



# **Grosses Haus im Grünen (Glienic / Zossen)**

**Expose - VORABVERSION**



# Übersicht

Übersicht.....	2
Vorabversion.....	3
Kontakt.....	3
Grunddaten.....	4
Lage.....	4
Innen.....	5
Erdschoss.....	5
Wohnbereich (Wohnzimmer, Esszimmer, Küche).....	5
Gästezimmer.....	6
Flur.....	7
Bad.....	7
Gäste WC.....	7
Obergeschoss.....	8
Flur.....	8
Kinderzimmer 1.....	9
Kinderzimmer 2.....	9
Schlafzimmer.....	9
Ankleide / begehbare Kleiderschrank.....	10
Bad.....	10
Keller.....	11
Technik.....	13
Elektrizität.....	13
Wärme / Kälte.....	14
Smart Home / Automatisierungen / Elektronik.....	16
Außenbereich.....	19
Anhänge.....	22
Grundrisse.....	22
Erdschoss.....	22
Obergeschoss.....	22
Keller.....	23
Dokumentversionen.....	23

## **Vorabversion**

Dies ist eine noch unfertige Vorabversion, welche an Interessenten über Freunde und Bekannte bereits im Vorfeld der öffentlichen Einstellung in die bekannten Onlineportale verteilt wird.

## **Kontakt**

Kein Makler, direkt vom Eigentümer!

Sven Walther

Altglienicker Ring 4

15806 Zossen OT Glienick

Mobil: +49 176 80727576

e-Mail: [sven@walther.world](mailto:sven@walther.world)



# Grunddaten

Grundstück:	765m <sup>2</sup>
Wohnfläche (DIN):	ca. 180m <sup>2</sup>
Erdgeschoss:	110m <sup>2</sup> (3 Zimmer, Flur, Bad, WC)
Obergeschoss:	88m <sup>2</sup> (4 Zimmer, Flur/Galerie, Bad)
Keller:	110m <sup>2</sup> (5 Zimmer (davon 1* Sauna/WC/Dusche), Heizung/Solar)
Baujahr:	1996
PKW-Stellplätze:	3 (mehr möglich)

## Lage

Adresse: [Altglienicker Ring 4, 15806 Zossen OT Glienick](#)

Die Straße ist verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße), das Haus schließt direkt an Felder und Wälder an, die zum Rangsdorfer See führen.

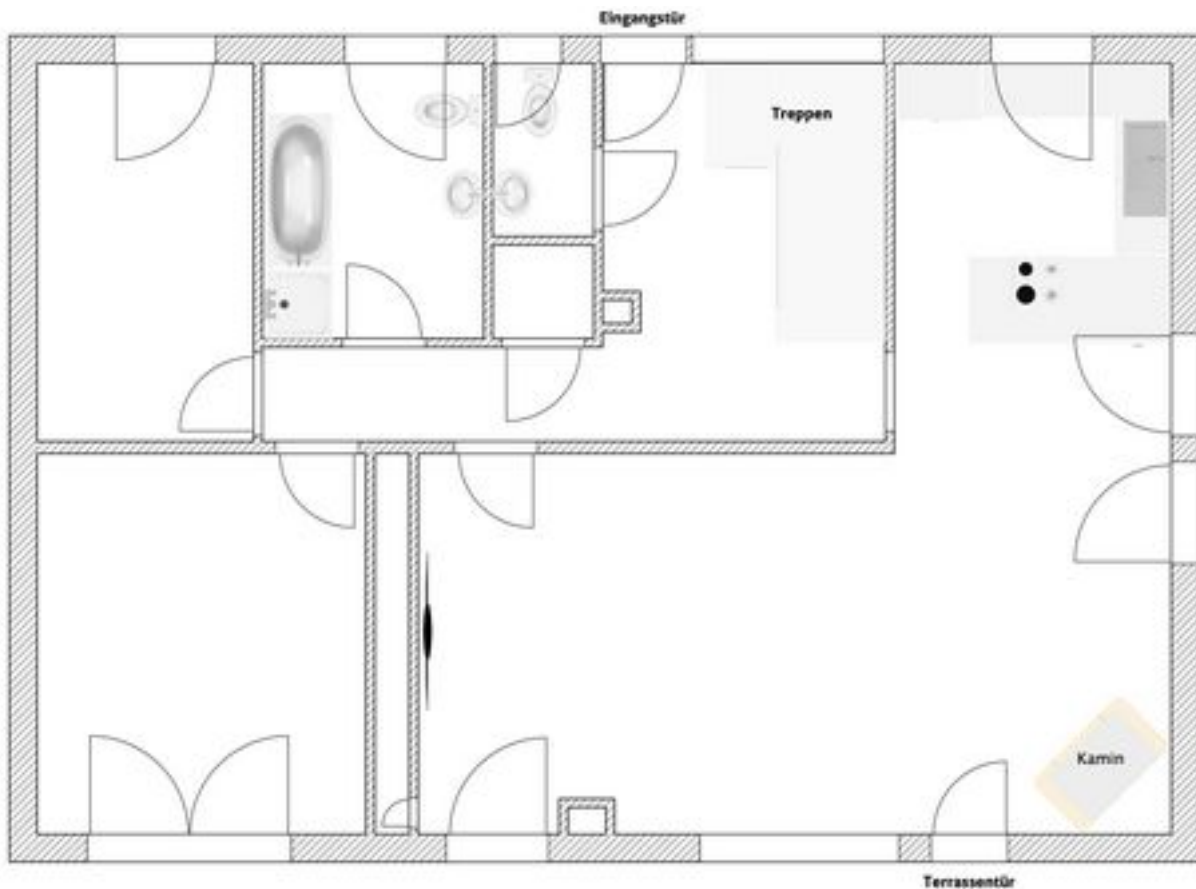
Glienick ist ein kleines Dorf zwischen Zossen und Ludwigsfelde mit eigenem [Kindergarten](#) und [Grundschule](#).

