

# **Doppelhaus** **ruhig und zentral in Falkensee**

**Moselstraße 22a und 22b, 14612 Falkensee**



# Falkensee vor den Toren Berlins

## Fakten

---

Adresse:	Moselstraße 22a, 22b 14612 Falkensee
Grundstücksteilung:	Realteilung ca. 473 m <sup>2</sup> je DHH
Wohnfläche EG, OG, DG:	ca.137 m <sup>2</sup>
Energiestandard GEG:	Jahresendenergiebedarf ca. 29 kWh/m <sup>2</sup> Effizienzlevel A+
PKW-Stellplätze:	2
Fertigstellung:	Sommer 2023
<b>Kaufpreis</b> (ohne Erwerbsnebenkosten):	<b>695.000.00 €</b>

## Lage

---

### Falkensee, Landkreis Havelland in Brandenburg

#### Verkehrsanbindungen:

- Bahnhof Falkensee mit dem Bus in 20 Minuten erreichbar, Verbindung nach Berlin -Spandau (ICE Bahnhof) vom Bahnhof Falkensee in 5 Minuten, nach Berlin Zoologischer Garten in 15 Minuten, nach Flughafen BER in 60 Minuten
- Bushaltestelle Moselstraße (Linien 653, 656) in 300 m Entfernung
- Autobahn: Berliner Ring (A10) Anschlussstellen: Spandau/Nauen ca. zehn Kilometer, Falkensee ca. sieben Kilometer
- Flughafen: BER Berlin Brandenburg ca. 50 km (mit dem Auto ca. 60 Minuten)
- Shopping: Havelpark Dallgow in 4.5 km Entfernung, B5 Outletcenter Wustermark in 8.5 km Entfernung, Spandau Arkaden in 8.5 km Entfernung

#### Haftungsausschluss:

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Die Bauausführung erfolgt auf Grundlage der Baugenehmigung sowie der Ausführungsplanung und der Baubeschreibung. Die in den Zeichnungen und Visualisierungen dargestellte Möblierung oder sonstige Einrichtungsgegenstände sind nicht Gegenstand des Verkaufsobjektes.

## Falkensee vor den Toren Berlins

### Infrastruktur:

2 Gymnasien, 1 Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe, 1 Oberschule, 5 Grundschulen, 11 städtische Kitas, 11 Kitas in freier Trägerschaft, Jugendclubs, Seniorenheime, Sportstätten, Skater- und BMX-Anlagen, Museum, Kino, Stadtbibliothek, Stadthalle, Waldbad, Hallenbad in Bau

### Projekt

---

Verkehrsgünstig vor den Toren Berlins gelegen entsteht dieses Massivgebäude mit je zwei Haushälften und fünf Zimmern in einer grünen Umgebung. Zwei PKW-Stellplätze befinden sich vor dem Haus. Ideal für Familien, die ruhig leben wollen und kurze Wege mögen.

### Ausstattung

---

- Luftwärmepumpe für Heizung und Warmwasserbereitung, Fußbodenheizung
- dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- elektrische Handtuchtrockner in den Bädern
- eine ansprechende Sanitärausstattung
- Der Hausgarten ist mit Oberboden angedeckt und begrünt
- Das Grundstück ist straßenseitig mit einem ca. 1,20 m hohen Zaun eingefriedet
- Zuwegung und Zufahrt sind gepflastert
- 2 gepflasterte PKW-Stellplätze
- MagentaZuhause ist mit bis zu 250 MBit/s / 40 MBit/s verfügbar.
- Video- Gegensprechanlage

### Wohnfertig

---

Die Doppelhaushälfte wird bezugsfertig übergeben. Die Außenanlage ist komplett fertig gestellt. Sie erhalten den Schlüssel und kümmern sich um Ihren

