



KAUFPREIS

75.000 €

statt 105.975 € Neupreis

PRIVATVERKAUF · TINYHAUS · BAUJAHR 2023 · UNBENUTZT

Weniger Raum. Mehr Leben.

Ganzjährig bewohnbar, mit Fußbodenheizung und Badewanne – ein Tinyhaus für Singles oder Paare, die minimal und doch komfortabel im Grünen leben möchten.

Ganzjährig bewohnbar / Fußbodenheizung / Badewanne / ca. 18 m² + 2 Ebenen / 15749 Mittenwalde

Fotos: Musterhaus des Herstellers; Fassade im Titelbild farblich an das angebotene Haus angeglichen. Abweichungen siehe Seite 2.

Ein Haus, das ein Zuhause sucht

Gedämmt und geplant wie ein Wohnhaus, durchdacht bis ins Detail und noch nie bewohnt: Dieses Tinyhaus ist für den Alltag gebaut, im Sommer wie im Winter. Es wurde 2023 individuell gefertigt und steht unbenutzt beim Hersteller in 15749 Mittenwalde bei Berlin.

75.000 €

rund 31.000 € unter Neupreis (105.975 €)

2023

Baujahr · unbenutzt

Ganzjährig

bewohnbar · Energienachweis nach GEG 2023

ca. 18 m²

Wohnfläche inkl. Bad

+ ca. 9 m²

Schlafebene (4,4 m²) +
Stauraumebene (4,8 m²)

8,50 × 3,00 m

Außenmaße · Höhe ca. 3,5 m · ca. 6 t

Was dieses Haus besonders macht

- **Ganzjährig bewohnbar:** 160 mm Holzfaserdämmung rundum, 3-fach verglaste Fenster, Energienachweis nach GEG 2023
- **Fußbodenheizung im ganzen Haus,** auch im Bad – dazu ein Split-Klimagerät zum Heizen und Kühlen
- **Badewanne:** im Tinyhaus eine Seltenheit, dazu Vorwand-WC und Eckregal aus Vollholz
- **Kein Kriechloft:** elektrisch fahrbare Schlafebene, begehbar über eine Sideboard-Treppe
- **Gästebettfunktion:** Dank Zwischenhalt mit ausklappbaren Füßen lässt sich oben und unten schlafen
- **Viel Stauraum:** Einbauschränke mit Wiener Geflecht, Oberschrank, Stauraumebene mit Leiter
- **Tonnendach mit Bogenfenster** und dänische Fenster, die nach außen öffnen



Musterhaus des Herstellers

Hinweis zu den Fotos

Alle Fotos zeigen das Musterhaus des Herstellers. Die Einbaumöbel sehen aber genauso aus. Im angebotenen Haus gibt es folgende Abweichungen und Optimierungen:

Möbel

- Kleiderschrank im Wohn-/Schlafbereich breiter
- Zusätzlicher Oberschrank links über dem Bett
- Keine Einbauküche, keine Dekoration (Spiegel, Pflanzen)

Bauliches

- Zusätzliches Fenster im Wohnbereich
- Küchenfenster nach unten vergrößert

Jeder Zentimeter perfekt genutzt



Wohnen

Wohn-, Koch- und Schlafbereich bilden einen hellen, offenen Raum von ca. 14,8 m². Ein Sideboard mit großen Fächern und Stauraum in den Stufen, ein Hochschrank für Kleidung (breiter als im Foto) und ein Bücherregal gehören zur Ausstattung. Die Möbel dienen zugleich als Auflager für die höhenverstellbare Schlafebene. Ein zusätzliches Fenster links über dem Sofaplatz bringt viel Tageslicht.



