Exklusives Einfamilienhaus

mit Energiekonzept und Westgarten, Terrasse und Pool

Einfamilienhaus in Altlandsberg

Berlin Projekt Borchert
Friedrichstraße 171
10117 Berlin

Telefon: 030 28 04 55 17
Telefax: 030 28 04 55 18

E-Mail: post@berlin-projekt.de

Berlin Projekt Borchert
Immobiliengesellschaft mbH

Register: HRB 160 995B (AG Charlottenburg)
USt-IdNr: DE29 655 4971

Web: www.berlin-projekt.de

Exklusives Einfamilienhaus

mit Energiekonzept und Westgarten, Terrasse und Pool

BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: post@berlin-projekt.de

Preisübersicht - Einnahmen / Ausgaben

Kaufpreis	699.500 EUR
Preis pro m²	3.298,13 EUR

Das Angebot ist für den Käufer provisionspflichtig. Die Maklercourtage beträgt 24.972,15 €, dies entspricht 3,57% vom Kaufpreis inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer in Höhe von 19% und ist mit notariellem Kaufvertragsabschluss verdient und sofort zur Zahlung an BerlinProjektBorchert fällig.

BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: post@berlin-projekt.de

Gebäude

Etagen:	2
Baujahr:	2021
Zustand:	Neubau
Letzte Modernisierung:	2021
Qualität der Wohnungsaustattung:	Gehoben
Verkaufsstandard Wohnung:	IST-Zustand
Garage:	✔
Gartenschuppen:	✔

Objektdetails

Objektart:	Einfamilienhaus
Baumbestand:	✔
Vorhandene Bebauung:	✔

Flächen/ Zimmer

Zimmer:	5
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	2
Wohnfläche:	212,09 m² *nach DIN 277*
Grundstücksfläche:	1.928,00 m²
Terrassenfläche:	88,00 m²

BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: post@berlin-projekt.de

Energie

Energieausweistyp:	Energiebedarfsausweis
Endenergiebedarf:	7 kWh

Heizung

Zentralheizung:	✔
Aternative Heizart:	✔

BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: post@berlin-projekt.de

Objektbeschreibung

Dieses im Jahr 2021 errichtete Einfamilienhaus vereint moderne Architektur, technische Weitsicht und außergewöhnliche Grundstücksgröße zu einem hochwertigen Gesamtobjekt. Auf einem knapp 2.000 m² großen Grundstück bietet die Immobilie über 200 m² Wohnfläche und überzeugt durch klare Linienführung, großzügige Raumstrukturen und ein durchdachtes Energiekonzept.

Bereits beim Betreten des Hauses wird die Offenheit des Grundrisses spürbar. Das Erdgeschoss wird durch einen weitläufigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche geprägt. Großzügige Fensterflächen schaffen eine direkte Verbindung zur rund 88 m² großen, westlich ausgerichteten Terrasse und in den Gartenbereich mit Pool. Der Wohnraum wird zusätzlich durch einen Kamin ergänzt, der sowohl Atmosphäre als auch eine alternative Wärmequelle bietet. Neben der Küche befindet sich eine separate Pantry, die Funktionalität und Ordnung unterstützt.

Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich ein Duschbad, der Technikraum sowie ein weiteres Zimmer mit eigenem WC. Dieses Zimmer wird derzeit als Büro genutzt, bietet sich aber zukünftig auch zur Unterbringung von Gästen oder oder ein Aupair an.

Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer sowie ein großzügiges Badezimmer mit Wanne und Dusche zur Verfügung. Eine offene Galerie schafft räumliche Weite und verbindet die Ebenen über eine bemerkenswerte Treppe aus Eichenholz. Über dem Obergeschoss befindet sich ein nicht ausgebautes Kaltdach, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Architektur wird auf der Ostseite durch zwei Flachdachbereiche ergänzt – über der Garage sowie über Teilen des Erdgeschosses (Büro, Eingangsbereich, Technikraum). Hier kann man eine Dachbegrünung anlegen.

