

Exposé

Einfamilienhaus in Falkensee

Großzügige Altbau-Villa in Falkensee-Finkenkrug



Objekt-Nr. OM-322416

Einfamilienhaus

Verkauf: **695.000 €**

Ansprechpartner:
Anne L.

Rudolf-Breitscheid-Str. 32
14612 Falkensee
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	1921	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	1.000,00 m ²	Schlafzimmer	6
Etagen	4	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	220,00 m ²	Carports	2
Nutzfläche	360,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir verkaufen unser wunderschönes Haus im idyllischen Falkensee Finkenkrug, gelegen zwischen der Großstadt Berlin und der schönen Natur vor der Haustür.

Das Haus ist ein altes großes exquisites Sommerhaus, das sich ein Hotelier aus Berlin Mitte im Jahr 1921 hat bauen lassen. Das Haus ist von oben bis unten renoviert worden, und hat dabei seinen wunderbaren Altbau-Charme nicht verloren.

Das Haus hat hohe Decken und eine Grundfläche von jeweils etwa 100 qm im Keller und Erdgeschoss, in der zweiten Etage sind es etwa 90 und im Dachgeschoss etwa 30 qm. Die Treppen, die Dielenböden und die Türen sind original und in allen Stockwerken aufgearbeitet worden, die Strom- und Wasserleitungen sind erneuert. Im Keller steht eine Weichwasseranlage zur Kalkreduktion und um die Geräte zu schonen.

Beschreibung der einzelnen Stockwerke:

1. Etage (Hochparterre):

Es gibt hier zwei Eingänge, einen zur Straße hin (Haupteingang) und einen hinten zum Garten mit Terrasse. Wir nutzen vor allem den Hintereingang, da sich hier der große Garten anschließt und auch z.B. die Einkäufe direkt in die Küche getragen werden können.

Der Hintereingang mit überdachter Terrasse befindet sich direkt an der Küche. Diese ist großzügig angelegt, und hat eine gemütliche schöne Essecke am Fenster.

Weiterhin gibt es im Hochparterre eine Gästetoilette, ein (neues) Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und Fußbodenheizung, sowie zwei große und ein kleines Zimmer (z. B. Wohn- und Esszimmer sowie Büro). Es gibt hier u. a. zwei schöne Flügeltüren zur Verbindung der Räume.

2. Etage:

Über eine schöne Holzterrasse geht es in den Schlaf- und Spielbereich mit vier Zimmern und einem Badezimmer mit extrabreiter Wanne. Die Zimmer sind unterschiedlich groß, und alle individuell schön und hell. Ein Zimmer hat einen Balkon mit Blick in den Garten. Dieses Zimmer könnte man als Eltern-Schlafzimmer einrichten und das kleinere Zimmer nebenan relativ unkompliziert als begehbaren Kleiderschrank nutzen.

In dieser Etage wurde der Zwischenraum zwischen Dach und Außenwand (teilweise über 70 cm) massiv mit Holzfaser (diffusionsoffen) gedämmt, so dass hier kaum Wärme entweichen und kaum Hitze eindringen kann.

Dachgeschoss:

Wir haben zuletzt das Dachgeschoss gedämmt (20 cm Holzfaserdämmung in zwei Schichten) und ausgebaut, es gibt hier nun zwei sehr hübsche Räume (mit mehreren Fenstern) und sehr viel Stauraum für Dinge, die man nicht täglich braucht.

Keller:

Der Keller hat einen eigenen Außenzugang und besteht aus mehreren Räumen, teilweise mit Türen. Hier gibt es neben einem kleinen und einem sehr großen Raum eine Werkstatt und einen Waschkeller, sowie eine Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung. Der Keller ist mit einer automatischen Lüftungsanlage ausgestattet, die Decke zum Wohnbereich im ersten Stock ist mit Resolplatten hochwertig gedämmt.

Das Grundstück zum Haus misst derzeit insgesamt 1.699 qm, und lässt sich teilen. Hier angeboten wird das Haus mit dem geteilten Grundstück mit ca. 1.000 qm Fläche für 695.000 Euro.

Das hintere Grundstück (Bauland) misst etwa 700 qm und ist etwa 270.000 - 300.000 Euro wert. Es wird von uns für 250.000 Euro angeboten.

Das Haus mit dem gesamten Grundstück von 1699 qm bieten wir für 895.000 Euro an.

Ausstattung

Das Haus hat eine Einbauküche mit neuen Geräten von Siemens, wie z. B. einem sehr hochwertigen Induktionsherd und einer Spülmaschine mit WLAN. Um die Geräte zu schonen, haben wir eine Weichwasseranlage eingebaut.

Im gesamten Haus gibt es Cat7 Lankabel, die den Router im Keller mit allen Stockwerken verbinden.

