

Exposé

Einfamilienhaus in Falkensee

**Neubau 110qm - Einfamilienhaus - sofortiger Erstbezug -
kompletter Fußboden - Falkensee Falkenhöh**



Objekt-Nr. **OM-328686**

Einfamilienhaus

Vermietung: **1.870 € + NK**

Ansprechpartner:
Julia Senne

14612 Falkensee
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	2024	Mietsicherheit	5.610 €
Grundstücksfläche	640,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	Erstbezug
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	110,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Stellplätze	3
Nebenkosten	200 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses traumhafte Einfamilienhaus steht als Erstbezug bereit und bietet ein modernes und stilvolles Wohnenerlebnis. Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen – Erdgeschoss und Dachgeschoss – und beeindruckt durch durchdachte Raumaufteilung sowie hochwertige Ausstattung.

Highlights:

- Idyllische und ruhige Lage: Das Haus liegt an einer Sackgasse, in unmittelbarer Nähe zum Falkenhagener See, und dennoch an der Stadtgrenze zu Berlin.
- Großzügige Stellplätze: Platz für 2-3 PKW direkt auf dem Grundstück.
- Komfort und Sicherheit: Rollläden im Erd- und Dachgeschoss.
- Hochwertige Materialien: Moderne Fliesen und Vinylböden im gesamten Haus.
- Angenehmes Wohnklima: Fußbodenheizung in allen Räumen (Erd- und Dachgeschoss). Sowie eine automatische Raumbelüftung.
- Einladende Ästhetik: Das gesamte Haus ist in zeitlosem Weiß tapeziert.
- Energieeffizient: Dank Wärmepumpe und Energieeffizienzklasse A+ profitieren Sie von niedrigen Energiekosten.
- Großzügiges Grundstück: Ca. 640 m² Grundstücksfläche bieten viel Raum zur Entfaltung.

Das Haus ist ab sofort oder nach Absprache bezugsfrei. Haustiere sind nicht erlaubt, es sei denn, eine individuelle Absprache erfolgt.

Raumaufteilung und Ausstattung:

Erdgeschoss:

- Ein geräumiges Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse (Süd-Ost-Ausrichtung).
- Eine offene Wohnküche, die den Lebensmittelpunkt des Hauses bildet.
- Ein einladender Flur, ein praktisches Gästebad und ein Hauswirtschaftsraum.
- Die Holztreppe verbindet das Erdgeschoss mit dem Dachgeschoss und sorgt für ein warmes Ambiente.

Dachgeschoss:

- Drei großzügige, helle Zimmer, die sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro nutzen lassen.
- Ein Flur, der die Räume verbindet und zusätzlichen Stauraum ermöglicht.
- Ein modernes Badezimmer mit Badewanne und einer gefliesten, ebenerdigen Dusche – hier wird Wohlfühlen großgeschrieben.

Dieses Neubau-Einfamilienhaus bietet Ihnen ein hochwertiges Zuhause in bester Lage. Die ruhige Umgebung, die Nähe zur Natur und die durchdachte Ausstattung machen es zu einem idealen Rückzugsort.

Wir laden Sie herzlich ein, dieses Schmuckstück persönlich zu entdecken – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Es handelt sich um eine private Vermietung. Alle Angaben in diesem Inserat wurden mit größter Sorgfalt erstellt. Dennoch können Fehler oder Unstimmigkeiten nicht vollständig ausgeschlossen werden. Diese sind nicht beabsichtigt und berechtigen nicht zu Ansprüchen. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Lage

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Falkensee – eine Umgebung, die durch ihre Exklusivität und ihren Charme besticht. Die Nachbarschaft ist geprägt von stilvollen Häusern und repräsentativen Anwesen, die ein gehobenes Wohnumfeld schaffen.

Eingebettet in eine idyllische Kulisse aus Wald und Wiesen, bietet dieser Stadtteil ein perfektes Gleichgewicht aus Natur und urbaner Nähe. Der malerische Falkenhagener See ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt und lädt zu entspannten Momenten am Wasser ein.

Hier finden Sie eine Oase der Ruhe, ohne auf die Vorzüge der Nähe zur Stadt verzichten zu müssen. Ideal für alle, die Wert auf eine harmonische Verbindung von Wohnqualität und Naturnähe legen.

