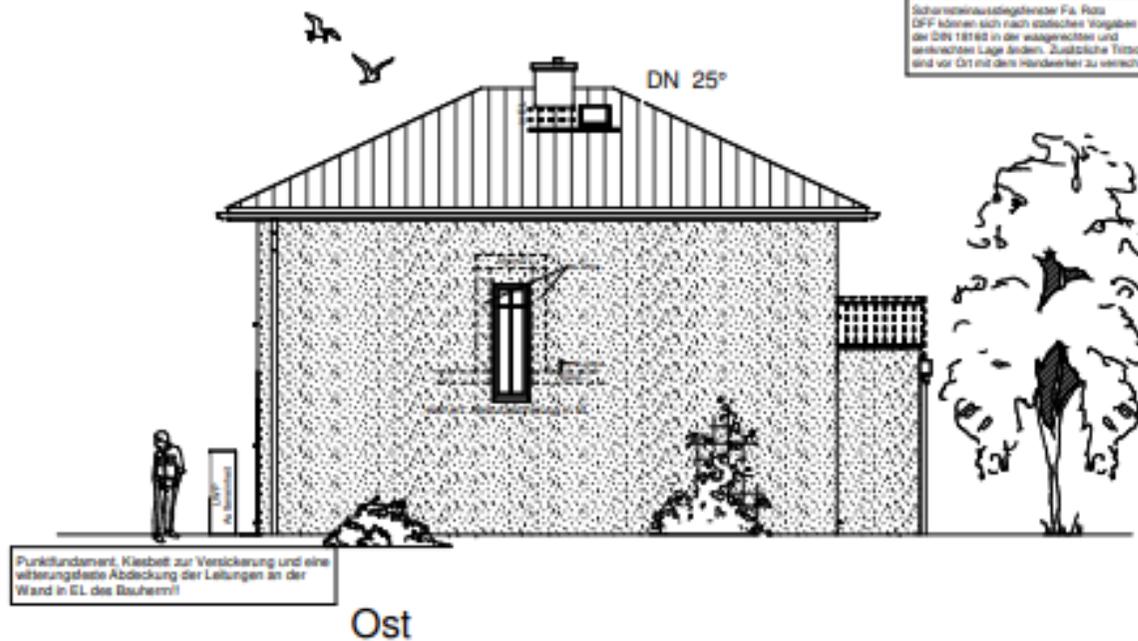
Schallschutzfenster mit mind. 37db
(für gesamtes Geschoss, außer HET)



ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND AM BAU ZU PRÜFEN ! DIE STATISCHEN BERECHNUNGEN INKL. DER POSITIONSPLÄNE UNSTIMMIGKEITEN SIND MIT DER BAULEITUNG ABZUKLÄREN ! SIND BESTANDTEIL DER AUSFÜHRUNGSPLANUNG !