Zwischen Zossen und Ludwigsfelde gelegen finden sich beiderseits in diesen Städten Einkaufsmöglichkeiten, Anbindung zur Regionalbahn und weitere Infrastruktur.



# Innen

## Erdschoss



### Wohnbereich (Wohnzimmer, Esszimmer, Küche)

Sehr großer **Wohnbereich** mit 52m<sup>2</sup> bestehend aus Wohnzimmer, Esszimmer und offener Küche. Hinzu kommt ein Kamin, der aus allen drei Teilräumen sichtbar ist und diese auch komplett heizen kann.

Hier findet sich auch eines der installierten Innengeräte der Klimaanlage, welches je nach Jahreszeit automatisiert bei Solar-Überschuss den Raum kühlt bzw. heizt.



Der zweite Raum mit 16,72m<sup>2</sup> wird aktuell als Arbeitszimmer genutzt. Auch hier ist ein mit dem Smart-Home verknüpftes Innengerät installiert, welches je nach Jahreszeit kühlt bzw. heizt.



## Gästezimmer

Der dritte Raum mit rund 11m<sup>2</sup> dient aktuell als Gästezimmer





## Flur

Der große Flur (18m<sup>2</sup>) ist offen gehalten mit einer Galerie im Obergeschosses



## Bad

Das Bad ist sowohl mit einer Badewanne, als auch einer Dusche ausgestattet. Zusätzlich zur Heizung ist ein Elektroheizkörper installiert, der neben der Möglichkeit der Trocknung der Handtücher auch automatisch vom Smart-Home als Zusatzheizung angesteuert wird.



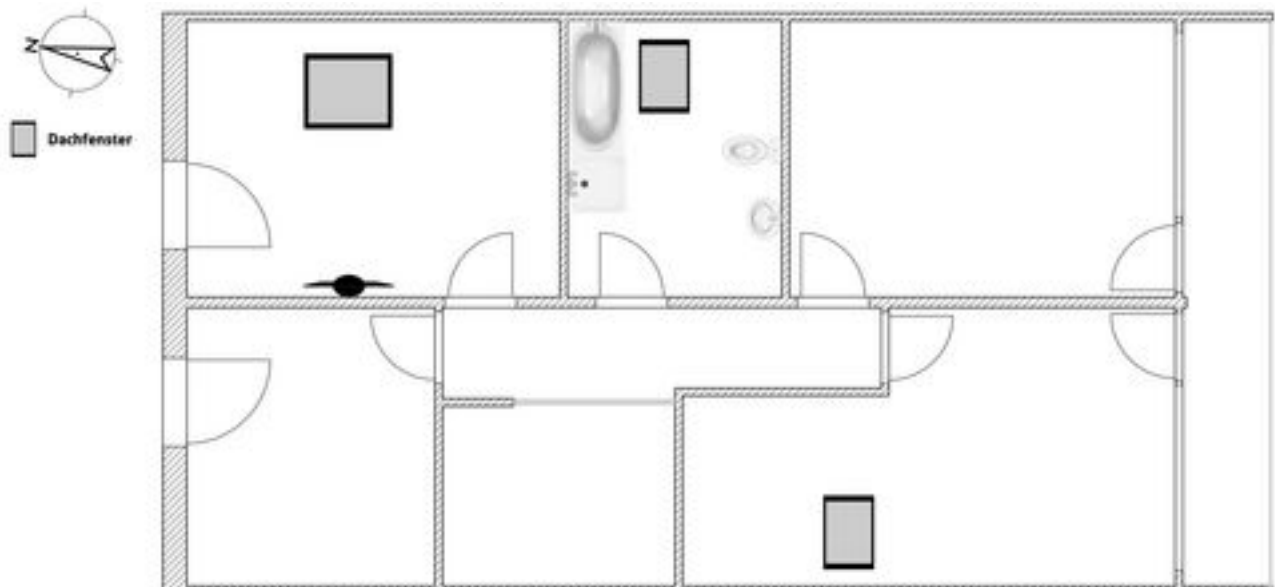
## Gäste WC

Das Gäste-WC mit 2,3m<sup>2</sup> schließt an den Flur an.



