



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# KENSINGTON - Exklusiv - Kanadisches Architektenhaus in ruhiger Wohnlage von Falkensee!



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KHVL_455	<b>Stand vom:</b>	22.09.2023
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Ort:</b>	14612 Falkensee	<b>Wohnfläche:</b>	190,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	25,00 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	948,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	6,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	4,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	2,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	875.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57% Käufer-Provision inkl. 19% MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	--

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2033-05-24
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2018
<b>Wertklasse:</b>	B	<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	73.20 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Finest Properties IMMOEXPERTS GmbH	<b>Name:</b>	Brian Krüger
<b>Straße:</b>	Falkenseer Chaussee 161	<b>Ort:</b>	13589 Berlin
<b>Telefon:</b>	03322 507 81 00	<b>Faxnummer:</b>	+49 30 92 101 46 99
<b>E-Mail:</b>	havelland@kensington-international.com	<b>www:</b>	www.kensington-havelland.com

## Infrastruktur:

---

<b>Autobahn A:</b>	6 km	<b>ÖPNV-Haltestelle in :</b>	1 km
<b>Fernbahnhof in :</b>	1 km	<b>Flughafen in :</b>	15 km

## Objektbeschreibung:

---

Ihr neues zu Hause zum Wohlfühlen in ruhiger und grüner Lage von Falkensee!

Das freistehende kanadische Architektenhaus besticht durch Wertigkeit und wurde im Jahre 1998 auf einem ca. 948qm schön angelegten Grundstück errichtet. Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 190qm und 6 Zimmern durchgängig, nebst Küche, zwei Bädern, sowie einem Ankleideraum.

Das original in Kanada zusammengestellte Architektenhaus wurde in einem aufwändigen Verfahren in massiver Holzbauweise, nebst Wärmeschutzaufgaben energetisch seiner Zeit voraus stilvoll baulich in Falkensee errichtet. In den letzten 5 Jahren wurde sich zudem nachhaltig dem Thema Modernisierung gewidmet. So wurden u.a., im Jahre 2018 eine moderne Gasbrennwerttherme mit Warmwasserspeicher installiert, sowie eine Be- und Entlüftungsanlage mit speziellem Luftfilter im gleichen Jahr in allen Räumen, sowie das Dach 2017 erneuert.

Das Wohnhaus besticht zudem über eine sehr gute Raumaufteilung und einem exzellenten Raumklima! Durch die moderne Be- und Entlüftungsanlage werden alle Räume mit Frischluft versorgt. Bereits beim Betreten des Hauses, spürt man die einladende und sehr gemütliche Atmosphäre.

Vom Flur gelangen Sie in das Wohnzimmer, sowie in die offene Wohnküche mit angrenzenden Esszimmer, die Räume gehen auf ca. 48qm Fläche ineinander über. Vom Wohnzimmer aus haben Sie den Zugang zur ca. 43qm großen Bangkirai Terrasse. Die Ausrichtung ist sowohl nach Süden, als auch nach Westen, dieser Teil ist zudem mit ca. 20qm überdacht, so dass Sie hier Platz für eine gemütliche Lounge haben. Ebenfalls gehen vom Flur noch ein weiteres Zimmer 3, ein Duschbad, sowie der Hauswirtschaftsraum ab.

Über eine Ahorn Vollholztreppe gelangen Sie stilvoll in das Dachgeschoss. Hier befindet sich ein schöner offener Flur, drei weitere Schlafzimmer, ein Vollbad mit Whirlpool Badewanne, sowie ein zusätzlicher Abstellraum.

Abgerundet wird dieses Angebot, mit einem geschmackvoll angelegten Garten! Eine voll programmierbare Profi-Bewässerungsanlage steht ebenfalls unterstützend zur Verfügung! Für ausreichenden Platz von Gartengeräten, oder auch Fahrräder sorgen zudem zwei abschließbare Gartenhäuser. Ein PKW-Doppelcarport rundet das Gesamtangebot ab.

