

Oranienburg / Lehnitz

# Gepflegter Bungalow mit großzügigem Kellergeschoss in bester Lehnitzer Wohnlage

CODE DU BIEN: 26476007



PRIX D'ACHAT: 549.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 89,85 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 658 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz**

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Plans d'étage**
- Une première impression**
- Détails des commodités**
- Tout sur l'emplacement**
- Contact**

**CODE DU BIEN: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26476007</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 89,85 m<sup>2</sup></b>
<b>Pièces</b>	<b>3</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>
<b>Année de construction</b>	<b>2014</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>549.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Excellent Etat</b>
<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 96 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, Cheminée, Bloc-cuisine</b>

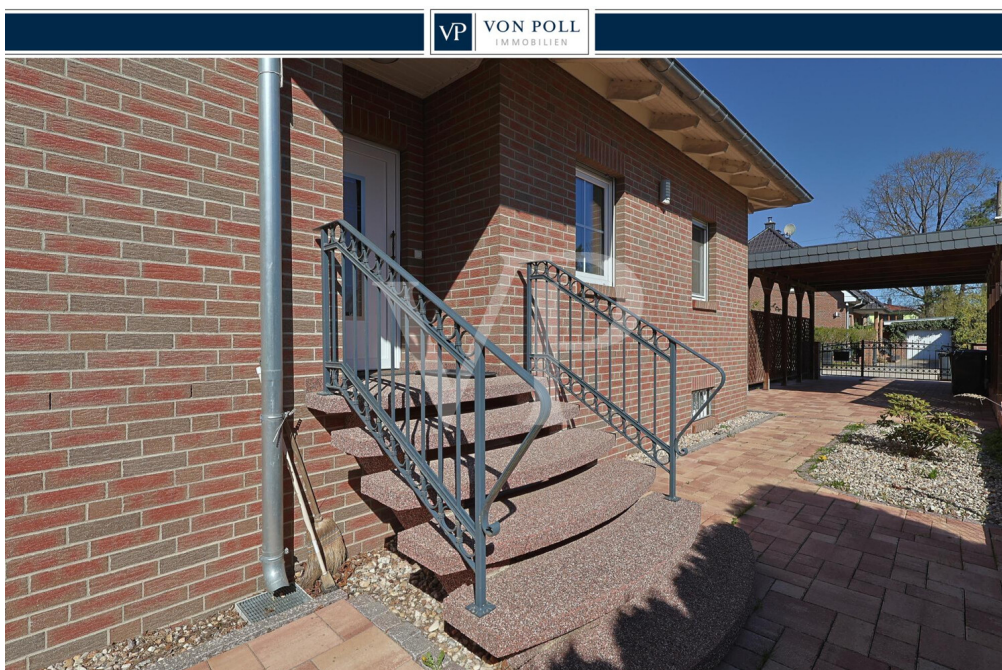
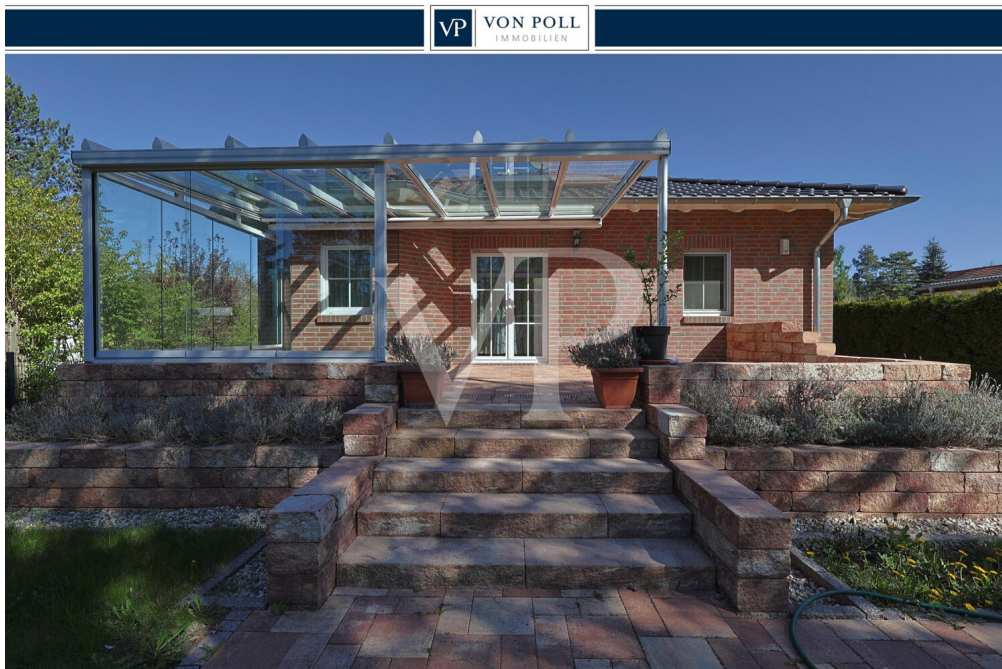
CODE DU BIEN: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	69.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	02.05.2036	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2014

