

Exposé

Einfamilienhaus in Wildau

Helles Einfamilienhaus 2. Seereihe kein Fluglärm, Kamin, Gartenhaus, 950m z. S-Bahn, Autobahnanbind.



Objekt-Nr. OM-288562

Einfamilienhaus

Verkauf: **585.000 €**

Ansprechpartner:
Alexander Grabow

Fontaneallee 69
15745 Wildau
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	2010	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.075,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	126,00 m ²	Stellplätze	4
Nutzfläche	29,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Verkauft wird ein wunderschönes EBK Einfamilienhaus in Holzständerbauweise.

Das Haus wurde 2024 umfanglich und ansprechend renoviert.

Gespachtelte Wände, abgezogenes Parket und neues Laminat, sowie ein kompletter Innenanstrich wurden ausgeführt.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Nebengebäude (Gartenhaus) welches vor kurzem noch für Wohnzwecke genutzt wurde. Das Gartenhaus wurde bereits entkernt.

Es kann nach eigenen Wünschen ausgebaut werden.

Das Grundstück ist Bauland und hat 1075 qm.

Das Haus hat nach Woflv 126qm Wohnfläche

Das Gartenhaus hat zirka 29qm Nutzfläche.

++++ Besonderheiten zum Objekt +++++

- * Gartenhaus in Blockhausbauweise
- * Gartenhaus voll erschlossen inkl. Wasser, Abwasser, Elektrik und separater Gasheizung
- * Schuppen elektrifiziert
- * Fahrradunterstand
- * Hühnergehege
- * Umfangreiche Dokumentation zum Haus vorhanden
- * sofortiger Einzug möglich
- * Kein Renovierungs- oder Sanierungsstau

++++ Provisionsfrei, keine Maklergebühren +++++

++++ Das Objekt wird Lastenfrei und ohne Dienstbarkeiten vom Eigentümer verkauft - Bitte keine Makleranfragen +++++

++++ Bei Interesse bitten wir um vorausgehende Finanzierungbestätigung bzw. Eigenkapitalnachweis +++++

Adresse: Fontaneallee 69 15745 Wildau

Eine Vermietung ist nicht interessant.

Ausstattung

++++ Besonderheiten zur Ausstattung+++++

- * Gästebad mit Dusche
- * Dreifachverglaste Fenster
- * Nobilia Einbauküche (Bosch und Teka Geräte)
- * große Fensterfront im Wohnzimmer
- * aktive Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- * große teilüberdachte Terrasse (33qm)

- * offener hoher Wohnraum
- * Kamin
- * Gartenteich (Zulauf über Dachentwässerung)
- * elektrisches Einfahrtstor
- * Whirlpool, Solarium und Bidet im Badezimmer

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Haus liegt in Wildau. Es befindet sich genau an der Ortsgrenze zu Zeuthen, in der zweiten Reihe gegenüber dem Zeuthener See. Auf der anderen Straßenseite ist der Segelverein. Schräg gegenüber ist der Fontaneplatz.

Hier wäre ein direkter Seezugang möglich. (zb. für ein Sup-Board).

Zirka 120m Entfernung zum Wasser.

Auf der anderen Seite des Sees ist Berlin gelegen.

Fluglärm ist nicht (bzw. sehr zurückhaltend) vorhanden

++++ Besonderheiten zur Lage +++++

- * Die S-Bahn ist 950m entfernt (S-Bahnhof Zeuthen)
- * direkte Anbindung an die A10 (Autobahnkreuz Schönefelder Kreuz)
- * nahe zum Flughafen BER
- * nahe zu Tesla und zum Amazonlager
- * See gegenüber

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	77,60 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



