

# EXPOSÉ

Haus am Wannsee

[www.hausamwannsee.de](http://www.hausamwannsee.de)

## DAS HAUS ÜBERZEUGT DURCH EINE ENERGIESPARENDE ARCHITEKTUR UND VIELEN EXTRAS!



1. Objektbeschreibung
2. Karten
3. Informationen zum Objekt
4. Bildergalerie der Immobilie
5. Grundrisse

**Zimmer:** 11  
**Schlafzimmer:** 4  
**Badezimmer:** 3  
**Etagen:** 3  
**Umgebung:** 14109/Berlin  
**Wohntyp:** Einfamilienhaus  
**Wohnfläche:** 322 qm  
**Grundstücksfläche.:** 1054 qm

Erstellt für Hans Mustermann, Datum: 26/08/09,  
Tel.: 0123/ 45 67 89, Adresse: Seestr. / 23

Die Immobilie wird nicht durch die exposé 1-2-3 GmbH angeboten.  
Das Dokument wurde für Kunden der exposé 1-2-3 GmbH generiert.

## EXPOSÉ Haus am Wannsee

[www.hausamwannsee.de](http://www.hausamwannsee.de)

# DAS HAUS ÜBERZEUGT DURCH EINE ENERGIESPARENDE ARCHITEKTUR UND VIELEN EXTRAS!



Erstellt für Hans Mustermann, Datum: 26/08/09, Tel.: 0123/ 45 67 89, Adresse: Seestr. / 23

**Zimmer:** 11  
**Schlafzimmer:** 4  
**Badezimmer:** 3  
**Etagen:** 3  
**Umgebung:** 14109/Berlin  
**Wohntyp:** Einfamilienhaus  
**Wohnfläche:** 322 qm  
**Grundstücksfläche.:** 1054 qm

1. Objektbeschreibung
2. Karten
3. Informationen zum Objekt
4. Bildergalerie der Immobilie
5. Grundrisse

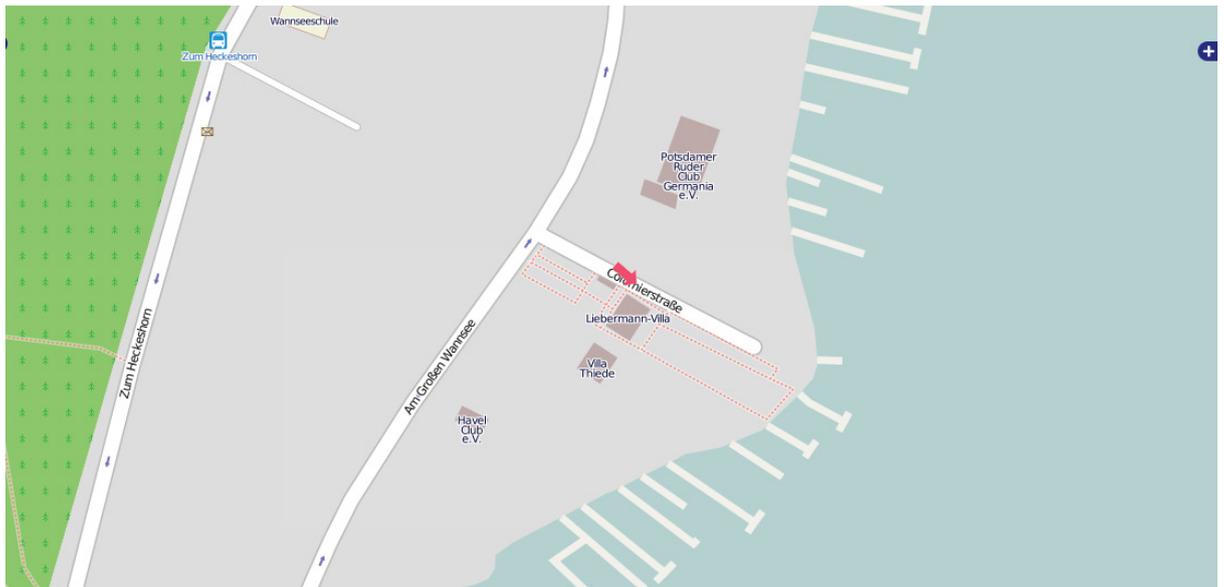
Die Immobilie wird nicht durch die exposé 1-2-3 GmbH angeboten.  
Das Dokument wurde für Kunden der exposé 1-2-3 GmbH generiert.

