

# Wohnen in seiner schönsten Form! 4 Zimmer-Keller-Terrasse-Garten

Einfamilienhaus / Kauf

## 1. Allgemeine Informationen

### 1.1. Allgemein

Objekt-Nr:	14979 2019 01
Adresse:	DE-14979 Großbeeren Großbeeren Deutschland
Region:	Teltow-Fläming

### 1.2. Preise

Kaufpreis:	495.000,00 EUR
Courtage / Provision:	5,95 %
Courtage inkl. Mwst:	ja
provisionspflichtig:	ja

### 1.3. Flächen

Bruttofläche:	ca. 187 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 120 m <sup>2</sup>
Küchenfläche:	ca. 14,64 m <sup>2</sup>
Zimmerzahl:	4
Anzahl Badezimmer:	2
Anzahl Schlafzimmer:	3
Anzahl Terrassen:	1
Grundstücksfläche:	ca. 484 m <sup>2</sup>
Anzahl Stellplätze:	3
Stellplatzart:	Außenstellplatz, Garage
Kubatur:	ca. 716 m <sup>3</sup>

### 1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung:	gehoben
Gesamtetagenzahl:	3
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Befuerung:	Gas, Solar
Bodenbelag:	Fliesen
Bauart des Hauses:	Massivhaus
Küche:	Einbauküche

<b>Badezimmer:</b>	mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster
<b>weitere Räume:</b>	Gäste-WC, Heizraum
<b>Keller:</b>	ja
<b>Balkon / Terrasse:</b>	ja
<b>Ausrichtung Balkon / Terrasse:</b>	Ost
<b>Verglasung:</b>	doppelt verglast, einbruchsisicheres Glas
<b>Kamin (Anschluss):</b>	ja
<b>Kamin (Art):</b>	Kaminofen
<b>Fenster:</b>	Kunststoff
<b>Rollladen:</b>	ja
<b>Rollladen (Art):</b>	Kunststoff
<b>Dachform:</b>	Satteldach

### 1.5. Zustandsangaben

<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Zustandsart:</b>	gepflegt

### 1.6. Umfeld

<b>nächste Stadt:</b>	Berlin
-----------------------	--------

### 1.7. Energieausweis

<b>Energieausweis vorhanden:</b>	ja
<b>Energieeffizienzklasse:</b>	C
<b>erstellt am:</b>	10.11.2006
<b>Art des Energieausweises:</b>	nach Bedarf
<b>Endenergiebedarf insgesamt:</b>	ca. 66,38 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Endenergiebedarf für Strom:</b>	ca. 2,4 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Endenergiebedarf für Heizung:</b>	ca. 63,98 kWh/(m <sup>2</sup> a)

### 1.8. Beschreibung der Lage

Schöne Lage, mitten in einem Wohngebiet mit ausschließlich Einfamilienhäusern in Großbeeren. Großbeeren liegt ca. 5 km südl. von Berlin-Marienfelde und ist durch die Landesstraße 76 gut an Teltow angebunden, sowie durch die B 101 und die neue Landesstraße L40N zügig in alle Richtungen flexibel. Diverse Sportmöglichkeiten, wie Wasserski, Golf, Reiten und die Angebote des Grün-Weiß Großbeeren, sowie des TC Rot Weiss Großbeeren und des GHC (Hockey Club) bieten einen hohen Freizeitwert. Umliegende Wälder und Wiesen laden zu ausgedehnten Spaziergängen ein.

Einkaufsmöglichkeiten finden Sie reichlich. 4 Discounter und weitere Geschäfte übernehmen die Versorgung.

### **1.9. Beschreibung der Ausstattung**

Ein Haus für Menschen mit Lebensstil.

Behaglich und von solider Eleganz. Ohne viel Schnickschnack. Ein Ort des Wohlfühls für die ganze Familie und natürlich auch für Ihre Gäste.

Einladend und freundlich der Eingangsbereich, hell und wohnlich die Räume im Parterre und im Obergeschoss. Groß das Wohnzimmer mit Zugang zum Garten.