01 Außen Front 1

Exposé - Galerie



02 Außen Front 2



03 Außen Front 5

Exposé - Galerie



04 Außen Hinten 1



05 Außen Hinten 3

Exposé - Galerie



06 Außen Eingangsbereich Eing



07 Außen Eingangsbereich 1

Exposé - Galerie



08 Außen Eingangsbereich 2



09 Außen Terrasse

Exposé - Galerie



10 Garten und Gartenhaus 1



11 Garten und Gartenhaus 2

Exposé - Galerie



12 Haus Garten u. Gartenhaus 3



13 Garten Hühnerstall

Exposé - Galerie



14 Schuppen Außen 2



15 Straßenbereich 1

Exposé - Galerie



16 Straßenbereich 2



17 Blick auf See und Fontanepl

Exposé - Galerie



18 Blick aus Fenster Vorne



19 Innen offene Treppe 3

Exposé - Galerie



20 Innen offene Treppe 1



21 Innen Wohnzimmer 1

Exposé - Galerie



22 Innen Wohnzimmer 2



23 Innen Wohnzimmer 3

Exposé - Galerie



24 Innen Küche 1



25 Innen Zimmer links rechts 1

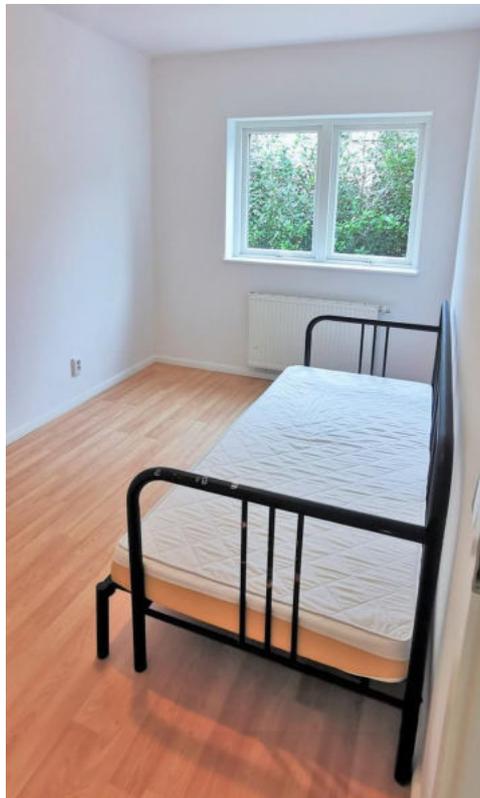


26 Innen Zimmer links rechts 2

Exposé - Galerie



27 Innen Zimmer links unten 1



28 Innen Zimmer links unten 2

Exposé - Galerie



29 Innen Gästebad 1



30 Innen Hausanschlussraum 2

Exposé - Galerie



31 Innen offene Treppe 2



32 Innen All-Room 1

Exposé - Galerie



33 Innen Zimmer oben 1



34 Innen Zimmer oben 3

Exposé - Galerie



35 Innen Badezimmer Whirlpool



36 Innen Badezimmer Solarium

Exposé - Galerie



37 Gartenhaus Innen



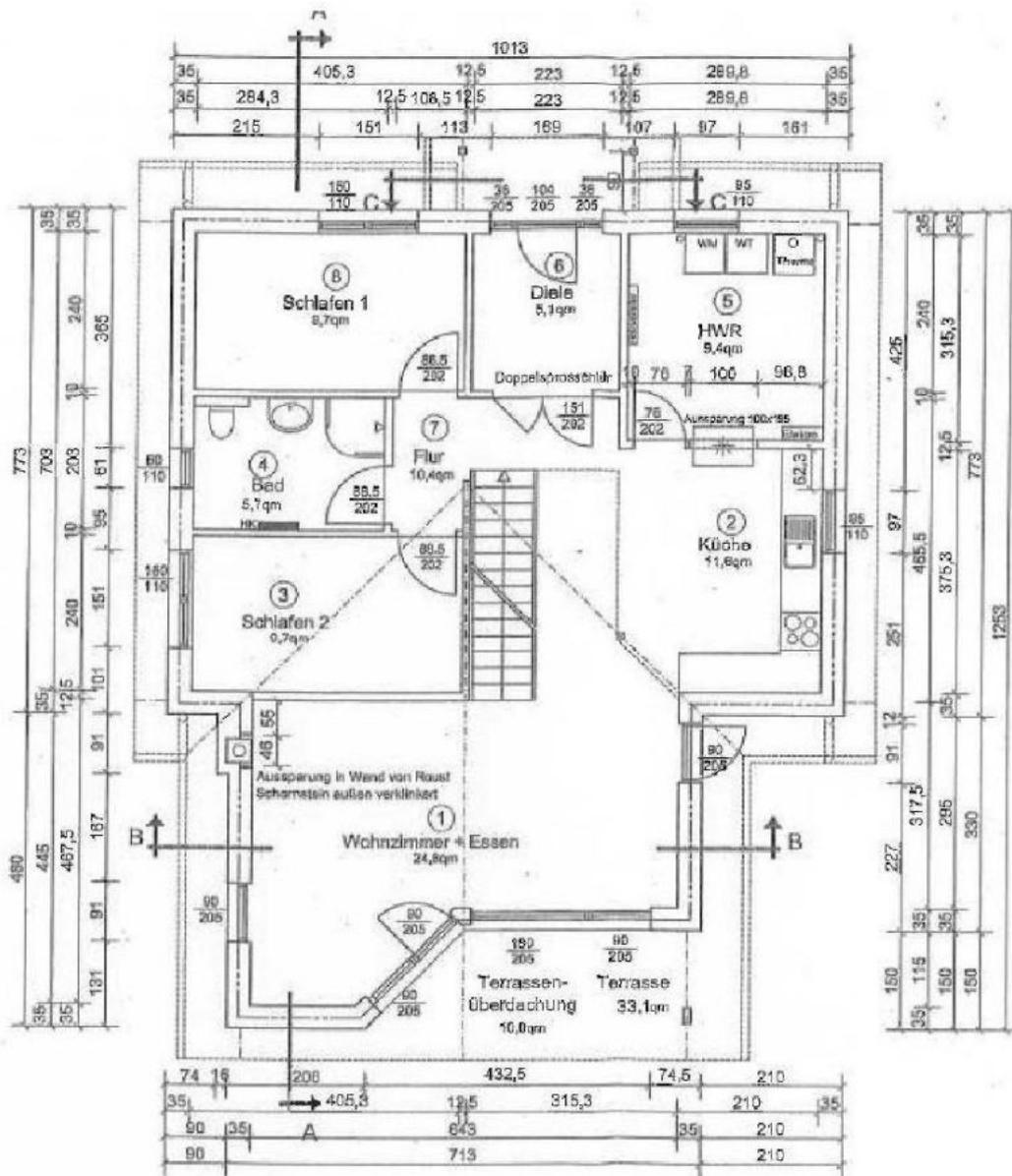
38 Schuppen Außen 1

Exposé - Galerie



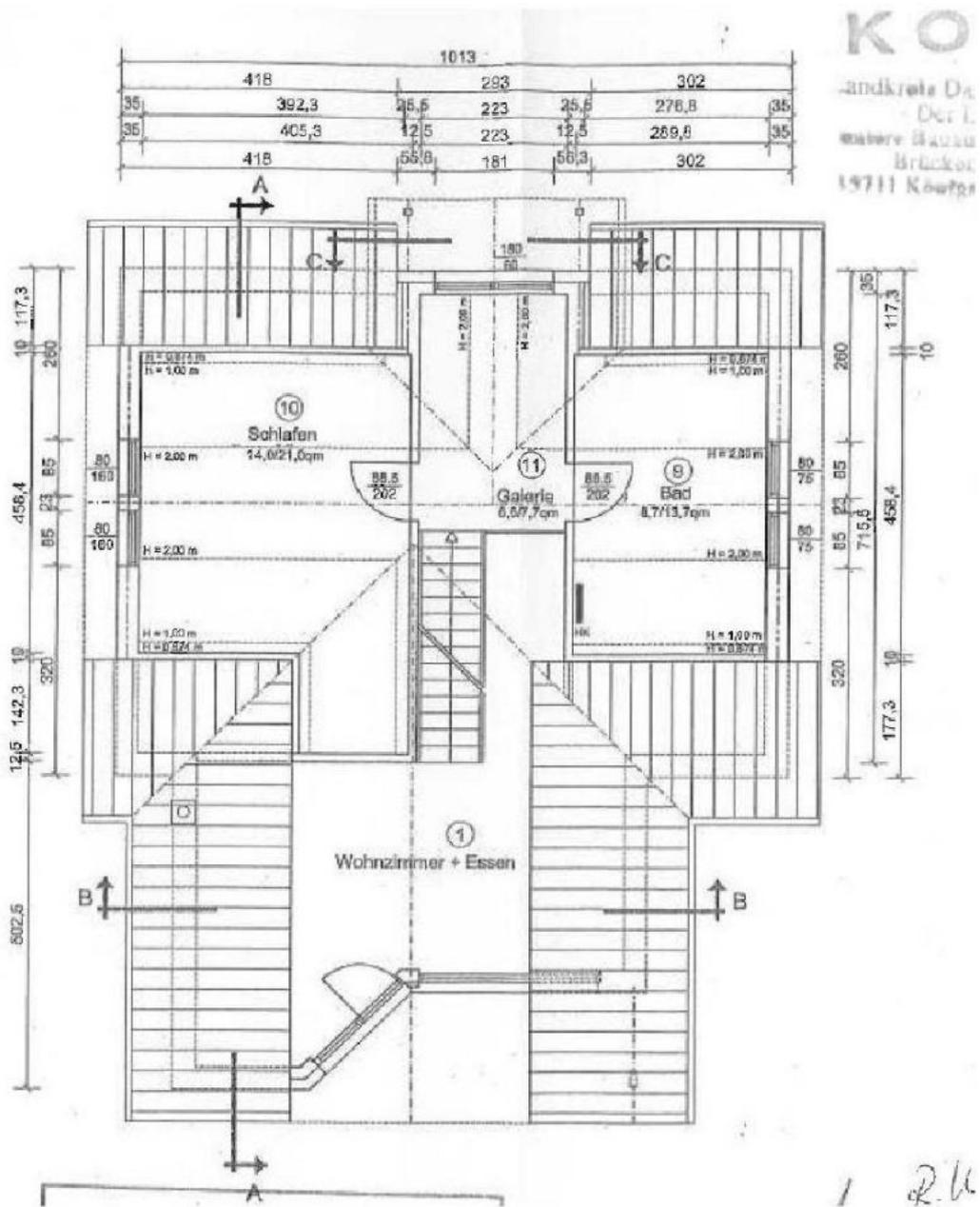
39 Schuppen Innen

Exposé - Grundrisse