Schlafen

Abends fährt die Schlafebene elektrisch nach unten – über vier Stufen des Sideboards gelangst du bequem hinauf. Liegefläche 200 × 140 cm (der Kleiderschrank wurde dafür verbreitert). Für Gäste stoppt die Ebene an einem Zwischenhalt auf ausklappbaren Füßen: So kann oben und darunter geschlafen werden. Links über dem Bett zieht sich ein Oberschrank im Dachbogen über die gesamte Länge, mit Rahmentür in Wiener Geflecht.



Bad

Keine Nasszelle, sondern ein Wohlfühlort: Badewanne, WC mit Vorwandelement, Waschbecken, Eckregal aus Vollholz, feuchtraumgeeigneter Vinylboden und Fußbodenheizung. Eine Regal-Schiebetür bietet Platz für Badutensilien, im Spülkasten verbirgt sich ein Magazin für acht Toilettenpapierrollen.



Küche & Flur

Die Küche planst du frei: Alle Anschlüsse sind vorhanden (Wasser, Abwasser, Herdanschlussdose, 5 Steckdosen), eine Einbauküche ist nicht enthalten. Das Küchenfenster wurde nach unten vergrößert – so schaust du beim Kochen ins Grüne. Im Flur: Kleider- und Waschmaschinenschrank mit Anschluss und Platz für Garderobenhaken.

Hell, warm und voller Details



Dach & Raumgefühl

Das Tonnendach mit halbrundem, schieferverkleidetem Bogenfenster in der Gaube gibt dem Raum Höhe und einen fast kathedralenartigen Charakter.



Dänische Fenster

Fenster und Terrassentüren öffnen nach außen – drinnen steht nichts im Weg. Alle Fenster sind 3-fach verglast.

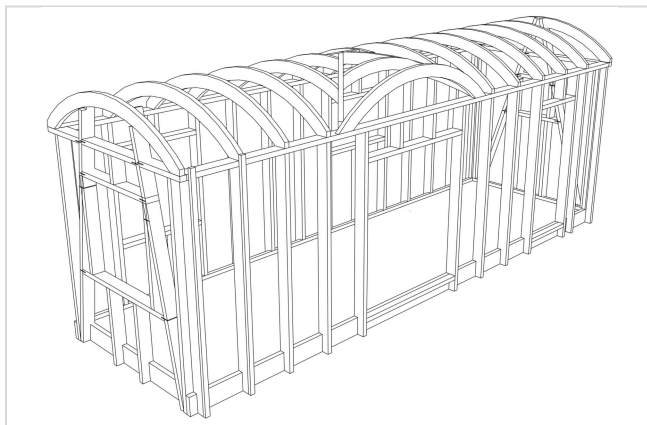
Stauraumebene

Über dem Bad liegt eine zweite Hochebene mit ca. 4,8 m² Stauraum. Leiter und Halterung sind inklusive. Hier ist auch das Innengerät des Split-Klimageräts angebracht.

Gebaut für alle Jahreszeiten

Konstruktion

Tragwerk	Holzständerwerk aus KVH 60 × 160 mm
Bodenplatte	BSH-Traversen 240 mm, Leiterraahmen KVH 160 mm, 22 mm OSB als Dampfsperre, Spritzschutz 9 mm Siebdruck
Dämmung	160 mm Holzfaser (STEICO flex 036) in Wand, Dach und Boden
Innenverkleidung	22 mm Dreischichtplatte, kalkweiß lasiert
Farbe innen	Remmers Holzschutzlasur in Salbei Grün
Fassade	Keilstülpchalung, hinterlüftet (4 cm), lasiert
Dach	Tonnendach, Stehfalzblech, Dachrinne mit 3 Abläufen
Fenster	Holzfenster, 3-fach verglast (dänische Variante), Bogenfenster in der Gaube mit Schieferverkleidung
Böden	Laminat in Eichenoptik, Vinyl im Bad



Fachzeichnung Wandaufbau (Hersteller)

