



**Modernes Einfamilienhaus in Brieselang
mit Kamin, Wintergarten und einer
hochwertigen Ausstattung**



Frau Jessica Franke
0173-375 79 60
j.franke@trendyimmo.de

Als Ihre Immobilienmakler mit dem Plus an Marketing-Know-How freuen wir uns sehr, dass wir Ihnen dieses moderne Einfamilienhaus in Brieselang vorstellen dürfen.



trendy360°



360°

Selbstverständlich präsentieren wir Ihnen die Immobilie auch in einem lebensechten 360°-Rundgang. Probieren Sie es aus und stellen Sie uns Ihre Fragen!



bit.ly/efh-brieselang





- 5 **trendyGründe**
- 6 **trendyFakten**
- 7 **trendyStatement**
- 9 **trendyGrundriss**
- 14 **trendyAusstattung**
- 22 **trendyGrundstück**
- 26 **trendyLage**
- 31 **trendyImmobilienverkauf**
- 32 **trendyKontakt**
- 33 **trendyAGB**

trendyGründe

- Großzügiges Einfamilienhaus mit viel Platz für Ihre Familie
- Einliegerwohnung mit separatem Zugang möglich
- Hochwertige Ausstattung mit drei modernen Bädern, elektrischen Rollläden u.v.m.
- Großzügiger Wohnbereich mit weiten Fensterflächen, mediterranem Kamin und offener Landhaus-Küche
- Viel Stauraum dank ausgebautem Dachboden, Fitnessraum/Garage und Lagerraum
- Wundervoll angelegte, hochwertige und pflegeleichte Grünanlagen
- Fantastischer Wintergarten mit elektrischer Beschattung
- Angenehme Privatsphäre im nach Südosten ausgerichteten Garten
- Familienfreundliche Lage rund fünf Fahrminuten vom Zentrum Brieselangs entfernt
- Kitas, Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind schnell erreichbar

trendyFakten

Kaufpreis	599.500,00 EUR	Terrasse	Wintergarten
Käuferprovision	3,57% inkl. 19% MwSt.	Stellplatz	3 Außenstellplätze
Immobilientyp	Freistehendes Einfamilienhaus	Einbauküche	Ja
Postleitzahl	14656	Dachboden	Ausgebauter Dachboden
Ort	Brieselang	Haustyp	Massivhaus
Etagen	Zwei zzgl. Dachboden	Baujahr	2000
Wohnfläche	153,61 m ²	Sanierungen	2019
Wohn-/Nutzfläche	236,58 m ²	Heizungsart	Fußbodenheizung
Grundstücksfläche	413,00 m ²	Energieträger	Gas
Zimmer	5	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Schlafzimmer	4	Energieklasse	E
Bäder	3	Endenergiebedarf	150,3 kWh/(m ² *a)

Die hier angeführten Angaben basieren auf den Vorgaben der Eigentümer oder deren Unterlagen.

trendyStatement

Dieses wundervolle Einfamilienhaus in Brieselang überzeugt mit viel Wohnfläche, einem klug geplanten Grundriss, einer außerordentlich hochwertigen Ausstattung und vielen individuellen Raffinessen. Fünf Zimmer, drei Bäder, eine Küche, der HWR und zwei große Lagerräume im Dachgeschoss und neben der Garage bieten viel Platz für Ihre große Familie. Die Zimmer zeigen sich groß und hell. Weite Fensterflächen lassen viel freundliches Tageslicht ein und sorgen für Ihren hohen Wohnkomfort.

Der Grundriss zeigt sich durchdacht angelegt und bietet eine Reihe von Vorteilen. Bspw. wurde das Erdgeschoss so gestaltet, dass Sie im Seniorenalter auch ausschließlich auf dieser Etage wohnen könnten. Alternativ ließe sich der vom Haupteingang aus linke Flügel des Hauses auch als Zwei-Zimmer-Einliegerwohnung nutzen. Zu guter Letzt ist ein Durchgang von der Küche zum Flur möglich.

Außerdem zeigt sich das Haus sehr komfortabel ausgestattet. Ein Kamin im Wohnzimmer wird Sie in den Wintermonaten begeistern, der Wintergarten sorgt für entspannte Tage und Abende in den Sommermonaten. Deckenspots, elektrische Rollläden, Balkone, viele bodentiefe Fenster, die weitestgehend modernen Bäder und die lebenswerte Küche sorgen für noch mehr Wohnkomfort.

Zusätzlich dürfen Sie sich auf die eine oder andere individuelle Raffinesse im Haus freuen. Beispielhaft seien die mit Rundungen abgehängten und mit Lichtspots versehenen Deck im Wohnzimmer genannt. Verschieden Fliesen und Wandverkleidungen sorgen außerdem im gesamten Haus für optische Highlights. Freuen Sie sich auf dieses Haus, Ihr zukünftiges Zuhause – Sie werden es lieben!