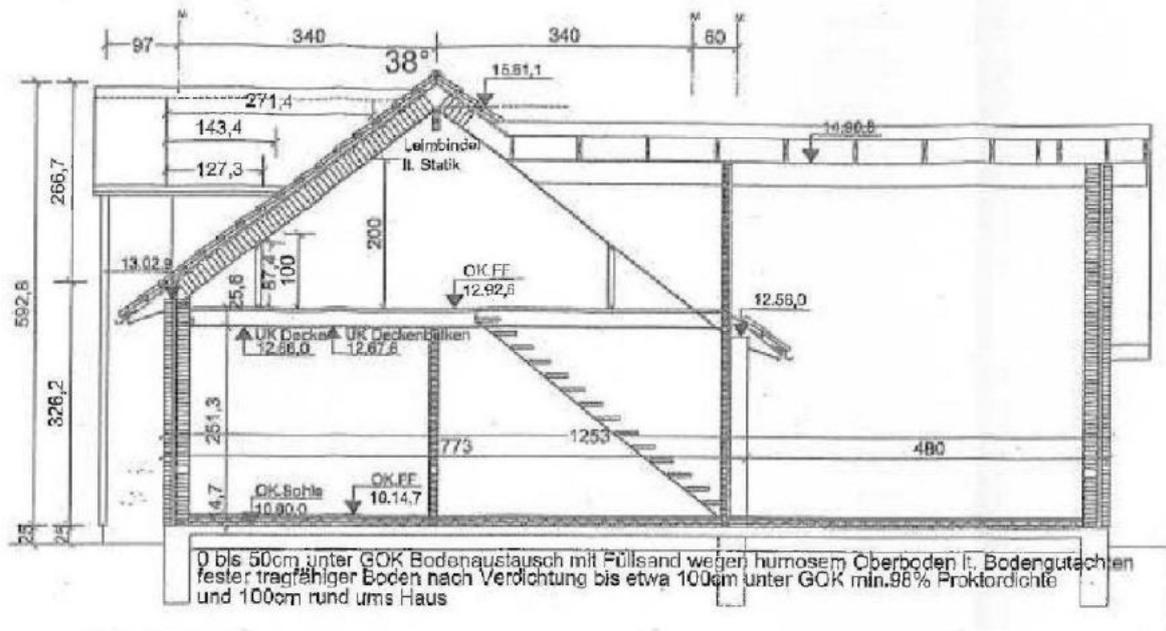


ERDGESCHOSS

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

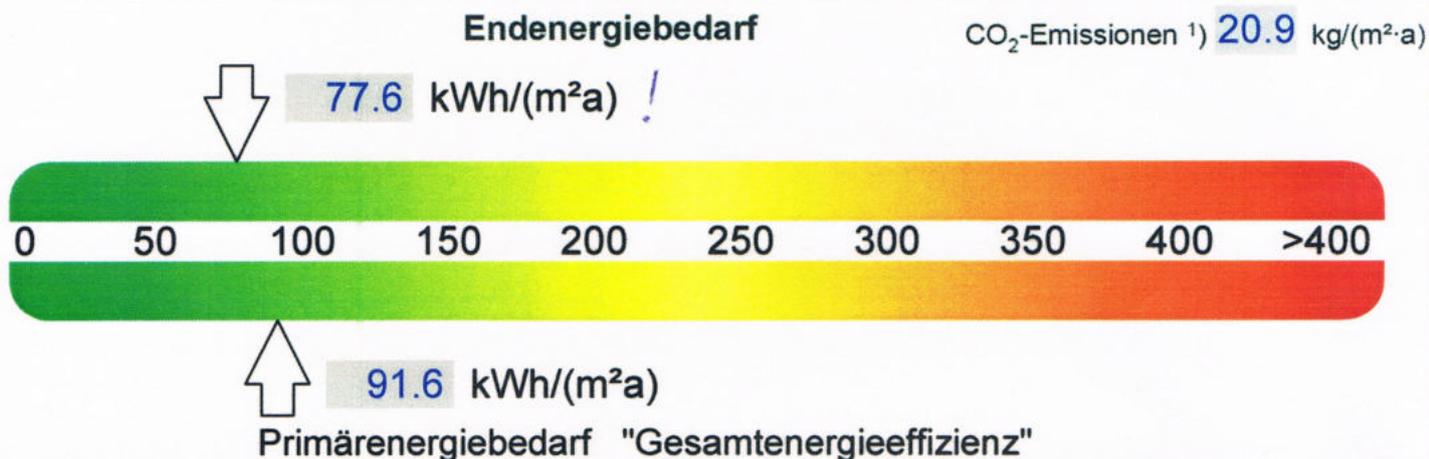
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

Energiebedarf



Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 der EnEV ²⁾

Primärenergiebedarf

Gebäude Ist-Wert	91.6 kWh/(m ² a)
EnEV-Anforderungswert	120.5 kWh/(m ² a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle

Gebäude Ist-Wert H _T '	0.350 W/(m ² K)
EnEV-Anforderungswert H _T '	0.489 W/(m ² K)

Endenergiebedarf „Normverbrauch“

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² a) für			Gesamt in kWh/(m ² a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ³⁾	
Erdgas H	53.8	19.9	---	73.7
Strom-Mix	---	---	3.9	3.9
	---	---	---	---