Abschließend findet sich noch eine kleine Kammer (1,2m<sup>2</sup>), welche als Garderobe genutzt wird.

## Obergeschoss



### Flur

Das Obergeschoss erreicht man über die Treppe im offenen Flur, welcher oben als Galerie alle Räume verbindet (6,5m<sup>2</sup>)



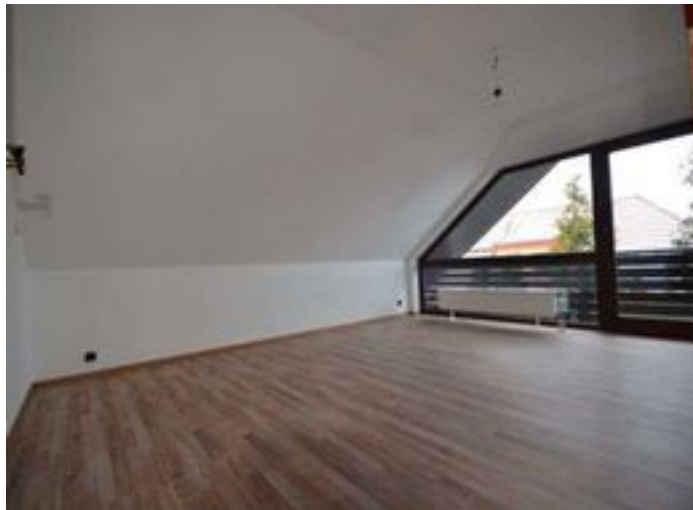
## Kinderzimmer 1

Das große Kinderzimmer (21m<sup>2</sup>) mit großer Fensterfront und Zugang zum Balkon. Ein Dachfenster bringt auch Licht in den hinteren Teil und das Zimmer beinhaltet auch ein weiteres Innengerät der Klimaanlage, welche auch hier je nach Jahreszeit zum Kühlen oder Heizen verwendet werden kann.



## Kinderzimmer 2

Das zweite Kinderzimmer mit 19m<sup>2</sup> Fläche hat ebenfalls eine große Fensterfront mit Zugang zum Balkon.



## Schlafzimmer

Das Schlafzimmer mit gut 18m<sup>2</sup> hat sowohl ein Fenster zum Nachbarn als auch ein extra großes Dachfenster für den Blick auf die Sterne. Auch hier findet sich ein weiteres Innengerät der Klimaanlage, um insbesondere trotz schwüler Sommernächte angenehm schlafen zu können.

Aktuell ist auch ein TV mit einer 5.1 Soundanlage installiert, welcher bei Interesse auch im Haus verbleiben könnte.

### **Ankleide / begehbare Kleiderschrank**

Ein rund 12m<sup>2</sup> großer Raum neben dem Schlafzimmer wird von uns als sehr große Ankleide bzw. begehbare Kleiderschrank verwendet.

