

Immobilien

Berliner Morgenpost BERLINS ERSTE ADRESSE FÜR IMMOBILIEN



Familien-Idyll an der Havelbucht

Claudia Zimniok hat mit ihrem Mann und Sohn Konstantin in Potsdam die perfekte Bleibe gefunden. Die Eigentumswohnung mit Blick aufs Wasser überzeugt durch viele individuelle Details **SEITEN 4 UND 5**

SVEN LAMBERT

FERIENHÄUSER

VORSICHT BEI ONLINE-RESERVIERUNG

Günstige Angebote sind verdächtig

Die Auswahl ist groß und die Verlockung einer einfachen Buchung über das Internet ebenfalls. Einige Tipps, damit der Urlaub keine böse Überraschung wird. **Seite 6**

FEINSTAUB-EMISSION

AUSTAUSCH VON ALTEN ÖFEN

Zeitgemäße Verbrennungstechnik

Je nach Baujahr müssen Kamineinsätze und Öfen zum Schutz der Umwelt ausgetauscht werden. Eine Online-Datenbank gibt Auskunft über die Geräte. **Seite 7**

SOLARANLAGE

NEUES GESCHÄFTSMODELL

Stromerzeugung mit einem Pachtvertrag

Die Kosten der Technik sind hoch, und die Vergütung für nicht genutzten Strom wird geringer. Erste Anlagen für Solarstrom können nun gemietet werden. **Seite 8**

LESER TELEFON

DREI EXPERTEN HELFEN WEITER

Muss der Mieter die Gartenpflanzen mitnehmen?

Fachleute beantworten diese und andere Fragen zur korrekten Abrechnung der Betriebskosten und zu den Kosten des Wasserverbrauchs. **Seite 10**

Mietwohnungen

Kaufimmobilien

Gewerbeimmobilien

und mehr ...

IN KOOPERATION MIT

immonet.de
Wir sind Immobilien

BERLIN
LAKE
SUITES



ERBAUT UM
HÖCHSTEN ANSPRÜCHEN
GERECHT ZU WERDEN

www.berlin-lake-suites.de

ImmoNews

RAUMAUFGEBUNG

Ausreichend Platz für die Badewanne

Für eine frei stehende Badewanne sollten zwölf Quadratmeter Platz im Badezimmer einkalkuliert werden. Dann könne die Wanne gut umrundet werden, erläutert die Vereinigung Deutsche Sanitärwirtschaft (VDS). Bei großen Doppelwannen ist auch das Gewicht der voll befüllten Wanne zu bedenken.

WÄRMESCHUTZ

Neue Vorgaben bei Anbauten

Die Energieeinsparverordnung EnEV 2014 hat die Regelung für Anbauten differenziert, so der Verband Privater Bauherren (VPB). Wer einen Anbau mit mehr als 50 Quadratmetern plant und die Heizung modernisiert, muss den gesamten Anbau den Vorgaben der EnEV für Neubauten unterwerfen. Ist der Anbau kleiner, muss der Wärmeschutz nicht nachgewiesen werden.

GEWÄHRLEISTUNG

Bei Verkauf Mängel schriftlich festhalten

Wer eine Immobilie verkauft, sollte die Gewährleistung im Notarvertrag ausschließen. So schützt sich der Verkäufer vor den Kosten späterer Mängel, erklärt die Notarkammer Koblenz. Der Verkäufer muss dem Käufer bestehende Mängel nennen, am besten schriftlich. Vor Gericht muss er beweisen, dass er die Information gegeben hat.

WASCHMASCHINE

Guter Standort und Belüftung sind wichtig

Steht eine Waschmaschine auf einem Holzboden, ist sie lauter. Denn das Material überträgt die Schwingungen des Gerätes und die Geräusche besonders stark, erläutert die Initiative Hausgeräte+ in Berlin. Der Standort sollte zudem gut belüftet und trocken sein. Besonders wichtig ist die Raumbelüftung bei Wäschetrockner, da sie je nach Technik auch den Raum erwärmen.

Zahlenwerk

15,85

Euro prognostiziert das Beratungsunternehmen Bulwiengesa 2014 als Spitzenmietpreis für das Wohnsegment pro Quadratmeter in Berlin. Der Durchschnitt liegt bei 11,13 Euro. Für Potsdam werden 12,56 Euro pro Quadratmeter angegeben, der Durchschnitt soll hier bei 10,51 Euro liegen.

