



STADTVILLA-CHARAKTER | FALKENSEE

KOCHSTRASSE 40A

DREISEITIGE DACHTERRASSE · VOLLKELLER · CITYLAGE

168 m²

WOHNFLÄCHE

439 m²

GRUNDSTÜCKSANTEIL

875.000 €

PROVISIONSFREI | BEZUGSFERTIG

Stadtleben. Grün wohnen.

Architektur, großzügige Außenflächen und ein durchdachtes Raumprogramm auf vier Ebenen.



875.000 €

KAUFPREIS

168 m²

WOHNFLÄCHE

439 m²

GRUNDSTÜCK

Diese bezugsfertige Doppelhaushälfte verbindet eine markante, mit Klinkerriemchen akzentuierte Fassade mit einem außergewöhnlich großen Außenraumangebot. Die Wohn- und Schlafebenen werden durch einen voll unterkellerten Bereich ergänzt.

Raum für gemeinsames Leben

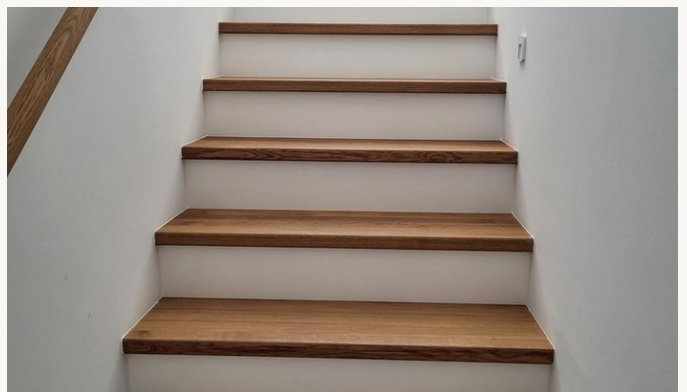
Heller Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Gartenterrasse.



WOHNEN UND ESSEN · ORIGINALAUFNAHME



TERRASSENZUGANG



TREPPE ZU DEN OBERGESCHOSSEN

Wohnen mit Atmosphäre

Ein möglicher Einrichtungsstil für den Wohnbereich mit Gartenanschluss.



EINRICHTUNGSVORSCHLAG · DIGITAL MÖBLIERT

Naturtöne, klare Formen und ein großzügiger Blick in den Garten.

Der tatsächliche Verkauf erfolgt ohne die abgebildeten Möbel.
Originalfoto des Wohnraums auf der vorherigen Seite.

Flexibel nutzbare Räume

Schlafzimmer, Kinderzimmer und Homeoffice lassen sich individuell gestalten.



ZIMMER MIT GROSSEN FENSTERN



SCHLAFRAUM MIT KLIMAGERÄT



WEITERE INNENPERSPEKTIVE



HELLER RAUM MIT AUSBLICK

Räume zum Wohlfühlen

Zwei Gestaltungsideen für die flexibel nutzbaren Zimmer.



SCHLAFZIMMER - EINRICHTUNGSVORSCHLAG



ARBEITS- / GÄSTEZIMMER - EINRICHTUNGSVORSCHLAG

Beide Ansichten sind digital möblierte Gestaltungsbeispiele und kein Lieferumfang.

Materialien, die bleiben

Echtholzcharakter, moderne Oberflächen und klar strukturierte Innenräume.



TREPPENVERLAUF



EINGANGS- UND FASSADENDETAILS

Die dunklen Fensterrahmen und die differenzierte Fassadengestaltung geben dem Gebäude seinen unverwechselbaren Charakter. Im Innenraum stehen helle Oberflächen und eine klare Linienführung im Vordergrund.

Komfort im Detail

Ausgewählte Marken-Sanitärausstattung und sorgfältig ausgeführte Fliesenarbeiten.