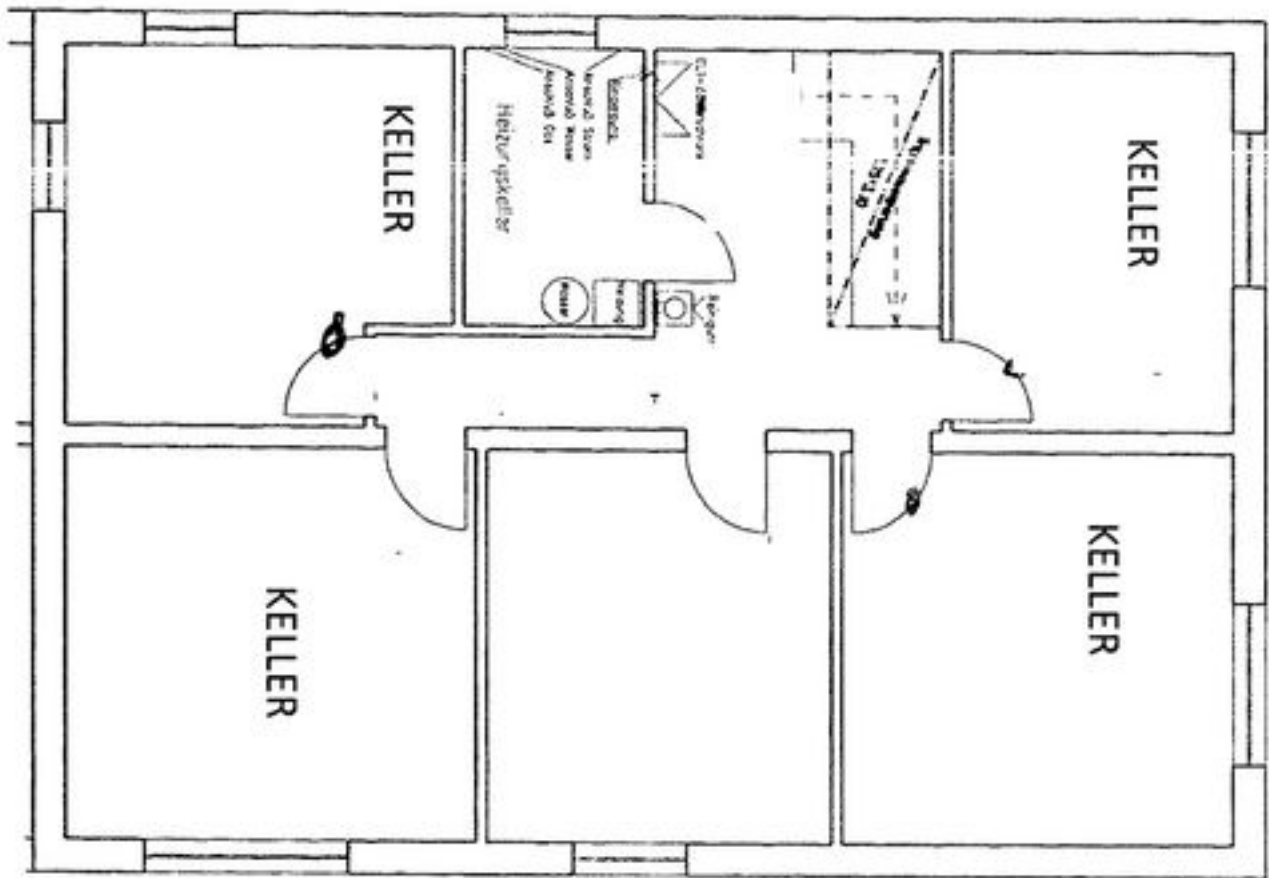


### **Bad**

Auch das obere Bad (10,5m<sup>2</sup>) ist sowohl mit einer Dusche als auch einer Badewanne ausgestattet. Licht und frische Luft kommt durch installierte Dachfenster in den Raum. Auch ist hier wie im unteren Bad eine Elektroheizung als Zusatzheizung installiert, um Handtücher zu trocknen und bei Solarüberschuss die Heizkosten zu senken.



## Keller



Das Haus ist komplett unterkellert und hat (neben Heizungs- / Solar-Raum) 5 Zimmer.

Die Zimmer sind aktuell genutzt als

- Sauna, inkl.
  - Doppeldusche
  - extra WC (zusätzlich zu den Bädern und Gäste-WC in den oberen Etagen)
- Waschraum und Vorratskeller
- Werkzeugkeller
- Regale / Lagerraum
- Ungenutzt / Lagerraum





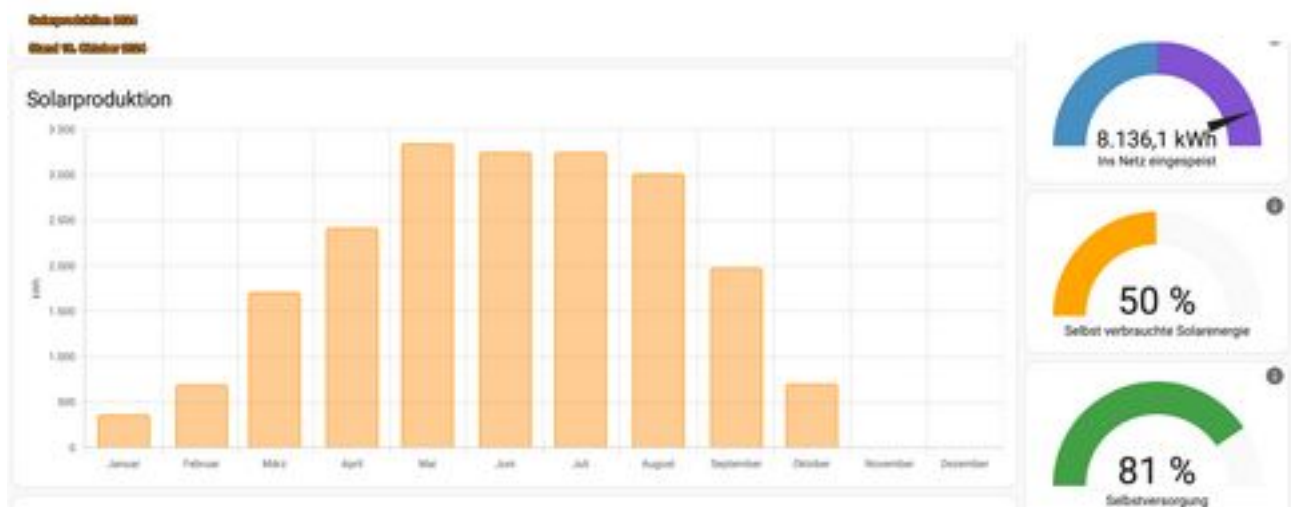
Außerdem findet sich unter der Treppe ein Abstellraum.  
Zugang ist auch über eine Außentreppe möglich.