--- 360° virtueller Rundgang verfügbar ---

## Lage:

---

Direkt vor den Toren Berlins in der begehrten und familienfreundlichen Stadt Falkensee. Diese grenzt an den Bezirk Berlin-Spandau. In der schönen Gartenstadt leben momentan ca. 45.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Den Berliner Hauptbahnhof erreichen Sie von hier mit der Bahn in nur ungefähr 20 Minuten. Die Züge fahren von Bahnhof Falkensee aus ungefähr im 20 Minuten Takt nach Berlin und Nauen. Mit dem Auto sind es ca. 25 Minuten bis in die Berliner City. Dies macht die Stadt sehr attraktiv für Pendler.

Falkensee verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit diversen Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, vielen Ärzten und auch schönen Restaurants. Innerhalb kürzester Zeit erreichen Sie viele Freizeitaktivitäten für Groß und Klein, z.B. Karls Erlebnis-Dorf oder das Designer-Outlet Berlin.

## Ausstattung:

---

### RAUMAUFTeilUNG:

#### ERDGESCHOSS:

- Flur (ca. 17qm)
- HAR/HWR (ca. 9qm)
- Küche- Esszimmer (ca. 21qm)
- Wohnzimmer (ca. 26qm)
- Zimmer 2 (ca. 16qm)
- Duschbad (ca. 6qm)
- Terrasse (ca. 43qm)

#### DACHGESCHOSS:

- Flur (ca. 18qm)
- Zimmer 3 (ca. 14qm)
- Ankleide (ca. 6qm)
- Zimmer 4 (ca. 14qm)
- Zimmer 5 (ca. 11qm)
- Vollbad (ca. 10qm)
- Abstellraum (ca. 4qm)

#### MODERNISIERUNGEN/ SANIERUNGEN:

2022: Brunnen-/ Pumpe NEU  
2022: Sprinkler Profianlage  
2018: Heizungsanlage  
2018: Be- und Entlüftungsanlage mit Filter  
2017: Dach NEU eingedeckt  
2010: Hochwertige Küche mit Einbauten

#### EXTRAS:

- Lüftungsanlage mit Filtertechnik für Allergiker in allen Räumen
- Kanadisches Zedernholz mit spezieller Beschichtung (20Jahre gelagert & bearbeitet)
- Haus ist vollständig gedämmt
- Parkettböden

- Integrierte Kleiderschränke in den Zimmern 5 und 6
- Schlafzimmer hat separaten Ankleideraum
- Fliegengitterschutz
- Gartenbewässerungsanlage (Steuerungstechnik und Programmierbar)
- Doppelcarport
- Zwei Gartenhäuser
- Süd-West Terrasse mit ca. 43qm
- West Terrasse ist mit ca. 20qm überdacht
- Sitzecke mit ca. 15qm auf der Nord-West Seite

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft steht Ihnen das KENSINGTON Team Havelland/ Berlin City-West unter den Rufnummern 03322 - 507 81 00, oder 030 - 921 01 46 00 gerne zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre E-Mail Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-berlin.com](http://www.kensington-berlin.com), sowie [www.kensington-havelland.com](http://www.kensington-havelland.com)

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Eigentümern bieten wir eine KOSTENLOSE Marktwerteinschätzung Ihrer Immobilie an.

## Bilder

---

Grundstück



Zufahrt zum Carport



Haus



Hauseingangsbereich



Flur



Küche



Esszimmer



Esszimmer-/Küche



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Süd-Terrasse



Zimmer 3



Duschbad im Erdgeschoss



Flur im Dachgeschoss



Zimmer 4



Ankleidezimmer



Vollbad im Dachgeschoss



Vollbad im Dachgeschoss



Zimmer 5



Zimmer 6



Eingangsbereich



Garten



Grundstück von oben



Überdachte West-Terrasse



Überdachte West-Terrasse



Zugang zur Sitzecke und Gartenhaus I



Separate Sitzecke



Blick Süd und Westterrasse



Gartenhaus II



Garten



Garten



Grundstück von oben



Grundstück von oben



Zufahrt zum Domizil



Erdgeschoss



Dachgeschoss

