

Oberkrämer / Marwitz - Oberkrämer

## Doppelhaushälfte mit freiem Feldblick und ausgebautem Dachgeschoss – Oberkrämer

CODE DU BIEN: 26116010



PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 133 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 268 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26116010 - 16727 Oberkrämer / Marwitz - Oberkrämer**

- **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: 26116010 - 16727 Oberkrämer / Marwitz - Oberkrämer**

## En un coup d'œil

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 26116010                                |
| Surface habitable      | ca. 133 m²                              |
| Type de toiture        | à deux versants                         |
| Pièces                 | 5                                       |
| Salles de bains        | 2                                       |
| Année de construction  | 1995                                    |
| Place de stationnement | 2 x Abri de voitures, 1 x surface libre |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 399.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maisons jumelles                                                          |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Aménagement                  | WC invités, Bloc-cuisine                                                  |

**CODE DU BIEN: 26116010 - 16727 Oberkrämer / Marwitz - Oberkrämer**

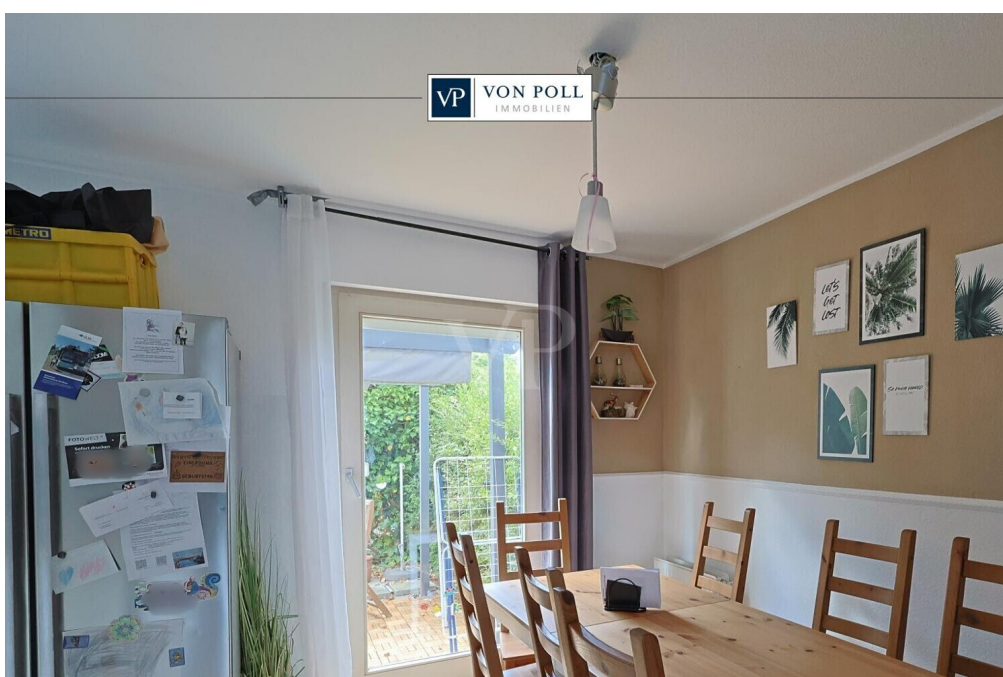
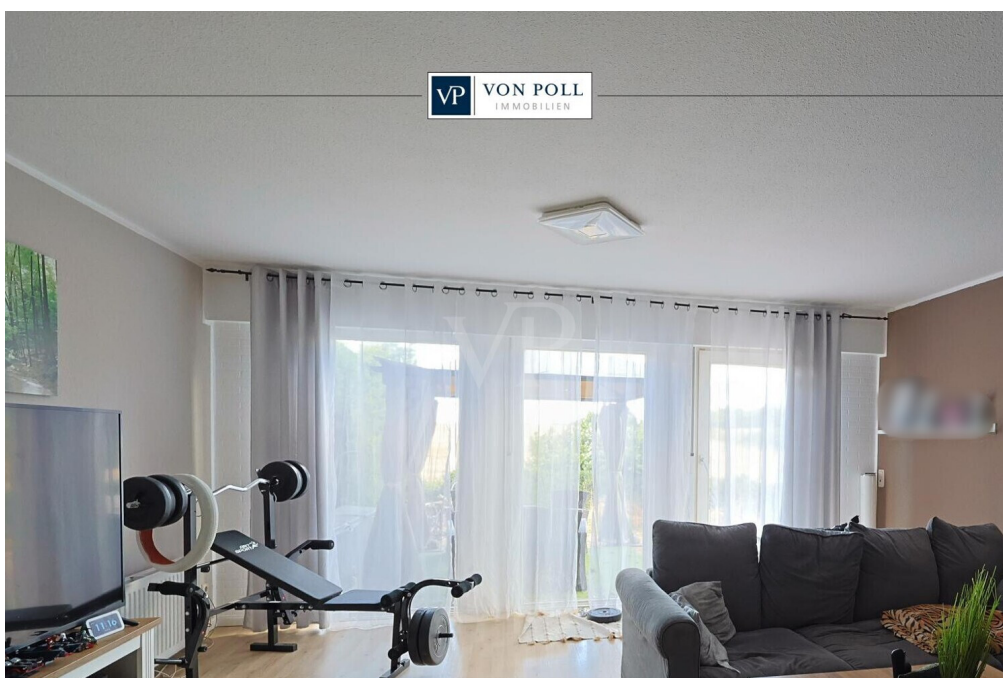
## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique valable<br>jusqu'au | 25.01.2027           |
| Source d'alimentation                            | Gaz                  |

