

# Exposé

## Einfamilienhaus in Falkensee

### Repräsentatives Einfamilienhaus mit sonnigem Grundstück



Objekt-Nr. OM-326549

### Einfamilienhaus

Verkauf: **680.000 €**

14612 Falkensee  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	1935	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	800,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es handelt sich hier um ein teilsaniertes Einfamilienhaus, das sich in Teilkeller, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss aufteilt. Das Haus wurde in alter Massivbauweise (Doppelschalenmauerwerk) errichtet. Im Erdgeschoss befinden sich ein großes Wohnzimmer mit Zugang zur Veranda und Terrasse, eine offene Wohnküche mit einer Speisekammer, ein weiteres Zimmer, Badezimmer mit Badewanne und geräumige Diele. Vom Erdgeschoss gelangt man über eine Holzterrasse zum Dachgeschoss. Im Dachgeschoss befinden sich ein Zimmer mit Zugang zum Balkon, zwei weitere Zimmer, ein Badezimmer und ein Flur. Im Teilkeller befinden sich drei Kellerräume.

Besonderheiten/Ausstattung:

- viele Originaldetails aus der Bauzeit, wie z.B. großzügige Holzterrasse, Kassetten Türen, Doppelkassettfenster, Holzrollläden, Holzdielen, Schiebetüren etc.
- sonniges Süd-/West-Grundstück mit Vorgarten für Stellplätze
- Natursteinterrasse überdacht und großzügige Holzterrasse mit Gartenzugang
- die anliegende Straße ist befestigt
- Rollläden im Erdgeschoss teils original aus Holz
- Balkon mit Überdachung
- Doppelschalenmauerwerk bietet Möglichkeit für günstige Kerndämmung der Fassade, ohne das historische Erscheinungsbild zu stören
- Schaffung von weiterem Wohnraum im Dachgeschoss möglich
- kein Denkmalschutz

u. v. m.

## Ausstattung

In den letzten 10 Jahren wurden durch die Eigentümerschaft umfangreiche Sanierungsarbeiten durchgeführt. Zuletzt wurde mit einem Energieberater ein individueller Sanierungsfahrplan (iSFP) erstellt und erste energetischen Sanierungen sind erfolgt, unter anderem sind folgende Arbeiten erfolgt:

- komplette Elektrik erneuert (2015 / 2018)
- Balkonüberdachung (2019)
- Zaun und Tore aus Holz erneuert (2016)
- Innenwände neu verputzt und glatt gespachtelt (2015/2018)
- beide Bäder komplett saniert (2015 / 2018)
- Natursteinterrasse (Sandstein) und Holzterrasse erstellt (2017)
- Küche komplett saniert (IKEA) und Durchbruch zum Wohnraum (2015)
- Dielen abgezogen und geölt (2015 / 2018)
- historische Doppelkassettfenster und Rollladenkasten saniert 2019
- Eingangsbereich überdacht (2018)
- Fassadenputz teilerneuert und gestrichen (2018)
- Einbau Holzkamin im Wohnzimmer (2016)

- Heizungsanlage komplett erneuert (Gas) durch lokale Heizungsfirma (2023)

- Dachsanierung und -dämmung inkl. Schornsteinsanierung, Gaubendämmung und Dachfenstereinbau gemäß iSFP mit historisch passenden Ziegeln in Kronendeckung (2024)

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Angaben ohne Gewähr. Wohnfläche kann gering abweichen (ca).

