

Oranienburg / Lehnitz

# Gepflegter Bungalow mit großzügigem Kellergeschoss in bester Lehnitzer Wohnlage

*Número de propiedad: 26476007*



**PRECIO DE COMPRA: 499.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 89,85 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 658 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz

## De un vistazo

Número de propiedad	26476007
Superficie habitable	ca. 89,85 m <sup>2</sup>
Habitaciones	3
Baños	1
Año de construcción	2014
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches

Precio de compra	499.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Espacio utilizable	ca. 96 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, Chimenea, Cocina empotrada

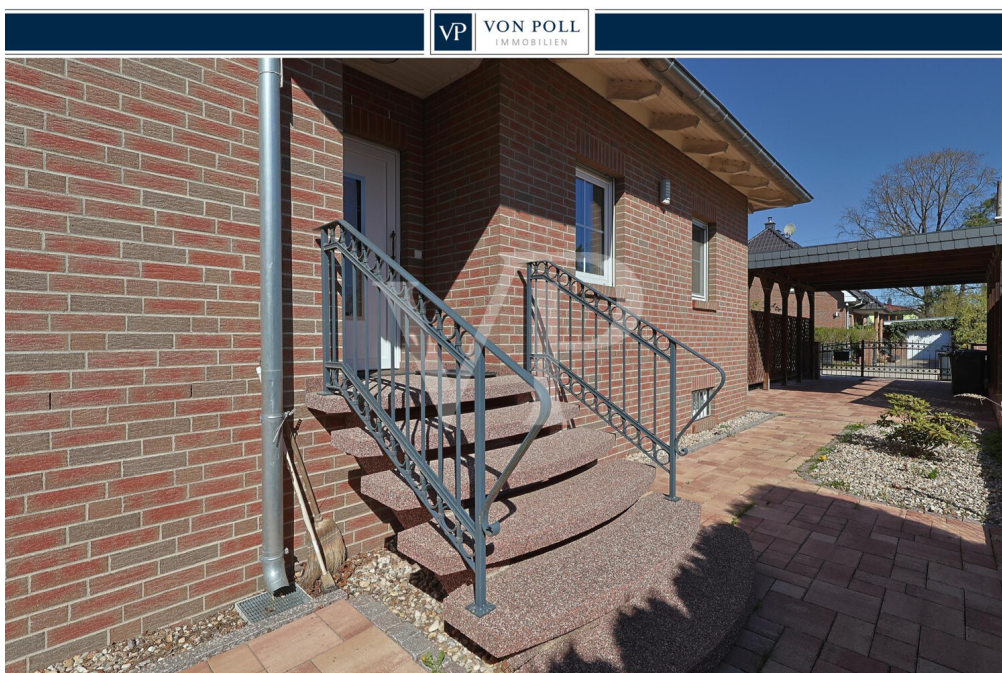
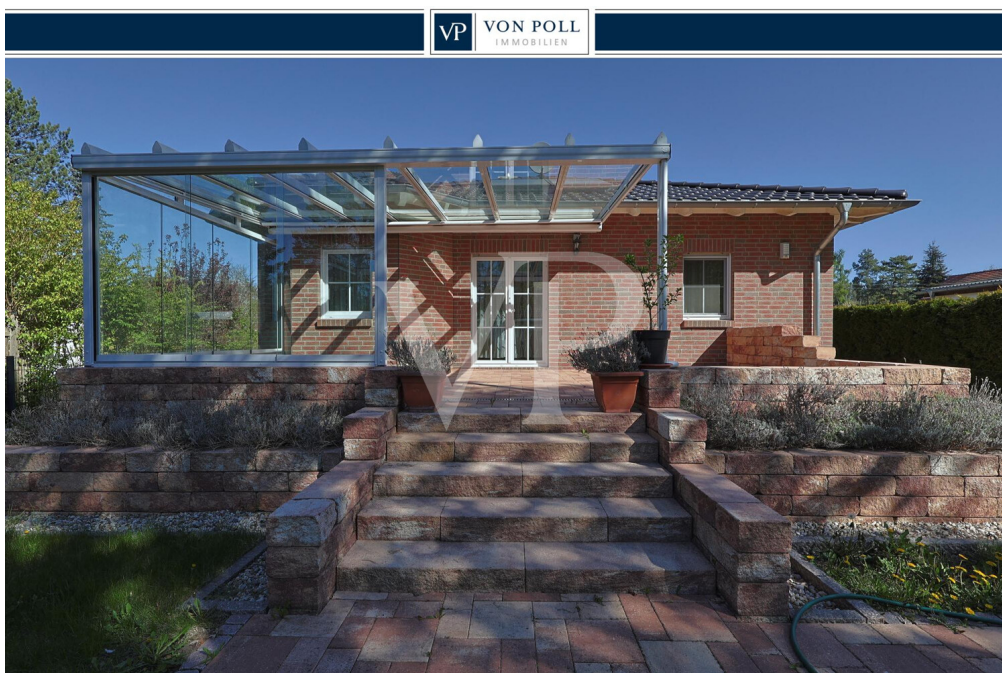
Número de propiedad: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	69.20 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	02.05.2036	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2014