|                                                             |                                          |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                | Certificat de<br>performance énergétique |
| Consommation finale<br>d'énergie                            | 104.10 kWh/m²a                           |
| Classement énergétique                                      | D                                        |
| Année de construction<br>selon le certificat<br>énergétique | 1995                                     |

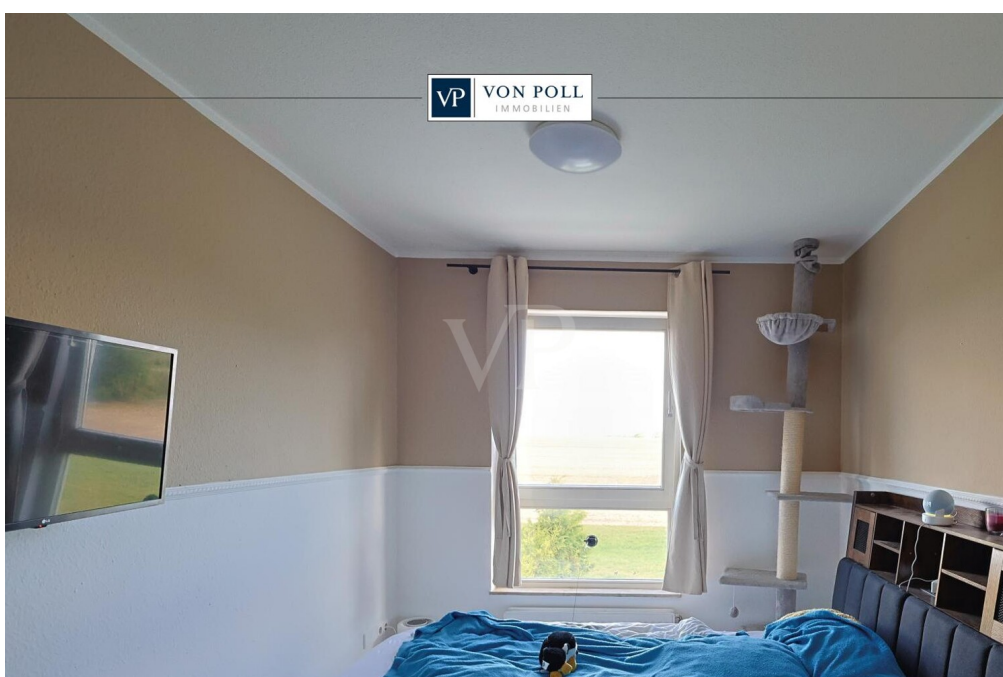
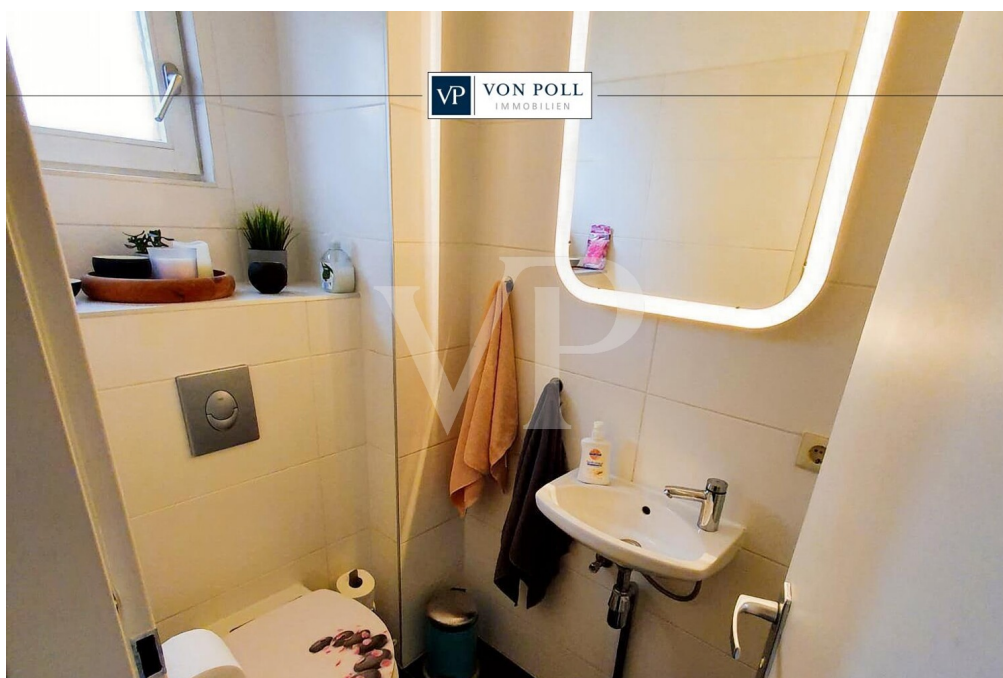
CODE DU BIEN: 26116010 - 16727 Oberkrämer / Marwitz - Oberkrämer