Familienglück in Potsdam

Ein Neubau an der Uferpromenade der Havelbucht ist das perfekte Zuhause für die dreiköpfige Familie Zimniok

VON ANNA KLAR

Das Haus sieht man am besten auf den zweiten Blick. Denn die grüne Fassade auf der Rückseite fällt hier kaum auf. Ideal passt sich das Gebäude farblich seiner Umgebung direkt an der Uferpromenade der Potsdamer Havelbucht an. Hier gibt es außer Wasser eben viel Grün. Und hier wurde der Neubau vor etwa ein- einhalb Jahren vom Architekten Jörg Pötting und seinem Team hinein „gepflanzt“. Eine der 32 Eigentumswohnungen bewohnt seit Herbst 2013 Familie Zimniok. „Wir sind an einem Freitag, den 13. eingezogen. Das kann nur Glück bringen“, sagt Claudia Zimniok schmunzelnd. Die junge Familie fühlt sich sichtlich wohl auf ihren 118 Quadratmetern, wo sie am Grundriss mitplanen konnte. „In dem Haus ist keine Wohnung wie die Zweite“, erklärt auch Thomas Zimniok und führt durch die Räume.

„Der Blick auf Havel und Templiner See ist einmalig. Das ist entspannend“

Claudia Zimniok, Bewohnerin einer Eigentumswohnung

Vom Flur geht es rechts direkt in das 40 Quadratmeter große Wohn- und Esszimmer. Der Raum ist offen gestaltet. Ein Sofa steht mittig. Die Holzmöbel und das braune Parkett ergänzen sich gut. Deckenleuchten sorgen für angenehmes Licht und passen zum Stil des Interieurs. „Die haben wir auch im Flur, in der Küche und in den Bädern anbringen lassen“, erklärt Thomas Zimniok. „Alles ist barrierefrei, sprich altersgerecht und praktisch angebracht, damit wir auch später noch problemlos überall drankommen“, ergänzt seine Frau. Schließlich plane man, seinen Lebensabend hier zu verbringen.

„Allerdings sind wir mit der Einrichtung noch nicht ganz zufrieden und werden wohl einen Profi beauftragen“, erklären beide und zeigen auf den Kaminanschluss im Wohnzimmer. Dieser solle zukünftig auch eventuell mal benutzt werden.

„Viele Nachbarn haben sich direkt einen Kamin anschließen lassen. Wir sind da nicht so schnell. Unsere Wohnung liegt mittig. Wir haben es daher im-

mer angenehm warm bei relativ geringen Heizkosten“, bemerkt Thomas Zimniok. Zusätzliche Wärme durch einen Kamin bräuchten sie daher noch nicht.

„Das Haus ist ein KfW-70-Haus. Die Dämmung ist hervorragend. Wir haben in allen Räumen Fußbodenheizung und mittels der Wärmerückgewinnung unserer Lüftungsanlage haben wir immer gute Luft in den Räumen im Winter wie im Sommer“, betont er.

Von Wohn- und Esszimmer gelangt man in die Küche, welche jedoch auch mit einer Schiebetür vom Rest des Raumes abgetrennt werden kann. „Die Tür lässt sich in der Wand verstecken, wenn man sie nicht braucht“, erklärt Claudia Zimniok dem Gast.

Die Küche wurde eigens für die Familie entworfen und auf die Gegebenheiten der Wohnung abgestimmt. „Das Gebäude hat eine Krümmung, ist in einem Halbkreis gebaut, den man aber größtenteils nur von außen sieht, da fast alle Räume rechteckig und recht gerade sind. In unserer Küche hingegen ist die Außenwand nicht ganz gerade. Aber das war für den Küchenbauer kein großes Problem“, sagt die Eigentümerin. Eine grüne Glasplatte an der Wand – statt Fliesen – ist ein Hingucker und cleverer Spritzschutz über dem Herd und der Arbeitsfläche zugleich. In der Küche geht der Parkettboden in einen Steinboden über. Durch ein großes Fenster schaut man hinaus auf die Havel.

Ebenso wie von der gut 20 Quadratmeter großen überdachten Terrasse. Diese hat gleich drei Zugänge: einen von der Küche, einen vom Wohnzimmer und noch einen vom angrenzenden Schlafzimmer. „Auch hier gibt es eine Trick mit den Türen“, erklärt Claudia Zimniok. Die bodentiefen Terrassentüren lassen sich zum Wohnzimmer hin komplett öffnen und geben dem Raum auf Wunsch mehr Großzügigkeit. Vor lästigen Mücken schützt eine ebenfalls schiebbar Insektentür.