Erdgeschoss

01	Wohnen	37,89 m ²
02	Schlafen	18,49 m ²
03	Bad	4,30 m ²
04	Kochen	10,89 m ²
05	WC	2,63 m ²
06	Diele	7,23 m ²
07	Windfang	3,10 m ²
08	HWR	10,16 m ²
09	Wintergarten/Terrasse 50%	11,17 m ²
	Wohnfläche	105,86 m²
10	Fitnessraum	23,16 m ²
09	Wintergarten/Terrasse 50%	11,17 m ²
11	Lagerraum	23,77 m ²
	Wohn-/Nutzfläche	163,96 m²



Wohnzimmer



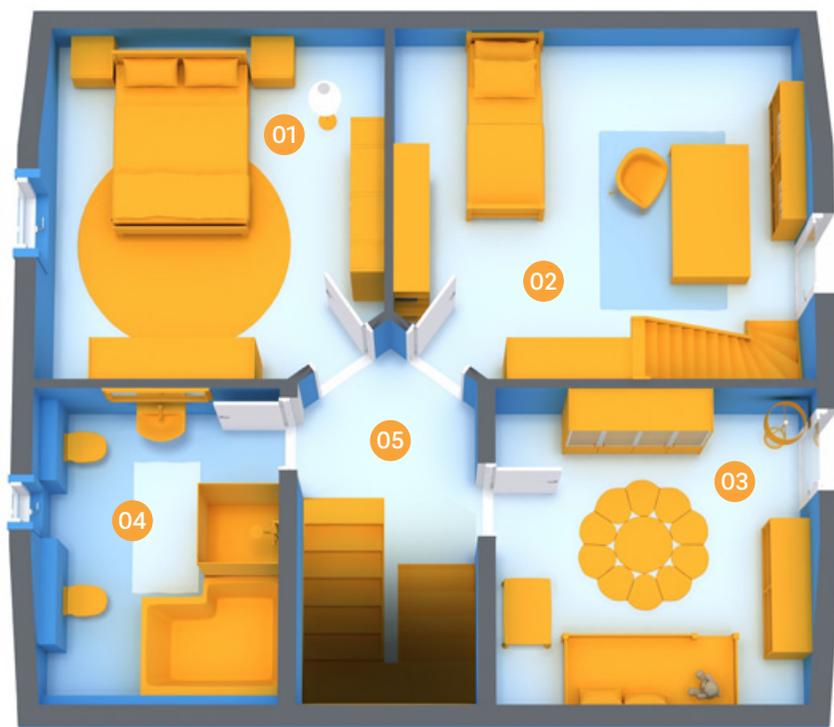
Schlafzimmer



Küche

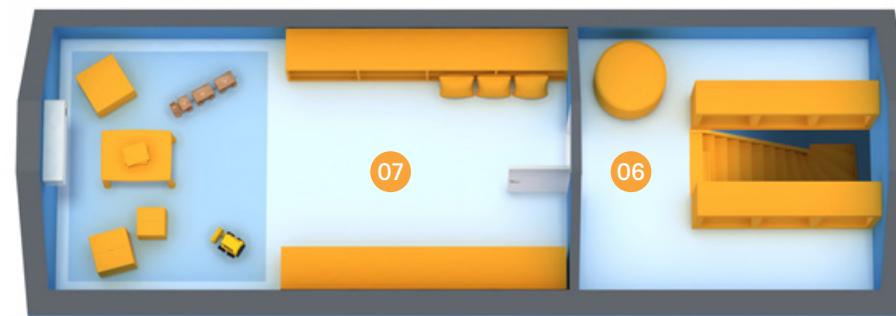


Badezimmer



Obergeschoss

01	Schlafen I	11,10 m ²
02	Schlafen II	16,56 m ²
03	Schlafen III	9,65 m ²
04	Masterbad	6,57 m ²
05	Flur	3,87 m ²
Wohnfläche		47,75 m²



Dachgeschoss

06	Raum I	8,97 m ²
07	Raum II	15,90 m ²
Nutzfläche		24,87 m²



Schlafzimmer I



Schlafzimmer II



Schlafzimmer III



Badezimmer





trendyAusstattung

Bäder

- Wandhoch gefliestes Tageslicht-Masterbad mit Eck-Badewanne, Wellness-Dusche, Waschtisch, Bidet, Handtuchheizkörper und WC inkl. Spots an der Badewanne und vielen integrierten Ablageflächen
- Wandhoch gefliestes Tageslicht-Gäste-WC mit Waschtisch, WC und Waschmaschinenanschluss
- Modernes wandhoch gefliestes Gästebad inkl. ebenerdiger Dusche mit Echtglas-Abtrennung, Waschtisch mit Beleuchtung, WC, Handtuchrockner und Milchglas-Schiebetür