# Technik

## Elektrizität

24,3 kWp Solaranlage mit Ost-West-Ausrichtung und 12,5kWh Akku

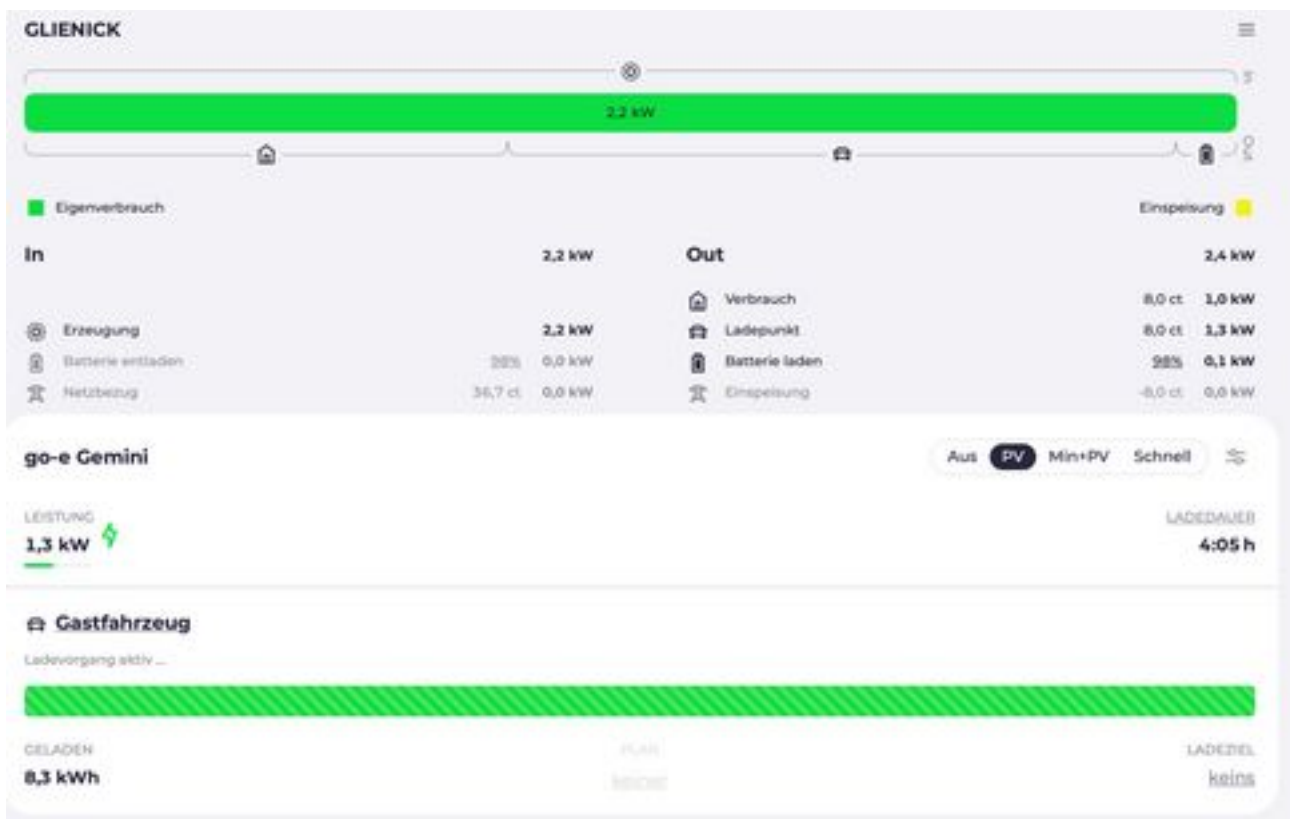
- Die Anlage läuft seit 2023 selbst mit 2 Elektroautos im Überschuss (verkaufter Strom im Sommer bringt mehr Einnahmen als zugekaufter Strom im Winter kostet)





2 Wallboxen je 11kW, eine davon konfigurierte als Überschusslader für die Solaranlage

- VW ID. / Elli Charger Pro
- go-e Gemini 11kW (transportabel, mittels [evcc.io](https://evcc.io) für automatische PV-Überschussladung konfiguriert)



Screenshot zeigt geregelte PV-Überschussladung bei bedecktem Himmel

## Wärme / Kälte

Gas-Zentralheizung für Heizung und Warmwasser





Eine 4-Raum-Split-Klimaanlage (Samsung) ist verbaut und fungiert als Kühlung im Sommer und kann als Luft-Luft-Wärmepumpe in der Übergangszeit und auch im Winter genutzt werden (beides im Smart Home (s.u.) automatisiert bei Solar-Überschuss). Seit Einbau Gaskosten um ca. 20% reduziert.