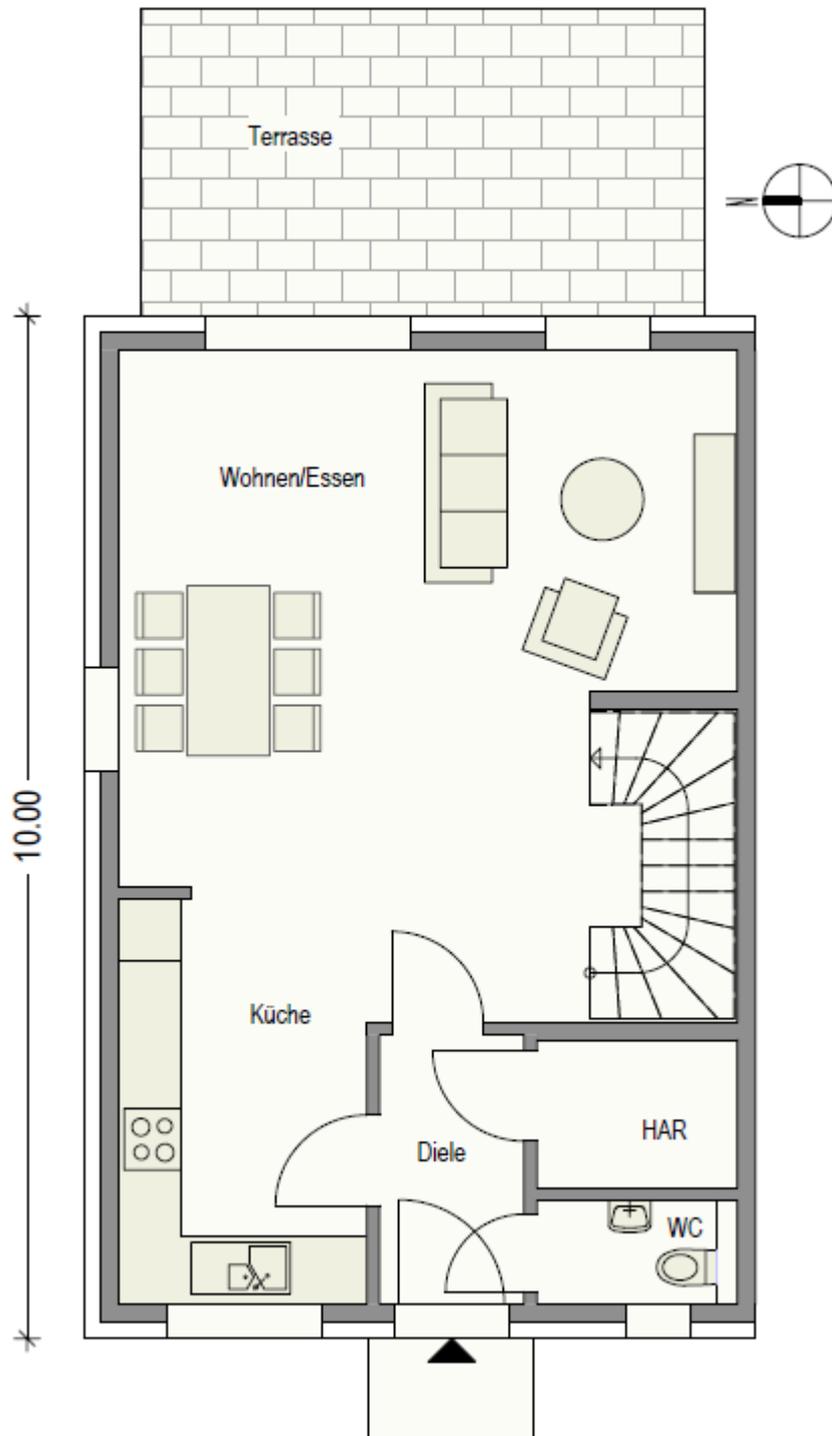


### Haftungsausschluss:

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Die Bauausführung erfolgt auf Grundlage der Baugenehmigung sowie der Ausführungsplanung und der Baubeschreibung. Die in den Zeichnungen und Visualisierungen dargestellte Möblierung oder sonstige Einrichtungsgegenstände sind nicht Gegenstand des Verkaufsobjektes.