## Objektbeschreibung

---

<b>Zimmer:</b>	11
<b>Schlafzimmer:</b>	4
<b>Badezimmer:</b>	3
<b>Etagen:</b>	3
<b>Umgebung:</b>	14109/Berlin
<b>Wohntyp:</b>	Einfamilienhaus
<b>Wohnfläche:</b>	322 qm
<b>Grundstücksfläche.:</b>	1054 qm
<b>Letzte Modernisierung/Sanierung:</b>	1999
<b>Qualität der Ausstattung:</b>	sehr gut
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Energieausweistyp:</b>	345
<b>Kennwert:</b>	90
<b>Provision:</b>	Käuferprovision / 3,57 %
<b>Kaufpreis:</b>	1.250.000 €

## Karten

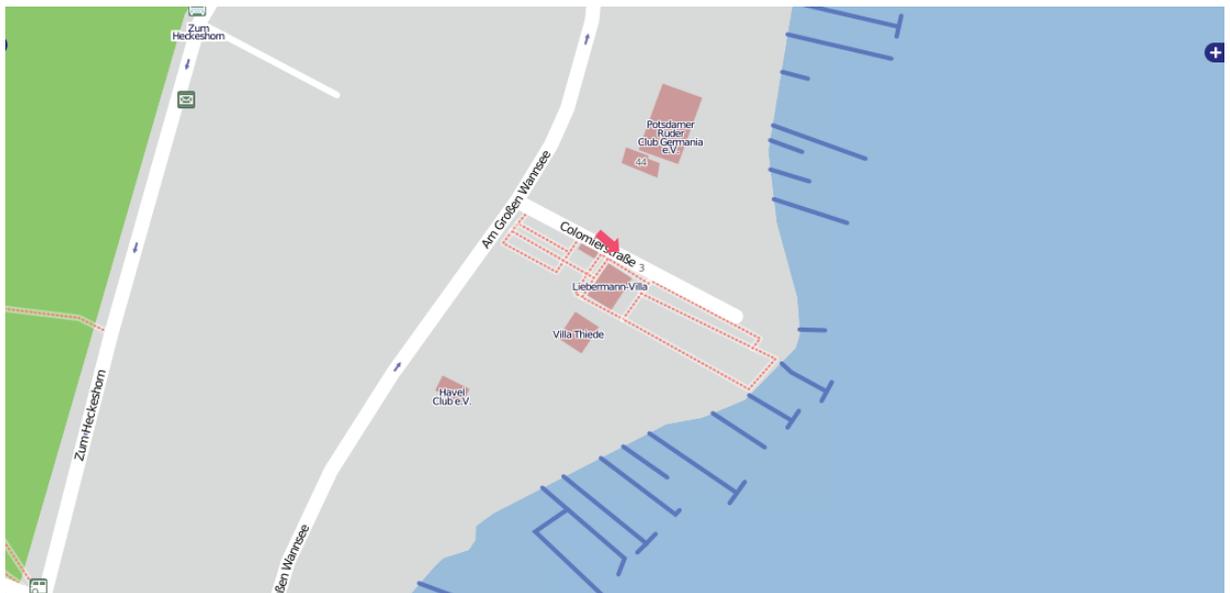


Das dreigeschossige Haus befindet sich perfekter Wohnlage Nähe der Zentralklinik Emil von Behring.