Böden

- Fliesen: Gesamtes EG, Masterbad und Flur OG
- Mosaikparkett: Schlafzimmer im OG
- Teppich: Ausgebauter Dachboden

Dachboden

- Klimaanlage und elektrische Heizung
- Zwei Dachflächenfenster und Deckenspots
- Zugang über Raumpartreppe durch Schlafzimmer



Decken

- Deckenhöhe EG: ca. 248 cm
- Deckenhöhe OG: ca. 245 cm
- Deckenhöhe Dachboden: bis ca. 165 cm

Einbauküche

- Große, offene und stilvolle Landhausstil-Küche mit Fenster, Platz für einen Sitzbereich, Deckenspots und Wandverkleidung
- Inkl. Herd, Ofen, Dunstabzugshaube, Geschirrspüler, Waschtisch, Kühlschrank und Tiefkühlschrank von Markenherstellern wie z. B. Siemens und Panasonic

Fenster

- Doppelt verglaste Fenster
- Elektrische Rollläden und Naturstein-Fensterbänke
- Zahlreiche bodentiefe Fenster/Türen – auch im OG

Garten

- Großer Wintergarten mit elektrisch einstellbarer Beschattung Lichtspots entlang der Wege
- Moderner schmiedeeiserner Zaun in Kombination mit Backsteinpfeilern
- Hochwertige gepflasterte Wege- und Zufahrtsflächen
- Drei Stellplätze im Vorgarten zzgl. optionaler Garage



- Liebevoll angelegte und gepflegte Beete, Sträucher und Hecken als Steingarten-Kombination
- Hübscher Vorgarten mit zwei Gartenzugängen durch ein Gartentor und die Zufahrt
- Großer Lagerraum als Anbau zum Fitnessraum mit viel Stauraum
- Hoher Sichtschutz zu den Nachbarn mit viel Privatsphäre im Garten
- Spritzschutz rund um das Haus
- Bewässerungsanlage

Heizung

- VISSMANN Gas-Brennwerttherme aus dem Jahr 2019
- Mediterraner Kamin im Wohnzimmer
- Elektrische Heizung und Klimaanlage im Dachboden



Licht

- Mit Rundungen abgehängte Decke im Wohnzimmer und der Küche inkl. Deckenspots
- Spots im Masterbad
- Deckenauslässe in allen Räumen
- Viel freundliches Tageslicht dank großer Fensterfläche insbesondere im Wohnbereich

Treppen

- Halbgewendelte Massivholztreppe zwischen EG und OG mit gedrehten Geländerstäben
- Massivholz-Raumspartreppe zum Dachboden