Das weitläufige Grundstück eröffnet außergewöhnliche Freiräume. Neben dem Pool stehen über 1.000 m² unbebaute Gartenfläche zur Verfügung, ergänzt durch Sitzbereiche, Hochbeete, einen großzügigen Schuppen und einen eigenen Spielplatz. Die Doppelgarage befindet sich straßenseitig auf der Ostseite des Hauses; davor stehen zwei weitere Stellplätze zur Verfügung. In der Garage ist bereits ein Starkstromanschluss vorbereitet, sodass die Installation eines Ladepunkts für ein Elektrofahrzeug ohne größeren baulichen Aufwand möglich ist. Dies schafft eine zukunftssichere Grundlage für die Integration von E-Mobilität in das bestehende Energiekonzept des Hauses.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem neuwertigen und technisch zeitgemäßen Zustand ohne Modernisierungsbedarf.

BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: post@berlin-projekt.de

Lage

Die Immobilie befindet sich in Altlandsberg, im Ortsteil Bruchmühle – einer gewachsenen, ruhigen Wohnlage östlich von Berlin. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, großzügigen Grundstücken und einem hohen Maß an Privatsphäre.

Gerade die Lage außerhalb der Hauptstadt stellt einen entscheidenden Mehrwert dar: mehr Ruhe, weniger Verdichtung, geringere Verkehrsbelastung und ein insgesamt entschleunigtes Wohnumfeld. Weite Felder, Wälder und Seen prägen die Region. Naturerlebnis, Joggingrunden, Fahrradtouren oder Spaziergänge beginnen faktisch vor der Haustür. Die Kombination aus Großzügigkeit der Grundstücke und naturnahem Umfeld schafft ein Lebensgefühl, das in innerstädtischen Lagen kaum realisierbar ist.

Gleichzeitig profitieren Sie von der unmittelbaren Nähe zur Metropole. Die Anbindung an Neuenhagen bei Berlinsowie nach Hönow ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Berliner Stadtgrenze. Von dort besteht Anschluss an den S-Bahn- und U-Bahn-Verkehr sowie an die Berliner Hauptverkehrsachsen. Das Berliner Stadtzentrum ist damit sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung befinden sich in der näheren Umgebung. Größere Infrastrukturangebote sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Die Lage bietet somit einen klaren Vorteil: Wohnen im Grünen mit deutlich höherer Lebensqualität, ohne auf die wirtschaftlichen, kulturellen und infrastrukturellen Möglichkeiten der Hauptstadt verzichten zu müssen. Diese Kombination macht den Standort insbesondere für Familien attraktiv, die Raum, Ruhe und langfristige Stabilität suchen.

BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: post@berlin-projekt.de

Lage

BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: post@berlin-projekt.de

Ausstattung

Bauweise und Konstruktion

Die Ausführung erfolgte als energieeffizienter Holztafelbau mit stark dimensioniertem Wandaufbau. Das Dach ist als Binderdach mit Tonziegeln ausgeführt.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

3-fach verglaste Kunststofffenster
Elektrische Rollläden an allen Fenstern mit Witterungssteuerung
Fußbodenheizung im gesamten Haus
Cat7-Netzwerkverkabelung
Entkalkungsanlage am Hausanschluss

Energie- und Haustechnik

Das energetische Konzept erfüllt die gesetzlichen Anforderungen der EnEV sowie des EEWärmeG und ist konsequent auf nachhaltige Stromnutzung ausgerichtet.

Luft-Wasser-Wärmepumpe (Viessmann)
Heizung vollständig strombasiert
Photovoltaikanlage mit 15 kWp Peak-Leistung
Stromspeicher mit derzeit ca. 10 kWh Kapazität, erweiterbar
Kontrolliertes Passivluftsystem mit Frischluftzufuhr
Schallwerte der Wärmepumpe deutlich unter TA Lärm
Starkstromanschluss in der Garage vorbereitet für E-Mobilität

Die Kombination aus Photovoltaik, Speicher und Wärmepumpe ermöglicht ein hohes Maß an energetischer Eigenversorgung und schafft langfristige Planungssicherheit im Hinblick auf Energiepreise.

Außenanlagen

Ca. 88 m² große Westterrasse

BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: post@berlin-projekt.de

Poolanlage
Über 1.000 m² unbebaute Gartenfläche
Doppelgarage
Zwei zusätzliche Außenstellplätze
Großer Schuppen

Dieses Haus richtet sich an Käufer, die Wert auf Substanz, technische Qualität, Energieeffizienz und außergewöhnliche Grundstücksgröße legen. Die Verbindung aus moderner Architektur, nachhaltiger Technik und großzügiger Außenfläche stellt in dieser Form eine seltene Marktgelegenheit dar.