Treffpunkt für den Familienrat, für gesellige Abende und kleine Feste. Gemütliche Zimmer oben, unter dem Satteldach. Für die Eltern, die Kinder, zum Arbeiten. Für jeden Zweck. Für Lifestyle eben!

Das im Jahre 2007 gebaute Haus verfügt über einen beheizten Keller (Heizkörper) mit 3 Räumen und dem Kellervorraum. Der Keller wurde als sogenannte "weiße Wanne" in Vollbeton ausgeführt. Das Außenmauerwerk besteht aus Porenbeton der Stärke 30 cm ohne weitere Dämmung und ist pastellgelb verputzt.

Erd- und Dachgeschoss sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Im Erdgeschoss sind die Fenster mit Aushebelschutz, 9 mm Außenscheibe und abschließbaren Griffoliven ausgeführt.

Im Gäste-WC im Erdgeschoss haben Sie eine bodengleiche Dusche. Das Bad im Dachgeschoss besitzt ein Fenster, sowie Eckbadewanne, Dusche, Waschbecken und WC.

Die Küche mit über 14 m<sup>2</sup> verfügt über eine Fenstertür in den Garten und ein Fenster, so dass Sie viel Licht in diesen wichtigen Raum bekommen. Die Einbauküche ist pfiffig gestaltet, Platz für einen kleinen Esstisch ist auch noch.

Im großen Wohnzimmer mit Kaminofen finden Sie zwei Doppelfenstertüren und ein Fenster. Somit ist auch dieses lichtdurchflutet, egal wo die Sonne gerade steht.

Der Eingangsbereich ist sehr großzügig und hell. In dem sogenannten Friesengiebel begeben Sie sich in das Entrée. Die Treppe zum Dachgeschoss, bzw. Kellergeschoss befindet sich dann zur Linken.

Im Dachgeschoss finden Sie, neben dem oben bereits beschriebenen Bad, drei geräumige Zimmer. Die Abseite ist hoch genug, um z.B. ein Bett dort drunter zu platzieren. Die Innenwände bieten genug Stellflächen für große Schränke. Die Kinderzimmer sind auch sehr hell, da dort jeweils ein Brüstungsfenster im Giebel und ein Dachflächenfenster Licht einströmen lässt.

Im Treppenhaus oben finden Sie eine Galerie mit Fenster. Ein sehr heller Bereich für eine Leseecke, Arbeitsplatz, ein Terrarium, oder Bücherregale.

Vom Wohnzimmer und von der Küche gelangen Sie auf den Terrassenbereich. Ein Teil ist mit einer Überdachung versehen, damit Sie auch bei Regen im Freien sitzen können. Ein schöner Zierteich und eine schöne Bepflanzung verschönert Ihnen den Blick.

Am Grundstücksende finden Sie eine weitere Zufahrt mit Stellplatz und Garage.

Die Grundrisse für das Haus, sowie weitere Informationen können Sie gerne bei mir bekommen.

#### **1.10. Details zur Provision**

Die Provision ist verdient und fällig unmittelbar nach Beurkundung des Kaufvertrages durch einen Notar.