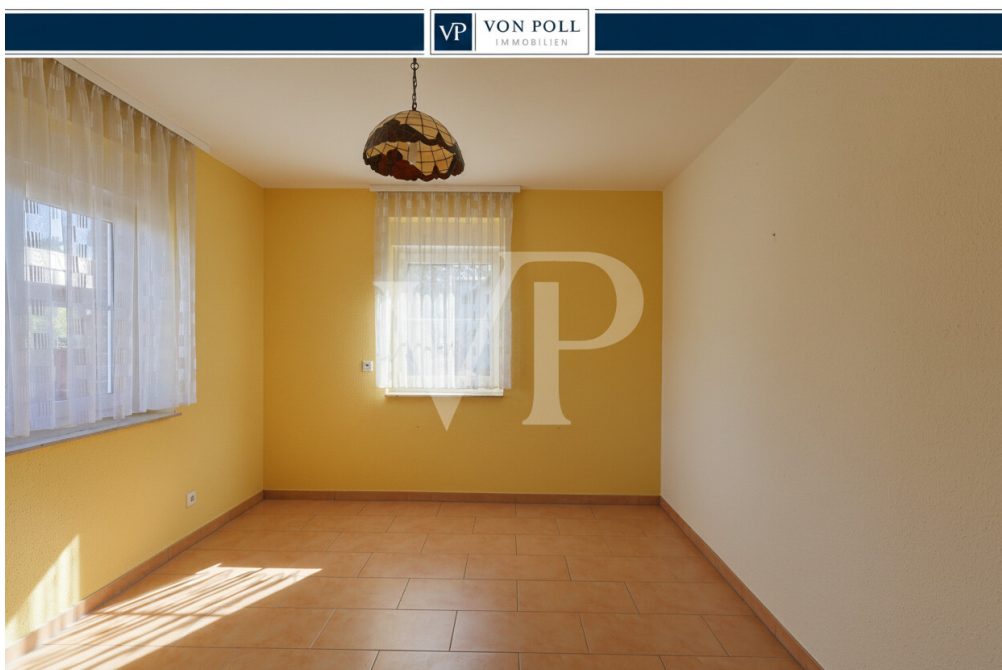
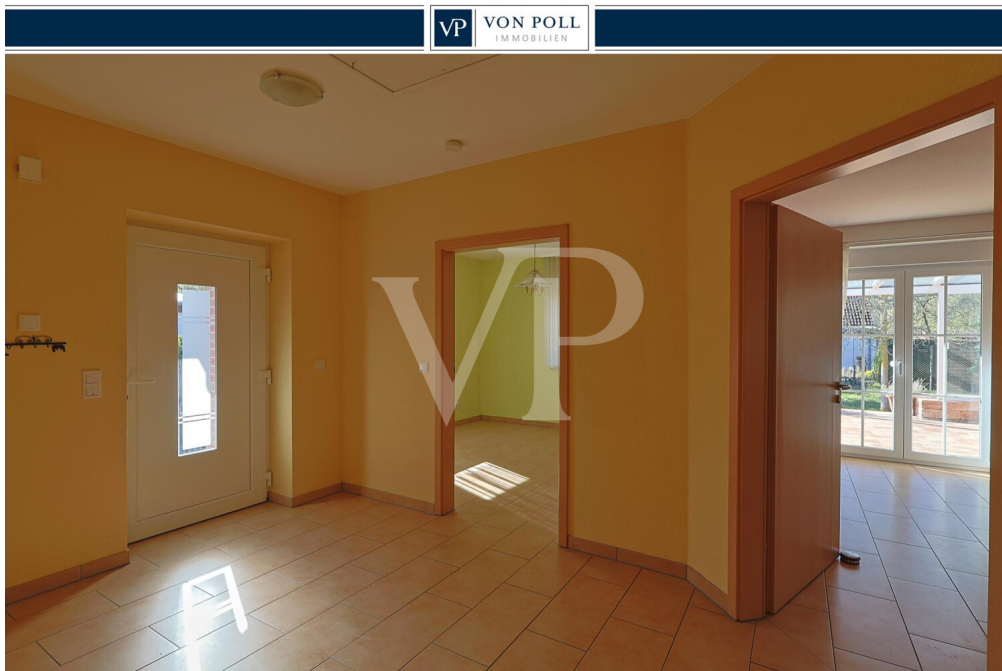
CODE DU BIEN: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz

## La propriété



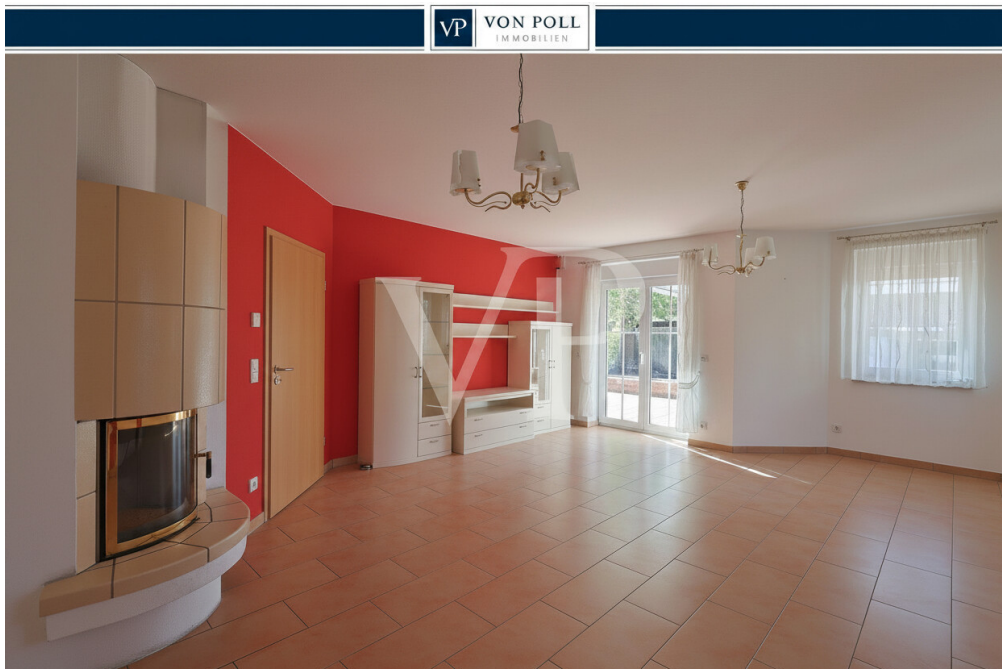
CODE DU BIEN: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz

## La propriété



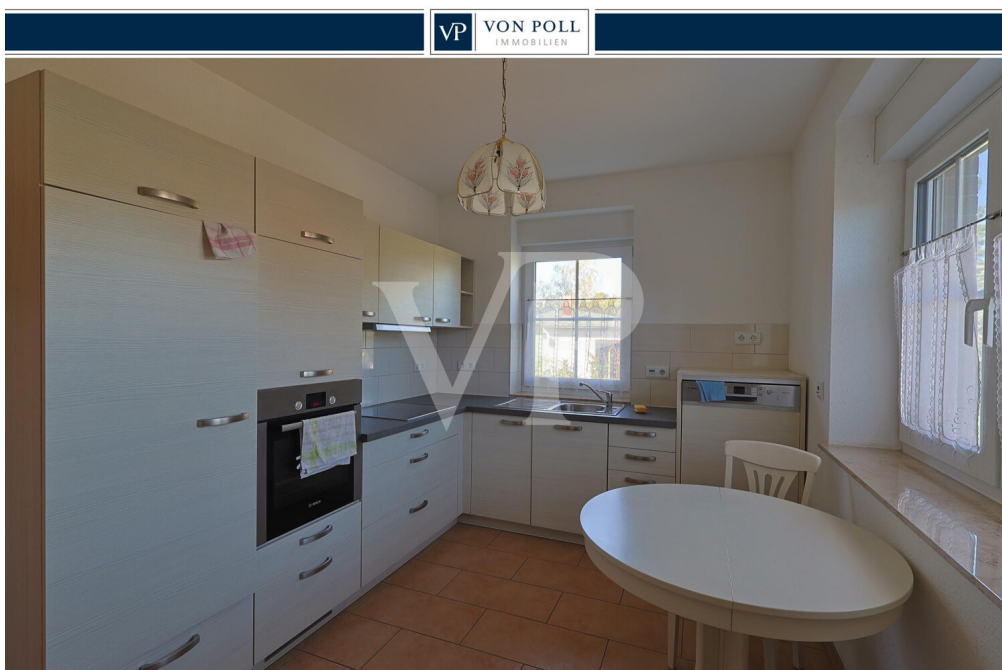
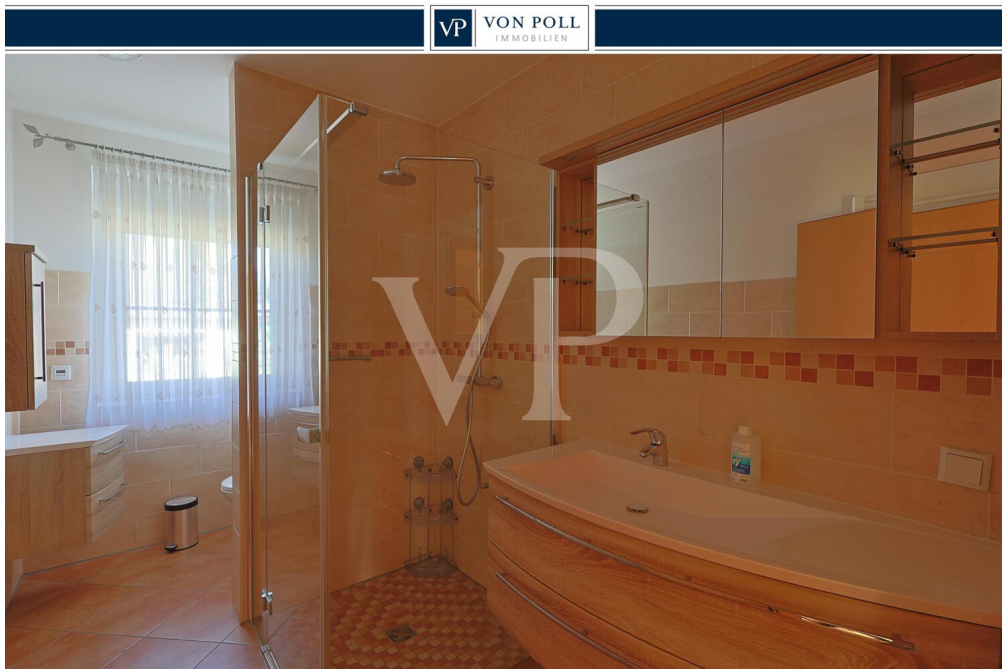
CODE DU BIEN: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz

## La propriété



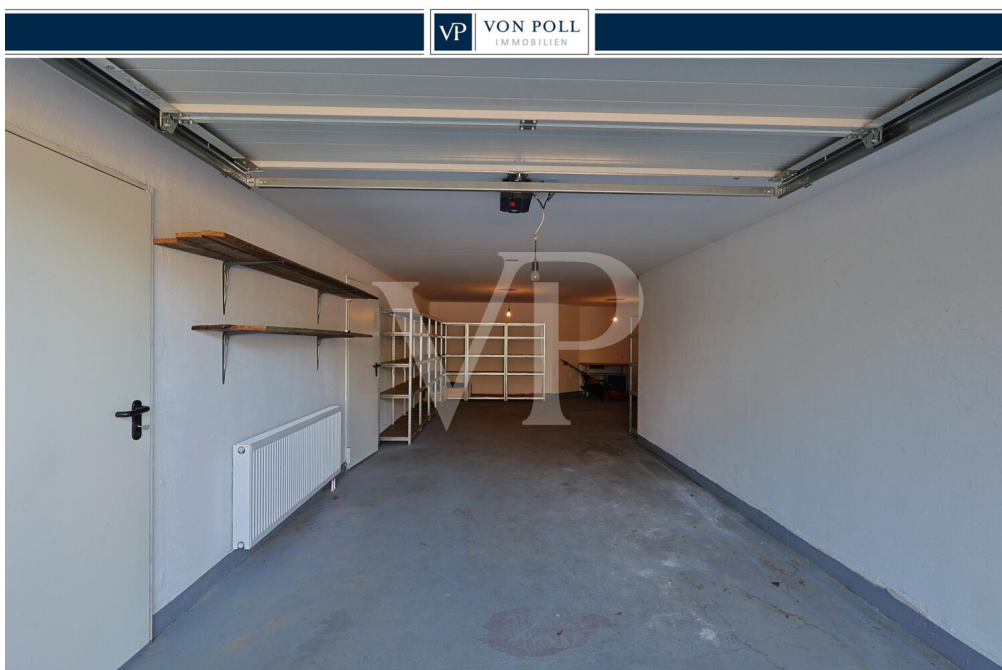
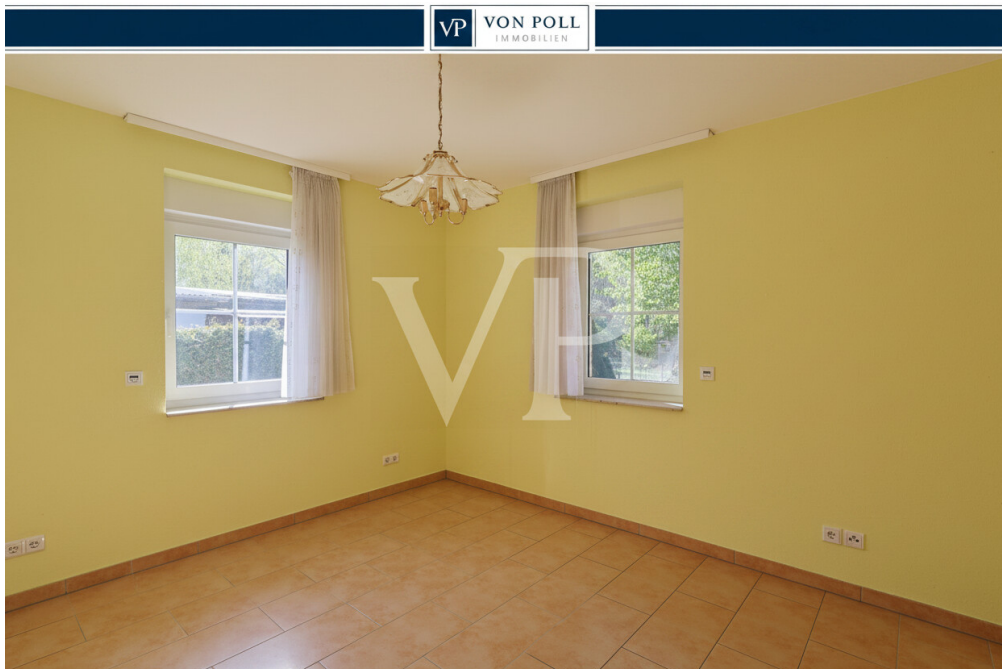
CODE DU BIEN: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz

## La propriété



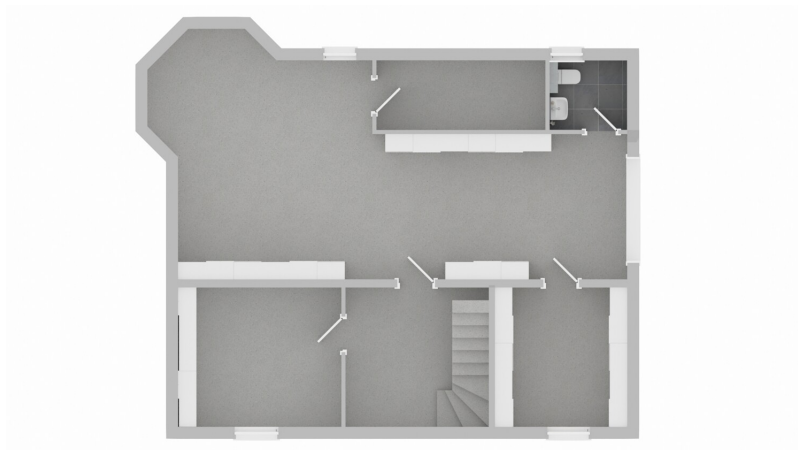
CODE DU BIEN: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz

## La propriété



CODE DU BIEN: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz**

## Une première impression

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.

**CODE DU BIEN: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz**

## **Détails des commodités**

- 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)
- Terrasserter Garten mit Natursteinmauern, eingefriedetes Grundstück 658 m<sup>2</sup>
- Ruhige Wohnlage in Oranienburg OT Lehnitz
- S-Bahn Berlin in wenigen Minuten erreichbar

**CODE DU BIEN: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz**

## **Tout sur l'emplacement**

**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.**

**CODE DU BIEN: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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