



Objektnummer 1198

***Falkensee - Einfamilienhaus aus naturverbundenen Baustoffen,  
Beheizung über Luft-Wärme-Pumpe, großer Pool***

## **Eckdaten**

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
Online ansehen

<b>Wohnfläche</b>	<b>287,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.417,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>411,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfront</b>	<b>19,9</b>
<b>Sonstige Flächen</b>	<b>28,0</b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>8,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Gäste-WC</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Wohn / Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Vermietbare Fläche</b>	<b>252,0</b>
<b>Fläche Balkon / Terrasse</b>	<b>125,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2008</b>
<b>Zustand</b>	<b>Neuwertig</b>

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)

**Ausstattungskategorie****WG-Geeignet****Bad****Küche****Bodenart****Kamin****Heizungsart****Befeuerung****Stellplatzart****Gartennutzung****Ausrichtung Balkon/ Terrasse****Kabel/SAT TV****Sauna****Swimmingpool****Wintergarten****Unterkellert****Dachform****Ausbaustufe****Energiertyp****Dachboden****Gäste-WC****Gehoben****Dusche, Wanne, Fenster, Bidet****Einbauküche, Offen****Stein****Zentral, Fussboden****Alternativ, Luftwärmepumpe****Garage****Südost****Keller****Satteldach****Schlüsselfertigmitbodenplatte****Neubaustandard****Energieausweis****Energieausweistyp****Gültig bis****Energiebedarf****Energieträger****Energieeffizienzklasse****Baujahr****Bedarfsausweis****20.05.2032****40,88****Strom****A (= 50, Niedrigenergiehaus)****2008****Objektbeschreibung****estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>[Online ansehen](#)

## **Lage**

*Das Einfamilienhaus befindet sich in einer attraktiven und begehrten Wohngegend in Falkensee. In unmittelbarer Nähe befindet sich der 'Falkenhagener See' sowie der 'Neue See', die samt direkter Umgebung viele Möglichkeiten der Naherholung bieten. Darüber hinaus liegt das Grundstück unmittelbar an einem Grünflächengebiet.*

*Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in der näheren Umgebung vorhanden. Unter anderem Filialen von Supermarktketten sowie mehrere Bäcker. Die Einkaufsmöglichkeiten sind in 5-8 Autominuten erreichbar.*

*Die nächstgelegene Bushaltestelle mit der Buslinie 652 ist in 400 Meter zu Fuß erreichbar und bietet Anschluss bis zum Bahnhof Falkensee. Dort finden sich zahlreiche weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie Gaststätten und Bankfilialen.*

*Ganz in der Nähe des Grundstücks befinden sich der Königswald und mehrere Havelseen, mit idyllischer Natur und vielen Möglichkeiten zur Naherholung und Entspannung.*

## **Objektbeschreibung**

*Das im Jahr 2008 fertiggestellte Neubau-Einfamilienhaus mit Villencharakter liegt in einer ruhigen Anliegerstraße, in attraktiver und begehrter Wohngegend von Falkensee, nur wenige Gehminuten vom Falkenhagener See entfernt. Die Immobilie befindet sich in einem neuwertigen Zustand und hat, nicht zuletzt auch aufgrund der eindrucksvollen Fassadengestaltung (Fenster mit Rundbögen und Dachstuhl in Holzbauweise), ein optisch reizvolles und absolut ansprechendes Erscheinungsbild. Besondere Merkmale sind, neben dem großen Grundstück in gefragter Lage, die gute Bausubstanz sowie die hochwertige Ausstattung.*

*Das Erdgeschoss verfügt über einen großen und offen gestalteten Wohn- und Essbereich mit einem Kamin und Zugang zum Terrassenbereich mit Südostausrichtung. Bodentiefe Fenster zur Terrasse schaffen viel Helligkeit und eine angenehme Raumatmosphäre. Der eindrucksvolle Wintergarten ist, wie alle Räume im Erdgeschoss, mit Fußbodenheizung ausgestattet und lädt zum Bleiben, mit seinem Blick auf den Garten ein. Neben dem großen Wohnbereich befinden sich im Erdgeschoss die Küche, ein Gäste-WC mit Tageslicht sowie ein Hausanschluss- bzw. Technikraum, in welchem auch die Luftwärmehheizung untergebracht ist. Die großzügige und helle Einbauküche ist mit hochwertigen Miele-Elektrogeräten ausgestattet und kann auf Wunsch miterworben werden.*