Infrastruktur:

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	23,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Terrasse

Exposé - Galerie



Seitenansicht



Stellplätze

Exposé - Galerie



Garten



Flur EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

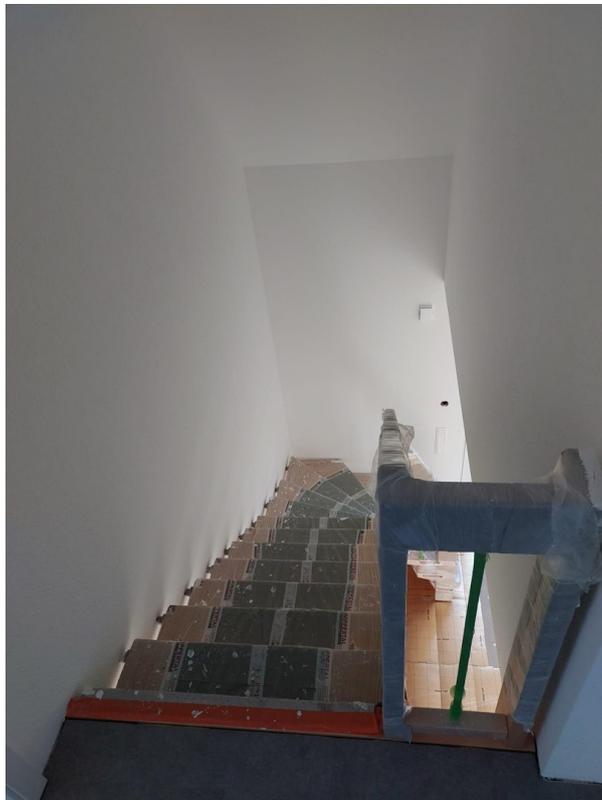


Gäste WC

Exposé - Galerie



HWR



Treppe

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer 3



Badezimmer

Exposé - Galerie

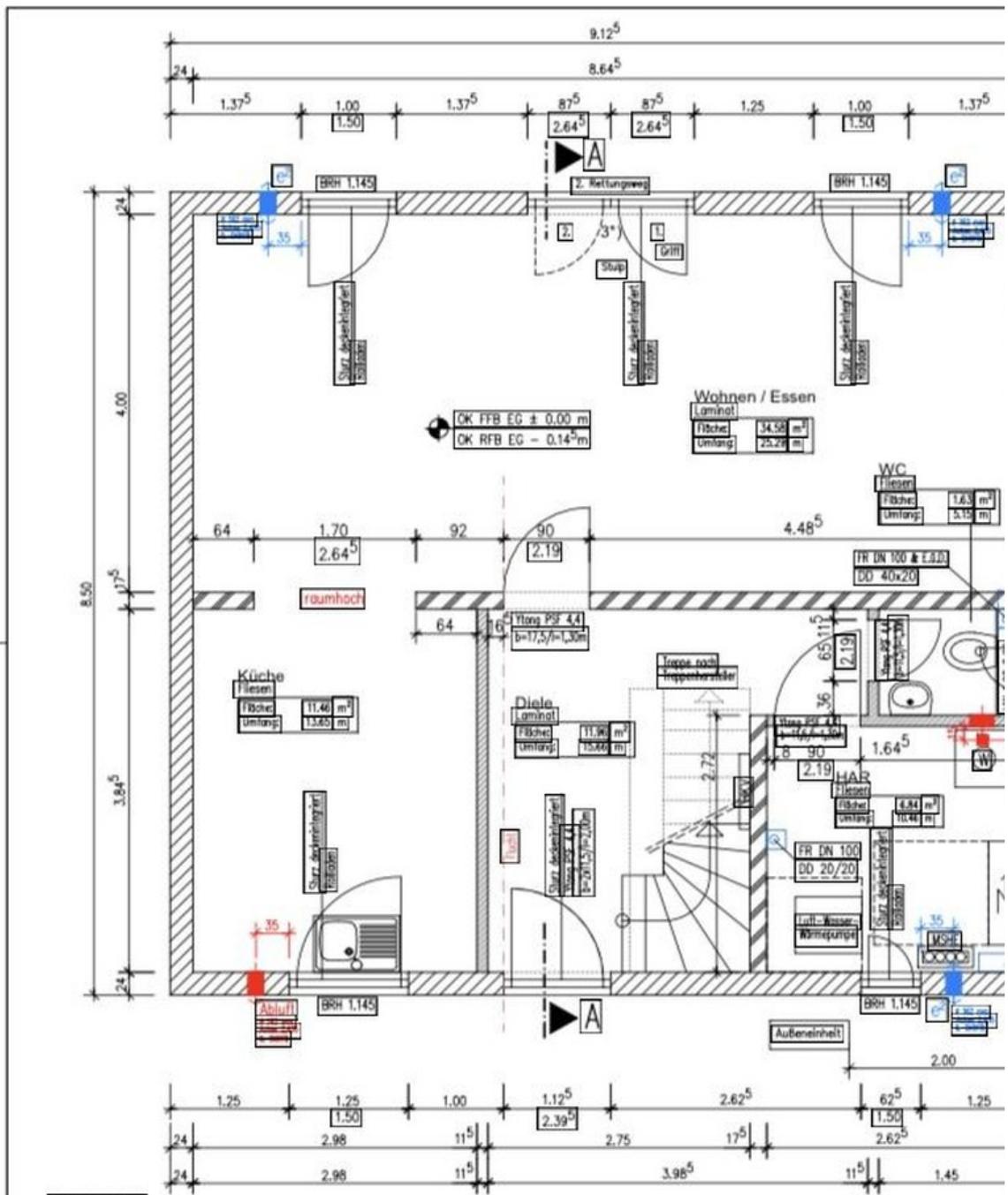


Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Grundrisse



EG

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

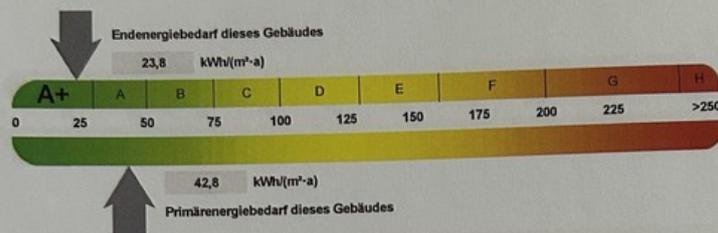
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BB-2024-004991927

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 13,3 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 42,8 kWh/(m²·a) Anforderungswert 64,7 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t³

Ist-Wert 0,30 W/(m²·K) Anforderungswert 0,35 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 23,8 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