Türen

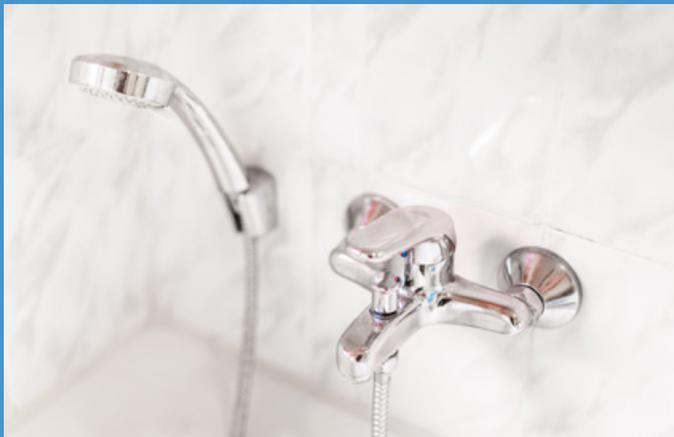
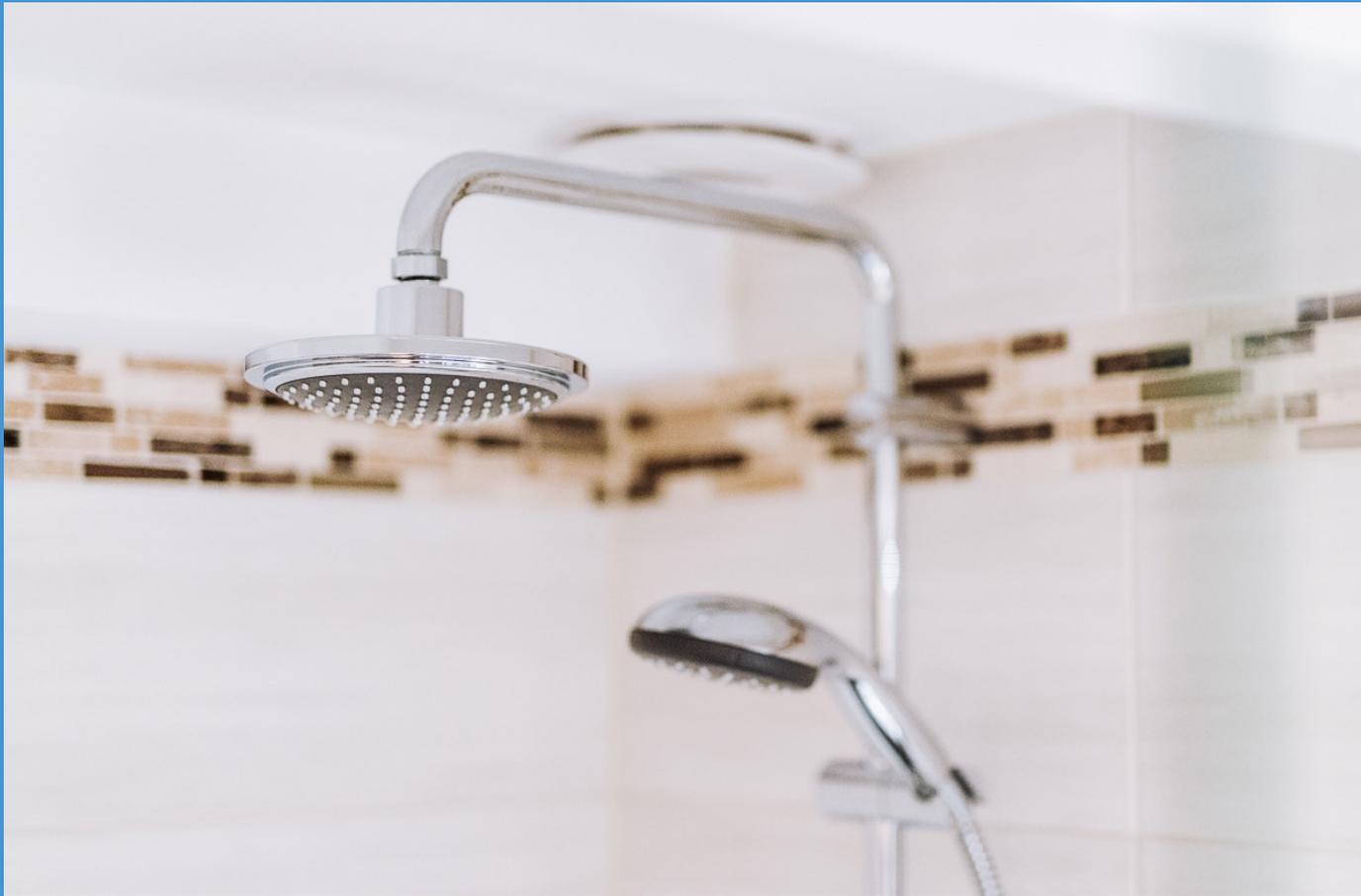
- Buche-furnierte Innentüren
- Hauseingangstüren mit Glaseinsätzen und Sicherheitsverriegelung

Wände

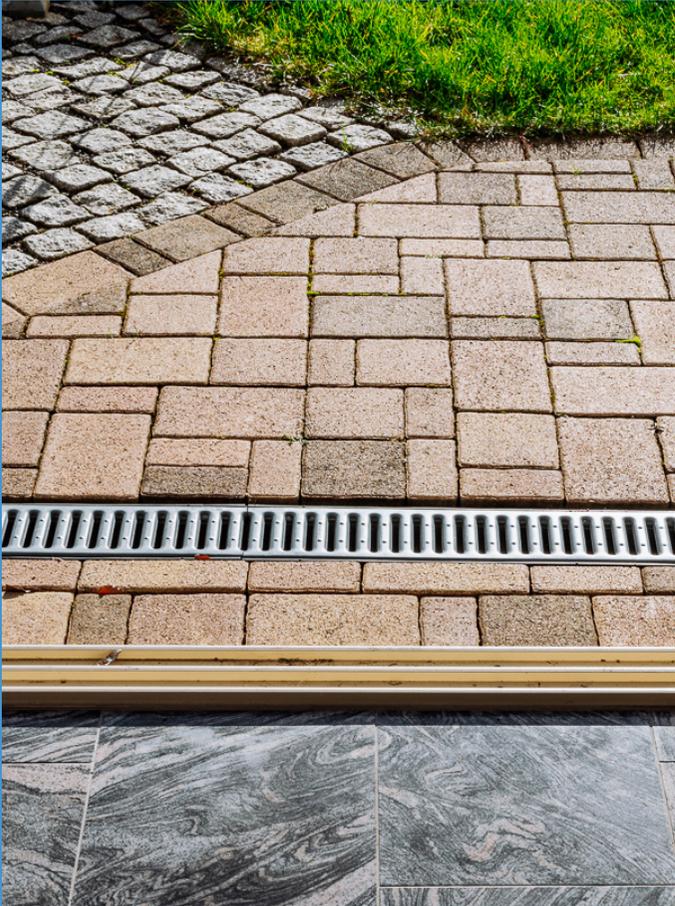
- Verschiedene Putz- und Rauputzflächen
- Stilvolle Wandverkleidungen z. B. im Flur, in der Küche und im Wohnzimmer