In der näheren Umgebung existieren historische Bauten, die unter Denkmalschutz stehen.

## Karten



In der näheren Umgebung existieren historische Bauten, die unter Denkmalschutz stehen.

## Informationen zum Objekt



### **Objektbeschreibung:**

In diesem Objekt vereint sich alles, Natur, Charme, neueste Technik und gediegene Baukunst- und Ausführung. Die Natur, der Wannsee direkt vor der Tür, der Blick vom Wohnzimmer und Schlafzimmer immer auf den Wannsee. Der wunderschöne Garten ist so angelegt, dass zu allen Zeiten Blumen blühen und damit sie nicht vertrocknen, regelt eine automatische Beregnungsanlage mit Regensensor das Gießen der Pflanzen, natürlich auch wenn Sie abwesend sind, aber nicht bei Regenwetter. Hier wurde mit viel Liebe zum Detail ein Haus geschaffen, wo man sich sofort wohlfühlt, an alle Eventualitäten im Voraus gedacht und alle Komponenten aufeinander abgestimmt wurden. So sind die Treppen aus Buchenholz, die Türen natürlich auch und der Fußboden darauf abgestimmt. Es passt einfach alles zu einander.

### **Ausstattung:**

Die Technik, z.B. die Alarmanlage beinhaltet nicht nur Bewegungsmelder, sondern mit Hilfe von installierten Kameras können Sie auf allen Fernsehapparaten rundherum das Haus kontrollieren, einschließlich der Eingangspforte. Die mittels Fernbedienung sich öffnenden Garagen- und Eingangstore lassen Sie trockenen Fußes in Ihr Haus und

sind ebenfalls alarmgesichert. Weil wir gerade bei der Sicherheit sind, alle Fenster und Türen sind aus Sicherheitsglas, abschließbar und gegen Aushebeln mehrfach gesichert. Die Küche hat alle technischen Besonderheiten einer modernen Küche, so u.a. einen Tellerwärmer, einen Dampfgarer, Eismaschine usw, eine Granitarbeitsplatte und eine separate Speisekammer. Die Küche ist von Bulthaup geliefert und installiert. Im Hauptbad ist neben einer Dusche mit seitlichen Duschen auch ein Whirlpool, der ein Selbstreinigungssystem hat, also nach der Benutzung das Rohrsystem selbstständig desinfiziert und reinigt. Zum Objekt gehört auch ein Kinosaal, hier können mittels Beamer an einer Leinwand die neuesten Filme gesehen werden. Im Wohnzimmer mit dem herrlichen Wannsee Blick ist ein offener Kamin und auch hier wie in allen Räumen Telefon, Fernsehanschlüsse, die meist mit der Anlage der Firma Bang und Olufsen gekoppelt sind.

### **Lage:**

Wannsee gehört zum südwestlichen Berliner Bezirk Steglitz-Zehlendorf. Dieser Bezirk Berlins wird häufig aufgrund seines Wald- und Seen-Reichtums als der grüne Bezirk Berlins bezeichnet. Die Namen Grunewald und Wannsee sind hierbei sicherlich bekannter als der Bezirk Zehlendorf selbst, obwohl der Forst Grunewald oder der Bezirksteil und Havel-See Wannsee nur Teile Zehlendorfs sind. Nahe des S- und Fern-Bahnhofs Wannsee befindet sich die Anlegestelle für Ausflugsschiffe nach Potsdam, Tegel, zur Pfaueninsel und für Rundfahrten. Von hier können Sie sich auch mit einem BVG-Linienschiff nach Kladow (Spandau) übersetzen lassen. Nicht weit von dieser Anlegestelle entfernt befindet sich das beliebte Ausflugslokal und der Biergarten Loretta.