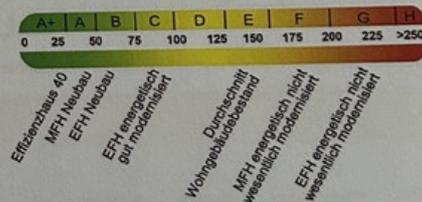
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Geothermie und Umweltwärme	72,6 %	145,1 %
Wärme- und Kälterückgewinnung	23,6 %	47,2 %
Summe:	96,2 %	192,4 %

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um _____ % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: _____ %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

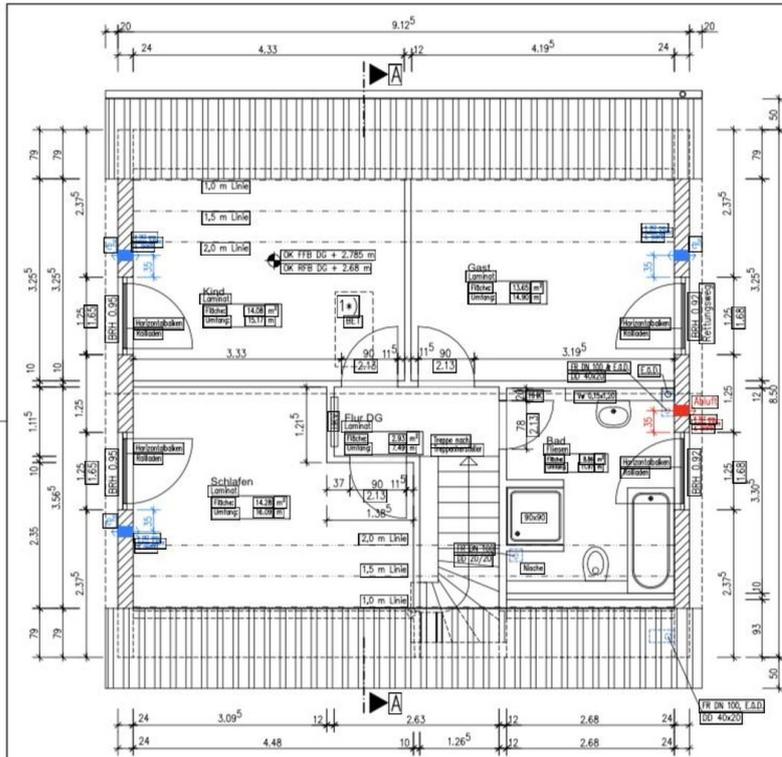
¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Grundrisse



OG

Raum	Gr.-fläche [m ²]	Umfang [m]	abzgl. 0,005 m Putz	Wohnfläche [m ²]
NUF				
Wohnen/Essen	34,58	25,29		
Küche	11,46	13,56	-0,13	34,45
Kind	11,87	14,27	-0,07	11,39
Gast	11,50	14,00	-0,07	11,80
Schlafen	11,98	15,16	-0,07	11,43
			-0,08	11,91
				80,98
WC	1,63	5,15		
Bad	7,46	11,36	-0,03	1,61
			-0,06	7,40
				9,00
VF				
Diele	10,23	15,66		
Flur	2,93	7,49	-0,08	10,15
			-0,04	2,89
				13,04
TF				
HAR	6,84	10,46		
			-0,05	6,79
				6,79
Wohnfläche gesamt in m²				109,82

NUF= Nutzungsfläche
 VF= Verkehrsfläche
 TF= technische Funktionsfläche

NUF:	89,99 m ²
VF+TF:	19,83 m ²