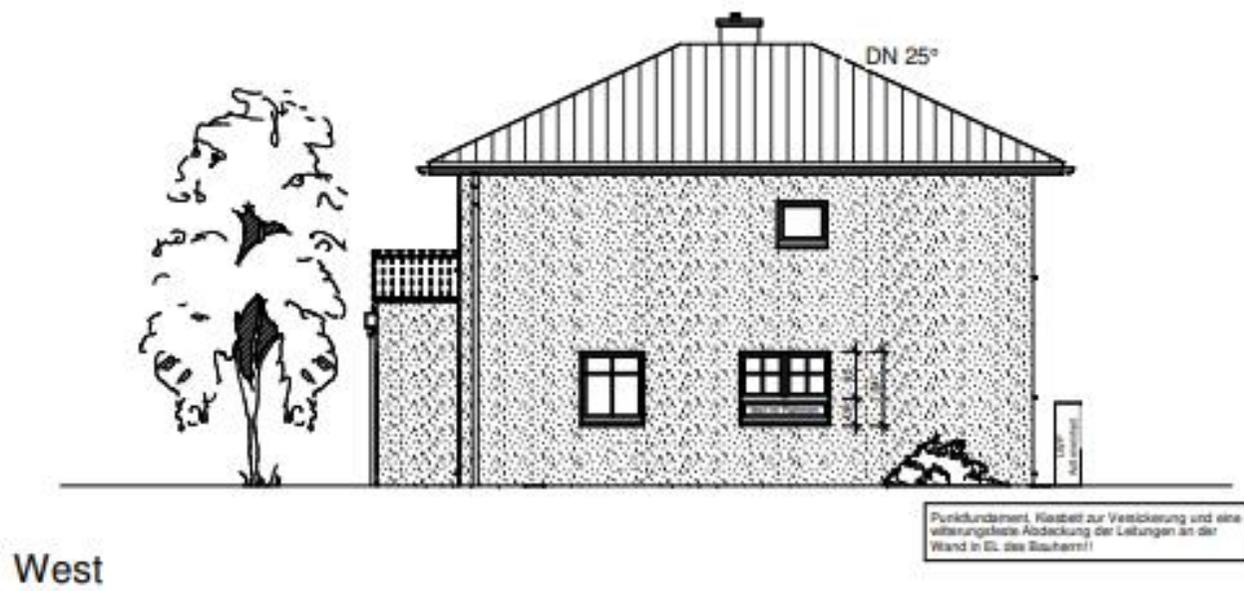
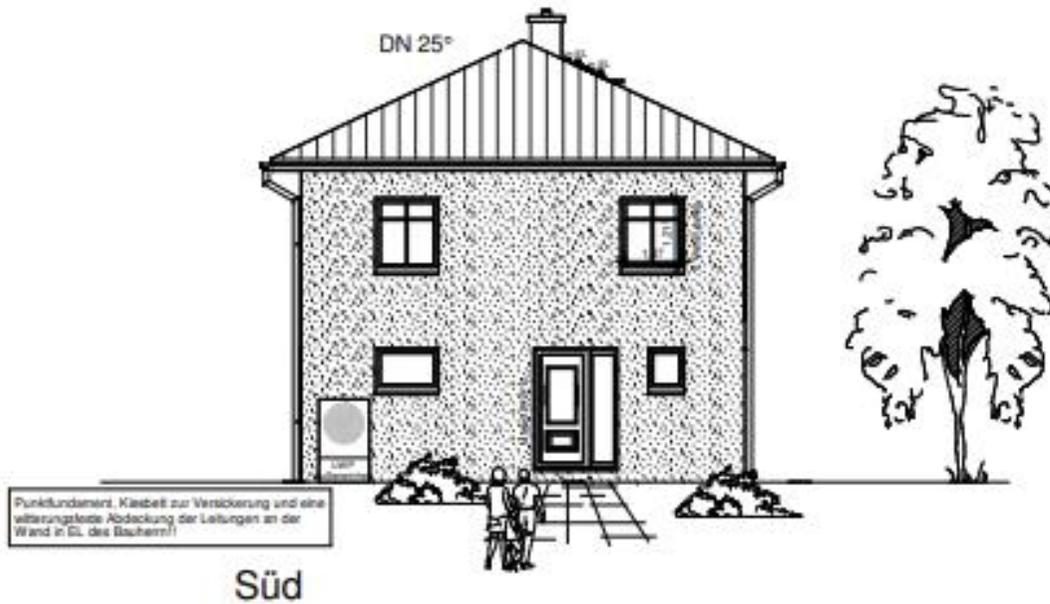


Schornsteinausstiegfenster Fa. Rotz
 DFF können sich nach anderen Vorgaben bzw.
 der DIN 18140 in der waagerechten und
 senkrechten Lage ändern. Zusätzliche Titelseite
 sind vor OT mit dem Handwerker zu vereinbaren.



Punktfundament, Klebbit zur Verankerung und eine
 witterungsfeste Abdeckung der Leitungen an der
 Wand in EL des Bauherrn!

**ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND AM BAU ZU PRÜFEN ! DIE STATISCHEN BERECHNUNGEN INKL. DER POSITIONSPLÄNE
 UNSTIMMIGKEITEN SIND MIT DER BAULEITUNG ABZUKLÄREN ! SIND BESTANDTEIL DER AUSFÜHRUNGSPLANUNG !**



ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND AM BAU ZU PRÜFEN ! DIE STATISCHEN BERECHNUNGEN INKL. DER POSITIONSPÄNE UNSTIMMIGKEITEN SIND MIT DER BAULEITUNG ABZUKLÄREN ! SIND BESTANDTEIL DER AUSFÜHRUNGSPLANUNG !