„Der Blick ist einmalig. Man schaut auf das bunte Treiben auf der Havel und dem Templiner See. Das ist sehr entspannend. Der Balkon geht nach Südwesten. Durch die günstige Lage und das Dach haben wir eine wunderbare Aussicht und viel Sonne bis in den Abend hinein, aber nicht zu viel direkte Sonneneinstrahlung in den Räumen. Die heizen somit nicht zusätzlich auf“, freut sich die Eigentümerin.



Hingucker Während das Haus auf der Straßenseite weiß verputzt ist, ist die Fassade zur Uferseite grün



Hell Die großen Fenster lassen viel Licht in die Wohnräume. Vom Esszimmer hat man auch Zugang zum Balkon



Großzügig Das Bad der Eheleute mit Dusche und Wanne. Die Fliesen in verschiedenen Formen sind farblich aufeinander abgestimmt

Sie erinnert sich: „Als wir uns für das Projekt entschieden, haben wir uns vor den Rohbau gestellt und geschaut, wo der Blick am schönsten ist. Erst dann wussten wir, welche Wohnung wir kaufen wollten. Hier, zwischen den hohen Bäumen ist es zu jeder Jahreszeit wunderbar!“

Das gilt auch für den Blick vom Schlafzimmer aus, welches direkt an das Wohn- und Esszimmer grenzt. Der Raum ist mit zwölf Quadratmetern klein. „Doch wir brauchen keinen Kleiderschrank. Für Bett und Kommode reicht es allemal“, sagt Claudia Zimniok.

Der Grund: Vom Schlafzimmer führt eine Tür in das große Bad

der Eheleute mit Dusche und Badewanne. „Vom Bad führt eine zweite Tür weiter in unser Ankleidezimmer“, erklärt die Potsdamerin. „Das haben wir vom Architekten in den Grundriss einplanen lassen. Es ist praktisch für uns, da mein Mann im Schichtdienst arbeitet.“

Gute Anbindung

Ein zweites kleines Badezimmer mit einer Dusche geht vom Flur der Wohnung ab. Das ist das Bad von Konstantin, dem vierjährigen Sohn von Claudia und Thomas Zimniok. Ebenso vom Flur, nach links allerdings, gelangt man in das gut 20 Quadratmeter große Kinderzimmer von Konstantin.

Neben Lego, Playmobil, Autos, Stofftieren und einer Kinderküche haben hier auch ein geräumiger Kleiderschrank und ein Hochbett mit Spitzdach Platz. Und auch zum Toben und Spielen ist noch genug Raum übrig. Praktisch für die Familie ist ein Stellplatz in der Tiefgarage des Hauses. „Wobei man durch die gute Anbindung an den Bus und die Straßenbahn oft das Auto stehen lassen kann“, sagt Claudia Zimniok. Sie freut sich auch über die gute Lage Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants und den kurzen Weg zur Kita. „Es ist schön für ihn, dass er in seiner vertrauten Kita bleiben konnte. Gleiches gilt auch für die Grundschule, in die er möglicherweise mal kommt. Auch die ist fußläufig gut zu erreichen“, so Konstantins Mama.

Vor dem Umzug wohnte die Familie bereits in Potsdam, allerdings in einer Mietwohnung auf lediglich 75 Quadratmetern. „Für uns stand immer fest, dass wir hier bleiben wollen. Das war jetzt diese wunderbare Wohnung hier haben, ist einfach großartig“, offenbart Claudia Zimniok. Die Wohnung sei eben perfekt! „So was gibt es nicht nochmal“, sagt sie und lacht.

Käufer können den Grundriss mitgestalten

Eine Loggia nach Süden und eine unverbaubare Aussicht stehen für das Konzept „Licht und Wasser“

Der Architekt Jörg Pötting und die Mitarbeiter seines Büros haben das Mehrfamilienhaus an der Potsdamer Havelbucht geplant und gebaut. Autorin Anna Klar befragte ihn zu den Besonderheiten des Projektes.



Architekt Jörg Pötting

dividuellen Außenfassade und einer geordneten Innenfassade. Die vier Eingänge an der Innenseite des Gebäudes sind schön schlichte Stahlglass-Eingangspavillons, sie bilden einen tollen Kontrast zu der etwas wilden Außenfassade.