Kamin mit hoher Heizleistung im Wohnzimmer



# Smart Home / Automatisierungen / Elektronik

Das Haus ist mit Netzwerkanschlüssen in allen Räumen (Ausnahme Ankleide) ausgestattet, zentrales Server-Rack mit Patchfeld im Keller.

Heizkörper, Fenster und Türen sind mit Homematic IP automatisiert (z.B. Fenster auf => Heizung aus)

Lampen sind großflächig mittels IKEA Tradfri steuerbar

Klimaanlage über Samsung Smart Things

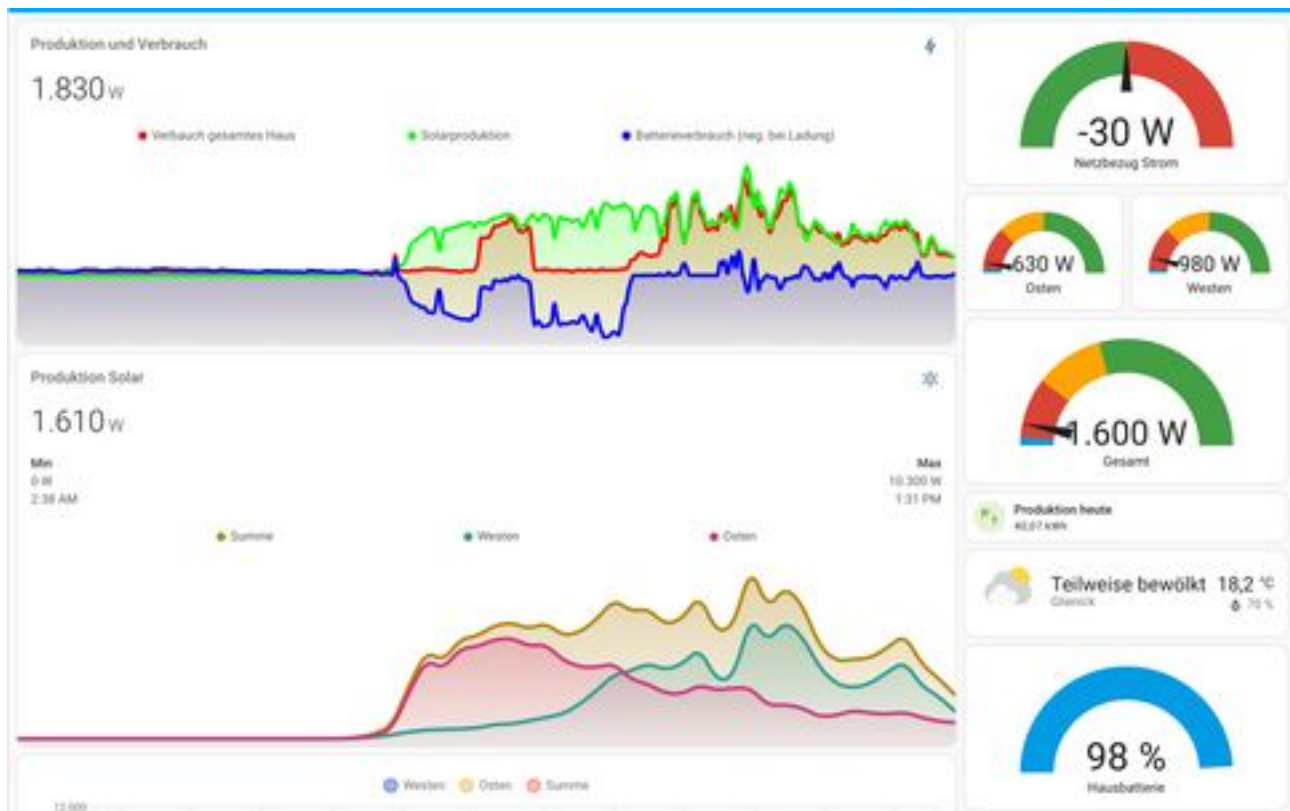
Wechselrichter / Solaranlage über RS485 / [evcc.io](http://evcc.io)

Alles zusammen ist über [Home Assistant](#) in einem System verfügbar und ermöglicht daher weitgehende Automatisierungen, z. B.