## La propriété



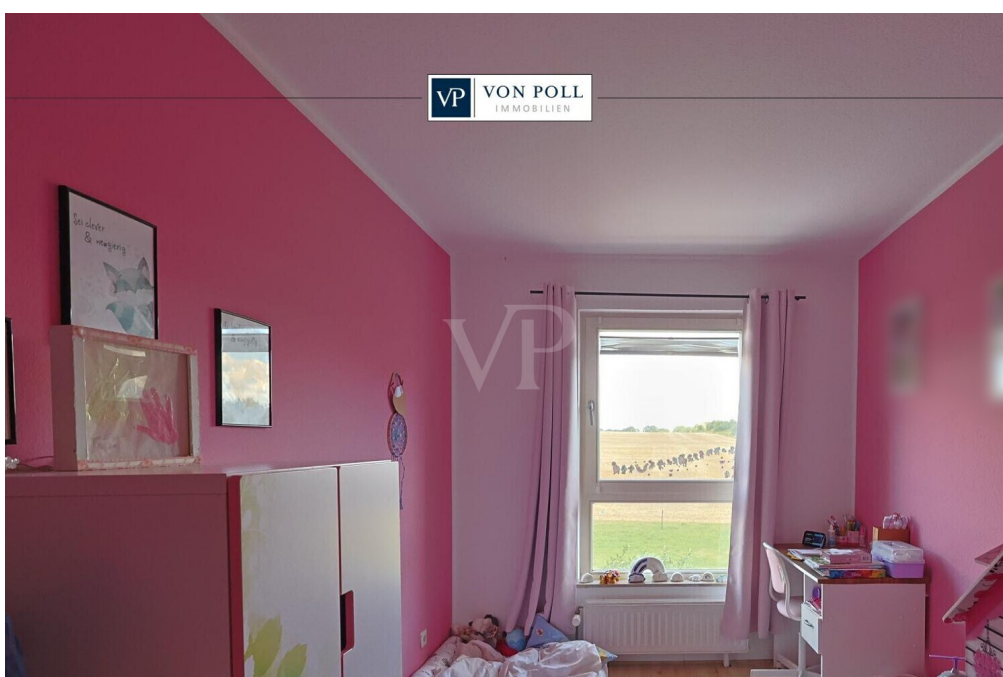
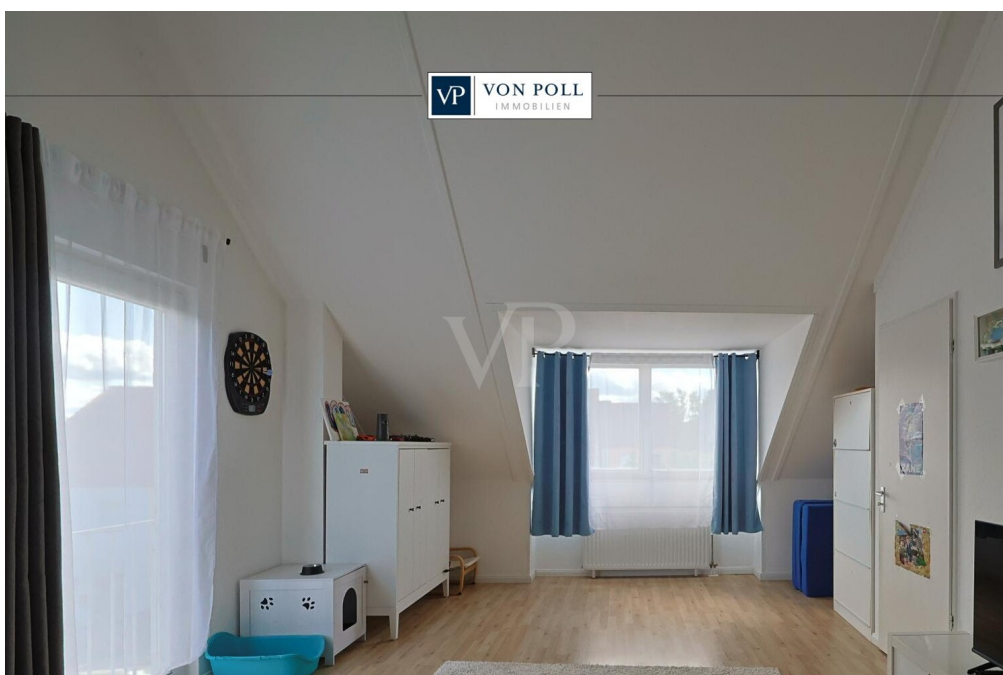
CODE DU BIEN: 26116010 - 16727 Oberkrämer / Marwitz - Oberkrämer