Im Wohnzimmer gibt es einen schönen Holz-Ofen, der den aktuellen Vorschriften entspricht und damit uneingeschränkt weiterhin nutzbar ist. Dieser schafft eine wohnliche Atmosphäre und wohlige Wärme.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Falkensee ist öffentlich sehr gut an Berlin angebunden. Die nächste Bushaltestelle liegt etwa 3 Minuten zu Fuß entfernt, zum Bahnhof läuft man vom Haus aus ca. 8 Minuten. Die Bahn braucht vom Bahnhof Finkenkrug bis Berlin Spandau ca. 13 Minuten, nach Jungfernheide ca. 19 Minuten und nach Mitte ca. 25 Minuten.

Der Stadtteil Finkenkrug ist eine alte Villenkolonie aus der Zeit, als die Reichen und Schönen den Sommer über in ihre Sommerhäuser der Stadt entfliehen wollten. Entsprechend idyllisch ist die Gegend, umgeben von Natur, Wäldern und Wiesen.

Das Haus liegt fußläufig zwischen zwei Einkaufsmöglichkeiten, verschiedenen Bäckern, verschiedenen Kitas und einer Grundschule. Weiterführende Schulen sind mit dem Rad zu erreichen. Falkensee ist für seine hohe Familienfreundlichkeit bekannt, es gibt viele Spielplätze und Sportangebote.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	181,79 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Hausfront-Westseite

