

Oranienburg / Lehnitz

# Gepflegter Bungalow mit großzügigem Kellergeschoss in bester Lehnitzer Wohnlage

VP azonosító: 26476007



VÉTELÁR: 549.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 89,85 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 658 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz

## Áttekintés

VP azonosító	26476007
Hasznos lakótér	ca. 89,85 m <sup>2</sup>
Szobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	2014

Vételár	549.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Újszeru
Hasznos terület	ca. 96 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Kandalló, Beépített konyha

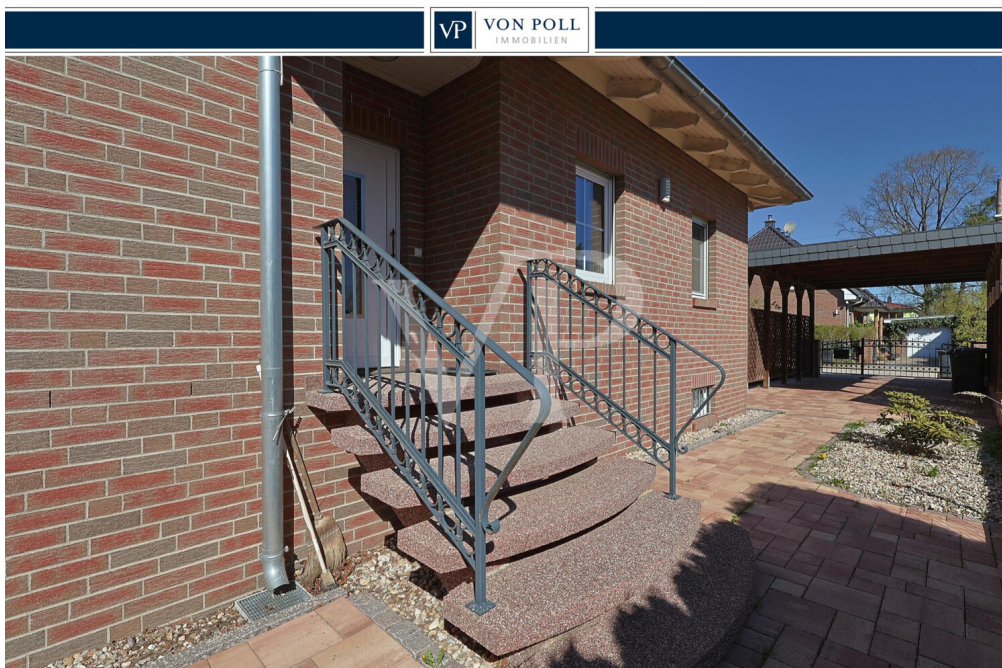
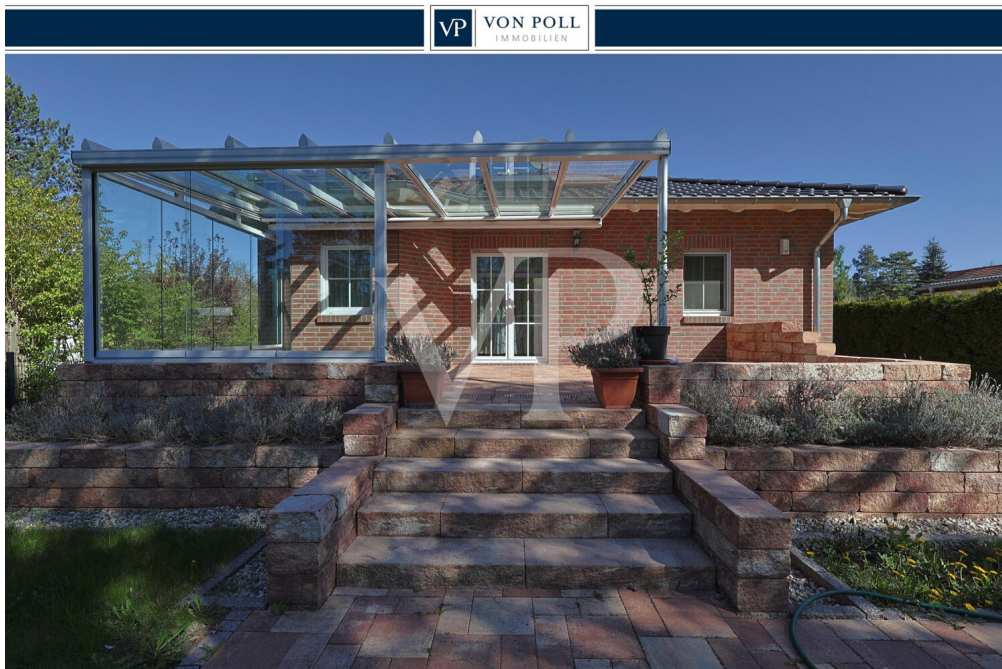
VP azonosító: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	69.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	02.05.2036	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2014

