

Oranienburg / Lehnitz

# Gepflegter Bungalow mit großzügigem Kellergeschoss in bester Lehnitzer Wohnlage

Objektnummer: 26476007



**KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89,85 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 658 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26476007</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>549.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 89,85 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 96 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>2014</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Kamin, Einbauküche</b>

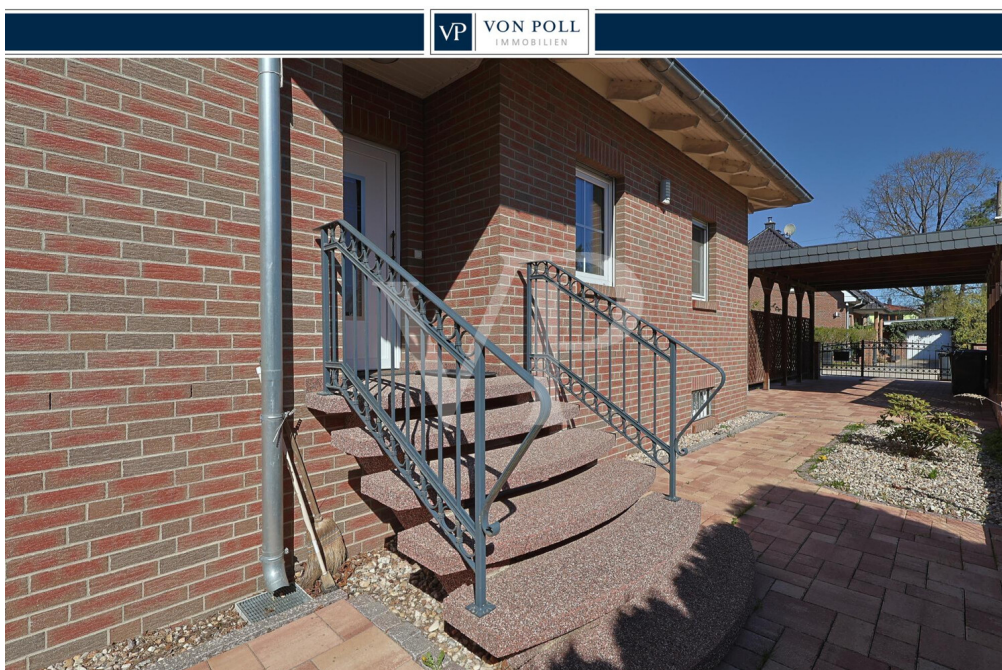
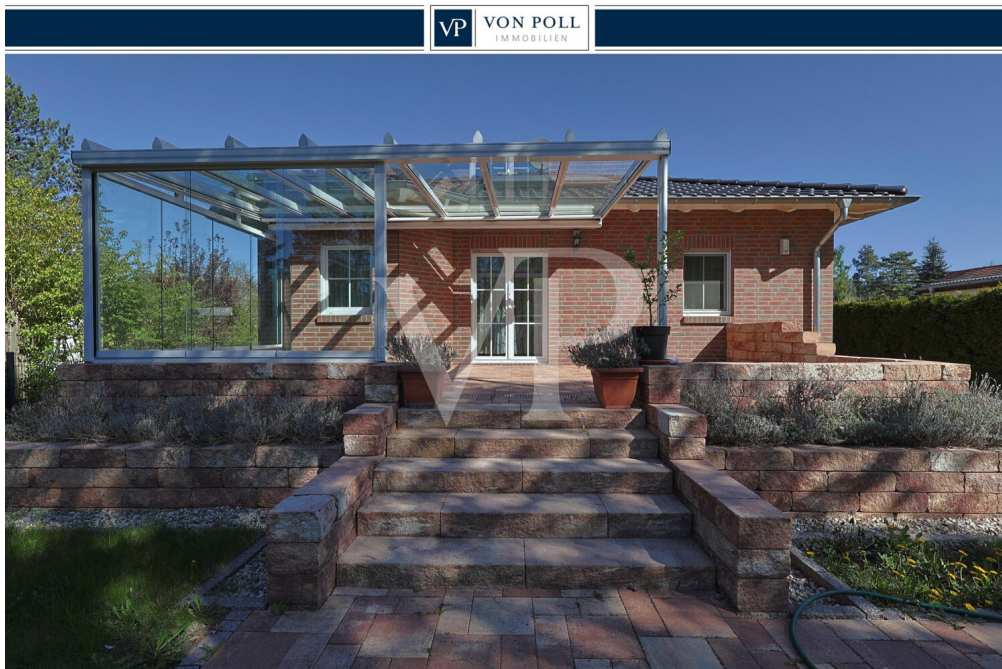
Objektnummer: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	69.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.05.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2014