Exposé - Galerie



Wohnzimmer_EG



Wohnzimmer mit Ofen_EG

Exposé - Galerie



Büro_EG



Esszimmer_EG

Exposé - Galerie



Küche_EG



Essecke_EG



Duschbad_EG

Exposé - Galerie



Flur_OG



Kinderzimmer_OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer_OG



Schlafzimmer_OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer_OG

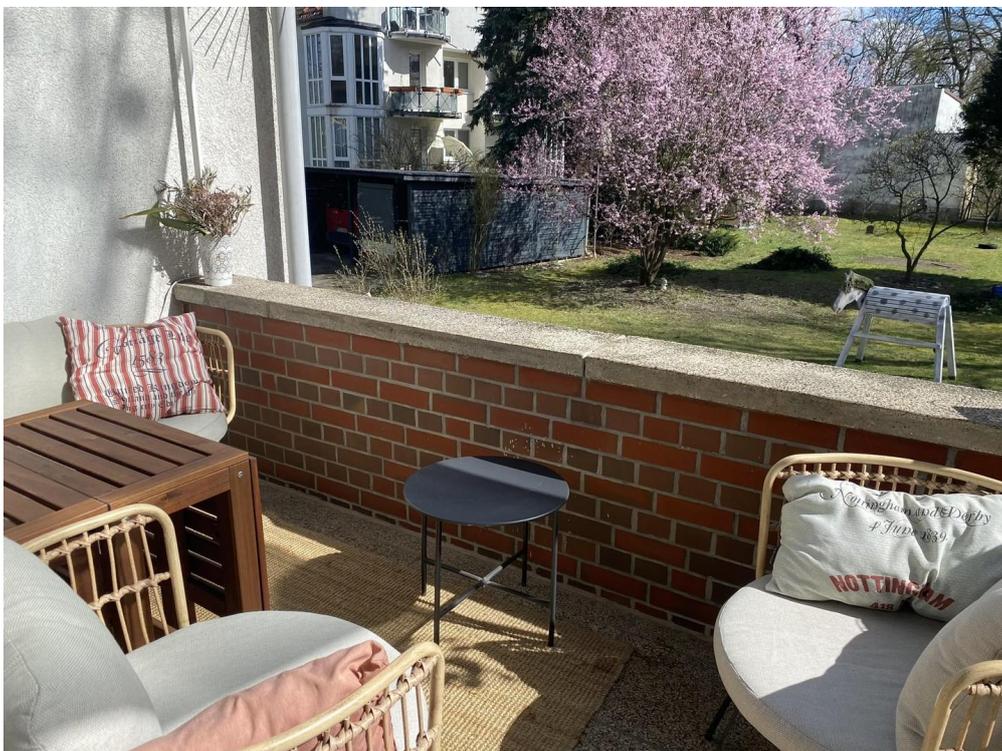


Dachausbau_DG