Haustechnik

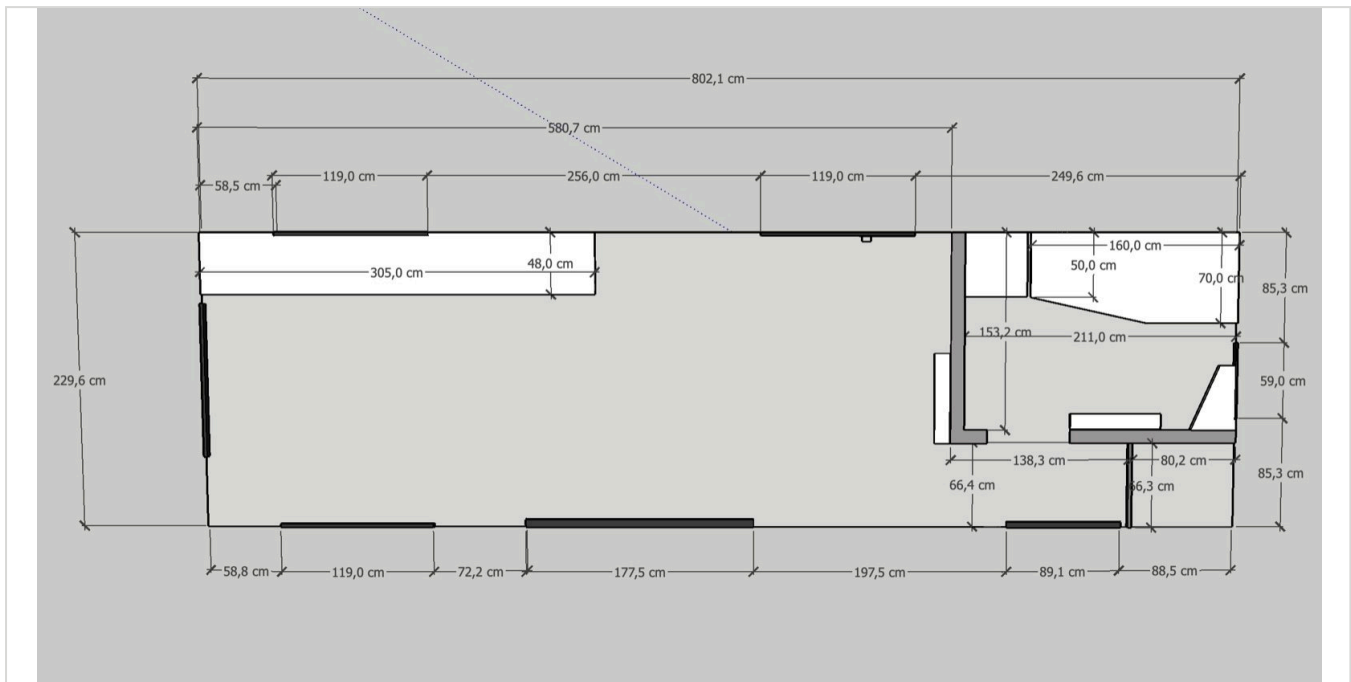
Heizung	Elektrische Fußbodenheizung im ganzen Haus inkl. Bad
Klima / Wärmepumpe	Split-Klimagerät (Luft-Luft) zum Heizen und Kühlen, Steuerung per App, Sprache oder Fernbedienung; Innengerät auf der Stauraumebene
Warmwasser	Durchlauferhitzer
Strom	Direktanschluss oder 32-A-Stecker; LED in Deckenbalken, Lichtvoute, Außenbeleuchtung
Wasser / Abwasser	Wasserleitungen aufputz (frostsicherer), 2 Abwasserauslässe unter dem Boden zusammengeführt

Energie (Nachweis nach GEG 2023)

Endenergiebedarf	54,2 kWh/(m²a)
Primärenergiebedarf	97,5 kWh/(m²a) – Anforderung eingehalten
Transmissionswärmeverlust H'T	0,360 W/(m²K) – 7,5 % besser als gefordert
U-Werte	Wand 0,24 · Dach 0,235 · Boden 0,241 · Fenster 1,10 (Glas 0,70) W/(m²K)

Gut zu wissen: Der Energienachweis rechnet mit einer kleinen PV-Anlage (ca. 1 kWp, ca. 6 m² Modulfläche) zur Deckung des Anteils erneuerbarer Energien. Die PV-Module sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Alles auf einer Ebene – plus zwei darüber



Innenmaße (Grundriss, Draufsicht). Bad und Flur rechts, Wohn-, Koch- und Schlafbereich links.