## La propriété



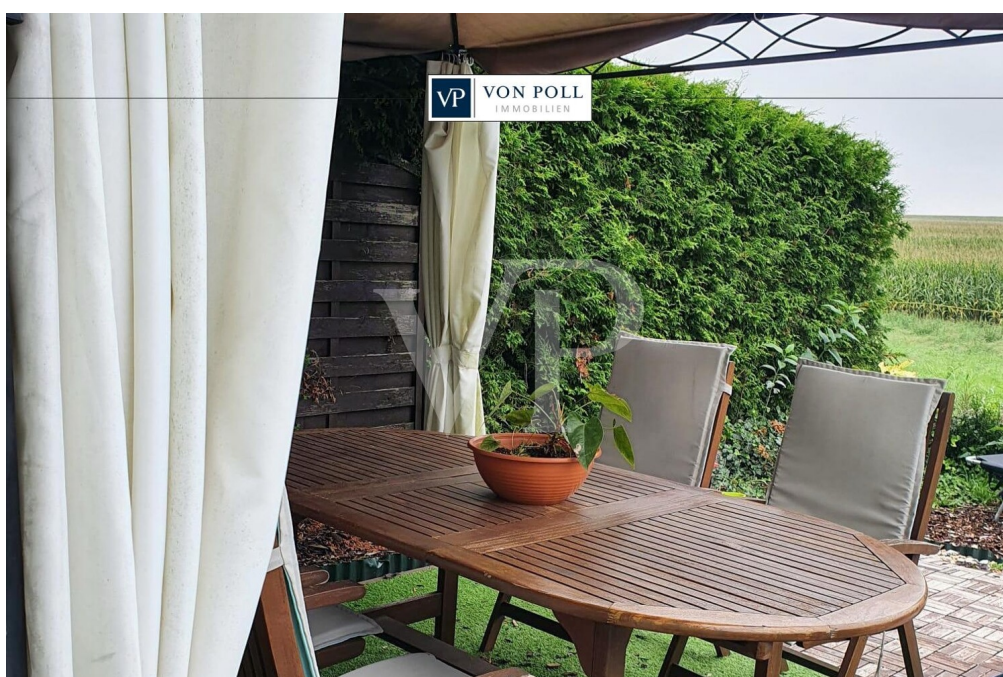
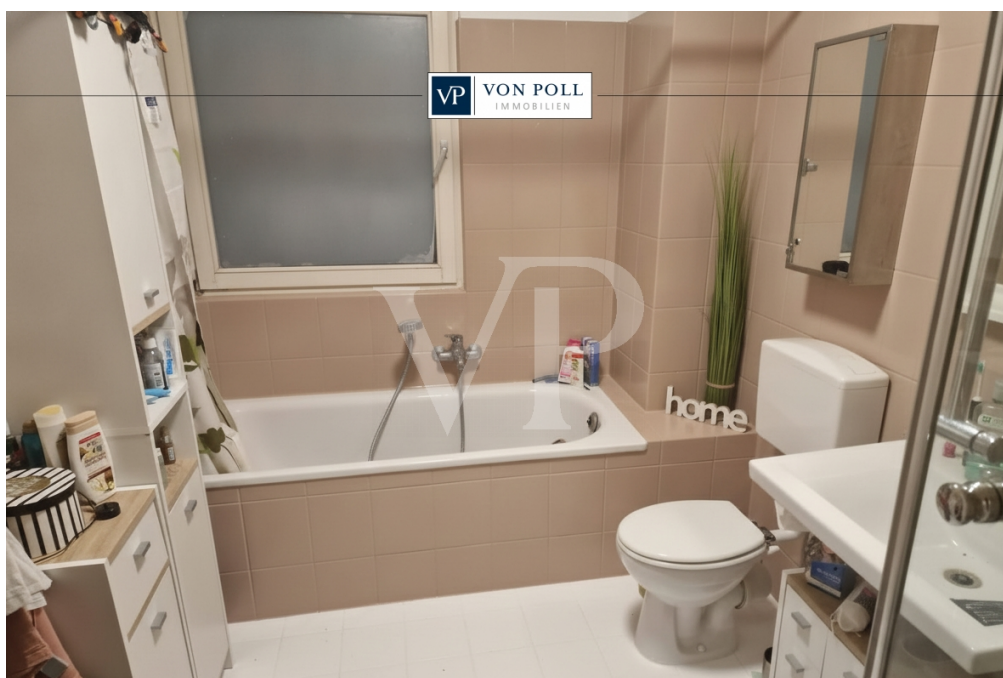
**CODE DU BIEN: 26116010 - 16727 Oberkrämer / Marwitz - Oberkrämer**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26116010 - 16727 Oberkrämer / Marwitz - Oberkrämer

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26116010 - 16727 Oberkrämer / Marwitz - Oberkrämer**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26116010 - 16727 Oberkrämer / Marwitz - Oberkrämer**

## 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: 26116010 - 16727 Oberkrämer / Marwitz - Oberkrämer**

## Une première impression

Diese Doppelhaushälfte wurde 1995 im Rahmen einer Bauträgersiedlung errichtet und bietet auf vier Ebenen durchdachten Wohnraum für Familien, die Ruhe im Grünen mit kurzen Wegen nach Berlin verbinden möchten.

Das Erdgeschoss ist offen und lichtdurchflutet geschnitten: Wohn- und Essbereich gehen ineinander über, ein großzügiges Fenster sowie der direkte Zugang zur Terrasse schaffen eine helle, einladende Atmosphäre. Die angrenzende Einbauküche überzeugt mit weißen Fronten, einer Arbeitsplatte in Holzoptik, Cerankochfeld, Edelstahl-Dunstabzugshaube und großzügigem Stauraum in Ober- und Unterschränken. Ein Gäste-WC ergänzt die untere Etage.