Ausblick

Wald:	✓
Garten:	✓

Küche

Einbauküche:	✓

Badezimmer

Bad mit Dusche und Badewanne:	✓
Bad mit Fenster:	✓
Gäste-WC:	✓

Fussboden

Holz/Dielen:	✓
Fliesen:	✓

BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: post@berlin-projekt.de

Ausstattungsmerkmale

Außenjalousien:	✔
Deckenhöhe über 250 cm:	✔
DV-Verkabelung:	✔
Gartenanlage:	✔
Gegensprechanlage:	✔
Glasfaseranschluss:	✔
Kamin:	✔
Nichtraucher:	✔
Solaranlage:	✔

Stellplatz/ Garage

Stellplatz:	✔
Anzahl:	2
Garage:	Ja
Anzahl:	2

BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: post@berlin-projekt.de

Sonstiges

Sämtliche Angaben in diesem Exposé stellen den Objekt- und Informationsstand zum Zeitpunkt der Exposéerstellung dar. Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Insbesondere für die Haftung von genauen Maßangaben bspw. in Grundrissen, Angaben zur Bausubstanz und vor allem die Qualität oder Güte weiterer Bestandteile des Immobilienangebots wird ausdrücklich Abstand genommen.
Dieses Exposé ist kein Vertragsangebot. Alle Angaben in dem Exposé beruhen auf Angaben Dritter u.a. Bauträger, Verkäufer, Eigentümer, Mieter, Verwaltungen, Behörden etc..
Alle Angaben sind von uns mit größtmöglicher Sorgfalt zusammen gestellt worden. Planungsauskünfte sind vom jeweiligen Erwerber eigenständig zu prüfen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben stehen wir jedoch nicht ein. Rechtsverbindlich sind ausschließlich notarielle Kaufverträge samt Anlagen. Der Zwischenverkauf oder die Veränderung des Angebots sind ausdrücklich vorbehalten.
Bei vermieteten Eigentumswohnungen weisen wir darauf hin, dass die Möglichkeiten zur Eigennutzung einer Wohneinheit vom Erwerber selbst zu prüfen ist, ggf. unter Zuziehung fachlicher Beratung, und dass die Aussagen diese Prüfung nicht ersetzen.

BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: post@berlin-projekt.de

Grundriss: Grundriss - Erdgeschoss.jpeg

BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: post@berlin-projekt.de

Grundriss: Grundriss - Obergeschoss.jpeg

BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: post@berlin-projekt.de

FDS24-EFH-19.jpg

FDS24-EFH-17.jpg

BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: post@berlin-projekt.de

FDS24-EFH-18.jpg

FDS24-EFH-15.jpg

BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: post@berlin-projekt.de

FDS24-EFH-14.jpg

FDS24-EFH-16.jpg

BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: post@berlin-projekt.de

FDS24-EFH-21.jpg

FDS24-EFH-13.jpg

BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: post@berlin-projekt.de

FDS24-EFH-10.jpg

FDS24-EFH-09.jpg

BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: post@berlin-projekt.de

FDS24-EFH-02.jpg

FDS24-EFH-03.jpg

BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: post@berlin-projekt.de

FDS24-EFH-01.jpg

FDS24-EFH-04.jpg

BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: post@berlin-projekt.de

FDS24-EFH-05.jpg

BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: post@berlin-projekt.de

Haftungsausschluss:
Wir sind bemüht, die vorstehenden Informationen zum Objekt so genau wie möglich zusammenzustellen. Wir weisen Sie dennoch darauf hin, dass alle Angaben zum Objekt von unseren Auftraggebern stammen und wir für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben keine Gewähr übernehmen. Dieses Exposé stellt kein vertragliches Angebot dar. Irrtum, Zwischenverkauf und Druckfehler vorbehalten. Stand 04.2012

Liability disclaimer:
We have endeavored to compile the above information on the property as accurately as possible. We wish to point out, however, that all information on the property was provided by our clients, thus we accept no responsibility for the completeness, correctness and timeliness of the information provided herein. This expose does not constitute a legally binding offer. Subject to errors, sale of the property in the meantime, and typos. Last revision: 04/2012