*Das Obergeschoss unterteilt sich in drei Schlafzimmer, ein großes und hochwertig ausgestattetes Tageslichthauptbad sowie ein Ankleidezimmer. Der Balkon im Obergeschoß ist zur Gartenseite*

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)

**ausgerichtet und über die Schlafzimmer begehbar. Weiteren Platz zum Wohnen bietet der als Studio ausgebaute Spitzboden, welcher ebenfalls beheizt ist.**

**Der großzügige mit Quarzitplatten angelegte Terrassenbereich ist mit einem Steinkaminofen sowie einem Swimmingpool ausgestattet, welcher über eine hochwertige Abdeckung verfügt.**

**Angrenzend an ein Wald- und Grünflächengebiet bietet der gepflegte Garten viel Privatsphäre und ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten der Bewohner des Hauses. Für Gartengeräte wurde ein großzügiges Gartenhaus geschaffen. Im Vorgartenbereich, angebunden an die Straße, befindet sich die große Doppelgarage (8 m x 6 m), welche sich mit einem elektrisch bedienbaren Sektionaltor öffnen und schließen lässt.**

**Eine Besonderheit der Immobilie ist die ökologische Bauweise. Für den Bau der Immobilie wurden nach Möglichkeit keine Kunststoffe, sondern ausschließlich natürliche und diffusionsoffene Materialien verwendet.**

**Die angegebene Wohnfläche setzt sich zusammen aus der anrechenbaren Wohnfläche inklusive anteiliger Terrassenfläche (Anrechnung zu 25 %), anteiliger Balkonfläche (Anrechnung zu 50 %) sowie dem als Wintergarten genutzten Anbau und den Räumen im Dachgeschoss. Der als Wintergarten genutzte Anbau sowie der Dachgeschossbereich bieten Wohnraumqualität. Die anrechenbare Wohnfläche beläuft sich auf insgesamt ca. 252 m<sup>2</sup>.**

**Mit Rücksicht auf die Privatsphäre der Verkäufer wurden nicht von allen Räumen Fotoaufnahmen erstellt.**

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)



## **Ausstattung**

- **Terrasse mit Südostausrichtung**
- **Balkon mit Grünblick**
- **Luftwärmeheizung**
- **Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne**
- **Gäste-WC mit Dusche**
- **Kabelanschluss**
- **Holzfenster (grau) mit Wärmeschutzverglasung**
- **Parkett- und Fliesenboden mit Natursteinoptik**
- **Miele-Einbauküche**
- **Garage mit zwei Stellplätzen auf dem Grundstück**
- **Pool mit Abdeckung**
- **Dachboden ausgebaut**
- **Parkähnliches Grundstück**

## **Sonstiges**

**Gerne lassen wir Ihnen für diese Immobilie bei Vorlage einer Kontaktformularanfrage mit Ihrem Vor- und Nachnamen, Ihrer Wohnanschrift, Ihrer Telefonnummer sowie Email-Adresse, ein ausführliches Exposé mit ergänzenden Angaben (z. B. Grundriss, zusätzliche Fotos und zusätzliche Informationen) zukommen. Unsere Exposés enthalten zudem die Anschrift der Immobilie, damit es ihnen möglich ist, sich zunächst einen Eindruck von der konkreten Lage zu verschaffen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Diese, unser Impressum, eine Ausfertigung unserer Widerrufsbelehrung nebst Widerrufsformular sowie unsere Datenschutzerklärung finden Sie auf unserer Internetseite: [www.estate-moments.de](http://www.estate-moments.de). Dieses Verkaufsangebot ist an Kaufinteressenten gerichtet. Bei Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrags entsteht unser Anspruch auf Zahlung der genannten Provision somit gegenüber dem Käufer. Darüber hinaus sind vom Käufer auch die Grunderwerbssteuer (in Berlin 6 % und in Brandenburg 6,5 % des Kaufpreises) sowie die Notar- und Grundbuchgebühren (ca. 2 % des Kaufpreises) zu bezahlen.**

**Laut Verordnung Nr. 524/2013 der Europäischen Union (EU) sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, auf unserer Internetseite im Impressum und bei Verkaufs- oder Vermietungsangeboten einen Hinweis auf die Online-Streitschlichtungsstelle aufzunehmen, die unter der folgenden Adresse zu finden ist: [ec.europa.eu/consumers/odr](http://ec.europa.eu/consumers/odr).**

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)



**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
Online ansehen



**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)





**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
Online ansehen



**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)