Exposé - Galerie

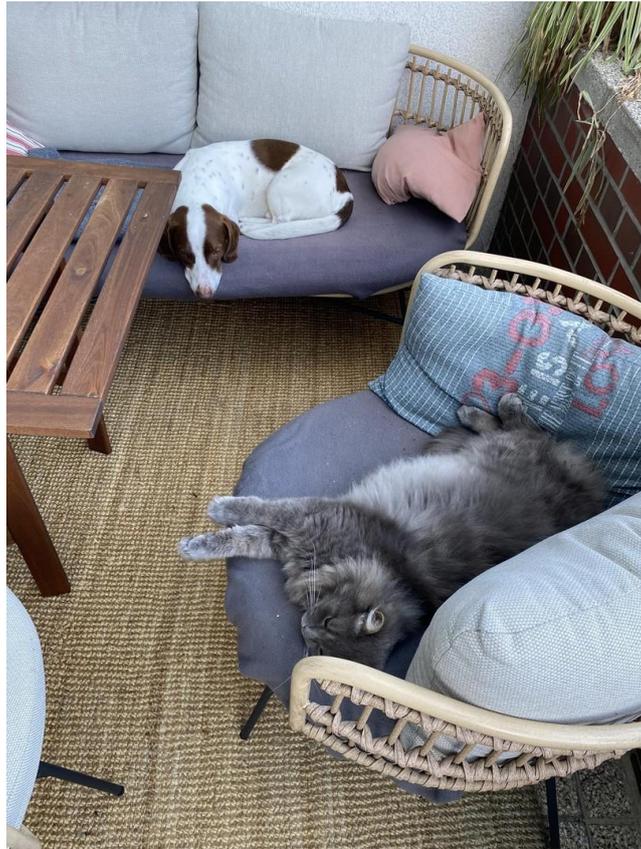


Gästezimmer_DG



Terrasse und Garten

Exposé - Galerie



Terrasse zum Entspannen



Terrassenblick im Winter

Exposé - Galerie



Nord-West-Seite



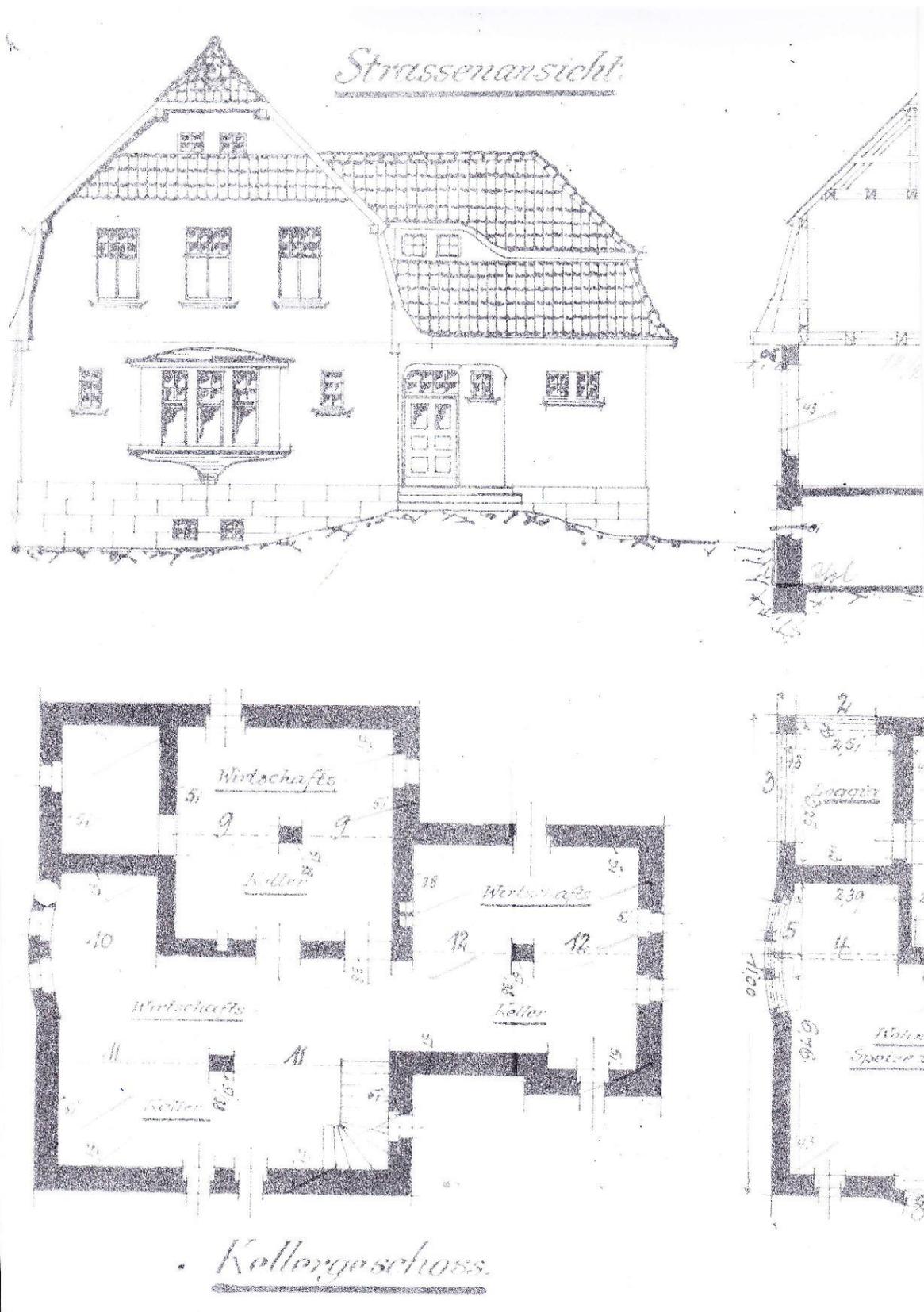
Nordseite

Exposé - Galerie

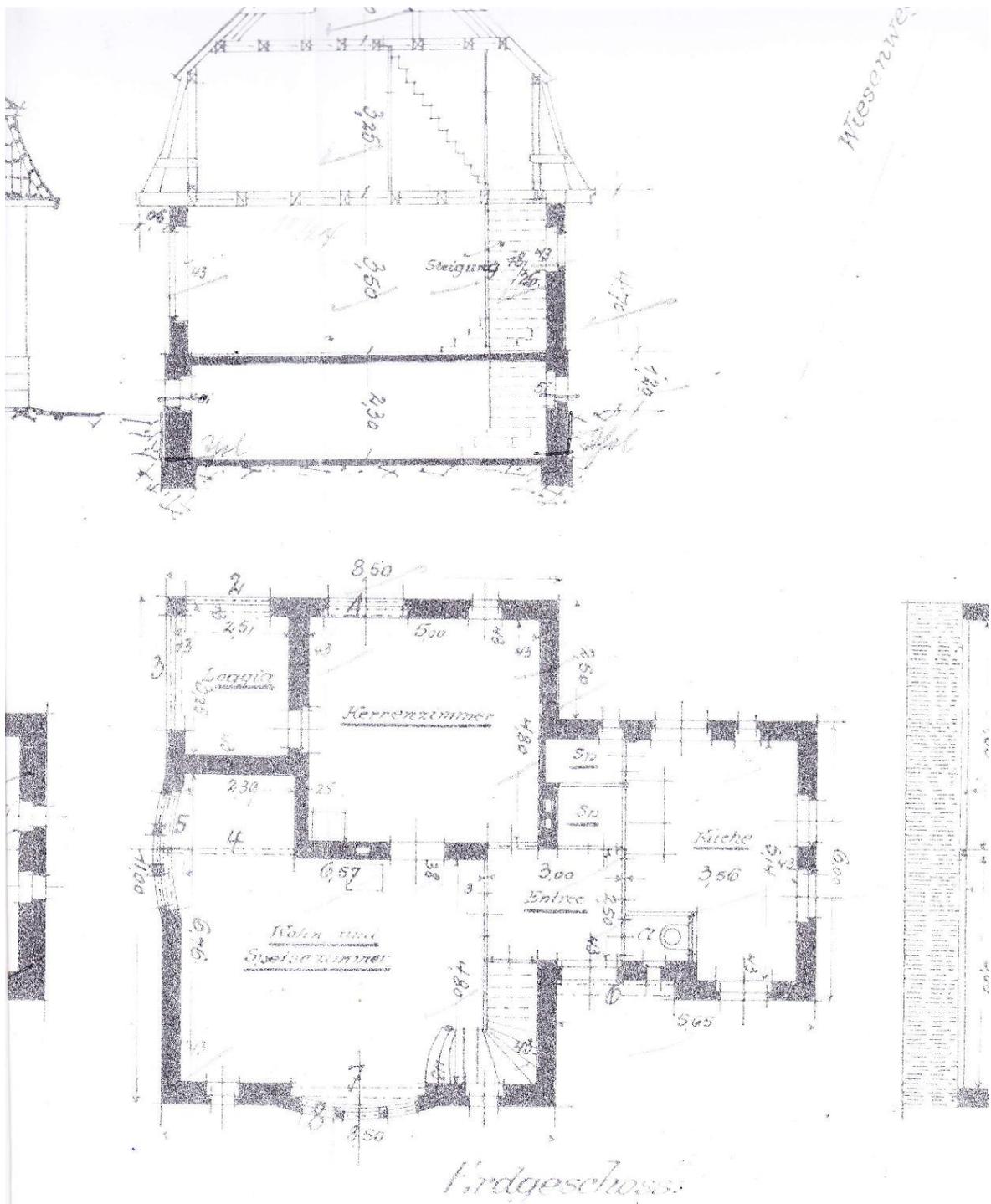


Haus von oben

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