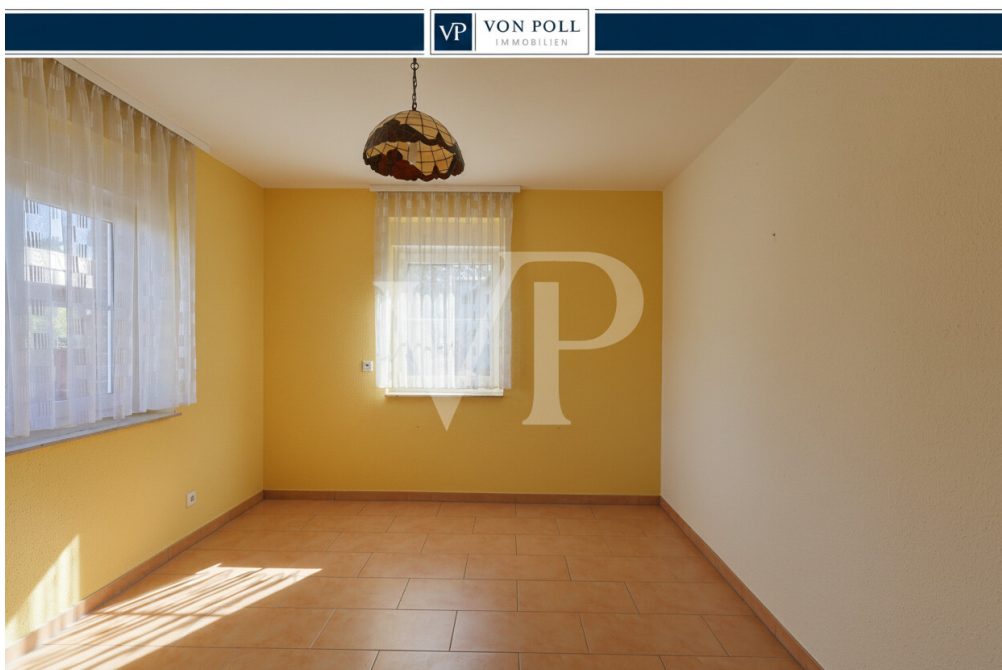
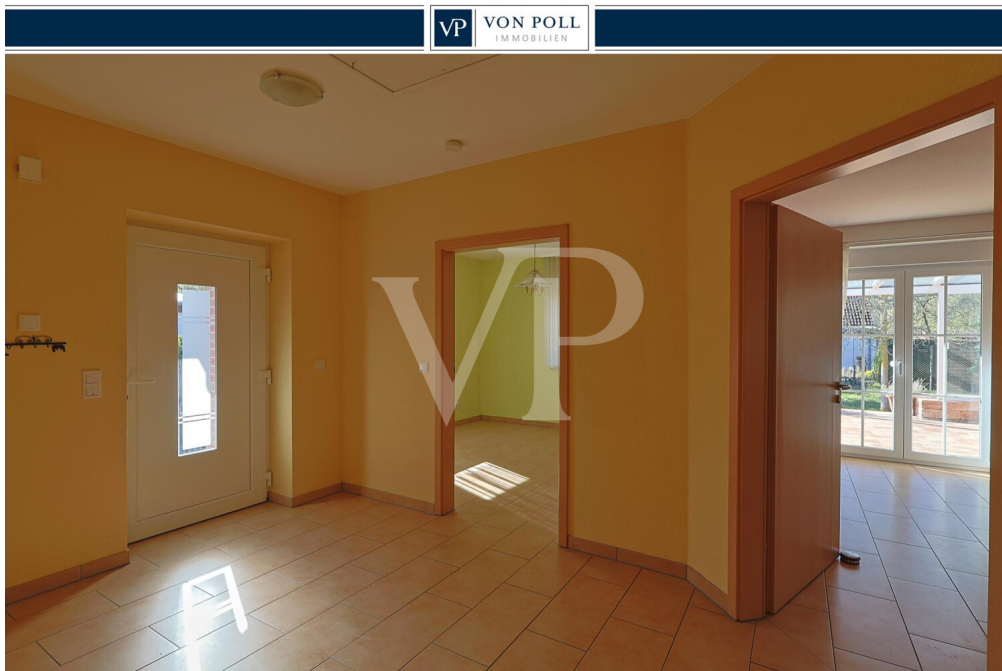
Número de propiedad: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz

## La propiedad



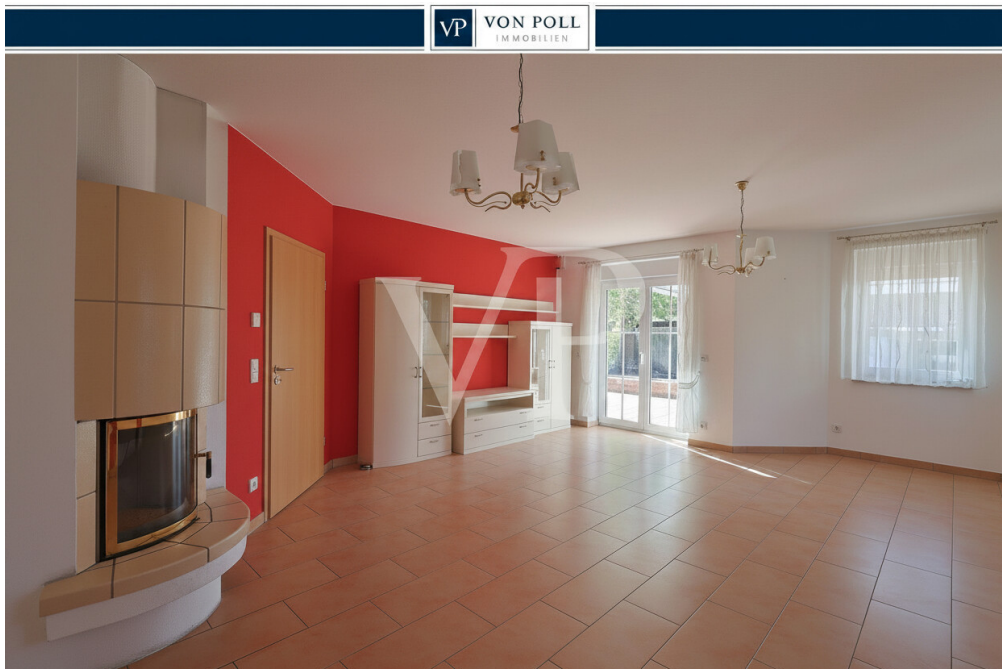
Número de propiedad: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz

## La propiedad



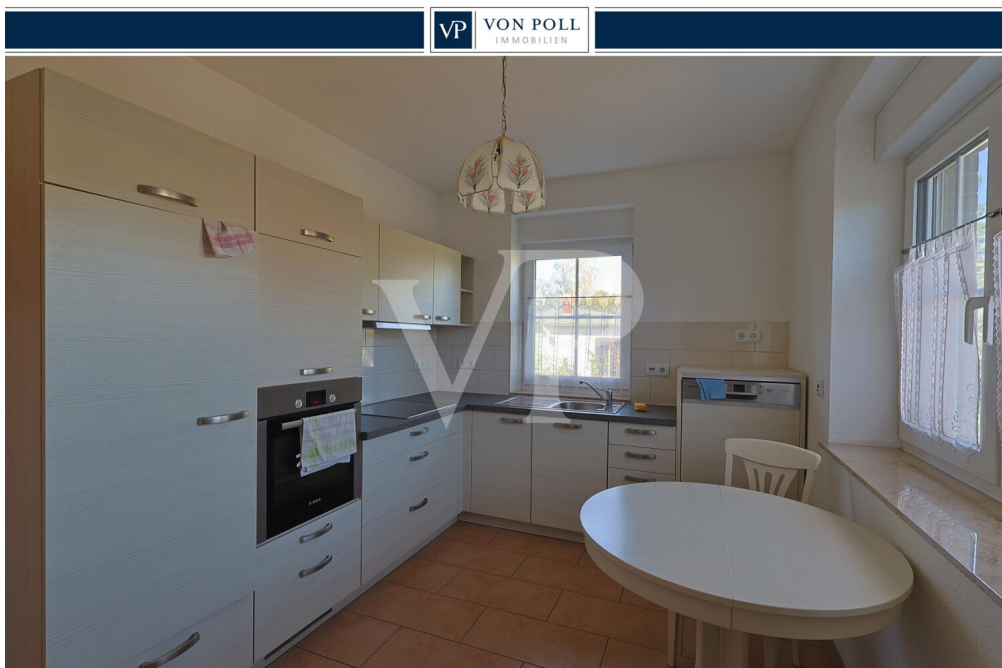
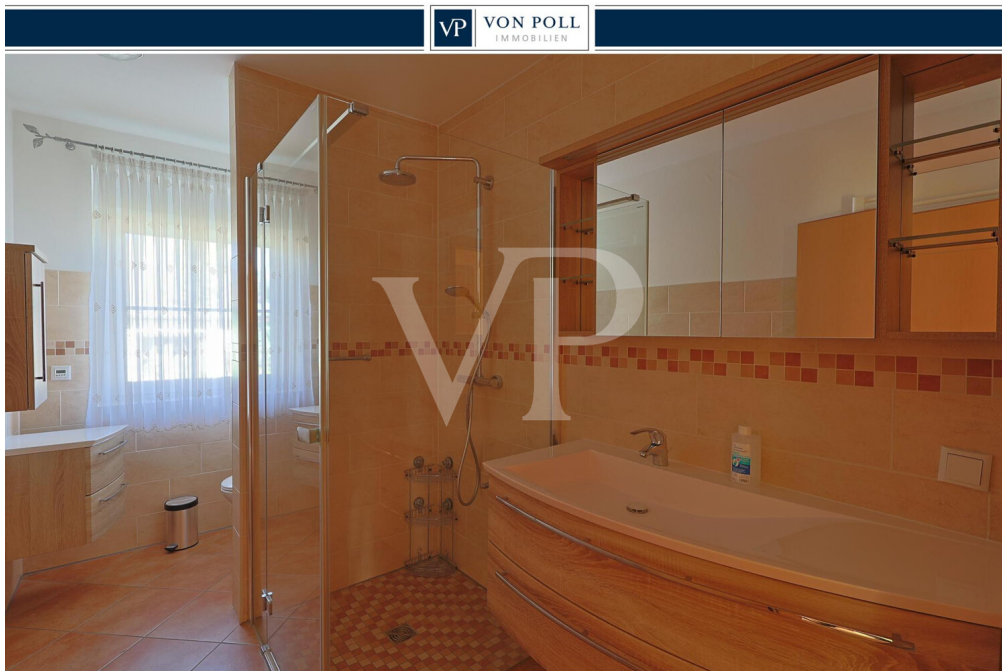
Número de propiedad: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz

## La propiedad



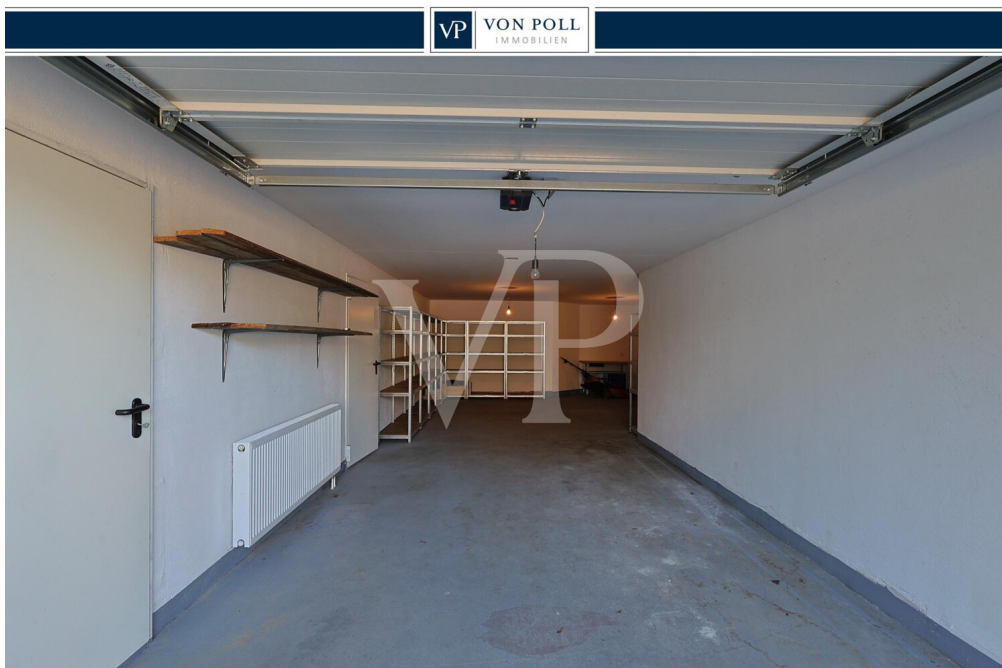
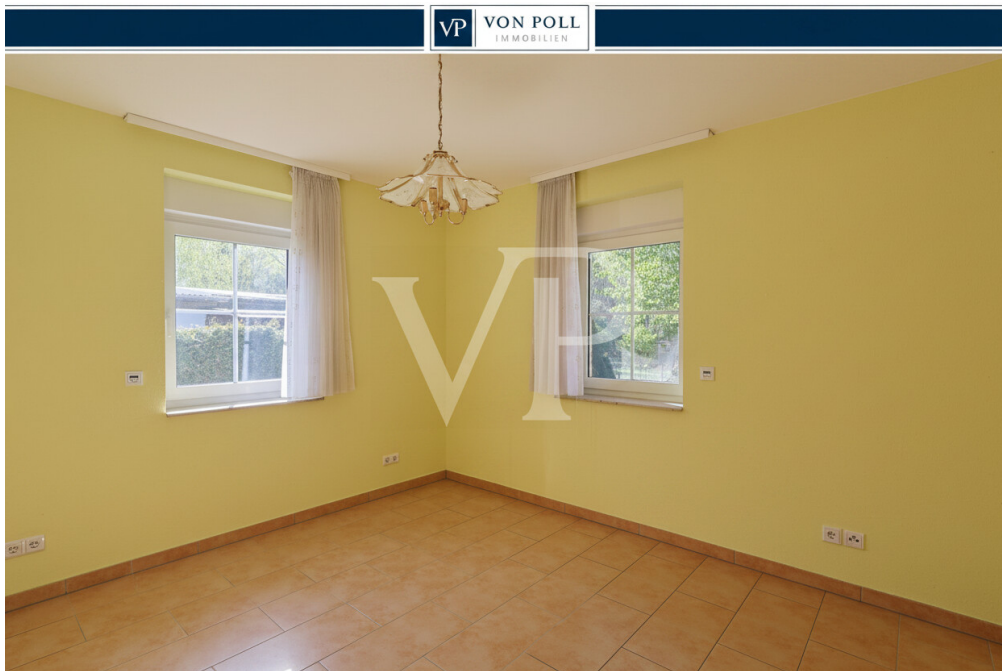
Número de propiedad: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz

## La propiedad



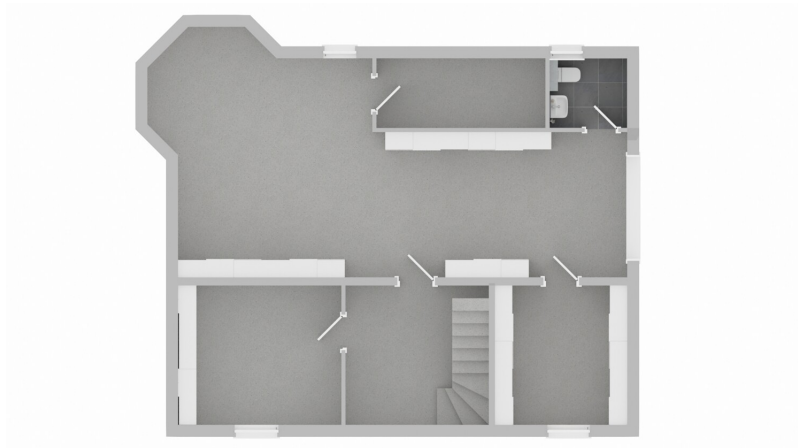
Número de propiedad: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz

## La propiedad



Número de propiedad: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz**

## Una primera impresión

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 barriernenahes 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.

**Número de propiedad: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz**

## **Detalles de los servicios**

- 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

**Número de propiedad: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz**

## **Todo sobre la ubicación**

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.

**Número de propiedad: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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