Weitere Details

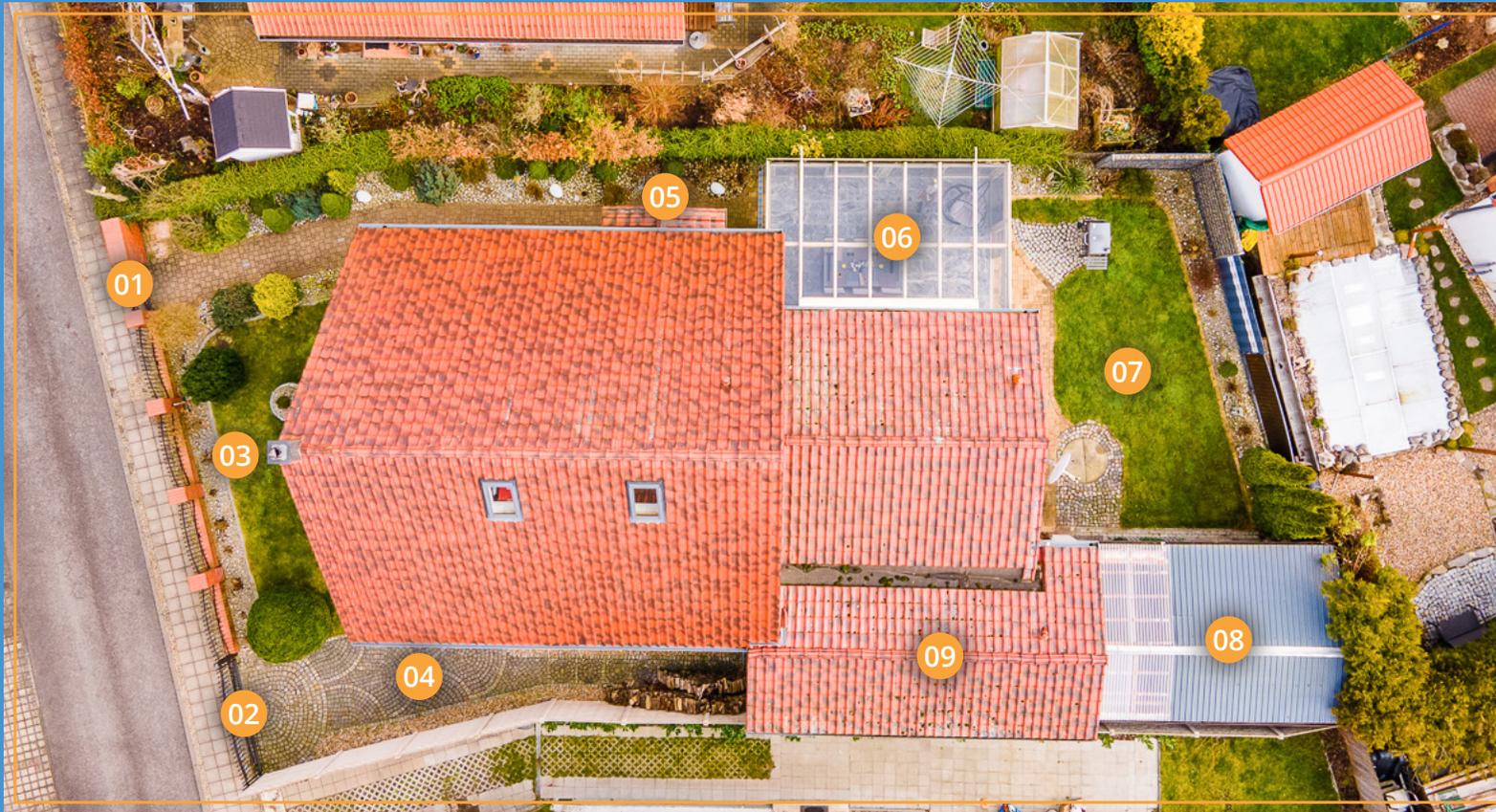
- Zwei Balkone an Schlafzimmern im OG
- Fassade mit Verblendsteinen verziert
- Drei separate Hauseingänge
- BWT Enthärtungsanlage
- Waschmaschinenanschlüsse im Hauswirtschaftsraum
- Haupteingang zum Haus mit Überdachung aus Massivholz
- Satellitenanlage und Überwachungsanlage mit Kamerasystem
- Fassadenanstrich im Jahr 2016