Provisionshinweis:
Sofern nicht anderweitig ausgewiesen, verstehen sich unsere Objektangebote für den Käufer bzw. für den Mieter grundsätzlich als provisionspflichtig. Die Provision (Maklercourtage) beträgt für Vermietung zwei Nettokaltmieten und ist fällig zur Mietvertragsunterschrift. Die Provision für Kaufobjekte beträgt sechs Prozent vom Kaufpreis und ist fällig und zahlbar seitens des Käufers mit notariellem Kaufvertragsabschluss. Die vorgenannten Provisionen verstehen sich zzgl. der jeweils aktuell gültigen MwSt. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir unter Umständen bei einigen Objekten oder Aufträgen möglicherweise auch eine Vermarktungsvergütung vom Verkäufer erhalten (Doppeltätigkeit).
Für die Weitergabe unserer Angebote ohne unsere Zustimmung haften Sie für den oben genannten Provisionsanspruch jeweils in voller Höhe. Der Provisionsanspruch ist verdient und fällig sobald ein Vertrag zustande kommt, auch dann, wenn wir nicht am Vertragsabschluss mitgewirkt haben.
Ein Maklervertrag kommt zustande, wenn Sie oder Dritte sich aufgrund der bereit gestellten Informationen mit uns oder mit dem Eigentümer in Verbindung setzten. Die Provision ist auch verdient bei Abschluss eines gleichwertigen Geschäftes, das in Zusammenhang mit diesem Angebot steht. Das angebotene Objekt gilt als provisionspflichtig nachgewiesen, wenn nicht unverzüglich schriftlich, unter Beifügung des entsprechenden Nachweises, ein begründeter Widerspruch bei uns eingeht.

Urheberrecht:
Das Layout unserer Homepage, die verwendeten Grafiken sowie unsere verfassten Texte und Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Die Seiten dürfen nur zum privaten Gebrauch vervielfältigt werden. Änderungen und Vervielfältigungen unserer Inhalte, außerhalb des privaten Gebrauchs, dürfen nicht ohne unsere schriftliche Genehmigung vorgenommen oder verbreitet werden. Die vorstehenden Hinweise gelten nicht nur für unsere gedanklichen Verfassungen in Wort und Schrift, sondern insbesondere auch für Bild- und Fotomaterial. Nicht genehmigte Verwendung oder Vervielfältigungen werden anwaltlich verfolgt.

Weiter bleiben alle Rechte für von uns erstelltes Fotomaterial, das während eines Besichtigungs-, Einwertungs- oder Vermarktungsauftrags sowie sonstige Begehungen aufgenommen wurde, uneingeschränkt unser Eigentum bzw. das Eigentum des jeweiligen Fotografen. Alle Rechte bleiben BerlinProjektBorchert oder dem jeweiligen Fotografen vorbehalten. Die gleiche Regelungen gelten für erstellte Grundrisse, Grafiken, Werbematerial und sonstige Illustrationen sowie Konzepte, Berechnungen und Exposés, die von BerlinProjektBorchert hergestellt, erstellt oder beauftragt wurden. Weitere Verwendungen und Veröffentlichungen des Fotomaterials sowie anderes Material bleibt dem jeweiligen Eigentümer offen.

Kartenmaterial
Berlin Projekt Borchert verwendet in allen PDFs das Kartenmaterial von Google Inc. und dessen Datenlieferanten. Die Einbindung des Kartenmaterials erfolgt unter den Richtlinen der Google Maps API. Alle Karten werden stets über die Google Maps API erstellt.

Herausgeber
Die Firmierung Berlin Projekt bzw. Berlin Projekt Borchert als Herausgeber des Exposés und des Internetauftritt unter www.berlin-projekt.de ist BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH, Friedrichstraße 171 in 10117 Berlin (Telefon 030/28045517 – Telefax 030/28045518 – mail@berlin-projekt.de) eingetragen im Handelsregister Amtsgericht Charlottenburg unter HRB 160 995 B mit der Umsatzsteuer-Identifikationsnummer DE29 655 4971 beim Bundeszentralamt für Steuern. Gewerbeerlaubnis gemäß §34c GewO erteilt vom Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, Hohenzollerndamm 174-177 in 10713 Berlin.

BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: post@berlin-projekt.de