Berliner Morgenpost: „Licht und Wasser“ - mit diesen Schlagwörtern beschreiben Sie ihr Projekt. Wie spiegelt sich das in der Architektur wider?

Jörg Pötting: Das Gebäude hat eine fantastische Lage mit einem unverbaubaren Blick direkt an der Potsdamer Havelbucht. Alle Wohnungen haben eine Riesengloggia, die nach Süden und zur Havel ausgerichtet ist. „Licht und Wasser“ satt eben.

Die Fassade des Hauses ist auf der Havel-Seite fast komplett grün. Welche ökologischen Aspekte verbergen sich außer der „naturverbundenen“ Farbgebung im Haus?

Mir hat der grüne Akzent in der Fassade einfach gut gefallen, ökologisch ist deshalb das Haus ja nicht. Aber das Gebäude ist energieeffizient als KfW-70-Haus errichtet. Neben dem Eichenparkett mit Fußbodenheizung haben wir eine richtig gute, komplett integrierte Lüftungsanlage für jede Wohnung eingebaut, die im Winter die frische kalte Luft mit der warmen Abluft über einen Kreuzlüfter vorheizt. So bekommen Sie in jedem Raum im Winter sehr günstig frische warme Luft in Ihre Wohnung.

Anders als an der grünen Fassade auf der Rückseite des Hauses geht es auf der Vorderseite eher gesittet zu. Das Haus ist hier weiß und hat viele Fenster. Warum der Kontrast?

Mein Ziel war es, ein interessantes individuelles Wohnhaus mit 32 Wohnungen zu errichten, in dem jede Wohnung eine wirklich großzügige Loggia nach Süden erhält. Die Lösung war ein gekrümmtes Gebäude mit einer in-

Die Form des Gebäudes ist geschwungen. Doch in den Wohnungen selbst merkt man wenig von den Rundungen. Gibt es da einen Trick? Das Gebäude hat einen Außenradius von mehr als 65 Metern. Damit ist die Krümmung der Außenfassade relativ gering. Die Grundflächen der Wohnungen sind trapezförmig, also Südwände sind etwas länger, und Hofwände sind ein bisschen kürzer. Wir haben diese unterschiedlichen Längen in den Wohnungsfluren aufgenommen, was sehr gut aussieht. Die Küchen, Bäder und Wohnräume sind rechtwinklig.

Die Eigentümer hatten bei der Planung Einfluss auf die Gestaltung des Grundrisses, ihre jeweilige Wohnung betreffend. Wie haben Sie die Wünsche unter einen Hut bekommen? Wohnungseigentümer haben oft individuelle Vorstellungen und Ideen für ihre zukünftige Wohnung. Was technisch möglich ist, versuchen wir für Eigentümer umzusetzen. Ingo Lindner und Thomas Tietze von der Projektsteuerung BBT haben diese Arbeit hervorragend koordiniert und unterstützt.

Obwohl sich die Wohnungen somit nicht gleichen, gibt es auch Standards, die jede Wohnung hat? Wir bieten den Eigentümern eine Ausstattung mit vielen guten Details an. Zudem sind alle Wohnungen barrierefrei mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet. Ebenso bieten die Aufzüge mit ausreichend großen Kabinen. Die Tiefgarage bietet für alle Wohnungen einen großen Stellplatz. Und jede Wohnung hat einen Kamin-Anschluss.

Lage am Wasser

Wasserblick Das Grundstück liegt nur wenige Schritte von der Uferpromenade der Postdamer Havelbucht entfernt und bietet einen freien Blick über die Havel und den Templiner See bis hin zum Ufer der Halbinsel Hermannswerder. Im Sommer tummeln sich viele Wassersportler auf dem See. Kein Wunder: Etliche Wassersportvereine und Bootclubs sind hier seit Jahren beheimatet.

marsch. Von der Haltestelle „Auf dem Kiewitt“ geht es vier Mal am Tag rüber nach Hermannswerder und wieder zurück. Auch nach Templin und zum gleichnamigen Strandbad Templin ist es nicht weit.

Freizeit Zur nächsten Wasserfähr ist es nur ein kurzer Fuß-

Besichtigung Im dem Gebäudekomplex gibt es noch acht freie Wohnungen. Der nächste „Open House“ Besichtigungstermin findet am Sonntag, den 31. August 2014 in der Zeit von 11 Uhr bis 13 Uhr statt.