- 01 Gartentor
- 02 Zufahrt
- 03 Vorgarten
- 04 Stellplätze
- 05 Hauseingang
- 06 Wintergarten
- 07 Garten
- 08 Lagerraum
- 09 Fitnessraum/Garage

trendyGrundstück

Die bisherigen Eigentümer haben ein feines Händchen für eine durchdachte und liebevolle Gartengestaltung bewiesen. Hier steht jeder Strauch, jede Hecke und jedes Beet an genau der richtigen Stelle, so dass sich im Außenbereich ein natürliches und sehr stilvolles Gesamtbild ergibt. Insbesondere der Vorgarten und der zum Wintergarten und Hauseingang führende Weg zeigen sich besonders schön gestaltet.

Hinter dem großen schmiedeeisernen Gartentor an der rechten Grundstücksgrenze erwarten Sie bis zu drei Stellplätze. Die derzeit als Fitness-

raum genutzte Garage ließe sich in Zukunft auch wieder als Stellplatz nutzen. Im Rücken der Garage befindet sich ein großer Lagerraum, der Ihnen sehr viel Platz für Ihre Gartengeräte bietet.

Das Highlight des Gartens ist der wundervolle voll verglaste Wintergarten, der mit Schiebetüren und einer elektrischen Beschattung ausgestattet ist. Hier verbringen Sie Ihre Sommer und genießen die entspannte und ruhige Atmosphäre mit Ihrer Familie. Der Garten hinter dem Haus zeigt sich pflegeleicht und rundum vor Einblicken geschützt – einfach der ideale Ort, um die Sonnenliege aufzustellen und sich entspannt zu sonnen.







trendyEinkaufen

In Brieselang sind Ihre wöchentlichen Lebensmitteleinkäufe im wahrsten Sinne des Wortes ein Spaziergang. Mit REWE, Netto, Lidl, Penny und ALDI sind gleich fünf Supermärkte innerhalb von fünf Fahrminuten mit dem Auto für Sie erreichbar. Das nächste Kaufland befindet sich in Dallgow-Döberitz. Rund 15 Minuten fahren Sie bis zu dem Großmarkt.

Suchen Sie eher nach regionalen Waren oder Bioprodukten, besuchen Sie das Zentrum der Nachbargemeinde Falkensee. Nahe dem Falkenseer Bahnhof, rund 15 Fahrminuten von Ihrem Zuhause entfernt, bietet Denns BioMarkt ein umfangreiches Sortiment. Am Dienstag und Donnerstag lockt außerdem den Markt in Falkensee, wo Sie regionale Lebensmittel aller Art einkaufen.

Auch für Ihre Shoppingtouren an den Wochenenden wurde rund um Brieselang sehr gut vorgesorgt. Das beliebte Designer Outlet Berlin, auch als B5 Center bekannt, ist nur ca. acht Minuten von Ihrem zukünftigen Zuhause entfernt. Bis zum Havelpark in Dallgow fahren Sie etwa noch einmal so lang. Hier gibt es Technik- und Modegeschäfte, Drogerien und Parfümerien und alles was das Shopping-Herz ansonsten noch begehren könnte.





trendyAnbindung

Bus, Regionalbahn, A10 und B5 – in Brieselang wohnen Sie wirklich gut angebunden. Nahe Ihrer Haustür halten die Busse 649 und 667, die Sie nach Nauen, Wustermark und zum Bahnhof Brieselang bringen. Eigentlich benötigen Sie diese Buslinien nicht, denn all diese Strecken lassen sich auch gut mit dem Fahrrad bewältigen. Zum Bahnhof und zum Zentrum rund um „Am Markt“ fahren Sie mit dem Fahrrad nur etwa fünf Minuten.

Am Bahnhof in Brieselang halten der RB10, der RB14 und der RE2. Dank der guten Anbindung fahren Sie mit den Bahnlinien schnell nach Nauen, Berlin Spandau, Zoo und Friedrichstraße sowie zum Flughafen BER. Mit dem Projekt i2030 plant die Deutsche Bahn außerdem eine Erweiterung des S-Bahnnetzes bis nach Finkenkrug, so dass Sie dort in Zukunft schon in die S5 einsteigen können, wenn Sie in das Berliner Stadtzentrum fahren.