Sonstige Angaben

Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme

- nach § 5 EnEV vor Baubeginn geprüft

Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:

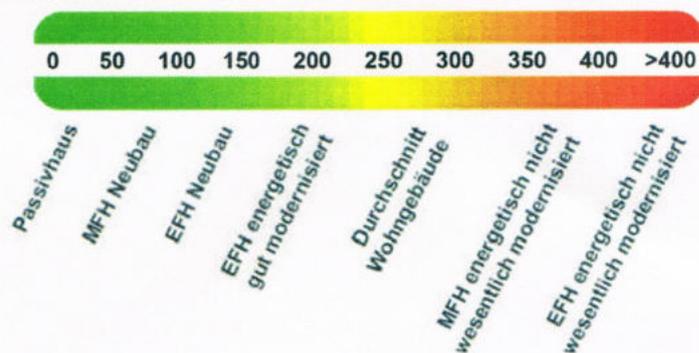
- Heizung Warmwasser
 Lüftung Kühlung

Lüftungskonzept

Die Lüftung erfolgt durch:

- Fensterlüftung Schachtlüftung
 Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
 Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Vergleichswerte Endenergiebedarf



4)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfs- werte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N).

1) freiwillige Angabe

2) nur in den Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen

3) ggf. einschließlich Kühlung

4) EFH – Einfamilienhäuser, MFH – Mehrfamilienhäuser