BAD / DUSCHBEREICH · ORIGINALAUFNAHME



WEITERE BADPERSPEKTIVE

Sanitärmarken

Villeroy & Boch / Grohe

Weitere Ausstattung

WC mit Bidetfunktion

Komfort

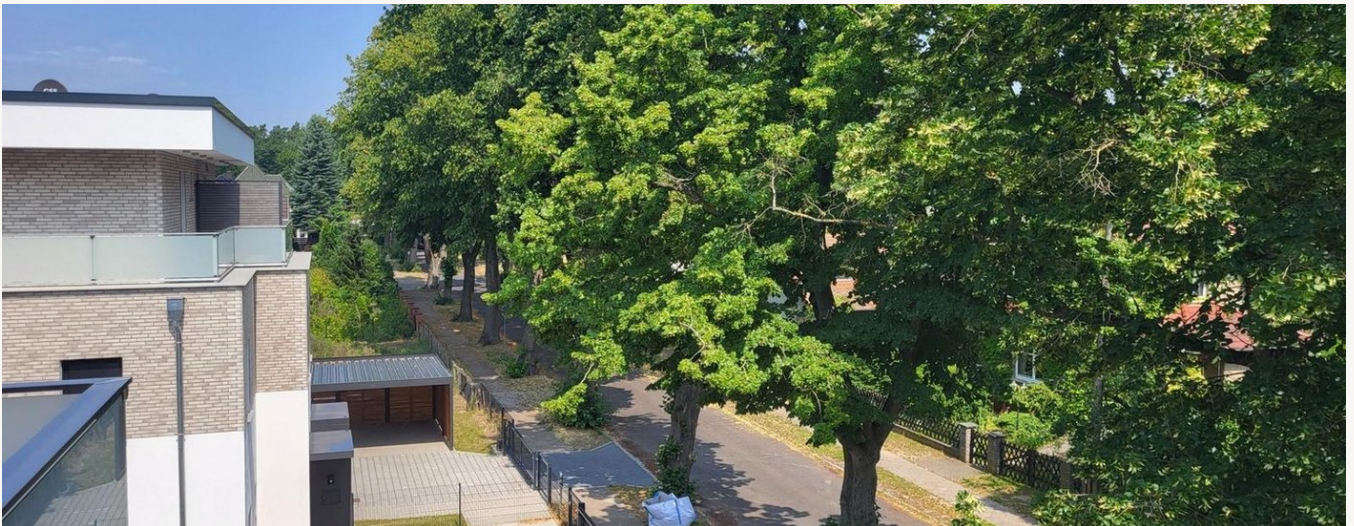
Elektrische Handtuchtrockner

Freiraum auf drei Seiten

Die Dachterrasse erweitert das Wohnen um großzügige Aufenthaltsflächen im Freien.



AUSBlick ÜBER DEN GARTEN



BLICK AUS DER OBEREN EBENE

Laut eingereichtem Grundriss werden 18,26 m² der Dachterrasse mit einem Anteil von 50 % in die dortige Wohnflächenberechnung einbezogen.

Garten und Terrasse

Die fertig angelegten Außenflächen bilden einen ruhigen Gegenpol zur zentralen Lage.



GARTENANSICHT



FASSADE UND GRUNDSTÜCK

Durchdacht bis zur Einfahrt

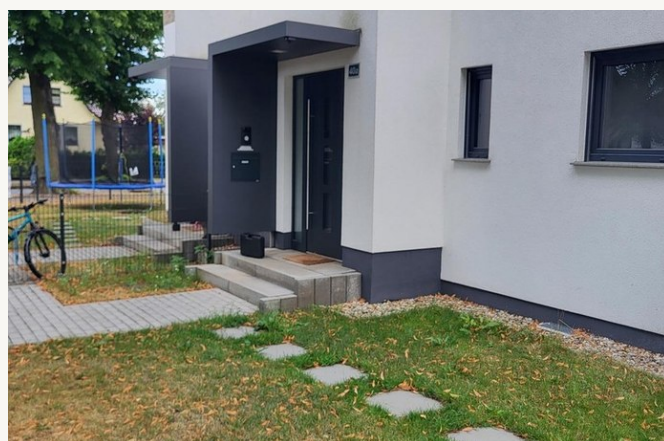
Zwei Pkw-Stellplätze im Carport und Vorbereitung für das Laden eines Elektroautos.