# Falkensee vor den Toren Berlins

## Grundriss EG



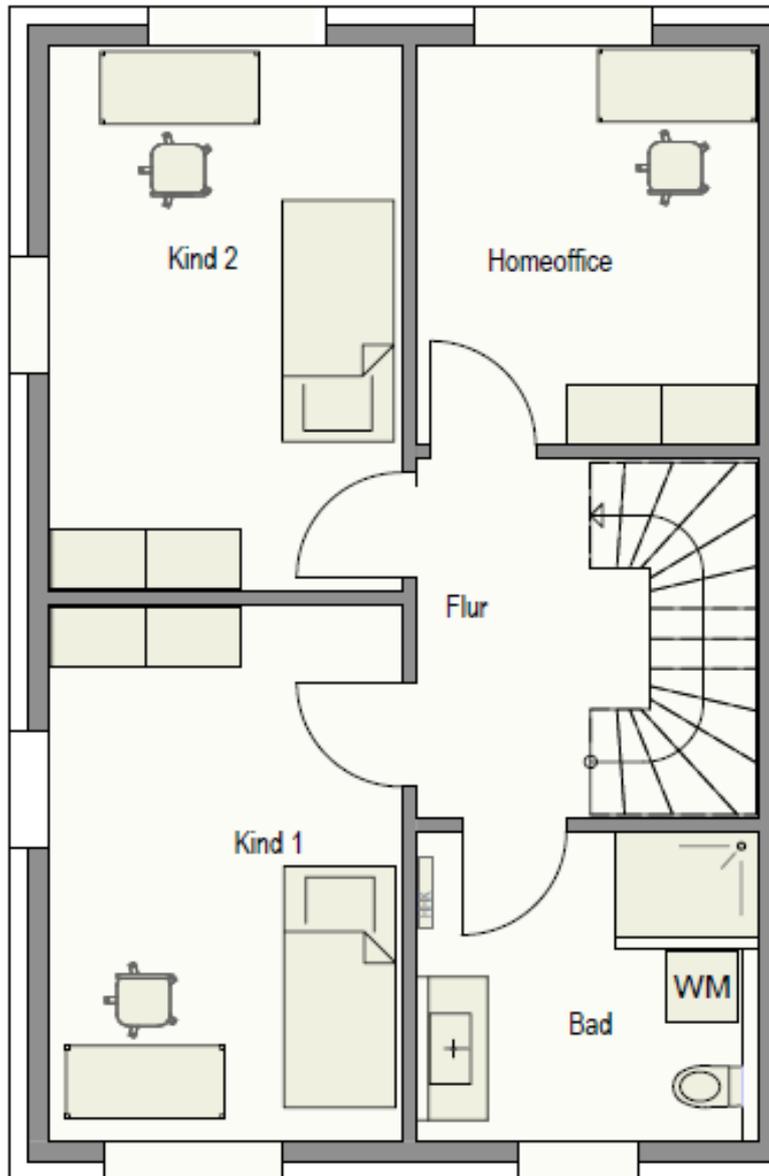
### Haftungsausschluss:

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Die Bauausführung erfolgt auf Grundlage der Baugenehmigung sowie der Ausführungsplanung und der Baubeschreibung. Die in den Zeichnungen und Visualisierungen dargestellte Möblierung oder sonstige Einrichtungsgegenstände sind nicht Gegenstand des Verkaufsobjektes.