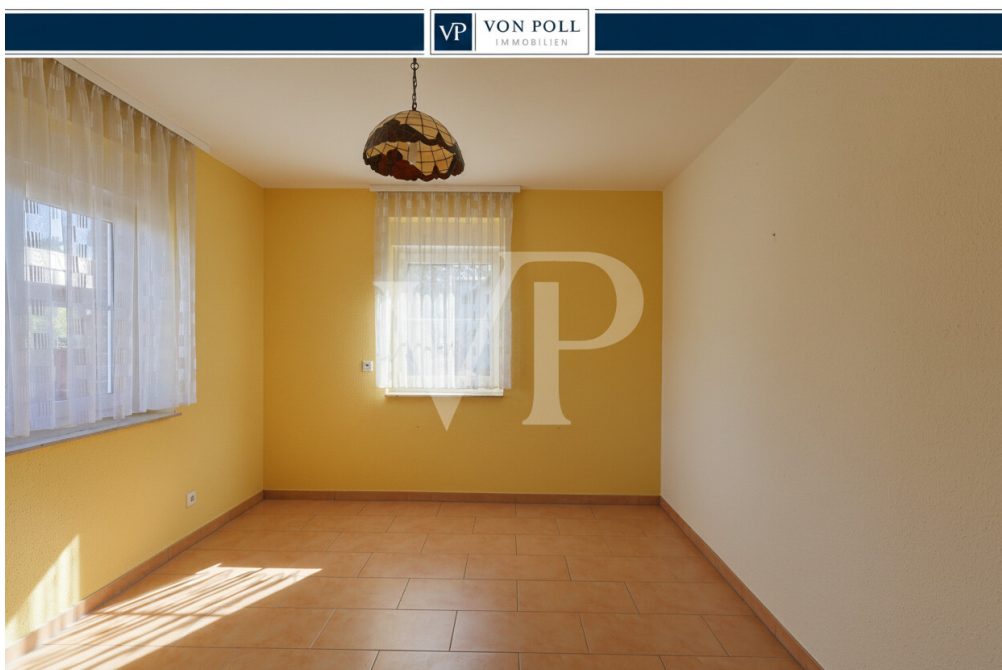
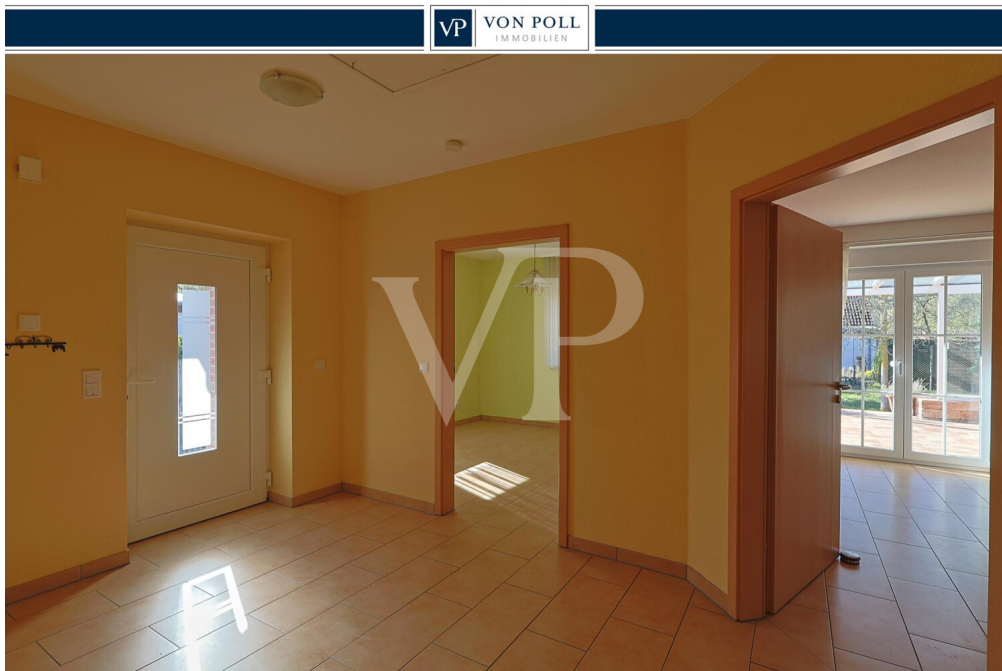
Objektnummer: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz

## Die Immobilie



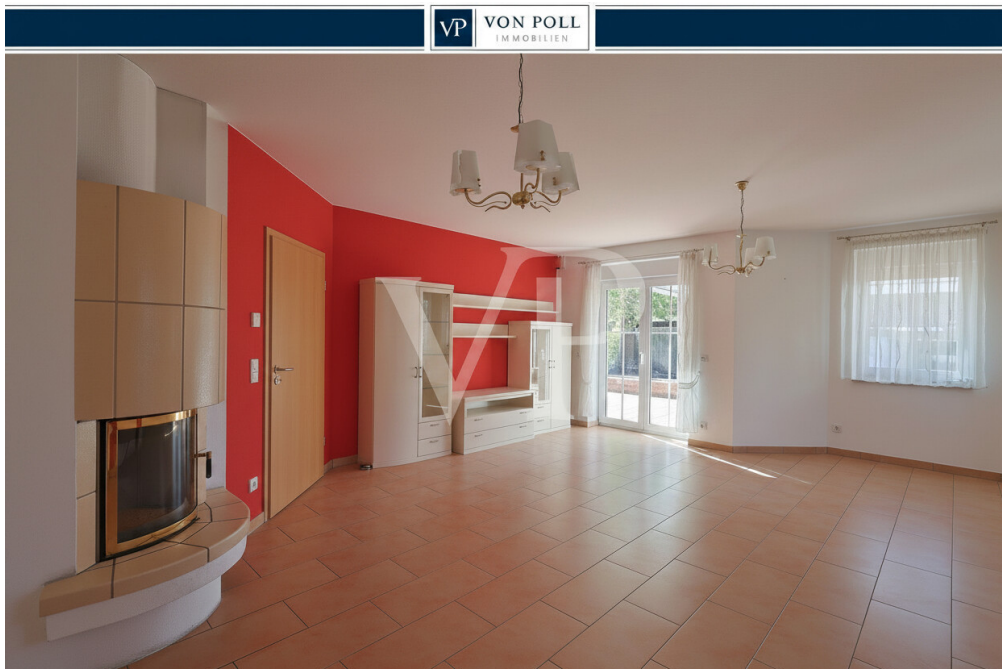
Objektnummer: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz

## Die Immobilie



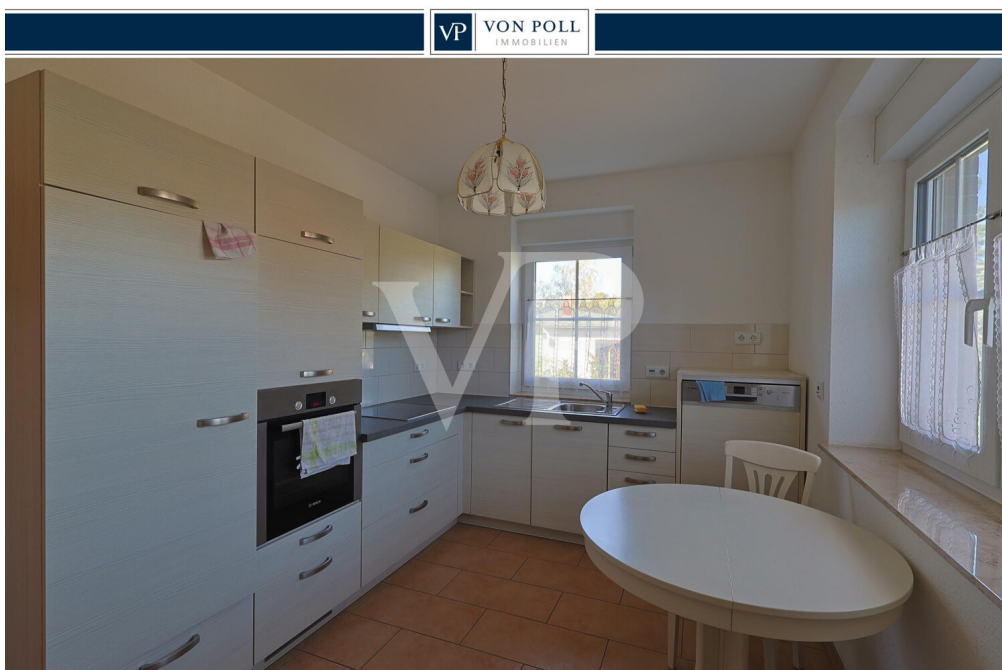
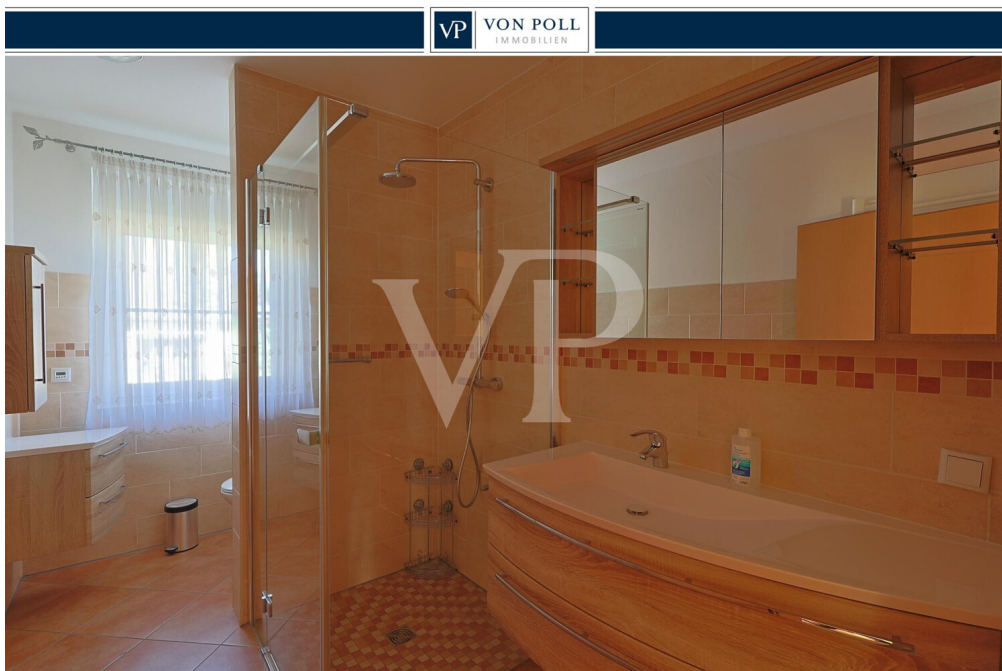
Objektnummer: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz

## Die Immobilie



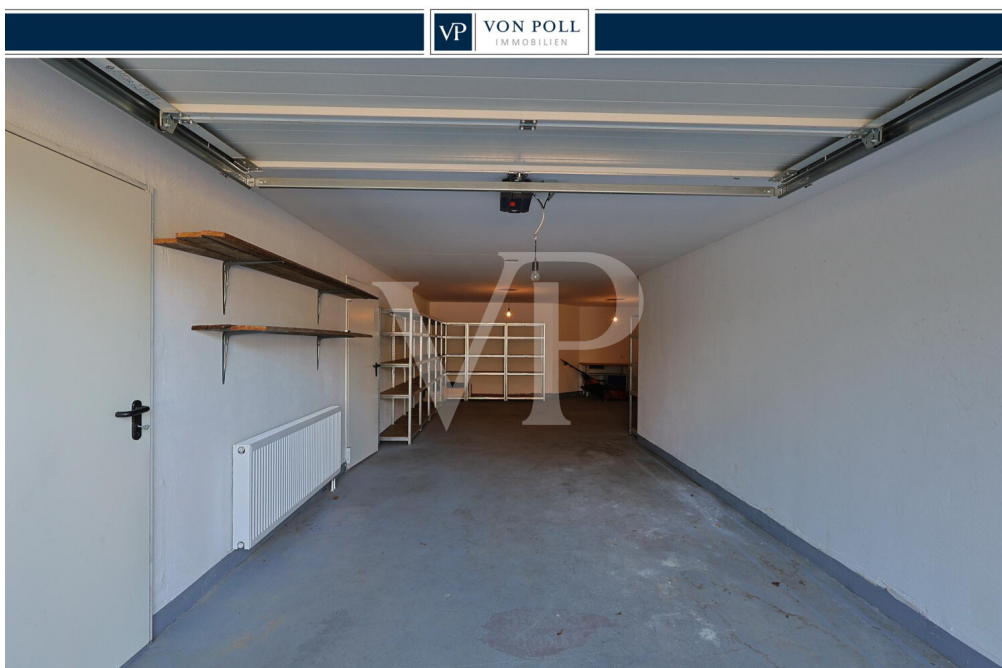
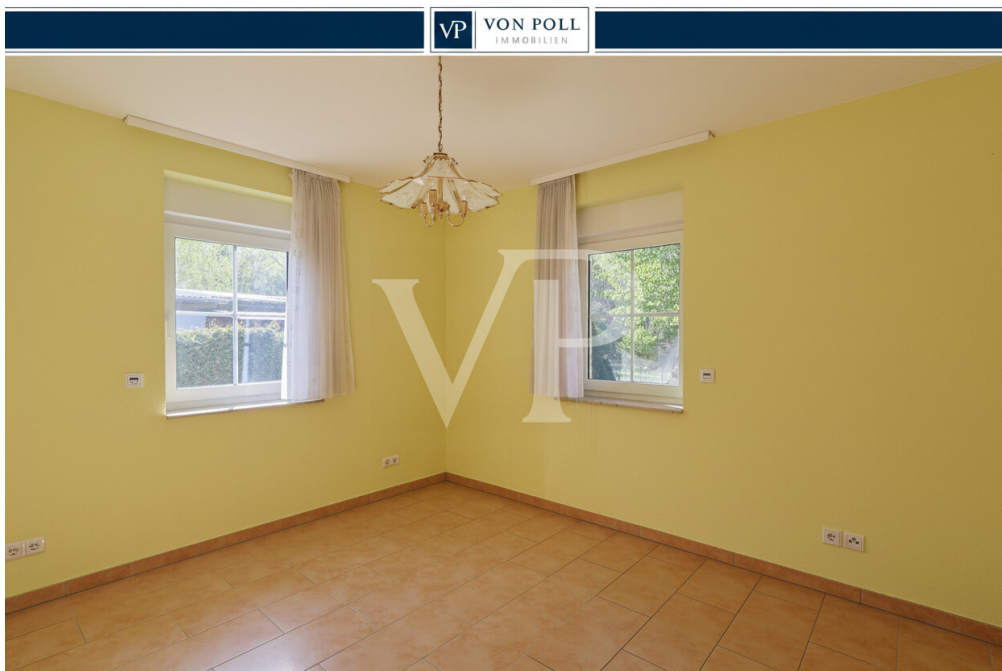
Objektnummer: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz

## Die Immobilie



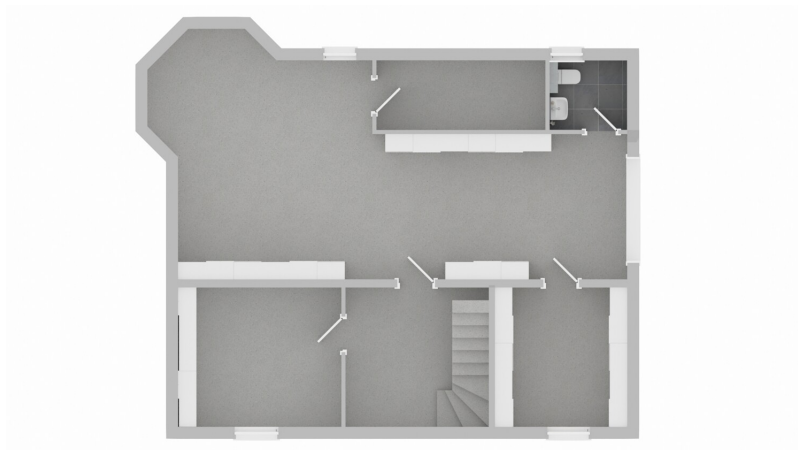
Objektnummer: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz**

## Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 2014 überzeugt durch eine Kombination aus zeitgemäßer Bausubstanz, durchdachter Aufteilung und einem Außenbereich mit echtem Charakter. Das Haus wurde solide gebaut, sorgfältig gepflegt und ist in einem Zustand, der einen sofortigen Einzug ohne wesentliche Vorabinvestitionen ermöglicht.