CARPORTANLAGE · ANSICHT VON OBEN



AUTOMATISIERTES EINFAHRTSTOR



ZUGANG AM GEBÄUDE

Effizient. Komfortabel. Bereit.

Die technische Ausstattung verbindet zeitgemäße Energienutzung mit hohem Alltagskomfort.



WÄRMEPUMPEN-AUSSENEINHEITEN



KLIMATISierter SCHLAFRAUM

A+

ENERGIEEFFIZIENZKLASSE

23

KWH/(M²·A) ENDENERGIEBEDARF

Heizung / Warmwasser

Vaillant Luft-Wasser-Wärmepumpe

Wärmeverteilung

Fußbodenheizung

Raumluft

Dezentrale Lüftung mit Wärmerückgewinnung

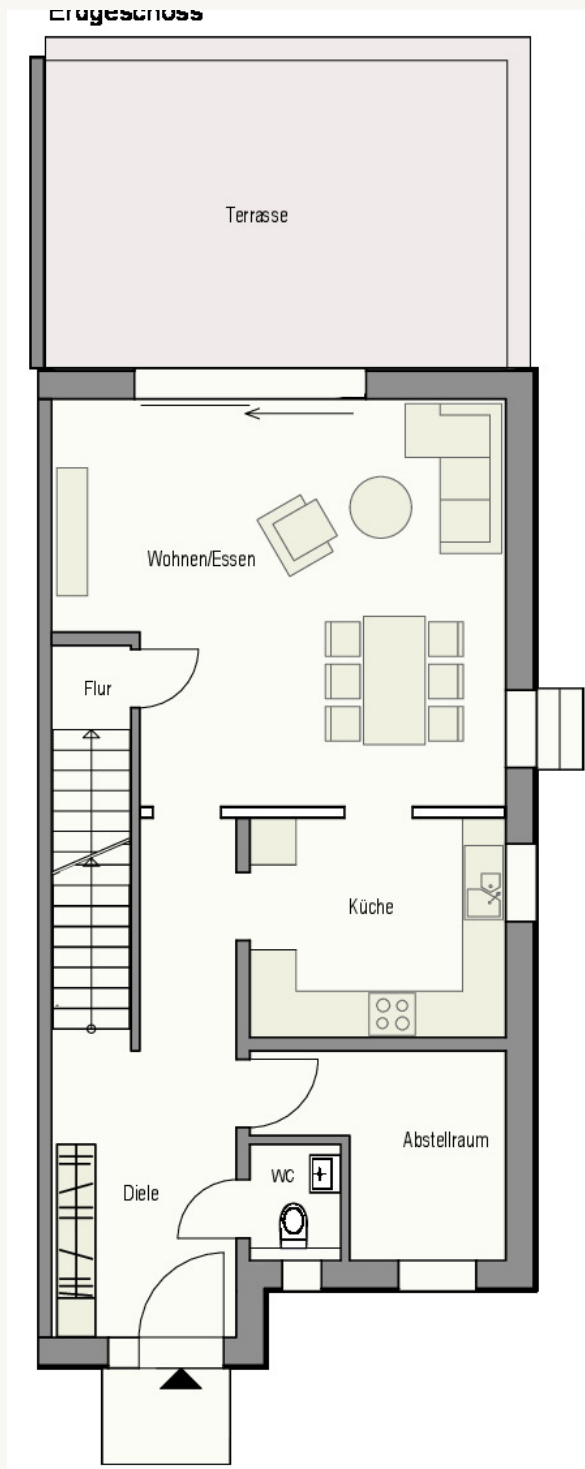
Sommerkomfort

Klimatisierung ausgewählter Räume

Energiewerte und Anlagenausstattung entsprechend den veröffentlichten Objektangaben; maßgeblich ist der geltende Energiebedarfsausweis.

Erdgeschoss

Wohnen und Essen



FLÄCHENAUFSTELLUNG

Wohnen / Essen	31,49 m ²
Küche	9,19 m ²
Diele / Flur	10,05 m ²
Abstellraum	6,75 m ²
Gäste-WC	1,73 m ²
Terrasse (25 %)	6,00 m ²

65,21 m² laut Plan

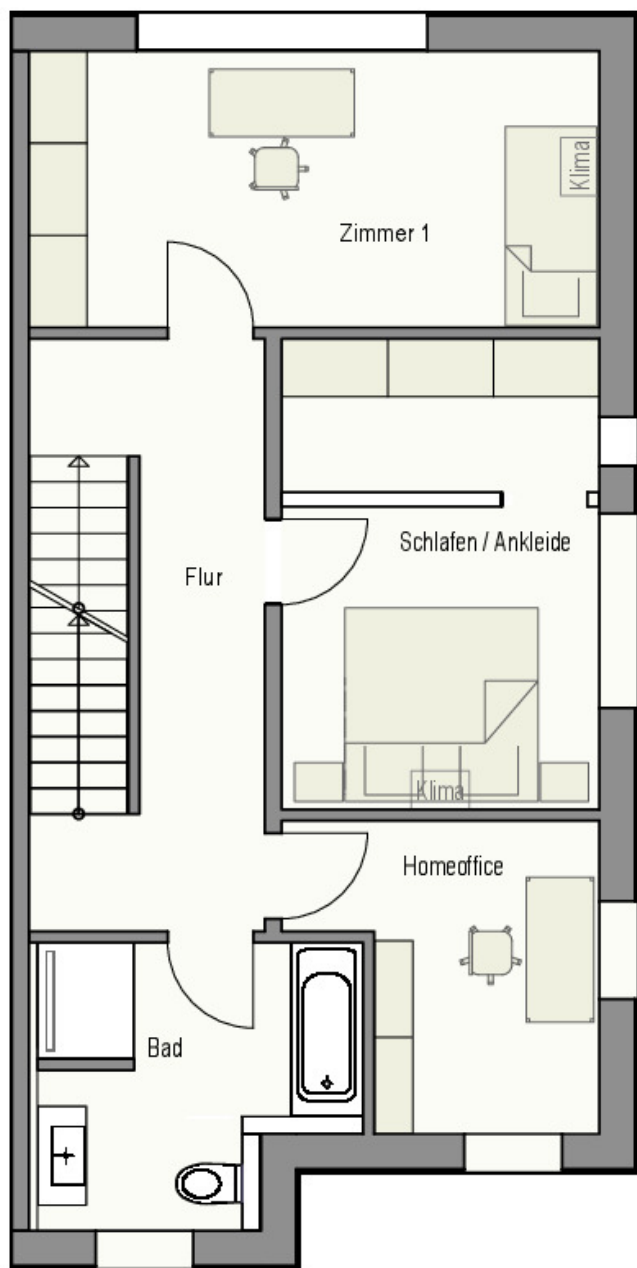
AUS DER VORLIEGENDEN PLANUNTERLAGE

Grundriss vom 11.06.2026: insgesamt 168,26 m² Wohnfläche. Enthalten sind die bereits anteilig angerechneten Terrassenflächen (25 % und 50 %).

Obergeschoss

Individuelle Rückzugsräume

Obergeschoss



FLÄCHENAUFSTELLUNG

Zimmer 1	16,37 m ²
Schlafen / Ankleide	15,04 m ²
Homeoffice	8,38 m ²
Bad	8,21 m ²
Flur	10,40 m ²

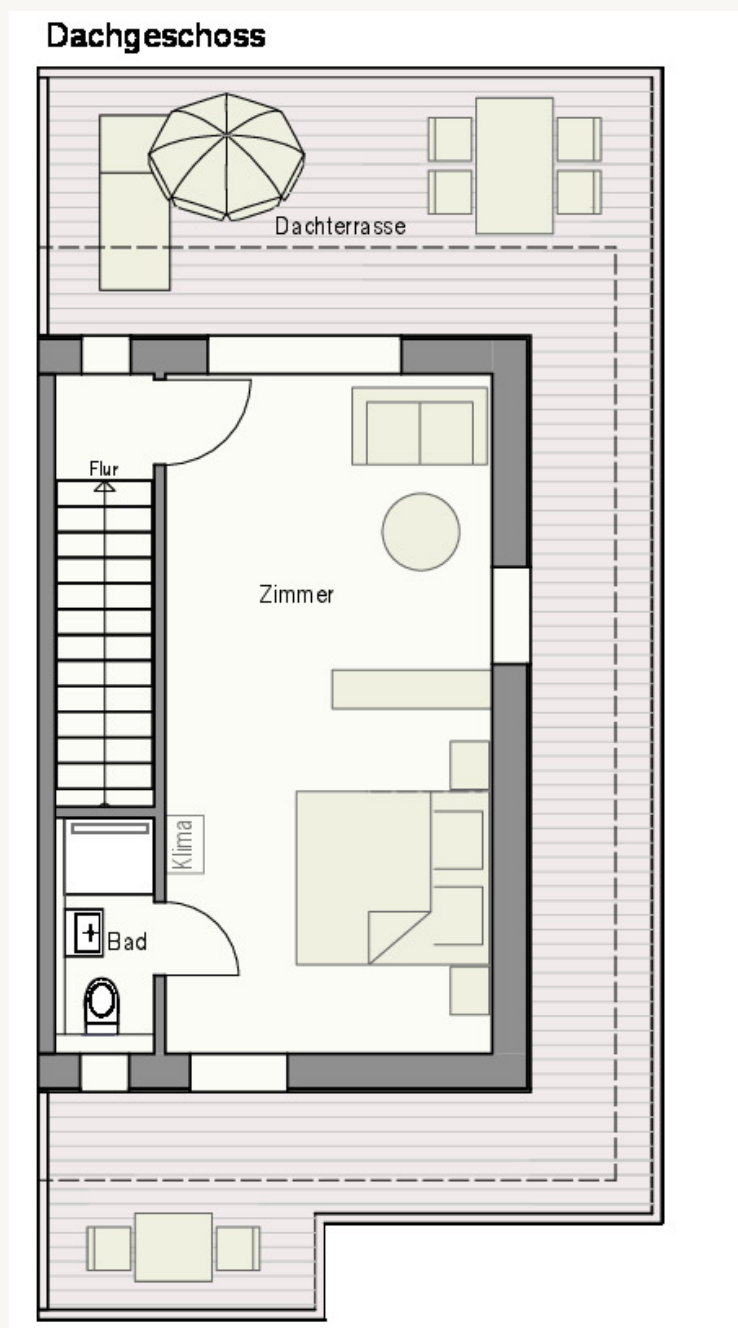
58,40 m² laut Plan

AUS DER VORLIEGENDEN PLANUNTERLAGE

Grundriss vom 11.06.2026: insgesamt 168,26 m² Wohnfläche. Enthalten sind die bereits anteilig angerechneten Terrassenflächen (25 % und 50 %).

Dachgeschoss

Zimmer und Dachterrasse



FLÄCHENAUFSTELLUNG

Zimmer	23,25 m ²
Bad	2,03 m ²
Flur	1,11 m ²
Dachterrasse (50 %)	18,26 m ²

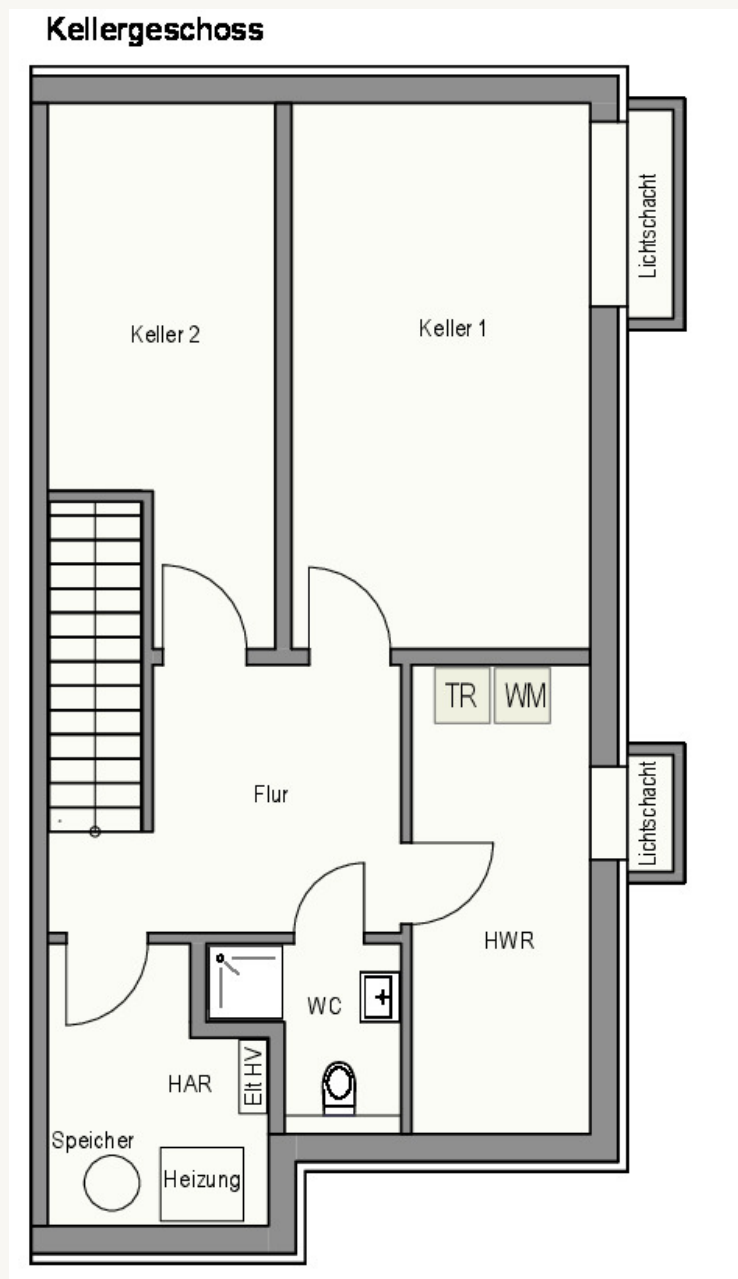
44,65 m² laut Plan

AUS DER VORLIEGENDEN PLANUNTERLAGE

Grundriss vom 11.06.2026: insgesamt 168,26 m² Wohnfläche. Enthalten sind die bereits anteilig angerechneten Terrassenflächen (25 % und 50 %).

Kellergeschoss

Viel zusätzliche Nutzfläche



FLÄCHENAUFSTELLUNG

Keller 1	18,69 m²
Keller 2	11,82 m²
Hausanschlussraum	9,61 m²
Flur	8,70 m²
Hauswirtschaftsraum	5,93 m²
WC	3,00 m²

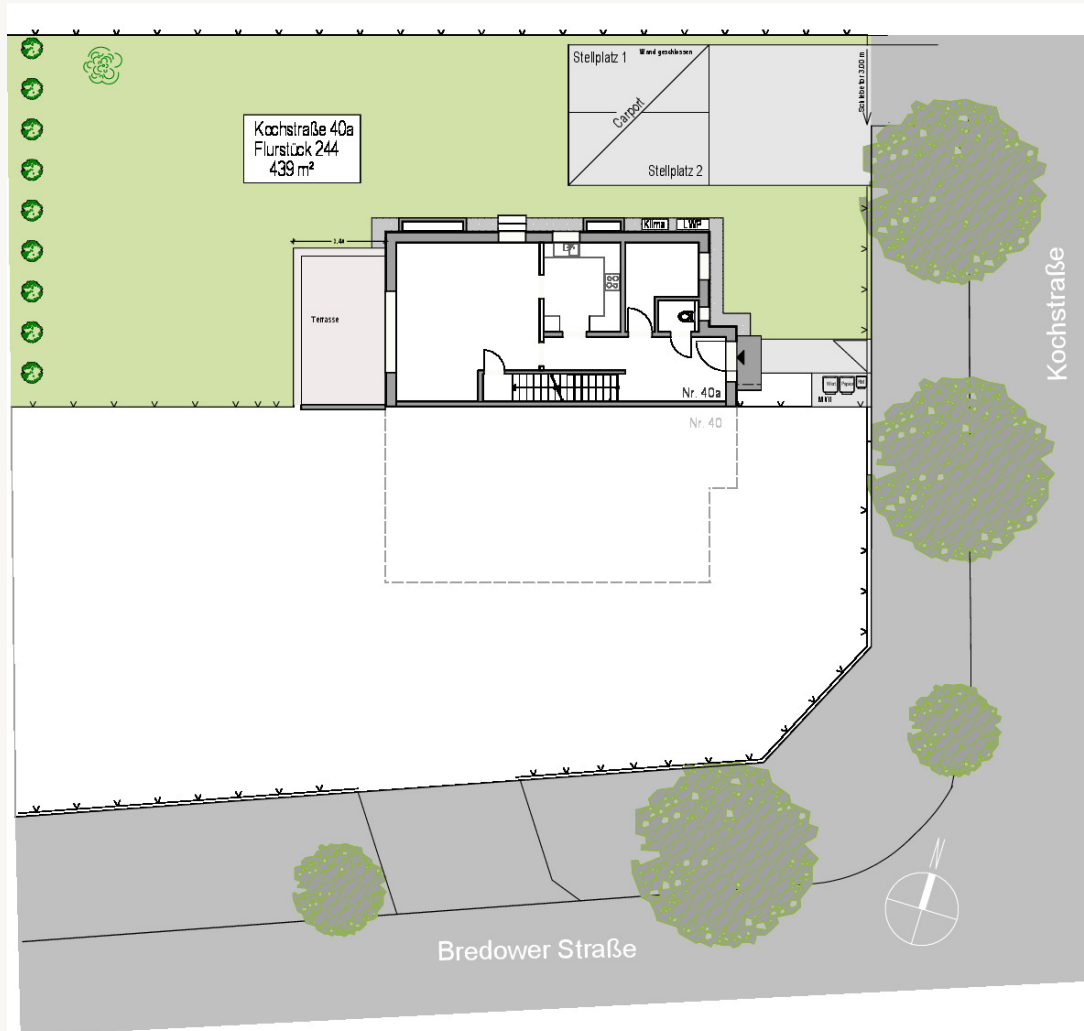
57,75 m² laut Plan

AUS DER VORLIEGENDEN PLANUNTERLAGE

Die Kellerräume sind als Nutzfläche ausgewiesen. Ein belichteter Kellerraum ist kein zusätzliches genehmigtes Wohn- oder Schlafzimmer.

Eine Lage, viele Möglichkeiten

Grüne Wohnstraße und zugleich kurze Wege zu Handel, Schulen und dem Bahnhof Falkensee.



GRUNDSTÜCKSANTEIL: 439 M² (EIGENTÜMERANGABE)

Bahnhof Falkensee: nach Anbieterangabe etwa 10 Minuten zu Fuß (rund 1 km).

Weitere Anbindung: Bushaltestellen in der näheren Umgebung, Verbindung in Richtung Berlin.

Umgebung: gewachsene Wohnlage mit Einkaufsmöglichkeiten und Bildungsangeboten.



IHR NÄCHSTER SCHRITT

Besichtigen. Erleben. Einziehen.

Ein Zuhause mit viel Raum, technischer Ausstattung und ausgeprägtem Außenbereich. Vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin.

UNISONO GMBH & CO. KG / FRANK SCHULZE

Fehrbelliner Straße 17a · 14612 Falkensee

Mobil: +49 172 9526440 · home@haus-in-falkensee.com

www.haus-in-falkensee.com

Wohnfläche rund 168 m² gemäß Planaufstellung vom 11.06.2026 (168,26 m² inklusive anteiliger Terrassenflächen).
Grundstücksanteil 439 m² nach Eigentümerangabe. Virtuelle Möblierungen sind beispielhafte Gestaltungsvorschläge und können von baulichen Details abweichen. Maßgeblich sind die Originalaufnahmen und Vertragsunterlagen.