# Falkensee vor den Toren Berlins

## Grundriss OG

---



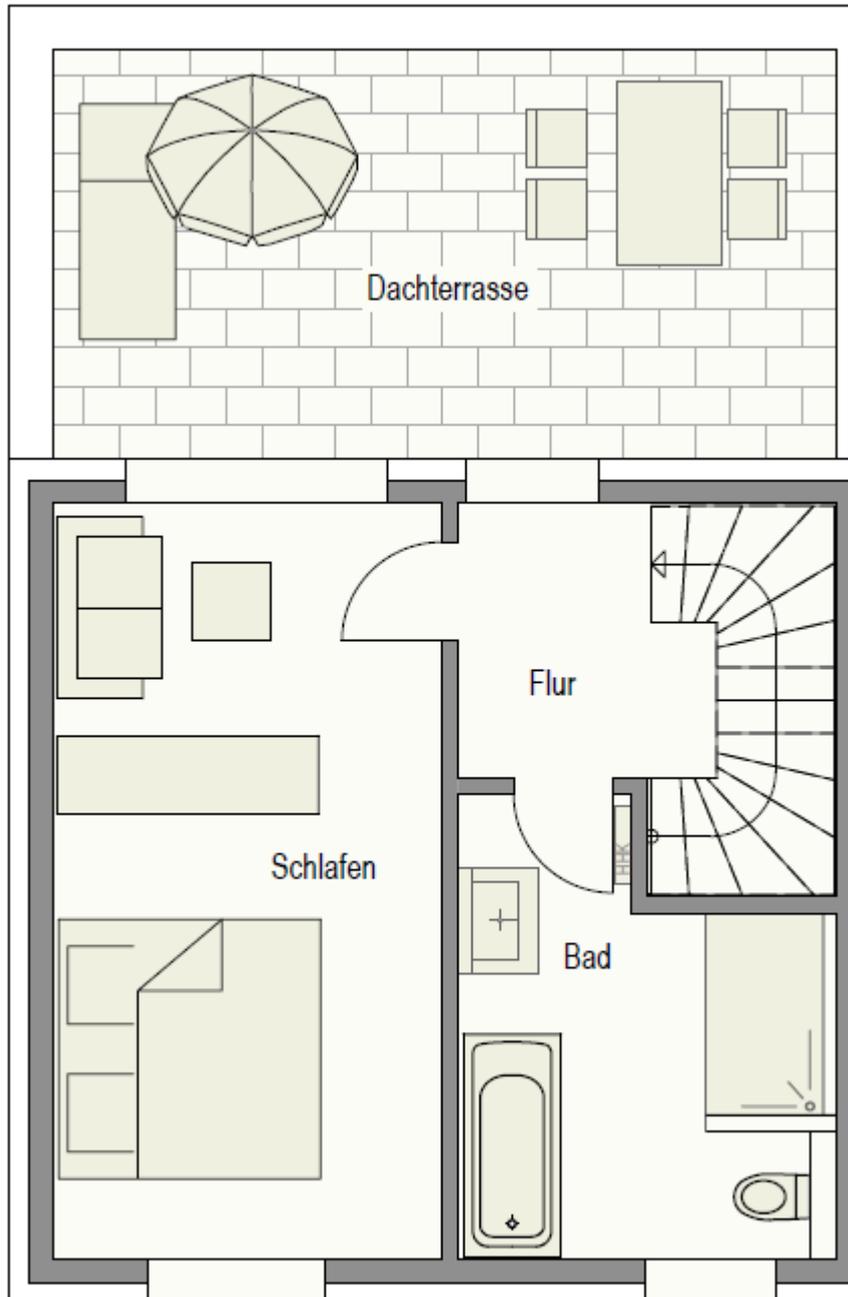
### Haftungsausschluss:

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Die Bauausführung erfolgt auf Grundlage der Baugenehmigung sowie der Ausführungsplanung und der Baubeschreibung. Die in den Zeichnungen und Visualisierungen dargestellte Möblierung oder sonstige Einrichtungsgegenstände sind nicht Gegenstand des Verkaufsobjektes.

# Falkensee vor den Toren Berlins

## Grundriss DG

---



### Haftungsausschluss:

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Die Bauausführung erfolgt auf Grundlage der Baugenehmigung sowie der Ausführungsplanung und der Baubeschreibung. Die in den Zeichnungen und Visualisierungen dargestellte Möblierung oder sonstige Einrichtungsgegenstände sind nicht Gegenstand des Verkaufsobjektes.

# Falkensee vor den Toren Berlins

## Wohnfläche

---

### Doppelhaushälfte

5 Zimmer

137 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Grundstücksanteil ca. 472 m<sup>2</sup>

Zimmer	Wohnfläche
Diele	3.60 m <sup>2</sup>
Küche	9.23 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	32.35 m <sup>2</sup>
HAR	2.76 m <sup>2</sup>
WC	1.71 m <sup>2</sup>
Terrasse (25%)	2.25 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt EG</b>	<b>51.90 m<sup>2</sup></b>

Flur	4.44 m <sup>2</sup>
Bad	6.74 m <sup>2</sup>
Kind 1	13.24 m <sup>2</sup>
Kind 2	13.39 m <sup>2</sup>
Homeoffice	9.41 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt OG</b>	<b>47.22 m<sup>2</sup></b>

Flur	3.37 m <sup>2</sup>
Bad	8.23 m <sup>2</sup>
Schlafen	16.78 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (50%)	9.47 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt DG</b>	<b>37.85 m<sup>2</sup></b>