Ihre Nähe zur A10 ist unschlagbar. Nur rund drei Minuten fahren Sie bis zur Auffahrt Brieselang. Dank der schnellen Anbindung sind Sie in knapp 30 Minuten im Potsdamer Stadtzentrum. Über die ebenfalls nahe gelegene B5 fahren Sie direkt in die Berliner City West. Ihre Autofahrt zum Kurfürstendamm dauert ebenfalls nur rund 30 Minuten.



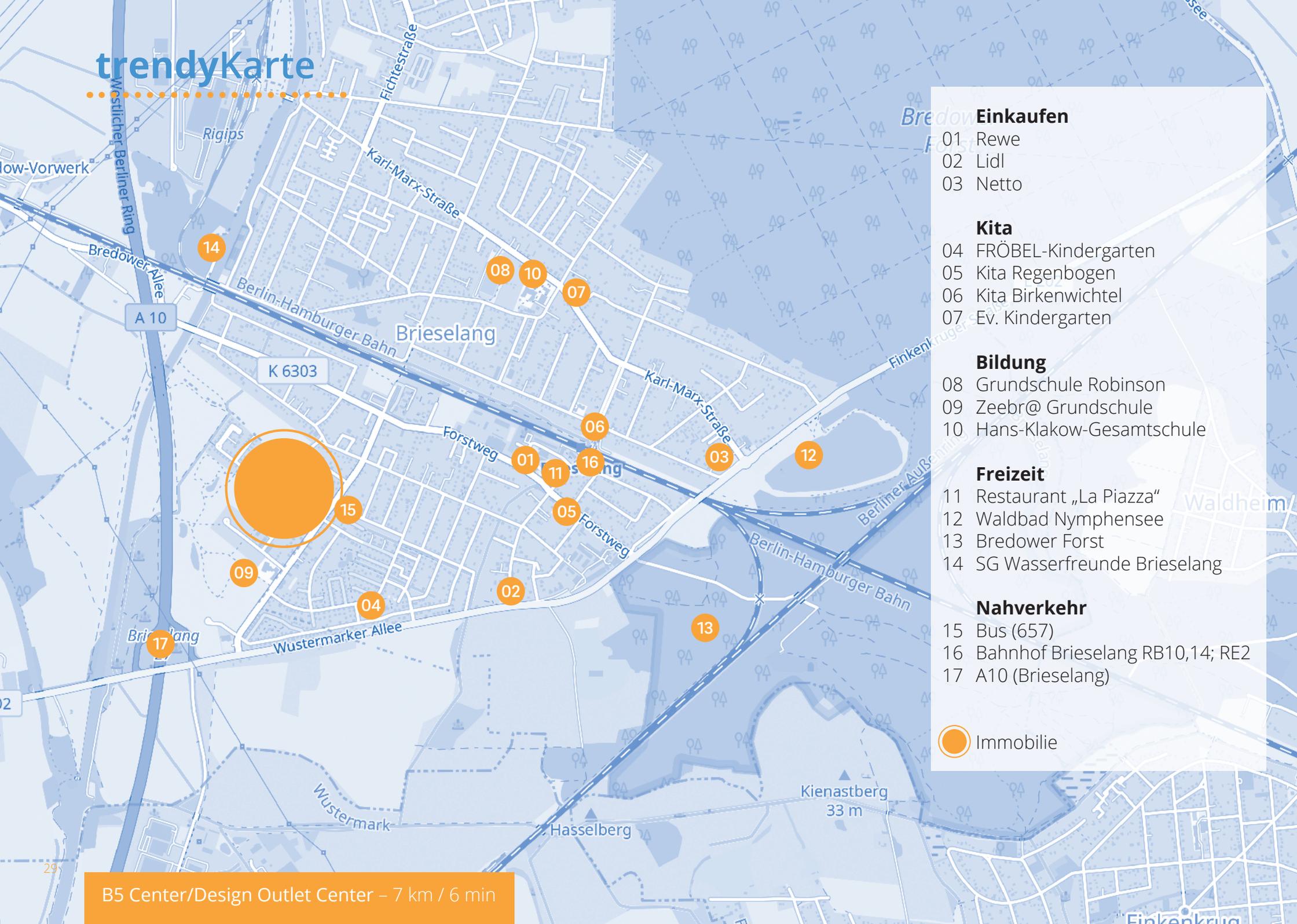
trendyFamilienfreundlichkeit

In Brieselang wachsen Ihre Kinder in einem ruhigen und sicheren Umfeld auf. Die rund 12.500 Einwohner zählende und stetig wachsende Gemeinde besteht vornehmlich aus Einfamilienhaus-Vierteln. Hübsche Anliegerstraßen und Alleen mit recht wenig Verkehr zählen zum typischen Stadtbild.