Flächen

Wohnen / Kochen / Schlafen	ca. 14,8 m ²
Bad	ca. 3,3 m ²
Schlafebene (elektrisch fahrbar)	ca. 4,4 m ²
Stauraumebene über dem Bad	ca. 4,8 m ²
Bruttogrundfläche	23,56 m ²
Brutto-Rauminhalt	76,37 m ³

Maße & Gewicht

Außenmaße (L x B)	8,50 x ca. 3,00 m
Höhe	ca. 3,5 m
Raumhöhe Wohnbereich	2,56 bis 3,07 m
Raumhöhe Bad	2,50 m
Gewicht	ca. 6 t

Was im Kaufpreis enthalten ist

Gebäude & Ausbau

Tinyhaus in Holzständerbauweise, gedämmt, mit Fassade, Tonnendach und Dachrinne

3-fach verglaste Holzfenster und Terrassentüren (öffnen nach außen), Bogenfenster in der Gaube

Zusätzliches Fenster im Wohnbereich, vergrößertes Küchenfenster

Bad mit Badewanne, WC mit Vorwandelement und Waschbecken

Elektrisch fahrbare Schlafebene mit Steuerung und Gästebettfunktion (Zwischenhalt, ausklappbare Füße)

Stauraumebene über dem Bad mit Leiter und Halterung

Laminat in Eichenoptik, Vinyl im Bad

Haustechnik & Geräte

Elektrische Fußbodenheizung im ganzen Haus

Split-Klimagerät zum Heizen und Kühlen

Durchlauferhitzer für Warmwasser

LED-Beleuchtung, Lichtroute, Außenbeleuchtung, Steckdosen, Herdanschlussdose

Anschlüsse für Wasser, Abwasser und Strom (direkt oder 32 A)

Einbaumöbel

Sideboard mit Treppe und Stauraum

Hochschrank für Kleidung, Bücherregal

Oberschrank im Dachbogen mit Wiener Geflecht

Eckregal im Bad aus Vollholz

Regal-Schiebetüren in Küche und Bad

Kleider- und Waschmaschinenschrank im Flur

Unterlagen

Grundriss, Schnitte und Ansichten

Baubeschreibung

Energieeinsparnachweis nach GEG 2023

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Positionsplan Gründung

Datenblatt Klimagerät / Wärmepumpe

Nicht enthalten

Lattenrost, Matratze, Sofa und Dekoration (z. B. Spiegel, Pflanzen) · Einbauküche und Küchengeräte · Waschmaschine · PV-Module · Terrasse · Transport, Kran und Fundamente

OPTIONAL

Stellplatz an der Elbe – mit Vermietungsservice

Wer das Haus nicht selbst bewohnen möchte, kann es nach Absprache im Elborado Resort in Bleckede an der Elbe aufstellen und dort als Ferienunterkunft vermieten lassen.

So funktioniert das Modell

- Du pachtest einen Stellplatz von ca. 145 m² und bleibst Eigentümer:in des Hauses.
- Der Verpächter stellt Fundamente bzw. Auflager und die Anschlüsse bereit und veranlasst Aufstellung und Anschluss.
- Elborado übernimmt die Vermietung: Vermarktung über die eigene Buchungsseite und Portale wie Airbnb oder Booking.com, Gästekommunikation, Schlüsselübergabe, Koordination der Reinigung.
- Abgerechnet wird vierteljährlich; die Mieteinnahmen werden nach Abzug der Kosten an dich ausgezahlt.