- Wenn Sonne scheint, die Hausbatterie voll ist, dass Auto nicht lädt und es sind über 22 Grad im Arbeitszimmer => Klimaanlage anschalten
- Solarüberschuss vorhanden, Hausbatterie > 50% und Auto an Wallbox angesteckt: Überschuss ins Auto laden
- „Gute Nacht“ an Amazon Alexa schaltet alle Lampen im Haus aus
- „Fernsehzeit“ an Amazon Alexa schaltet alle Lampen aus außer Stehlampe, Hängeschrank Küche und 2 Spots im Flur (=> indirekte Beleuchtung)
- ...



Home Assistant Ansicht (Beispiel Wohnzimmer)



Home Assistant Ansicht (Beispiel Solar)

Internet ist VDSL 100/40 der Deutschen Telekom, Auftrag an DNS.net mit 1 GBit  
Glasfaser ist bereits unterschrieben und soll nach letzter Auskunft von DNS.net noch 2024 verlegt werden.

Im Wohnzimmer ist eine vorgezogene Wand verbaut, der Zwischenraum von ca. 50cm wird genutzt, um alle Kabel der TV-Anlage (inkl. 7.1 Soundsystem) zu verstecken. Der 82" Samsung HDR 4K UHD TV verbleibt im Haus.





TV-Empfang über Satellit, der zentrale Receiver (verbleibt ebenfalls im Haus) verteilt das TV-Programm über das Netzwerk an weitere Receiver (inkl. vorhandener Smartcards wie HD+). Der Receiver lässt sich von Smartphone und Tablets aus fernsteuern (inkl. Programmierung von Aufnahmen)

## Außenbereich

Der Außenbereich ist in den letzten Jahren komplett neu angelegt worden als Naturgarten, alle Wege und Stellplätze sind dabei neu gepflastert worden.



Durch die Anlage als Naturgarten kann eine große Zahl an teils seltener lokaler Fauna und Flora beobachtet werden, so ist zum Beispiel die Holzbiene neben unzähligen Schmetterlingen ein wiederkehrender Gast.



Durch die Anpflanzung regionaler und an das hiesige Klima angepasster Pflanzen ist eine aktive Bewässerung durch uns nicht nötig.

Ein Naturteich mit Wasserfall durch die geschwungene Mauer wurde angelegt. Hier haben sich Frösche angesiedelt.





Gartenhütte mit Unterstand (Fahrräder etc.)

Wassersteckdosen im Garten verteilt

Außentreppe zum Keller

Wir sind aktuell noch aktiv dabei, die letzten Feinarbeiten abzuschließen. Unser Plan ist der Abschluss aller dieser Arbeiten vor dem Verkauf, eine Übernahme vorher ist aber auf Wunsch auch möglich

- Rückbau der alten Parkfläche auf der Südseite (zwei weitere KFZ - vorher gepflastert, aktuell (Oktober 2024) in Arbeit)
- Zentrale Wiesenfläche hinten noch nicht angelegt
- Treppe vor Eingangstür aktuell nicht gefliest