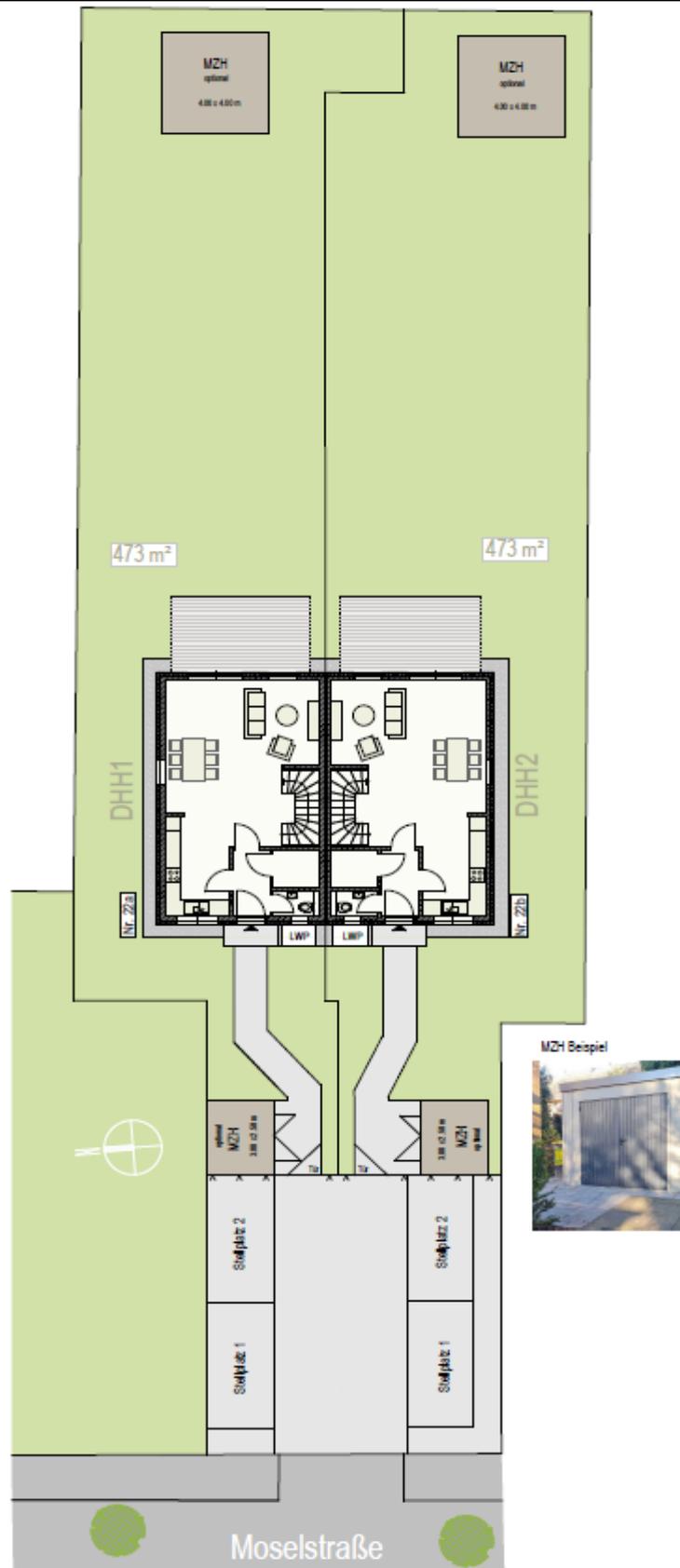
<b>Gesamt</b>	<b>136.97 m<sup>2</sup></b>
---------------	-----------------------------

#### Haftungsausschluss:

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Die Bauausführung erfolgt auf Grundlage der Baugenehmigung sowie der Ausführungsplanung und der Baubeschreibung. Die in den Zeichnungen und Visualisierungen dargestellte Möblierung oder sonstige Einrichtungsgegenstände sind nicht Gegenstand des Verkaufsobjektes.

# Falkensee vor den Toren Berlins

## Lageskizze



### Haftungsausschluss:

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Die Bauausführung erfolgt auf Grundlage der Baugenehmigung sowie der Ausführungsplanung und der Baubeschreibung. Die in den Zeichnungen und Visualisierungen dargestellte Möblierung oder sonstige Einrichtungsgegenstände sind nicht Gegenstand des Verkaufsobjektes.