### **Sonstiges:**

Das Dach ist neu eingedeckt mit glasierten Ziegeln, Dachrinnen aus Kupfer. Die Doppelgarage ist beheizbar und hat einen Wasseranschluss Also ein extravagantes Haus. Beheizt wird das Haus mit einer Gasanlage, in der mittleren Ebene (Wohnzimmer, Essteil und Küche) ist eine Fußbodenheizung, die anderen Räume werden mittels Radiatoren erwärmt. Elektrische Rollläden in allen Räumen, einige Räume mit zusätzlichen Innenjalousien.

## Bilder der Immobilie



**Foto 1** In diesem Objekt vereint sich alles, Natur, Charme, neueste Technik und gediegene Baukunst- und Ausführung.

**Foto 2** Die Treppen sind aus Buchenholz, die Türen natürlich und auch der Fußboden darauf abgestimmt.

**Foto 3** Die Küche hat alle technischen Besonderheiten einer modernen Küche und eine separate Speisekammer.

**Foto 4** Das Dach ist neu eingedeckt mit glasierten Ziegeln, Dachrinnen aus Kupfer.

**Foto 5** Die Doppelgarage ist beheizbar und hat einen Wasseranschluss.

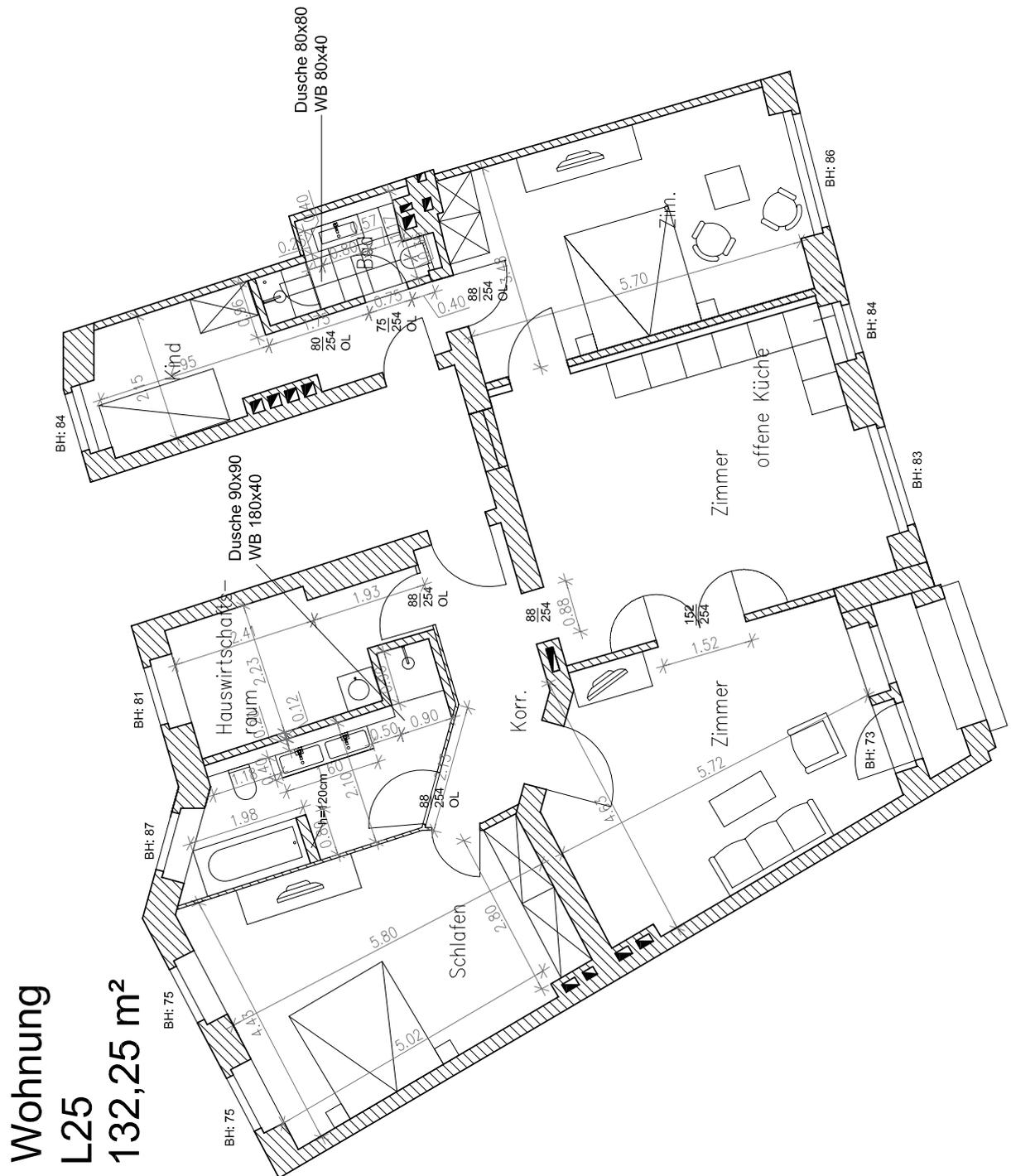
**Foto 6** Elektrische Rollläden in allen Räumen, einige Räume mit zusätzlichen Innenjalousien.