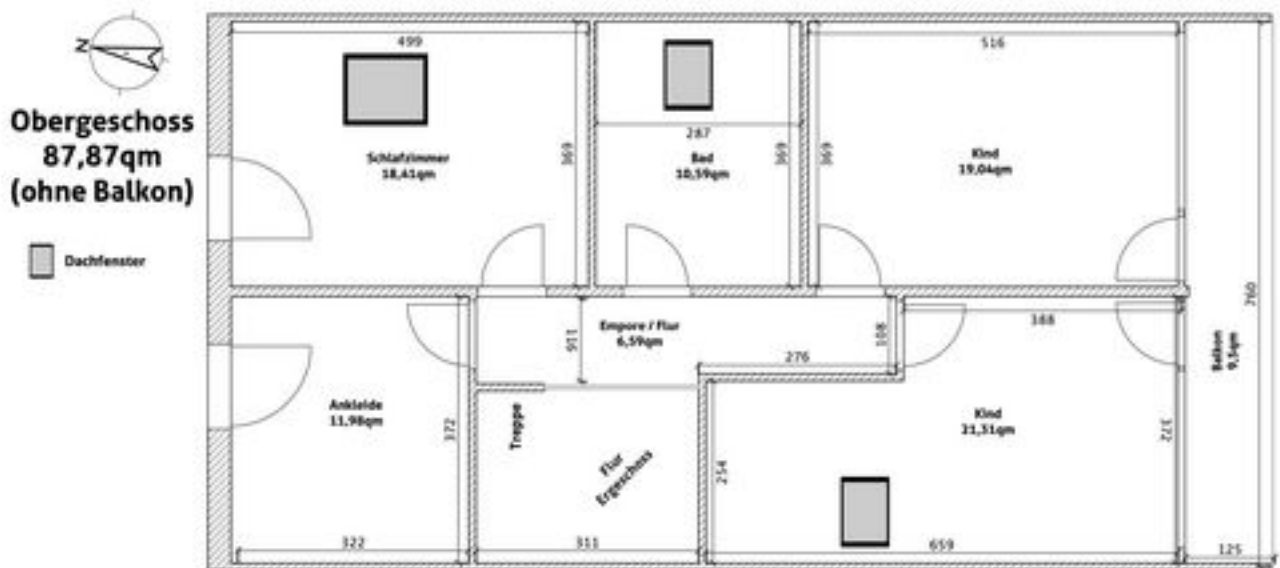
# Anhänge

## Grundrisse

### Erdgeschoss

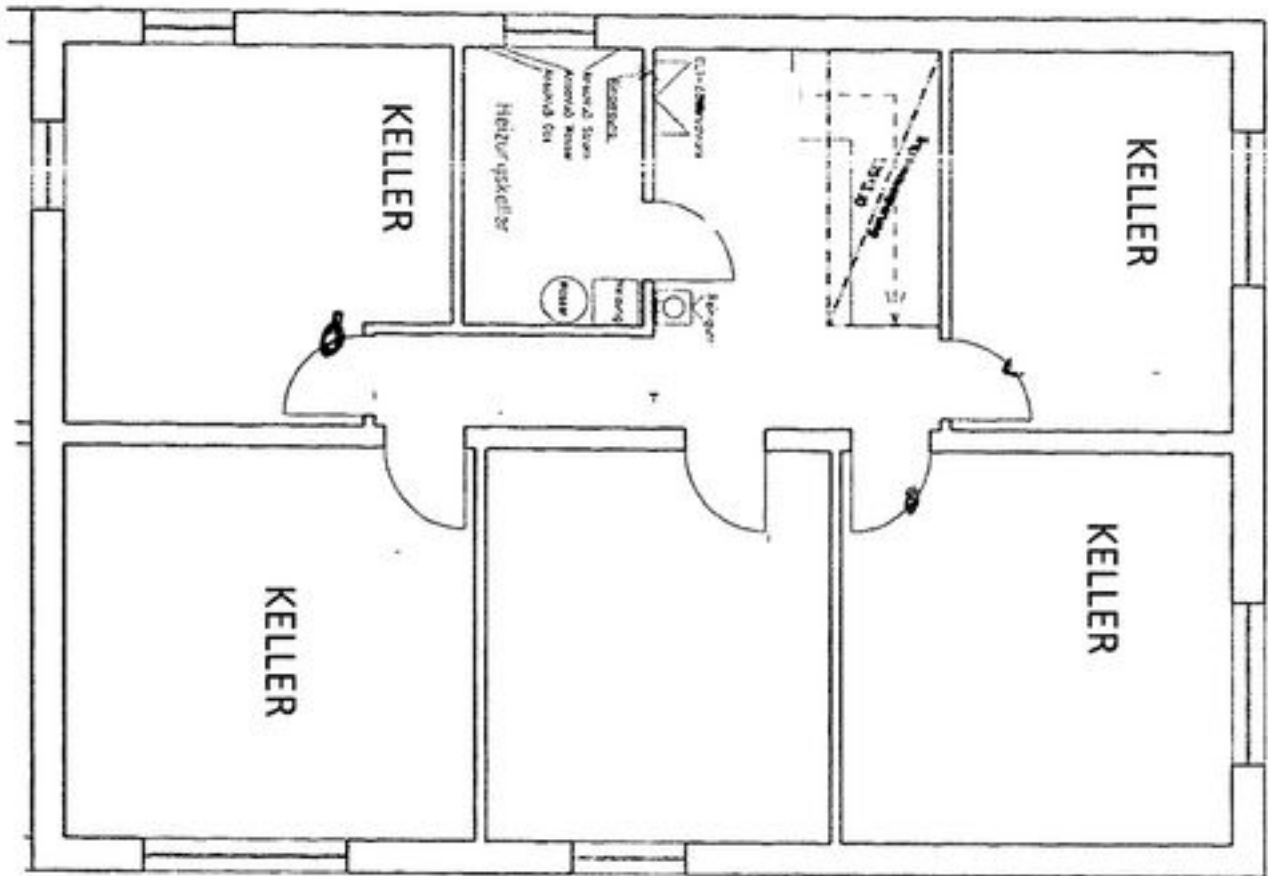


### Obergeschoss



## Keller

Detailliertere Version folgt



## Dokumentversionen

Dieses Expose wurde bereits vor kompletter Fertigstellung an erste Interessenten verteilt, daher möchte ich hier ein Übersicht der durchgeführten Ergänzungen und Änderungen auflisten.

Datum	Änderungen
19.10.2024	Erste an Vorabinteressenten verteilte (unfertige) Version