## 2. Galerie



Westansicht



Nord-Ost Ansicht



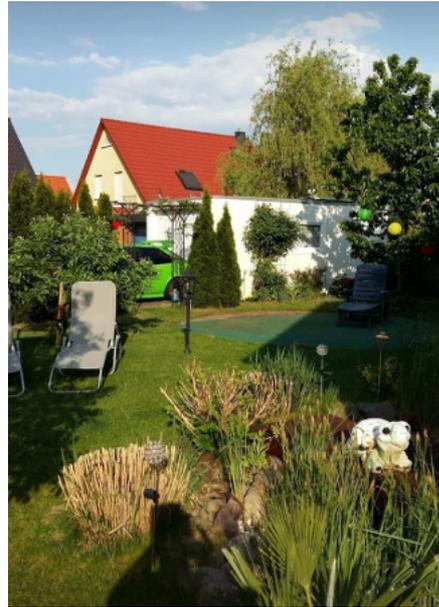
Süd-West Ansicht



Nordansicht



Südseite



separate Garage



Terrassenüberdachung



Terrasse Richtung Küche



Zierteich



Blick nach Süden



Zierteich



Gäste WC



Dusche im GWC



Heizungskeller



Küche



Küche



Treppe nach oben



Treppe nach unten



Bad DG



Bad DG



Schlafzimmer



Kind 1



Kind 2



Galerie im Friesengiebel



Wohnzimmer Richtung Terrasse



Wohnzimmer Richtung Eingang

### 3. Agentur

---

#### 3.1. Das Angebot wird betreut von

<b>Firma:</b>	AAC Hauptstadtimmobilien Heiko Rudnick
<b>Adresse:</b>	Mahlower Straße 156 DE-14513 Teltow Deutschland / Potsdam-Mittelmark
<b>Aufsichtsbehörde:</b>	IHK Potsdam, Breite Straße 2 a-c, 14467 Potsdam, Registrierungs-Nr. 01193001
<b>Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):</b>	Die Genehmigung gemäß § 34 c der Gewerbeordnung wurde von der VG- Verwaltung Großbeeren, Gewerbeamt, Am Rathaus 1, 14979 Großbeeren unter AZ 2002/168 erteilt.
<b>Webseite:</b>	<a href="http://www.Immobilienmakler-Teltow.de">www.Immobilienmakler-Teltow.de</a>

#### 3.2. Ihr Ansprechpartner

<b>Name:</b>	Heiko Rudnick
<b>Telefon:</b>	+49 3328 392023
<b>Mobiltelefon:</b>	+49 1520 172 84 38
<b>Fax:</b>	+49 3328 33 68 60
<b>E-Mail:</b>	<a href="mailto:hr@musterhaus-teltow.de">hr@musterhaus-teltow.de</a>

## 4. Allgemeine Geschäftsbedingungen

---

Geschäftsbedingungen der AAC Hauptstadtimmobilien Heiko Rudnick

### 1. Angebote

Unsere Angebote basieren auf Angaben der Auftraggeber sind freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bzw. Vermietung bleiben vorbehalten. Eine Haftung gleich welcher Art kann von uns nicht übernommen werden. Unsere Angebote und Mitteilungen sind vom Empfänger vertraulich zu behandeln und dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung an Dritte weitergeben werden. Zuwiderhandlungen machen Schadenersatzpflichtig.

### 2. Vorkennntnis

Ist dem Empfänger das angebotene Objekt bereits bekannt, so verpflichtet sich dieser, uns davon unverzüglich (innerhalb 3 Tagen) schriftlich mit Zeitpunkt und Quelle in Kenntnis zu setzen. Unterbleibt diese Mitteilung, so gilt unser Nachweis als anerkannt und verpflichtet Sie bei Vertragsabschluß zur Zahlung der vereinbarten Maklergebühr.

### 3. Provisionsanspruch

Für den Nachweis oder die Vermittlung zahlt der Empfänger bei Erwerb eine Vermittlungsgebühr von 7,14 %, bzw. laut Angabe auf dem Exposé, von der Kaufsumme inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

### 4. Fälligkeit des Provisionsanspruchs

Die Maklergebühr wird bei Vertragsabschluß bzw. der notariellen Beurkundung fällig und ist in Bar oder per Scheck dort zu übergeben. Im Falle des Verzuges werden Verzugszinsen in Höhe von 5 % p. a. über dem Basiszinssatz fällig.

### 5. Mündliche Nebenabreden

Vereinbarungen zwischen Auftraggeber und uns haben nur Gültigkeit, wenn sie schriftlich festgehalten wurden. Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit.

### 6. Besichtigungen

Außen- und Innenbesichtigungen können nur nach vorheriger Terminabsprache und in unserem Beisein vorgenommen werden.

### 7. Gerichtsstand und Erfüllungsort

Der Gerichtsstand und Erfüllungsort ist Potsdam.