## Bilder der Immobilie



Der wunderschöne Garten ist so angelegt, dass zu allen Zeiten Blumen blühen und damit sie nicht vertrocknen, regelt eine automatische Beregnungsanlage mit Regensensor das Gießen der Pflanzen, natürlich auch wenn Sie abwesend sind, aber nicht bei Regenwetter. Hier wurde mit viel Liebe zum Detail ein Haus geschaffen, wo man sich sofort wohlfühlt, an alle Eventualitäten im Voraus gedacht und alle Komponenten aufeinander abgestimmt wurden.

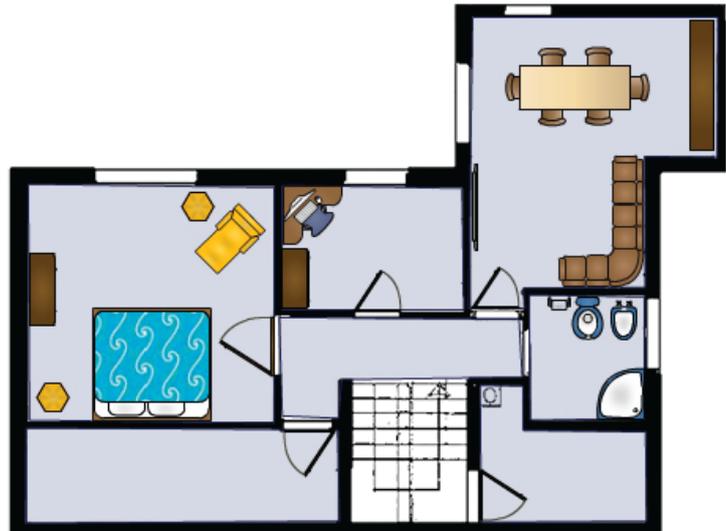
## Grundrisse



## Grundrisse

### 2OG

- Wintergarten: 16 qm •
- Wohnzimmer: 40 qm •
- Terrasse Wohnzimmer: 5 qm •
- Terrasse Zimmer: 1,10 qm •
- Zimmer: 17 qm • Esszimmer:  
16,5 qm • Küche: 6 qm •
- Windfang: 4 qm • WC: 3 qm
- Bad: 5,7 qm



Zum Objekt gehört auch ein Kinosaal, hier können mittels Beamer an einer Leinwand die neuesten Filme gesehen werden.

### 3OG

- Zimmer 1: 136 qm •
- Bad: 10 qm • Flur: 14  
qm • Zimmer 2: 14 qm
- Zimmer 3: 38 qm



Im Wohnzimmer mit dem herrlichen Wannsee Blick ist eine geräumige Terrasse und auch hier wie in allen Räumen Telefon, Fernsehanschlüsse.