## Lage

Die Umgebung ist in lockerer Bauweise mit repräsentativen Ein- oder Zweifamilienhäusern sowie großzügigen Villen bebaut. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung, gute Verkehrsanbindung durch den Regionalbahnhof Falkensee sowie mehrere Buslinien, diverse Schulen in unmittelbarer Nähe. Die anliegende Straße ist befestigt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	188,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Nordansicht und Zaun

# Exposé - Galerie



Südansicht Garten Terrassen



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schiebetüre historisch



Essbereich Wohnküche

# Exposé - Galerie



Kamin



Wannenbad EG

# Exposé - Galerie



Duschbad OG



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Küche



Eingang

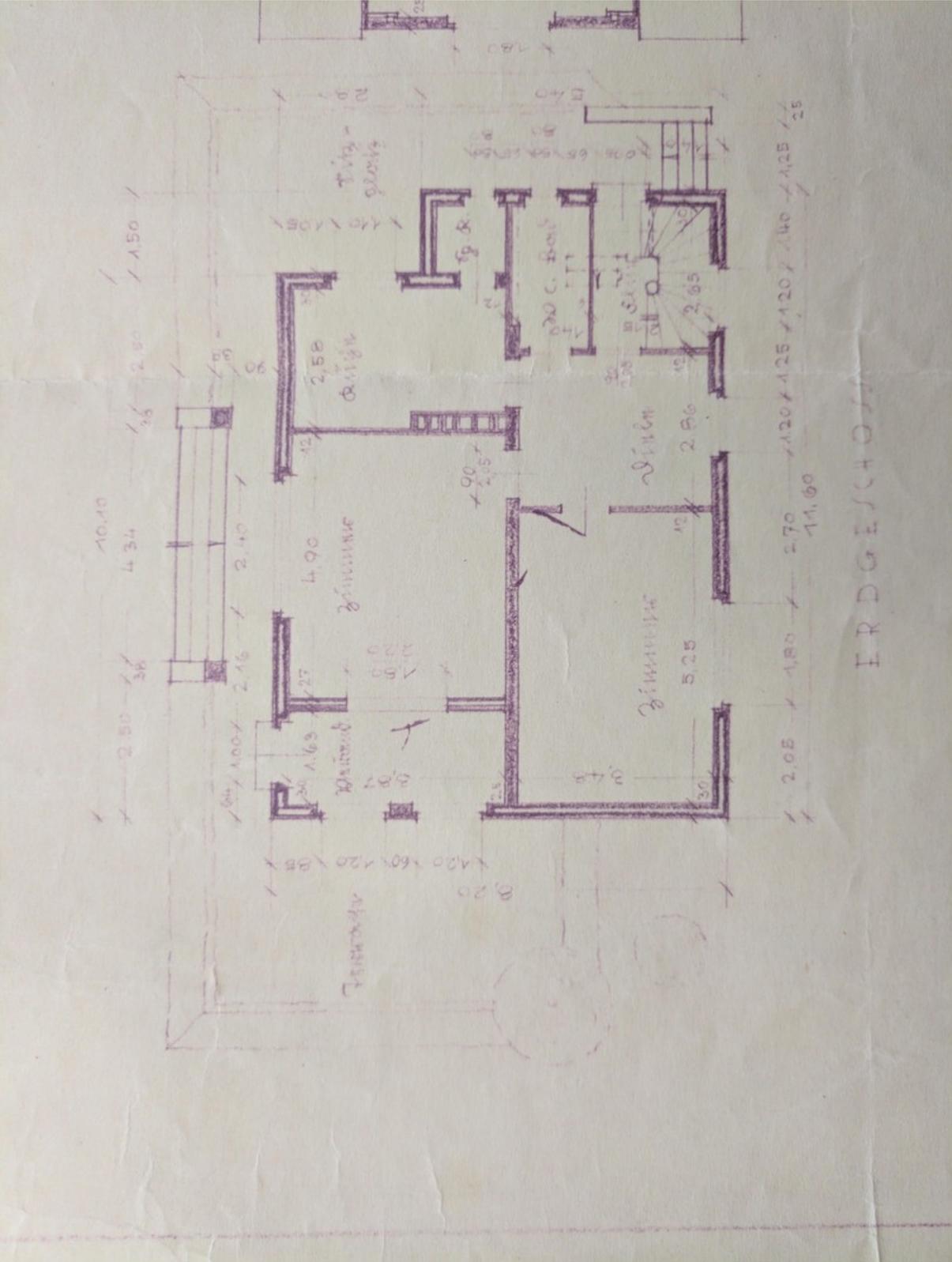


Garten





# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss