

FERTIGSTELLUNG AUGUST 2026



ANGLERSIEDLUNG 3

BERLIN-HEILIGENSEE



Projekt	2
Lage	3
Wohnungen	6
Grundrisse	8
Wohnflächen	15
Ausstattung	16
Baubeschreibung	20
Kontakt	24

PROJEKT



Wohnen am Wasser - modern, ruhig, naturnah

In der idyllischen Anglersiedlung 3 in Berlin-Heiligensee entsteht ein modernes Mehrfamilienhaus mit vier exklusiven Wohneinheiten. Eingebettet in eine grüne, gewachsene Umgebung und geprägt von klarer, zeitloser Architektur fügt sich der Neubau harmonisch in das bestehende Wohnviertel ein. Großzügige Fensterflächen, natürliche Materialien und fein abgestimmte Details verleihen dem Gebäude eine ruhige, elegante Ausstrahlung und unterstreichen den Anspruch an hohe Wohnqualität.

Großzügige Terrassen und Dachterrassen schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenraum und laden dazu ein, die besondere Lage in vollen Zügen zu genießen – ob beim Frühstück in der Morgensonne oder beim entspannten Ausklang des Tages mit Blick ins Grüne. Nur wenige Schritte trennen Sie vom Wasser: Als Eigentümer profitieren Sie von einem exklusiven Schlüsselrecht zum privaten Steg der Anglersiedlung, einem besonderen Rückzugsort für Ruhe, Erholung und naturnahe Momente am Wasser.

Jede Wohnung überzeugt durch durchdachte Grundrisse, lichtdurchflutete Räume und sorgfältig ausgewählte Ausstattungsdetails. Südlich ausgerichtete Terrassen, private Gartenanteile sowie hochwertige Materialien verbinden modernes Design mit funktionalem Wohnkomfort. Das Projekt steht für zeitgemäßes Wohnen im Grünen – ein Zuhause, das Architektur, natürliche Umgebung und Lebensqualität in Einklang bringt.

Einzigartige Lage mit direktem Zugang zum Wasser



A|3
ANGLERSIEDLUNG 3
BERLIN HEILIGENSEE

Zwischen Wasser, Wald und Hauptstadtflair: Heiligensee gehört zu den grünsten und ruhigsten Ortsteilen Berlins. Der nördlichste Teil Reinickendorfs liegt direkt an der Havel und dem Niederneuendorfer See - eine Idylle, die kaum glauben lässt, dass man sich nur rund 30 Minuten von der Berliner Innenstadt entfernt befindet.

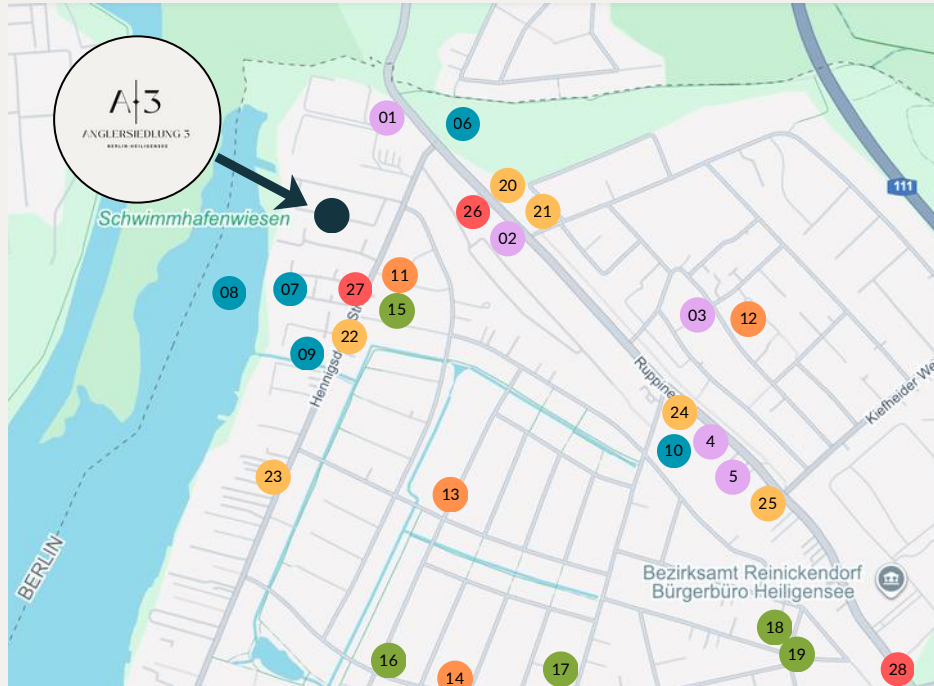
Nur etwa 500 Meter von Ihrer Haustür entfernt beginnt der Tegeler Forst - eines der schönsten Waldgebiete im Berliner Norden. Auf den weitläufigen Wegen lässt es sich wunderbar joggen, spazieren oder mit dem Fahrrad entlang der Havel fahren. Auch die Nähe zum Wasser macht das Leben hier besonders: sei es für einen Sprung ins kühle Wasser, eine kleine Auszeit am Ufer oder die entspannte Fahrt mit dem Boot hinaus auf die Havel. Ob Spaziergänge im



Wald, Nachmittage am See oder ein Kaffee im Grünen - hier treffen Natur und Urbanität in idealer Balance aufeinander.

Über die A111 und den Anschluss an den Berliner Ring sind Stadtzentrum, Flughafen BER und das Berliner Umland optimal erreichbar. Der S-Bahnhof Heiligensee liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine direkte Verbindung bis zum Hauptbahnhof.

Die Lage rund um die Anglersiedlung profitiert von ihrem gewachsenen Charakter und der Nähe zu Nahversorgung und Freizeitangeboten. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe, während das nahegelegene Tegel-Zentrum und das Einkaufszentrum Hallen am Borsigturm ein erweitertes Angebot für den täglichen Bedarf bieten. Familien profitieren von einer sehr guten Infrastruktur mit Kitas, Grundschulen und weiterführenden Schulen im direkten Umfeld. Auch Sportvereine, Tennisplätze und kleine Boots- und Segelclubs am Wasser bereichern das Freizeitangebot und unterstreichen den besonderen Charme dieses naturnahen Stadtteils.



MIKROLAGE

● Einkaufsmöglichkeiten

- 01 Aldi
- 02 Lidl
- 03 Bioeck
- 04 Getränke Hoffmann
- 05 Edeka

● Freizeit

- 06 Tegeler Forst
- 07 Heiligenseer Kanu Club e.V.
- 08 Heiligensee
- 09 Angelverein Wasserfreunde e.V.
- 10 Fitnessstudio Muk-Yah

● Bildung

- 11 Kita Henningsdorfer Straße
- 12 Kindertagespflege Lisa Prätel
- 13 Albrecht-Haushofer-Oberschule
- 14 Otfried-Preußler-Grundschule

● Gesundheit

- 15 Physiotherapie und Krankengymnastik
- 16 Zahnarztpraxis Blümich & Collegen
- 17 Storchen Apotheke
- 18 Allgemeinmediziner Dr. Paetzel
- 19 Allgemeinmediziner Dr. Hoffmann

● Gastronomie

- 20 Landhaus Heiligensee
- 21 Trattoria Casa Toscana
- 22 Döner am See
- 23 Siganture India
- 24 Ha Long Bay
- 25 Sampor-Kaffee-Berlin

● Infrastruktur

- 26 S-Bahn Heiligensee
- 27 Busstation Krantorweg
- 28 Auffahrt zur A111 Richtung Berlin Zentrum



Zeitlose Eleganz in erster Reihe zur Natur - ein Zuhause zwischen Architektur und Idylle.





VIER EXKLUSIVE WOHNUNGEN

- Zwei- und Dreiraumwohnungen
- Gesamtflächen von ca. 75 m² bis 156 m²
- Zwei barrierefreie Erdgeschosswohnungen mit 2 Zimmern und Garten
- Zwei 2-Zimmer-Plus-Maisonettewohnungen mit weitläufiger Zusatzfläche im ausgebauten Staffelgeschoss
- Terrassen und Sonnenterrassen vollständig nach Süden ausgerichtet
- Großzügige, helle Räume dank bodentiefer Panoramafenster
- 180 m² Gemeinschaftsgarten zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Privater Stellplatz auf dem Grundstück für jede Wohneinheit
- Eigentümer erhalten Schlüsselrecht zum privaten Steg der Anglersiedlung

Zeitlose Architektur trifft auf stilvolles Interieur - Ein Zuhause, das Natürlichkeit und Design harmonisch vereint.



WOHNEINHEIT 1

EG LINKS - MIT PRIVATEM GARTEN

2 Zimmer - 80,73 m² Wohnfläche + 187 m² Garten

FLÄCHEN

- Grundfläche - 90,78 m²
- Wohnfläche - 80,73 m²
- Terrasse - 20,10 m²
- privater Garten - 187 m²
- Gemeinschaftsgarten - 180 m²

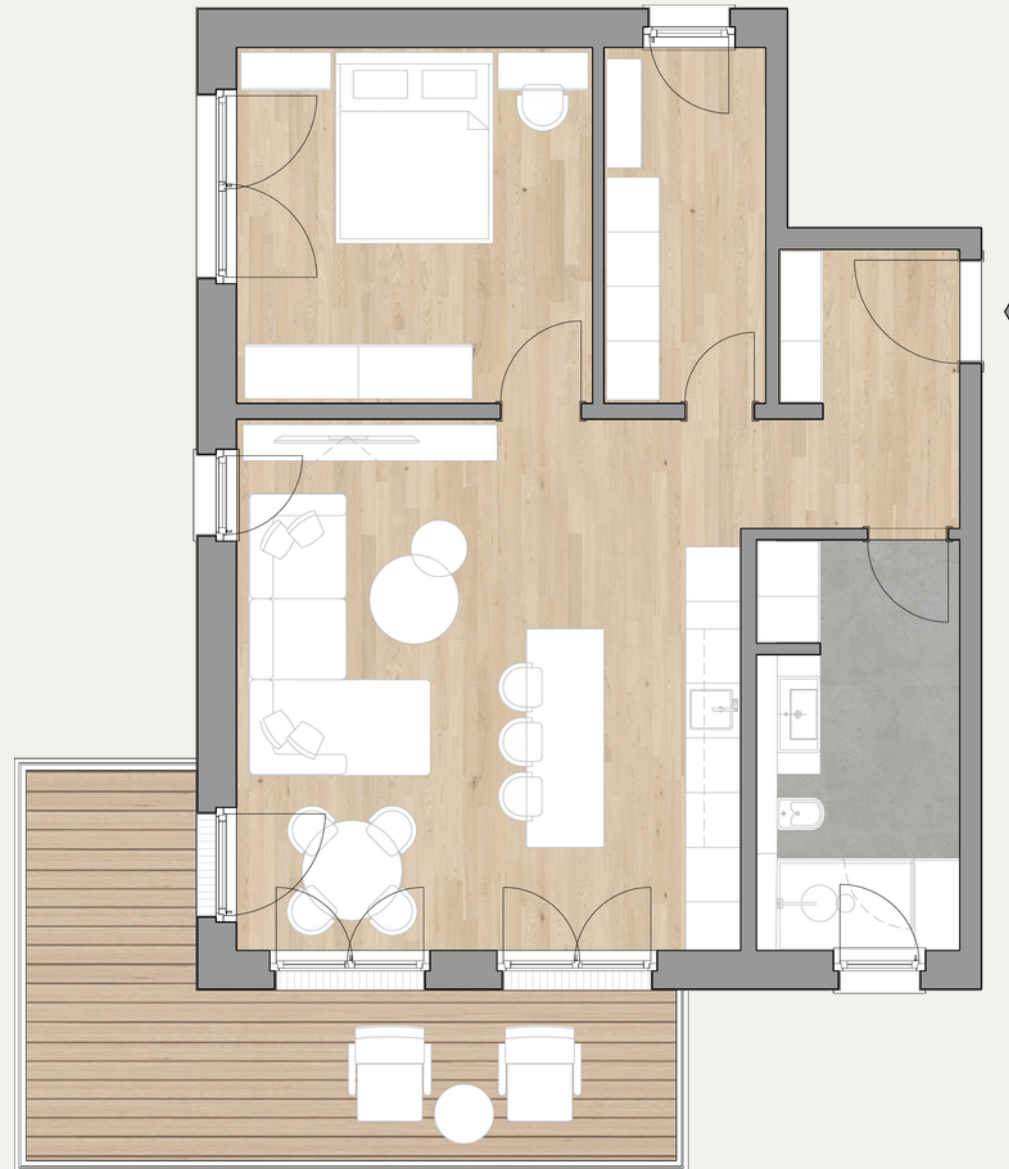
ZIMMER / RÄUME

- Wohnküche - 32,30 m²
- Schlafzimmer - 15,29 m²
- Badezimmer - 9,66 m²
- HWR - 6,94 m²
- Flur - 6,58 m²

Sonne, Grün und Raum zum Wohlfühlen - Ihr Rückzugsort im Garten.

Die Erdgeschosswohnungen überzeugen durch klare, funktionale Grundrisse und einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche, der sich zur Terrasse hin öffnet. Bodentiefe Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die Schlafzimmer liegen ruhig zur Gartenseite und bieten einen geschützten Rückzugsort mit Blick ins Grüne. Durchdacht angeordnete Nebenräume ermöglichen kurze Wege und eine effiziente Raumnutzung. Die Terrassen erweitern den Wohnraum ins Freie und laden zu entspannten Stunden im Grünen ein.



GRUNDRISS WOHNEINHEIT 1



GRUNDRISS WOHNEINHEIT 2

WOHNEINHEIT 2

EG RECHTS - MIT PRIVATEM GARTEN
2 Zimmer - 65,11 m² Wohnfläche + 108 m² Garten

FLÄCHEN

- Grundfläche - 75,16 m²
- Wohnfläche - 65,11 m²
- Terrasse - 20,10 m²
- privater Garten - 108 m²
- Gemeinschaftsgarten - 180 m²

ZIMMER / RÄUME

- Wohnküche - 20,54 m²
- Schlafzimmer - 15,29 m²
- Badezimmer - 8,39 m²
- HWR - 3,61 m²
- Flur - 7,22 m²

Sonne, Grün und Raum zum Wohlfühlen - Ihr Rückzugsort im Garten.

Die Erdgeschosswohnungen überzeugen durch klare, funktionale Grundrisse und einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche, der sich zur Terrasse hin öffnet. Bodentiefe Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die Schlafzimmer liegen ruhig zur Gartenseite und bieten einen geschützten Rückzugsort mit Blick ins Grüne. Durchdacht angeordnete Nebenräume ermöglichen kurze Wege und eine effiziente Raumnutzung. Die Terrassen erweitern den Wohnraum ins Freie und laden zu entspannten Stunden im Grünen ein.



WOHNEN MIT WEITBLICK

Mit den Wohnungen im Ober- und Staffelgeschoss eröffnet sich ein Wohnkonzept, das Großzügigkeit, Licht und besondere Wohnqualität vereint. Die Maisonettewohnungen verbinden klare Grundrisse mit zusätzlichen Flächen im Dachgeschoss und großzügigen, sonnig ausgerichteten Dachterrassen. Hier entstehen offene Ebenen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten - geprägt von Tageslicht, Weite und einem besonderen Gefühl von Freiheit.

Die nach Süden ausgerichteten Terrassen laden zu entspannten Stunden in der Sonne ein - ob beim Frühstück im Freien, ruhigen Momenten am Nachmittag oder langen Abenden über den Dächern der Anglersiedlung. Abgerundet wird dieses Konzept durch eine zukunftsorientierte Gebäudetechnik mit Photovoltaikanlage, effizienter Luft-Wasser-Wärmepumpe und energieoptimierter Bauweise - für nachhaltiges und komfortables Wohnen.

WOHNEINHEIT 3 - OG

1. OG LINKS - 2-Zimmer-Plus-
Maisonettewohnung mit ausgebautem
Dachgeschoss und Dachterrasse

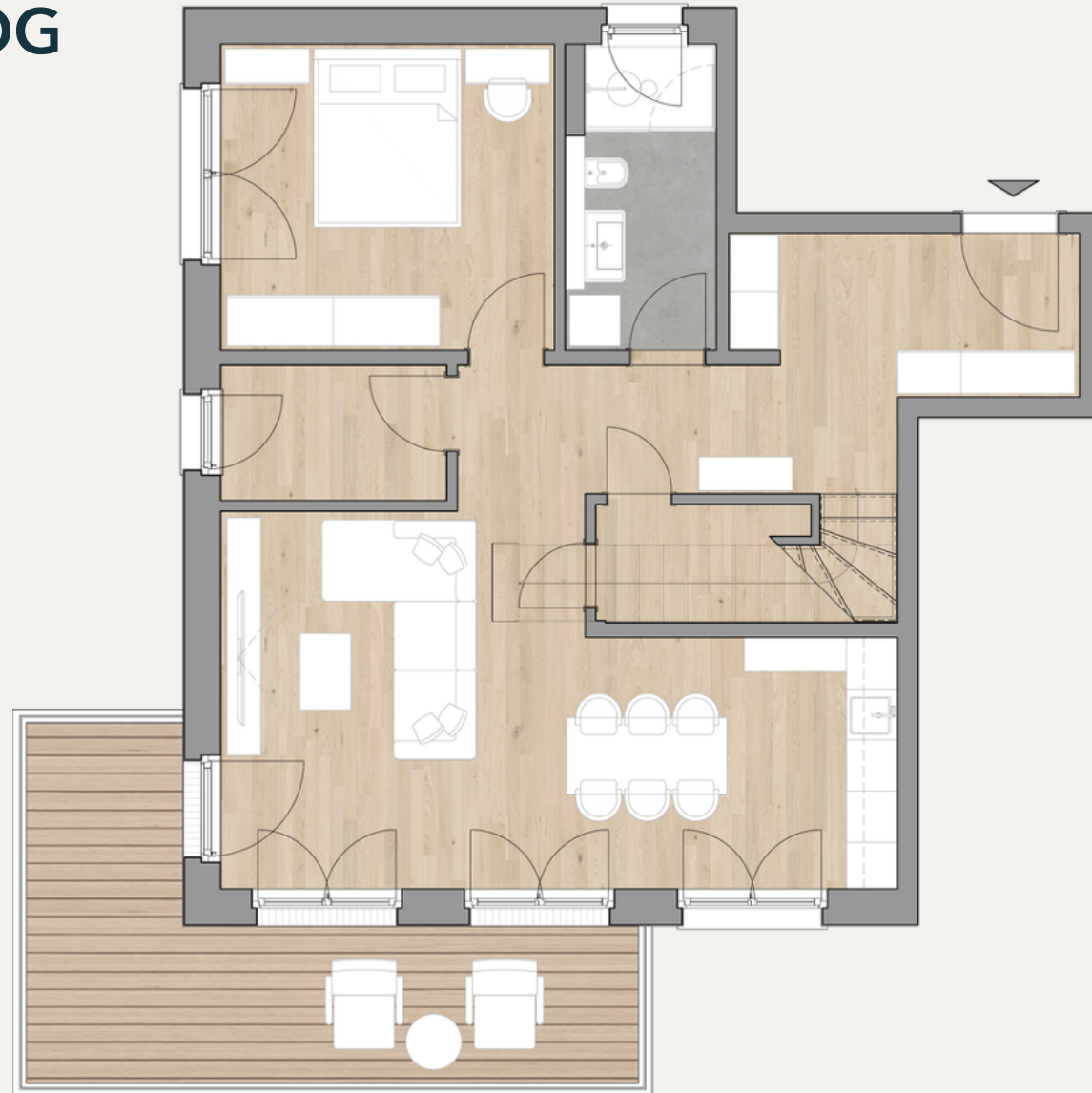
FLÄCHEN 1. OG + DG

- Grundfläche - 156,28 m²
- Wohnfläche - 135,92 m²
- Balkon 1. OG - 18,76 m²
- Dachterrasse - 20,24 m²
- Gemeinschaftsgarten - 180 m²

ZIMMER / FLÄCHEN 1. OG

Grundfläche 1. OG - 91,79 m²
Wohnfläche 1. OG - 81,56 m²

- Wohnküche - 30,13 m²
- Schlafzimmer - 14,08 m²
- Duschbad - 6,11 m²
- Eingang - 9,15 m²
- Flur - 5,65 m²
- Balkon - 18,76 m²
- Abstellraum - 4,21 m²
- Abstellraum unter 2m Raumhöhe - 1,71 m²
- Abstellraum über 2m-Raumhöhe - 2,00 m²



GRUNDRISS WOHNEINHEIT 3 - OG

WOHNEINHEIT 3 - DG

DG LINKS - 2-Zimmer-Plus-
Maisonettewohnung mit ausgebautem
Dachgeschoss und Dachterrasse

FLÄCHEN 1. OG + DG

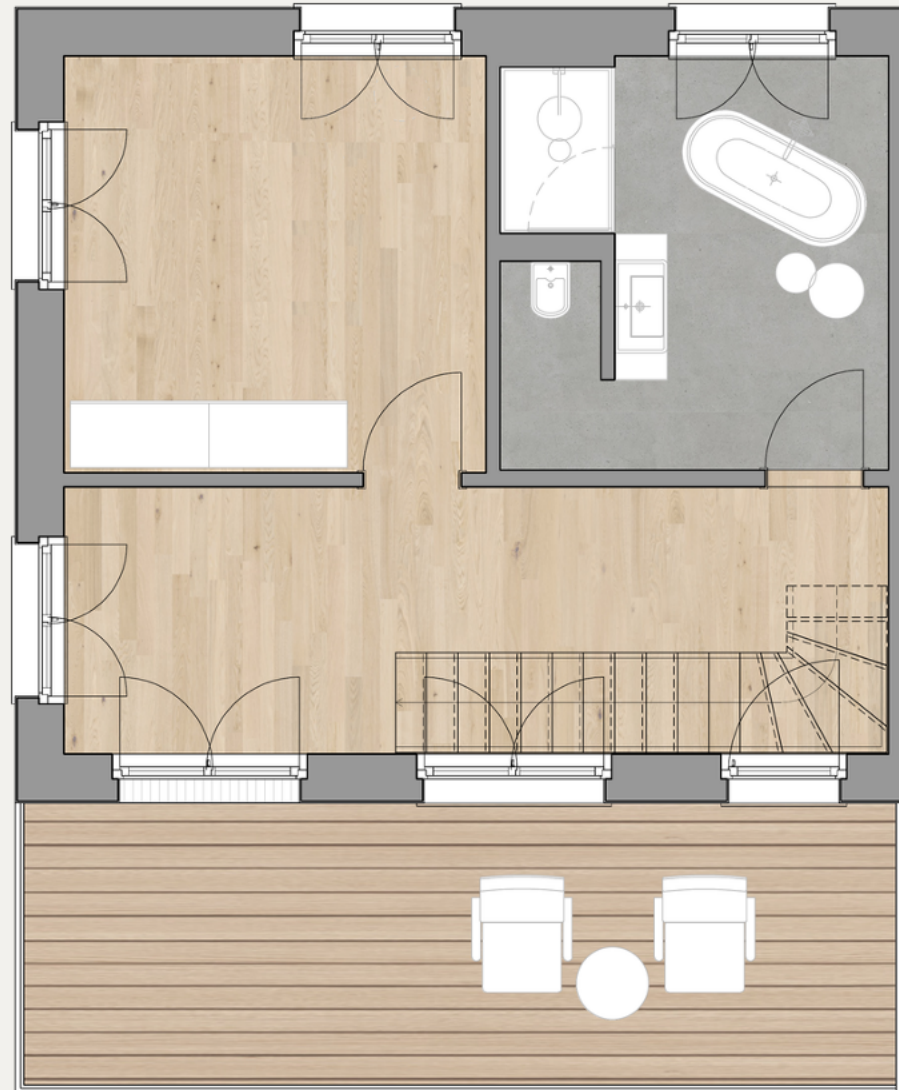
- Grundfläche - 156,28 m²
- Wohnfläche - 135,92 m²
- Balkon 1. OG - 18,76 m²
- Dachterrasse - 20,24 m²
- Gemeinschaftsgarten - 180 m²

ZIMMER / RÄUME DACHGESCHOSS

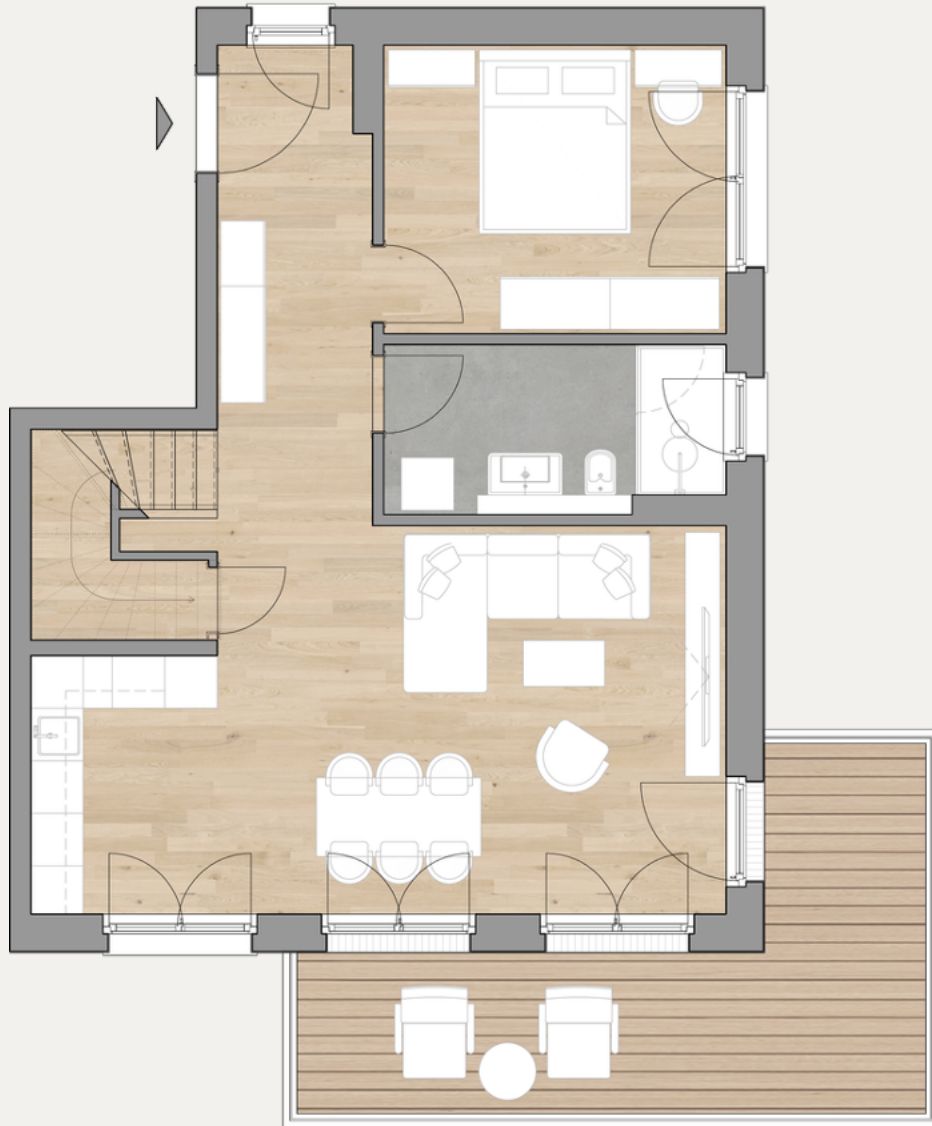
Grundfläche DG - 64,48 m²
Wohnfläche DG - 54,36 m²

- Flur - 13,13 m²
- Wannenbad - 12,46 m²
- Kellerersatzraum - 14,33 m²
- Treppe - 4,33 m²
- Dachterrasse - 20,24 m²

Weitere Hinweise zur Flächenberechnung und Nutzung
siehe Übersicht der Einheiten.



GRUNDRISS WOHNEINHEIT 3 - DG



GRUNDRISS WOHNEINHEIT 4 - OG

WOHNEINHEIT 4 - OG

1. OG RECHTS - 2-Zimmer-Plus-
Maisonettewohnung mit ausgebautem
Dachgeschoss und Dachterrasse

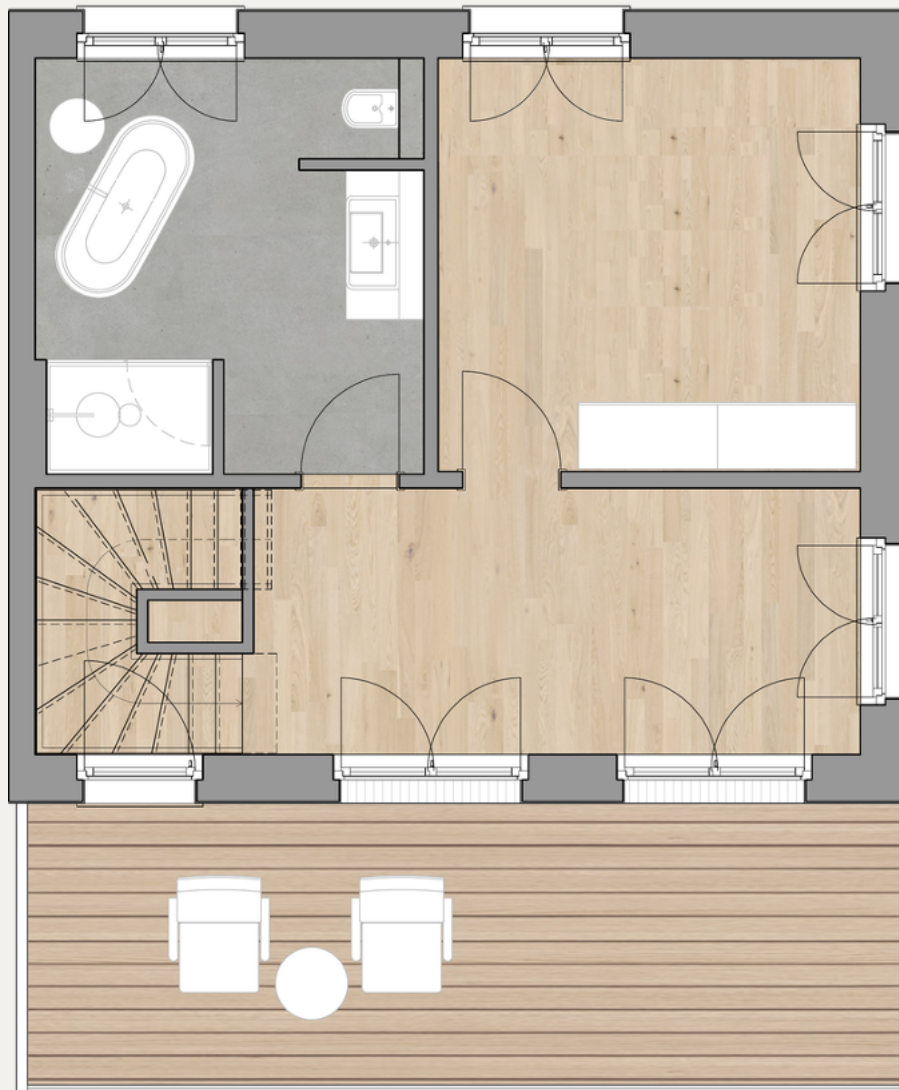
FLÄCHEN 1. OG + DG

- Grundfläche - 148,79 m²
- Wohnfläche - 128,62 m²
- Balkon 1. OG - 18,76 m²
- Dachterrasse - 20,24 m²
- Gemeinschaftsgarten - 180 m²

ZIMMER / FLÄCHEN 1. OG

Grundfläche 1. OG - 84,40 m²
Wohnfläche 1. OG - 74,35 m²

- Wohnküche - 32,05 m²
- Schlafzimmer - 12,88 m²
- Duschbad - 7,33 m²
- Eingang - 10,16 m²
- Balkon - 18,76 m²
- Abstellraum unter 2m Raumhöhe - 1,35 m²
- Abstellraum über 2m Raumhöhe - 1,88 m²



GRUNDRISS WOHNEINHEIT 4 - DG

WOHNEINHEIT 4 - 3 DG

DG RECHTS - 2-Zimmer-Plus-
Maisonettewohnung mit ausgebautem
Dachgeschoss und Dachterrasse

FLÄCHEN 1. OG + DG

- Grundfläche - 148,79 m²
- Wohnfläche - 128,62 m²
- Balkon 1. OG - 18,76 m²
- Dachterrasse - 20,24 m²
- Gemeinschaftsgarten - 180 m²

ZIMMER / RÄUME DACHGESCHOSS

Grundfläche DG - 64,39 m²
Wohnfläche DG - 54,27 m²

- Flur - 12,85 m²
- Wannenbad - 12,77 m²
- Kellerersatzraum - 14,23 m²
- Treppe - 4,30 m²
- Dachterrasse - 20,24 m²

Weitere Hinweise zur Flächenberechnung und Nutzung
siehe Übersicht der Einheiten.

ÜBERSICHT DER EINHEITEN

Wohnung	Etage	Gesamtfläche	Wohnfläche*	Terrassen	Garten	Zimmer	Badezimmer	Stellplatz	Preis
WE 01	EG	91 qm	81 qm	20 qm	187 qm	2	1	30.000€	688.000€
WE 02	EG	75 qm	65 qm	20 qm	108 qm	2	1	30.000€	550.000€
WE 03	OG + DG	156 qm	136 qm	41 qm		2 + 1 Raum**	2	30.000€	1.150.000€
WE 04	OG + DG	149 qm	129 qm	41 qm		2 + 1 Raum**	2	30.000€	1.095.000€

* Bei jeder Einheit sind 50% der Fläche der Terrassen in der Wohnfläche enthalten.

** Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer, sowie über einen zusätzlichen, abschließbaren Raum im Staffelgeschoss. Diese Fläche ist aufgrund der Raumhöhe baurechtlich nicht als Aufenthaltsraum genehmigt, sondern als Nebenfläche ausgewiesen. Die Wohnfläche wurde gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV) durch den Architekten berechnet und berücksichtigt auch die anrechenbaren Flächen des Dachgeschosses entsprechend der Raumhöhen. Die Gesamtfläche umfasst die Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV), in der auch die anrechenbaren Flächen des Dachgeschosses enthalten sind, sowie die voll ausgewiesenen Außenflächen (Terrasse/Balkon).



AUSTATTUNGEN

Hochwertige Materialien, klare Linien und eine durchdachte Raumaufteilung prägen die Wohnungen der Anglersiedlung 3. Großflächige Fensterflächen lassen das Tageslicht in jeden Raum fluten und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innenraum und Natur. So entstehen lichtdurchflutete Wohnbereiche, die Großzügigkeit und Geborgenheit zugleich vermitteln, ein Zuhause mit Stil, Komfort und Design.

Jede Wohneinheit überzeugt durch ihren individuellen Grundriss und eine fein abgestimmte Kombination aus moderner Architektur und wohnlicher Atmosphäre. Die Ausstattung folgt einem klaren Prinzip: hochwertige Materialien, präzise Verarbeitung und zurückhaltende Eleganz. Alle Wohnungen verfügen über eine energieeffiziente Fußbodenheizung, die für gleichmäßige Wärme sorgt, und über hochwertige 3-fach verglaste Fenster, die Ruhe und natürliche Helligkeit schaffen. Jedes Detail ist auf Langlebigkeit und Design ausgelegt, von den Türgriffen bis zu den fein abgestimmten Oberflächen.

BÖDEN

Warme Eichenholzböden in Fischgrätoptik unterstreichen den Anspruch an zeitlose Qualität und höchsten Wohnkomfort. Viel Wärme, Natürlichkeit und Stil bringen die langlebigen Parkettböden in Ihre Wohn- und Schlafräume. Hervorragend für Ihre zukünftige Fußbodenheizung geeignet, zeigen sich die Fußböden als trittsicher, stabil und pflegeleicht. Es stehen zwei unterschiedliche Oberflächen, passend für Ihre Vorstellungen, zur Auswahl.

Ausstattungsvariante 1

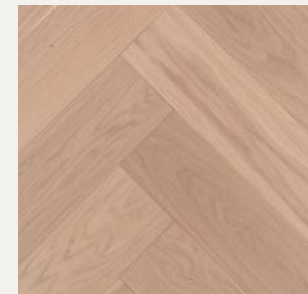
Massivparkett
Fischgrätmuster



Eiche natur

Ausstattungsvariante 2

Massivparkett
Fischgrätoptik
gegen Aufpreis



Eiche weiß geölt



AUSTATTUNGEN

In den Bädern trifft Funktionalität auf Design – puristische Formen, sanfte Farbnuancen und ausgesuchte Materialien schaffen eine Atmosphäre von moderner Ruhe. Bodengleiche Duschen, freistehende Badewannen und formschöne Waschtische setzen elegante Akzente und verleihen jedem Bad einen Hauch von Exklusivität. Die sorgfältig ausgewählten Materialien sorgen dabei für ein harmonisches Gesamtbild, das Wertigkeit und Wohlbefinden vereint. Die großformatigen Fliesen und edlen Armaturen von AXOR, ALUFEN und Hansgrohe unterstreichen das Wohngefühl in den Bädern.



FLIESEN

Sanfte Farben und eine natürliche Eleganz definieren die Böden und Wände der Bäder und Hausflure von Anglersiedlung 3. Insbesondere in Kombination mit heller Keramik und Schränken entsteht eine wundervolle Harmonie, die zum Verweilen und Genießen einlädt. Die Fliesen für die Bäder stehen im Format 60 cm x 60 cm mit drei verschiedenen Steingut Oberflächen, je nach Ihrem Geschmack zur Auswahl. Die Hausflure werden mit Steinzeugfliesen im Format 90 x 90 cm verlegt.



Bad Ausstattungsvariante 1

Steinzeugfliesen APE WORK B COAL RECT



Bad Ausstattungsvariante 2

Steinzeugfliesen APE WORK B BIANCO



Hausflur Ausstattungsvariante

Steinzeugfliesen APE WORK B CENERE RECT



Bad Ausstattungsvariante 3

Steinzeugfliesen Margres Pure Stone Beige gegen Aufpreis

BAUBESCHREIBUNG

BAUBESCHREIBUNG

Vorbemerkung

Das Bauvorhaben „Anglersiedlung 3“ entsteht auf einem ruhig gelegenen Grundstück im begehrten Berliner Ortsteil Heiligensee – einem Teil des Bezirks Reinickendorf, der für seine Lage zwischen Wasser, Wald und urbaner Nähe bekannt ist.

Geplant ist die Errichtung eines modernen Mehrfamilienhauses mit insgesamt vier exklusiven Wohneinheiten, die sich harmonisch in die gewachsene Umgebung der Anglersiedlung einfügen. Das Gebäude überzeugt durch eine klare, zeitlose Architektur, großzügige Fensterflächen und fein abgestimmte Materialien, die sowohl Wertigkeit als auch Zurückhaltung ausstrahlen.

Der Neubau umfasst ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss sowie ein zurückgesetztes Staffelgeschoss. Jede Ebene wurde so konzipiert, dass sie maximale Privatsphäre und optimale Belichtung bietet. Im Erdgeschoss entstehen zwei Wohnungen mit großen Terrassen und Gartenanteilen, die fließend in die grüne Umgebung übergehen. Die oberen Geschosse beherbergen zwei Maisonettewohnungen, die über interne Treppen mit großzügigen Atelier- und Galerieebenen verbunden sind und Zugang zu sonnigen Dachterrassen bieten.

Das Gebäude wird massiv und energieeffizient errichtet, mit moderner Haustechnik, Fußbodenheizung und hochwertigen Materialien in allen Bereichen. Bodentiefe Fenster, Eichenparkett und eine fein abgestimmte Farb- und Materialkomposition schaffen ein modernes, helles Wohngefühl. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Stellplatz auf dem Grundstück. Die Zufahrt erfolgt über die Angler-

siedlung, eine ruhige, grüne Wohnstraße unweit des Heiligensees. Besonderes Highlight des Projekts ist der direkte Zugang zum Privatsteg der Anglersiedlung, der exklusiv von den Anwohnern genutzt werden kann – ein seltenes Privileg in dieser Lage.

Mit der Anglersiedlung 3 entsteht ein architektonisch anspruchsvolles, zugleich naturnahes Wohnensemble, das modernen Komfort, nachhaltige Bauweise und die besondere Atmosphäre des Berliner Nordens vereint.

BESCHREIBUNG DER BAUELEMENTE

Gründung, Bodenplatte

Die Gründung erfolgt auf einer biegesteifen, wasserundurchlässigen Bodenplatte (WU-Beton) mit einer Stärke von ca. 25 cm. Umlaufend wird eine Frostschräge von 30 cm Breite und 80 cm Tiefe hergestellt. Diese massive und zugleich langlebige Ausführung bildet das Fundament für den hochwertigen Baukörper.

Wände

Die tragenden Außenwände bestehen aus Porenbeton in einer Stärke von 42,5 cm und gewährleisten hervorragenden Wärmeschutz. Die tragenden Innenwände werden aus Kalksandstein in Dicken zwischen 17,5 und 24 cm hergestellt, was hohe Tragfähigkeit und Schalldämmung garantiert. Nicht tragende Innenwände werden in Gipskartonständerbauweise (12 cm, zweilagig beplankt) ausgeführt und erlauben eine flexible Raum- aufteilung.

Decken und Treppen

Die Decken über dem Erd- und Obergeschoss

werden in Filigranbauweise aus Stahlbeton gefertigt, mit Dicken zwischen 24 und 25 cm. Treppenläufe werden als Fertigteile ausgeführt und schallschutztechnisch entkoppelt (Tronsol-Auflager, Trittschallmatten), um maximale Ruhe im Gebäude zu gewährleisten.

Fassaden

Die Fassade erhält einen hochwertigen Glattputz in dunklem graugrünen Farbton, passend zur naturnahen Umgebung. Im Sockelbereich wird der Putz als vertikaler Besenstrich mit Abtropfkante ausgeführt, während die Leibungen flächenbündig verputzt werden. Diese Kombination erzeugt ein modernes, ruhiges Fassadenbild mit klarer Materialwirkung.

Balkone und Dachterrassen

Die Balkone werden als Stahlbetonfertigteile in Sichtbetonqualität mit Gefälle ausgebildet und thermisch getrennt nach statischen Angaben an den Deckenkanten befestigt. Die Balkone erhalten einen Belag aus Garappa Holz oder gleichwertig. Die Oberseite der Dielen ist mit gefrästen Rillen zur Rutsicherheit versehen. Die Dachterrassen erhalten auf einer trittfesten Wärmedämmung und Abdichtung ebenfalls einen Belag aus Garappa Holz oder gleichwertig, der auf einer Unterkonstruktion nach Systemvorgaben verlegt wird.

Terrassenbereiche

Die Wohnungen im Erdgeschoss erhalten Terrassen. Diese Terrassen sind den Wohnräumen vorgelagert. Die Ausgänge von den Wohnräumen zu den Terrassen sind schwellenlos geplant. Sie werden durch die darüber liegenden Balkone überdacht. Als Belag werden (Holz-) Verbundstoff Dielen ausgeführt.

Außenanlagen

Im nördlichen Gartenbereich hinter dem Gebäude werden vier PKW-Stellplätze errichtet. Diese Stellplätze sind als teilversiegelte Flächen ausgeführt und mit Rasensteinen versehen, um eine natürliche Oberflächenentwässerung sicherzustellen. Die Zufahrt zu den Stellplätzen wird an der östlichen Grundstücksseite neu angelegt. Sie dient zugleich als Haupteinschließung für Fußgänger und Fahrradfahrer zum hinten liegenden Haupteingang des Gebäudes. Fahrradabstellmöglichkeiten befinden sich hinter dem Gebäude in unmittelbarer Nähe des Haupteingangs sowie im gemeinschaftlich nutzbaren Geräteschuppen. Der Hauseingang wird über ein vorgesetztes Eingangspodest erschlossen. Eine auf das Podest zulaufende Rampe gewährleistet die barrierefreie Erschließung. Die Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken erfolgt durch Bepflanzungen aus Sträuchern und Hecken. Auf eine Zaunanlage wird bewusst verzichtet, um den offenen und grünen Charakter der Anlage zu bewahren. Ein allseitig umschlossener Schuppen wird angrenzend an die Stellplätze errichtet. Dieser dient sowohl als Müllsammelraum als auch als gemeinschaftlich nutzbarer Geräteraum.

AUSBAU

Fußböden

Die Wohngeschosse werden mit schwimmendem Estrich auf Trittschalldämmung in Verbindung mit einer Warmwasserfußbodenheizung ausgeführt. Für den Wohn- und Essbereich, den Flur und die Zimmer ist ein in Fischgrätoptik verlegtes Massivparkett in Eiche natur (Ausstattungsvariante 1) vorgesehen, optional

gegen Aufpreis in Eiche gebürstet und weiß geölt (Ausstattungsvariante 2).

Die Bäder erhalten Steinzeugfliesen des Typs APE WORK B COAL RECT (Ausstattungsvariante 1) oder APE WORK B BIANCO (Ausstattungsvariante 2). Diese werden auf dem Fußboden im Format 60 x 60 cm auf Kreuzfuge verlegt. Optional kann gegen Aufpreis die Fliese Margres Pure Stone Beige (Ausstattungsvariante 3) verwendet werden, die sich insbesondere durch ihre erhöhte Abriebfestigkeit auszeichnet.

Im Hausflur werden Steinzeugfliesen des Typs APE WORK B CENERE RECT im Format 90 x 90 cm verlegt.

Wandoberflächen

Die Wände in den Wohnungen erhalten einen Gipsputz (alternativ Dünnlagenputzgips) und werden mit einer Dispersionsfarbe der Nassabriebsklasse 2, Farbe Weiß, beschichtet. Die Wände der Bäder werden im Bereich Waschtisch und WC bis zu den Ablagen, in den Duschen und über den Badewannen bis zu einer Höhe von 2,40 m gefliest und erhalten Steinzeugfliesen des Typs APE WORK B COAL RECT (Ausstattungsvariante 1) oder APE WORK B BIANCO (Ausstattungsvariante 2). Diese werden im Format 60 x 120 cm auf Kreuzfuge verlegt. Optional kann gegen Aufpreis die Fliese Margres Pure Stone Beige (Ausstattungsvariante 3) verwendet werden.

Deckenoberflächen

Die Decken in den Wohnungen werden gespachtelt (alternativ Auftrag eines Malervlieses) und mit einer Dispersionsfarbe der Nassabriebsklasse 2, Farbe Weiß, beschichtet.

Türen und Tore

Die Zufahrt des Grundstücks ist mit einer automatischen Toranlage gesichert. Diese wird mit der Video-Klingelanlage gekoppelt und kann aus den einzelnen Wohnungen bedient werden.

Die Hauseingangstür wird als Aluminiumglastür Schüco AD UP 75 ausgeführt. Sie ist hochstabil und langlebig und gewährleistet zuverlässige Sicherheit und Komfort. Die Ausführung erfolgt mit einer barrierefreien Nullschwelle.

Die Wohnungseingangstüren und die Tür zum Hausanschlussraum werden als Rauchschutztüren des Fabrikats JeldWen Typ 48 SK 1 RC 2 in Beige, ähnlich RAL 1001, oder gleichwertig hergestellt und erhalten Obentürschließer. Es handelt sich um Holztüren mit einem verstärkten umlaufenden Rahmen und einer schallreduzierenden Einlage. Die Innentüren innerhalb der einzelnen Wohneinheiten sind als stumpf einschlagende glatte Türanlagen vorgesehen, Fabrikat JeldWen Typ Optima 30 (mit Röhrenspannern) oder ein gleichwertiges Produkt. Die Türen werden in Holz-Umfassungszargen (VZ6) eingebaut. Der vorgesehene Farbton ist Weiß, ähnlich RAL 9010. Badtüren erhalten einen Unterschnitt, der für die Nachströmung der Luft sorgt.

Fenster

Alle Fenster und Fenstertüren werden als Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung nach Vorgaben des GEG-Nachweises ausgeführt. Die Fenster sind luftdicht gemäß DIN 4108-7. Die Fensterrahmen erhalten außen den Farbton Anthrazit und innen Weiß. Die Beschläge (Fenstergriffe) stammen von der Firma Schüco oder sind gleichwertig, mit sichtbarer Bandseite und Einhandbedienung als Dreh- bzw. Dreh-Kippflügel ausgeführt. Die Griffgarnituren sind ebenfalls von Schüco oder gleichwertig.

Geländer und Umweh rung

Balkongeländer und Absturz sicherungen boden gleicher Fenster bestehen aus einer Rahmenkonstruktion mit Flachstahl, anthrazit pulver beschichtet, und einer Füllung aus Flachstahl im Zickzack Verlauf.

Schließ-, Klingel- und Briefkasten anlage

Als Schließ- und Klingelanlage wird die Metzler VDM10 2.0 Video- und Türsprechanlage installiert. Diese ermöglicht die Bedienung aus der Wohnung, per PIN-Code, per App von unterwegs oder über einen RFID-Chip. Passend dazu werden in den Wohneinheiten Metzler VDM10 2.0 Innenstationen installiert.

Als Briefkastenanlage wird das Modell Bravios Elegance for Four verwendet, das sich durch ein schlichtes, hochwertiges Design auszeichnet und sich harmonisch in das Gesamtdesign des Gebäudezugangs einfügt.

HAUSTECHNISCHE ANLAGEN

Wasser

Die Wasserversorgung des Gebäudes erfolgt über einen Anschluss an die Wasserversorgung des Anglersiedlung e.V. Der Mindestversorgungsdruck an der Hausanschlussleitung wird mit ca. 4,6 bar (4600 hPa) angegeben. Die Strangleitungen werden mit Edelstahlrohr, die Stockwerksverteilungen mit Kunststoffmetallverbundrohr installiert. Sämtliche Strangabsperren und Strangreguliertventile befinden sich in allgemein zugänglichen Bereichen. Für den Außenbereich sind frostsichere und wartungsfreie Zapfventile vorgesehen. Die zentrale Warmwasserbereitung erfolgt aus der zentralen Heizungsanlage.

Alle Leitungen werden entsprechend DIN 1988 bzw. den Vorgaben des GEG gedämmt. Zur Erfassung des Verbrauches von Kalt- und Warmwasser ist in jeder Wohneinheit mindestens ein Zähler eingebaut. Die Verbrauchserfassung erfolgt durch ein vom Bauherrn beauftragtes Messdienstunternehmen.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung des Gebäudes erfolgt durch Anschluss an den städtischen Schmutzwasserkanal der Berliner Wasserbetriebe. Die Einzel- und Sammelanschlussleitungen sowie die Fallleitungen werden im schallreduzierten System Silent-PP und Silent-Pro von Geberit oder gleichwertig ausgeführt. Die Grundleitungen werden als KG-Rohr verlegt.

Regenwasser

Die Oberflächenentwässerung, also die Ableitung von Regenwasser, ist primär auf die Regenversickerung auf dem Grundstück ausgelegt. Das Regenwasser von den Dachflächen und den Balkonen und Terrassen in den oberen Geschossen wird über Regenfallrohre (RR) abgeleitet. Die Abläufe erhalten Revisionsöffnungen. Die Terrassen im Erdgeschoss sind so konzipiert, dass sie versickerungsfähig, beispielsweise durch offene Fugen des Terrassenbelags, ausgeführt werden. Die neu angelegten PKW-Stellplätze im nördlichen Gartenbereich werden als teilversiegelte Flächen ausgeführt, genauer gesagt als Rasensteine. Diese dienen zur Aufrechterhaltung der geplanten Flächenentwässerung.

Heizungsanlage

Die Energieversorgung (Heizung) erfolgt zentral für alle vier Wohneinheiten. Das Energiekonzept sieht die Nutzung einer Luft-Wasser-Wärmepumpe vor.

Es sind zwei Außeneinheiten und zwei Inneneinheiten der Luft-Wasser-Wärmepumpe vorgesehen, vom Hersteller Buderus, Typ WLW186i-12 (MB AR für außen, E für innen). Die Wärmepumpe ist elektrisch angetrieben und nutzt den Strom-Mix als Energieträger. Die Anlage erfüllt die 65%-EE-Regel gemäß § 71c GEG. Ein Heizpuffer mit einem Nenninhalt von ca. 163 Litern (200 l laut Plan) ist vorhanden. Dieser befindet sich im beheizten Gebäudebereich. Ein Warmwasserpuffer (ca. 500 l) ist für die zentrale Warmwasserbereitung ebenfalls vorgesehen. Die Wärmeabgabe in den Wohnräumen erfolgt primär über Fußbodenheizung. In den Bädern werden zusätzlich Handtuchwärme Heizkörper eingebaut.

Fernmelde- / Telekommunikationsanlagen

Die vier Wohneinheiten des Mehrfamilienhauses erhalten Anschlüsse für Fernmelde- und Schwachstromanlagen. Zu den Schwachstromanlagen gehört auch die Klingel-Gegensprechanlage. Zusätzlich sind Anschlüsse für EDV (Datenverarbeitung) nach Bedarf vorgesehen. Die Anschlüsse für die Nachrichtentechnik und Medien befinden sich in den Elektro Unterverteilungen innerhalb der Wohnungen.

Brand- und Wärmeschutz

Die behördlichen Auflagen, einschließlich der Auflagen des vorbeugenden Brandschutzes und die Anforderungen der Energieeinsparverordnung, werden nach Vorgaben der Fachingenieure umgesetzt.

Schallschutz

Als Bemessungsansatz für die bauakustische Nachweisführung zwischen den Wohneinheiten gilt der erhöhte Standard nach DIN 4109-05:2020-08. Beim Schallschutz gegen Außenlärm und aus den Gewerbe- und Technikbereichen („besonders laute Räume“) wird die DIN 4109-01:2018-01 zugrunde gelegt.

Bäder

Die Bäder erhalten eine Grundausstattung (Ausstattungsvariante 1, optional gegen Aufpreis Ausstattungsvariante 2) mit Waschtisch, WC, bodengleicher Dusche, Badewanne, Handtuchheizkörper, Lüfter und Waschgeräteanschluss.

Waschtisch

Ausstattungsvariante 1

Laufen Waschtisch Pro S mit Schrankunterbau, Farbe Weiß. Armatur als AXOR CITTERIO EH-WT-MI 160, Einhandmischer, Oberfläche Chrome. Ablaufventil als LAUFEN Klick-Klack in Saphir Keramik.

Ausstattungsvariante 2 gegen Aufpreis

Laufen Waschtisch Pro S mit Schrankunterbau, Farbe Weiß. Armatur als AXOR CITTERIO EH-WT-MI 160, Einhandmischer, Oberfläche brushed black Chrome. Ablaufventil als LAUFEN Klick-Klack in Saphir Keramik.

Toilette

Ausstattungsvariante 1

LAUFEN PRO Tiefspül-WC, wandhängend mit Sitz und Deckel, Farbe Weiß. Betätigungsplatte von TECE square, Farbe Weiß.

Ausstattungsvariante 2 gegen Aufpreis

LAUFEN PRO Tiefspül-WC, wandhängend mit Sitz und Deckel, Farbe Weiß. Betätigungsplatte von TECE square, Farbe Metall Chrom Schwarz.

Dusche

Ausstattungsvariante 1

Gefliest, Duschrinne TECEdrainline mit Designrost. Armatur von HANSGROHE, Unterputz-Brause-Einhandmischer, Serie AXOR ONE, RAINDANCE Kopfbrause und AXOR ONE Handbrause, Oberfläche Chrom.

Ausstattungsvariante 2 gegen Aufpreis

Gefliest, Duschrinne TECEdrainline mit gefliester Rinnenabdeckung. Armatur von HANSGROHE, Unterputz-Brause-Einhandmischer, Serie AXOR ONE, RAINDANCE Kopfbrause und AXOR ONE Handbrause, Oberfläche Black Chrome.

Badewanne

Ausstattungsvariante 1

Bette Suno Oval AR Sense 180 x 80 cm, freistehende Badewanne, Farbe Weiß. Armatur von HANSGROHE, Serie AXOR ONE, freistehend mit Handbrause, Oberfläche Chrom.

Ausstattungsvariante 2 gegen Aufpreis

Bette Suno Oval AR Sense 180 x 80 cm, freistehende Badewanne, Farbe Weiß. Armatur von HANSGROHE, Serie AXOR ONE, freistehend mit Handbrause, Oberfläche Black Chrome.

Handtuch-Badheizkörper

Ausstattungsvariante 1

ROTHLER Design Handtuchheizkörper Badheizkörper, Farbe Weiß oder Schwarz, 50 x 115 cm.

Ausstattungsvariante 2 gegen Aufpreis

ROTHLER Design Handtuchheizkörper Badheizkörper, Farbe Weiß oder Schwarz, 60 x 140 cm.

Lüfter

Zur Entlüftung der innenliegenden Bäder werden Lüfter des Typs Helios Ultra Silence oder gleichwertig eingesetzt.



KONTAKT

Anglersiedlung 3 Projektgesellschaft mbH

+49 30 91739442

kontakt@anglersiedlung3.de

A|3
ANGLERSIEDLUNG 3



IMPRESSUM

Angaben gemäß § 5 TMG

Adresse

Anglersiedlung 3 Projektgesellschaft mbH
Oldenburger Ring 36
16341 Panketal

Telefon: +49 30 91739442

Email: kontakt@anglersiedlung3.de

Vertreten durch die Geschäftsführung:
Robert Hoyer und Lucio Geral

Verantwortlich für den Inhalt nach § 18 Abs. 2 MSTV:
Robert Hoyer und Lucio Geral

Handelsregister

Anglersiedlung 3 Projektgesellschaft mbH
Registernummer: HRB 20220 FF
Registergericht: Amtsgericht 15236 Frankfurt (Oder)

Aufsichtsbehörde
Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf
Ordnungsamt Charlottenburg-Wilmersdorf
Hohenzollerndamm 174-177
10713 Berlin

Erlaubnis nach § 34 c Gewerbeordnung
Vermittlung des Abschlusses und zum Nachweis der Gelegenheit
zum Abschluss von Verträgen über Grundstücke,
grundstücksgleiche Rechte, Wohnräume, gewerbliche Räume
und Darlehen sowie Anlageberatung im Sinne der
Bereichsausnahme des § 2 Abs. 6 Satz 1 Nr. 8 des Kredit-
wesengesetzes.

Streitschlichtung

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online
Streitbeilegung (OS) bereit:

<https://ec.europa.eu/consumers/odr>. Wir sind nicht be-reit oder
verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucher-
schlichtungsstelle teilzunehmen