Im Obergeschoss finden Sie ein Schlafzimmer mit großem Fenster sowie zwei weitere Zimmer – alle bieten viel Gestaltungsspielraum für individuelle Wohnideen. Das Bad ist mit Badewanne, WC, Waschbecken und Fenster ausgestattet.

Ein besonderes Highlight ist das voll ausgebaute Dachgeschoss: ein großzügiger, multifunktional nutzbarer Raum unter dem Satteldach, der sich flexibel als Schlaf-, Rückzugs- oder Hobbybereich einrichten lässt und durch die Dachschrägen ein wohnliches Ambiente schafft.

Nach draußen führt der offene Wohnbereich auf eine Terrasse mit Sitzgelegenheiten. Der ca. 268 m<sup>2</sup> große Garten ist von einer Hecke eingefasst und bietet einen freien Blick ins Grüne bis zur angrenzenden offenen Feldlandschaft – ein seltener Vorzug für diese Lage.

Die zentrale Gasheizung sorgt ganzjährig für ein angenehmes Raumklima (Energieeffizienzklasse D). Zwei Außenstellplätze runden das Angebot ab.

**CODE DU BIEN: 26116010 - 16727 Oberkrämer / Marwitz - Oberkrämer**

## Détails des commodités

- Doppelhaushälfte, Baujahr 1995, Wohnfläche ca. 133 m<sup>2</sup> (lt. Energieausweis), Grundstück ca. 268 m<sup>2</sup>
- Vier Ebenen: Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
- Offener Wohn-/Essbereich im EG mit hellem Bodenbelag, Zugang zur Terrasse
- Einbauküche: weiße Fronten, Arbeitsplatte in Holzoptik, Cerankochfeld, Edelstahl-Dunstabzugshaube, großzügiger Stauraum
- Gäste-WC im EG
- Bad im Obergeschoss mit Badewanne und Fenster
- Voll ausgebautes Dachgeschoss als ein großzügiger, multifunktional nutzbarer Raum
- Garten mit Hecke (Privatsphäre) und Blick ins offene Grün/Feld
- Terrassenbereich mit Sitzgelegenheiten
- Gasheizung, Energieeffizienzklasse D
- Bis zu drei Außenstellplätze

**CODE DU BIEN: 26116010 - 16727 Oberkrämer / Marwitz - Oberkrämer**

## Tout sur l'emplacement

Der Ortsteil Marwitz liegt im Grünen der Gemeinde Oberkrämer im Landkreis Oberhavel – rund 30 Kilometer nordwestlich von Berlin und dennoch gut angebunden. Hier verbindet sich dörflicher Charakter mit kurzen Wegen zur Hauptstadt.

Mit dem Auto erreichen Sie über die Anschlussstelle Oberkrämer die A 10 (Berliner Ring) sowie die Bundesstraßen B 96 und B 273 in wenigen Minuten. Bus- und Bahnanbindung sind ebenfalls gegeben: Mehrere Buslinien verbinden Marwitz mit Hennigsdorf, Velten und Kremmen, von dort geht es weiter mit dem Prignitzexpress RE 6 nach Berlin Gesundbrunnen oder mit der S-Bahn (S 1 ab Oranienburg, S 25 ab Hennigsdorf) direkt in die Hauptstadt.

Für Familien steht die Kita „Storchennest“ wohnortnah zur Verfügung, Grundschulen finden sich in Bötzow und Vehlefanz. Nahversorgung, Ärzte und weiterführende Schulen sind in Velten, Hennigsdorf und Oranienburg mit kurzer Anfahrt erreichbar.

Naturliebhaber schätzen die Nähe zum Krämer Forst mit seinen Rad- und Wanderwegen sowie den nahen Hafen Velten an der Havel-Oder-Wasserstraße.

Das Haus liegt in einer ruhigen, familienfreundlichen Doppelhaussiedlung aus den 1990er Jahren ohne Durchgangsverkehr – Ruhe und Grün vor der Haustür bei kurzen Wegen nach Berlin.

**CODE DU BIEN: 26116010 - 16727 Oberkrämer / Marwitz - Oberkrämer**

## 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)**