Voraussetzungen

- Gewerbliche Kurzzeitvermietung an wechselnde Gäste; Wohnsitz oder Dauerwohnen ist nicht erlaubt.
- Vollständige Ausstattung für Ferienvermietung, einschließlich Küche, sowie ein einheitliches Wäschepaket.
- Eigennutzung nur nach Verfügbarkeit, gebuchte Gäste haben Vorrang.
- Umsatzsteuerpflichtige Vermietung (die Kleinunternehmerregelung ist ausgeschlossen).

Konditionen laut Vertragsentwürfen

Pacht	1,35 € je m ² und Monat zzgl. USt, bei ca. 145 m ² rund 196 € netto im Monat; jährliche Anpassung an den Verbraucherpreisindex
Nebenkosten	Vorauszahlung 100 € netto im Monat, jährliche Abrechnung
Vermietungsservice	20 % der Mieteinnahmen zzgl. USt
Reinigung	wird nach Aufwand berechnet
Laufzeit	Pacht- und Geschäftsbesorgungsvertrag je 10 Jahre fest
Transport	Angebot Mittenwalde – Bleckede (Okt. 2026): 1.975 € netto inkl. Maut, zzgl. Kran

Ansprechpartner

Elborado Resort
Grünen Deich 2, 21354 Bleckede
elborado.com

Die Verträge werden direkt zwischen Käufer:in und Resort bzw. Verpächter geschlossen. Eine Wirtschaftlichkeitsprognose erhältst du beim Resort. Steuerliche Auswirkungen (z. B. Abschreibung, Umsatzsteuer) bitte mit der eigenen Steuerberatung prüfen.

Leben im Grünen – mit allem Komfort

Besichtigung

Das Haus steht beim Hersteller und kann dort nach Absprache besichtigt werden:

Der Holz Hannes

Am Kanal 57 / Halle 57
15749 Mittenwalde

Genehmigung

Das Haus wurde mit fachlicher Tragwerksplanung und nach den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes geplant und ist damit grundsätzlich als Erstwohnsitz mit Baugenehmigung nutzbar. Die Planungsunterlagen wurden für einen konkreten Aufstellort erstellt und müssen für deinen Standort gegebenenfalls angepasst werden. Kläre die Bedingungen für eine Bau- oder Aufstellgenehmigung bitte vorab mit deiner Gemeinde.

Finanzierung

Verschiedene Banken finanzieren mobile Häuser, zum Beispiel die Ethikbank.

Transport & Aufstellung

Geliefert wird per Schwerlasttransport mit Sondergenehmigung; vor Ort setzt ein Kran das Haus auf vorbereitete Punktfundamente (laut Positionsplan je 50 × 50 cm, frostfrei mind. 80 cm tief).

Die Spedition R. Böckenholt Transport GmbH (Hövelmann + Böckenholt), spezialisiert auf Schwer- und Sondertransporte, hat ihren Sitz in derselben Straße wie der Hersteller (Am Kanal 25, 15749 Mittenwalde). Das Haus muss für den Transport also nicht erst weit bewegt werden.

Zur Orientierung: Ein aktuelles Angebot (Okt. 2026) für den Transport von Mittenwalde nach Bleckede an der Elbe liegt bei 1.975 € netto inkl. Maut, zzgl. MwSt. Der Kran für Be- und Entladung ist separat zu organisieren.

Vor Ort: anschließen an Wasser, Abwasser und Strom – und einziehen.

Privatverkauf

Es handelt sich um einen Privatverkauf unter Ausschluss der Sachmängelhaftung. Die Einzelheiten regelt ein schriftlicher Kaufvertrag.

KONTAKT

Nadine Binias

nadinebinias@gmail.com

STANDORT

15749 Mittenwalde

bei Berlin

75.000 €