Im Erdgeschoss erwartet den Besucher ein offener, heller Wohn- und Essbereich mit einem eleganten Kamin als gestalterischem Mittelpunkt. Die Fläche öffnet sich über eine Terrassentür in Richtung Garten und geht nahtlos in den Wintergarten über, der ganzjährig nutzbar ist und dem Haus eine besondere Wohnqualität verleiht. Die Küche ist als separate Einbauküche mit Essplatz ausgeführt und gut geschnitten. Der Grundriss ermöglicht ein entspanntes Wohnen auf einer Ebene — attraktiv für Paare, ältere Bewohner und Eigennutzer, die auf kurze Wege und barrierenahes Wohnen Wert legen.

Das Kellergeschoss ist vollständig ausgebaut und beheizt. Es umfasst mehrere Räume, ein WC, einen Hauswirtschaftsraum sowie eine Garage mit automatischem Torantrieb und zusätzlicher Lagerfläche. Über eine separate, ebenerdige Einfahrt ist das Untergeschoss unabhängig vom Erdgeschoss erreichbar. Wer Wohnfläche und Nutzfläche zusammenrechnet, kommt auf rund 186 m<sup>2</sup> — ein Wert, der im Preisvergleich mit ähnlich ausgestatteten Objekten in der Region deutlich ins Gewicht fällt.

Der Garten ist terrassiert angelegt und durch Natursteinmauern strukturiert. Die überdachte Terrasse mit Glasdach schafft eine Außenfläche, die auch bei wechselhaftem Wetter genutzt werden kann. Das Grundstück ist eingefriedet, gut bepflanzt und bietet ein ruhiges, grünes Umfeld.

Energetisch liegt das Objekt deutlich über dem Durchschnitt vergleichbarer Bestandsimmobilien: Effizienzklasse B, Endenergieverbrauch 69,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Erdgas, kein Modernisierungsbedarf laut Energieausweis.

**Objektnummer: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz**

## **Ausstattung und Details**

- Baujahr 2014, massive Ziegelbauweise (Vollsteinverklinkerung), gepflegter Zustand
- Energieeffizienzklasse B, Verbrauch 69,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)
- Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss
- Kamin im Wohnbereich
- Wintergarten / Terrassenüberdachung mit Glasdach, ganzjährig nutzbar
- Vollständig ausgebautes Kellergeschoss
- Garage mit automatischem Torantrieb
- Carport (geeignet für Wohnmobile)
- Terrasierter Garten mit Natursteinmauern, eingefriedetes Grundstück 658 m<sup>2</sup>
- Ruhige Wohnlage in Oranienburg OT Lehnitz
- S-Bahn Berlin in wenigen Minuten erreichbar

**Objektnummer: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz**

## **Alles zum Standort**

**Lehnitz ist einer der gefragtesten Ortsteile in Oranienburg. Der Ortsteil liegt zwischen Lehnitzsee und Havel, eingebettet in Mischwälder, die sich kilometerweit in alle Richtungen erstrecken. Schon im späten 19. Jahrhundert entdeckten Berliner die Qualität dieser Lage und errichteten hier repräsentative Vorstadt villen. Der Beiname "Perle des Nordens" stammt aus jener Zeit und ist bis heute zutreffend.**

**Der Lehnitzsee mit 2,3 Kilometern Länge, klarem Wasser und Sandstränden ist in rund 15 Minuten zu Fuß oder wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Wälder, Wasser und Ruhe gehören hier zum Alltag.**

**Verkehrstechnisch ist die Lage ausgesprochen günstig. Das Objekt liegt zwischen den S-Bahnhöfen Oranienburg und Lehnitz der Linie S1. Die Fahrzeit nach Berlin-Mitte beträgt mit dem Regionalexpress rund 35 Minuten. Die Bundesstraße 273 und die A10 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.**

**Die Infrastruktur des Ortsteils ist gewachsen und vollständig: Grundschule und Oberschule in Lehnitz, Kindertagesstätten, Einkaufsmöglichkeiten und Arztpraxen. Die Kernstadt Oranienburg mit vollständigem Versorgungsangebot, Altstadt und Schloss ist in wenigen Minuten erreichbar.**

**Wer naturnahes Wohnen mit guter Berliner Anbindung sucht, findet in Lehnitz beides in seltener Kombination.**

**Objektnummer: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Martin Fräder**

---

**André-Pican-Straße 63, 16515 Oranienburg**

**Tel.: +49 3301 - 705 99 33**

**E-Mail: [oranienburg@von-poll.com](mailto:oranienburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**