Fünf Kindergärten, zwei Grundschulen und eine Oberschule bietet Brieselang den kleinen Bewohnern der Gemeinde. Für Ihre Familie sind insbesondere die Zeebr@ Grundschule, die Fröbel-Kita Zwergenburg und die Kita Mäusenest in Zeestow gut erreichbar. Bis zur Grundschule können Ihre Kinder ggf. sogar zu Fuß gehen.

Rund um Brieselang locken weite Wälder und der Nymphensee mit Ausflugsmöglichkeiten für Ihre Familie. Das Freibad mit Café am See ist im Sommer ein beliebtes Ausflugsziel. Wer Lust hat kann hier auch an Tauchkursen teilnehmen und erste Erfahrungen unter Wasser sammeln. Der Bredower Forst und das Naturschutzgebiet Bredower Forst bieten verschiedene Fahrrad- und Wanderstrecken durch die weiten Wälder. Entdecken Sie z. B. den ca. 3 km langen Naturpfad mit 16 Stationen nordöstlich von Finkenkrug mit Ihren Kindern!





Einkaufen

- 01 Rewe
- 02 Lidl
- 03 Netto

Kita

- 04 FRÖBEL-Kindergarten
- 05 Kita Regenbogen
- 06 Kita Birkenwichtel
- 07 Ev. Kindergarten

Bildung

- 08 Grundschule Robinson
- 09 Zeebr@ Grundschule
- 10 Hans-Klakow-Gesamtschule

Freizeit

- 11 Restaurant „La Piazza“
- 12 Waldbad Nymphensee
- 13 Bredower Forst
- 14 SG Wasserfreunde Brieselang

Nahverkehr

- 15 Bus (657)
- 16 Bahnhof Brieselang RB10,14; RE2
- 17 A10 (Brieselang)

 Immobilie

B5 Center/Design Outlet Center – 7 km / 6 min



trendyImmobilienverkauf

Strategie

Mit 20 Jahren Erfahrung im Marketing, sind wir in der Lage Ihre Immobilie auch überregional zu vermarkten und besonders viele Interessenten zu erreichen.

Energieausweis

Wir übernehmen die kostenfreie Erstellung des Energieausweises



Mit unserem Rundum-Sorglos-Service übernehmen wir alle Aufgaben für Ihren Immobilienverkauf. Angefangen mit der Vor-Ort Immobilien Analyse, über das Erstellen einer überregionalen Vermarktungsstrategie bis hin zum unterschriftsreifen Notartermin.



Präsentation

Fotografien, Drohnenaufnahmen, Exposé, Texterstellung, 360° Rundgänge, Grundstücksplan (auf Basis von Drohnenbild), Grundrisse in 2D/3D, Visualisierungen uvm.



Notartermin

Wir führen die Verhandlungen mit Ihren potenziellen Käufern, bereiten Sie auf den Notartermin vor und begleiten Sie bis zur Übergabe.



Kommunikation

Wir übernehmen die komplette Kommunikation über Telefon und Email. Des Weiteren überprüfen wir vorab die Bonität Ihrer Interessenten und führen die Besichtigungstermine durch.



trendyKontakt



trendyimmo

Ansprechpartnerin

Jessica Franke

0173-375 79 60
j.franke@trendyimmo.de

*Inhaber
Michael Feike*

Reudnitz 23a
15848 Friedland

www.trendyimmo.de

Provision

Die Außenprovision in Höhe von 3,57 % inkl. 19 % MwSt. ist vom Käufer für den Nachweis/die Vermittlung der Immobilie zu zahlen. Die Provision ist verdient und fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags. Der Provisionsbetrag ist in einer Summe ohne Abzüge direkt an trendyimmo zu zahlen.

Das Exposé dient der Vorabinformation. Eine Gewährleistung für die Vollständigkeit und Richtigkeit wird nicht übernommen. Die Darstellungen entsprechen dem Stand zum Zeitpunkt der Aufnahmen.

*Bildnachweis: Immobiliengeflüster GmbH /
stock.adobe.com / Karte: openstreetmap.org*

Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor erteilt werden muss, an Dritte weiterzugeben.

Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

Eigentümerangaben

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese An-

gaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

Doppeltätigkeit

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.

Haftungsbegrenzung

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

Verjährung

Die Verjährungsfrist für alle Schadenersatzansprüche des Kunden gegen den beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Schadenersatzverpflichtung auslösende Hand-

lung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

Gerichtsstand

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuchs, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart.

Verbraucherschlichtungsstelle

Die Europäische Kommission stellt unter: <http://ec.europa.eu/consumers/odr> eine Plattform zur online-Streitbeilegung zur Verfügung. Verbraucher können diese Plattform für die Beilegung ihrer Streitigkeiten nutzen. Unser Unternehmen ist jedoch weder bereit noch verpflichtet, an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