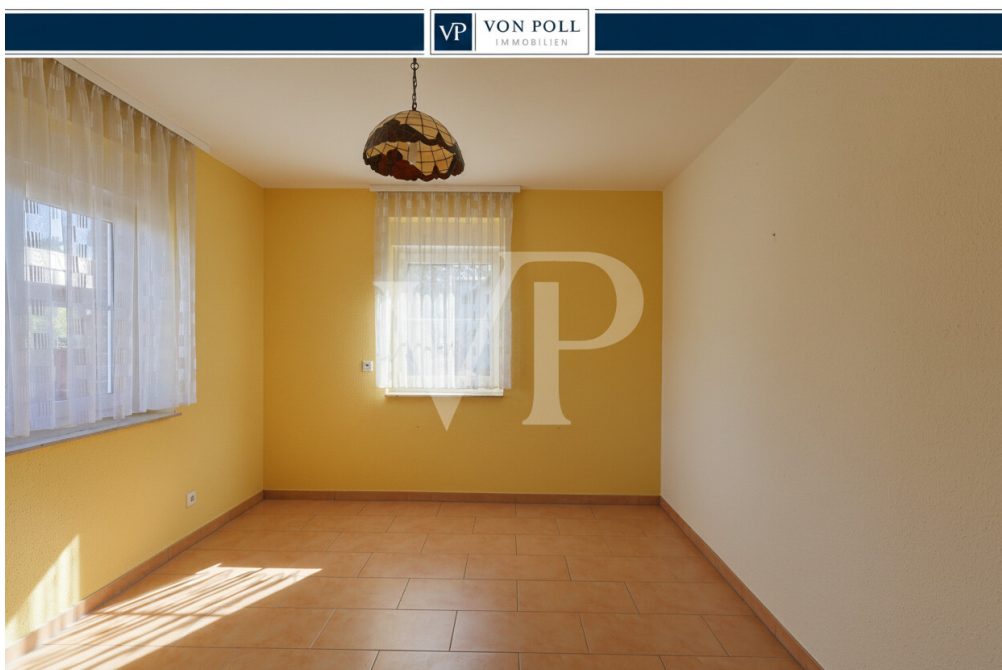
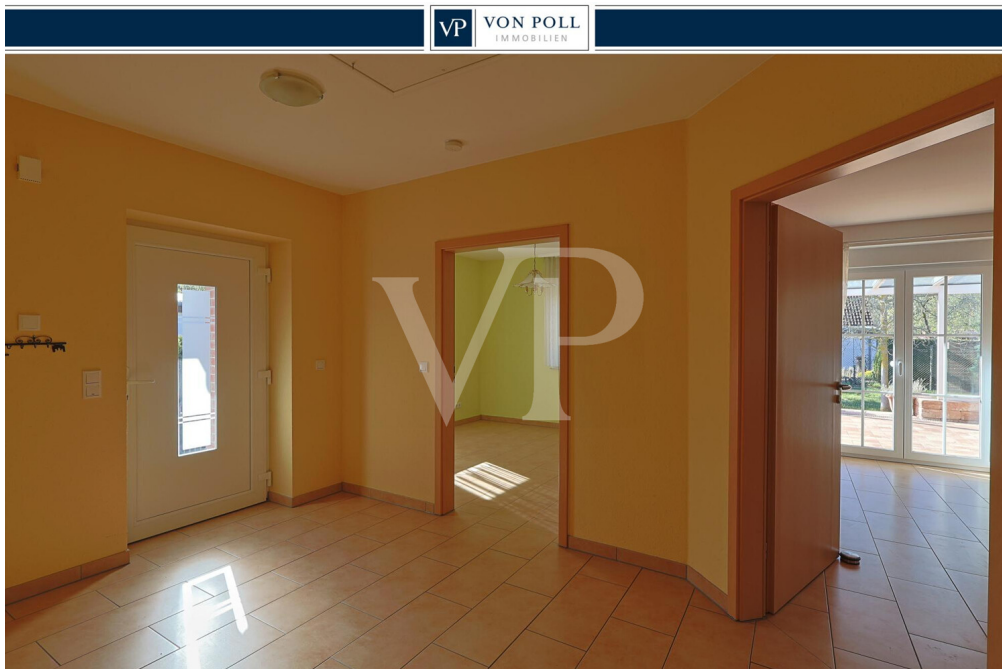
VP azonosító: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz

## Az ingatlan



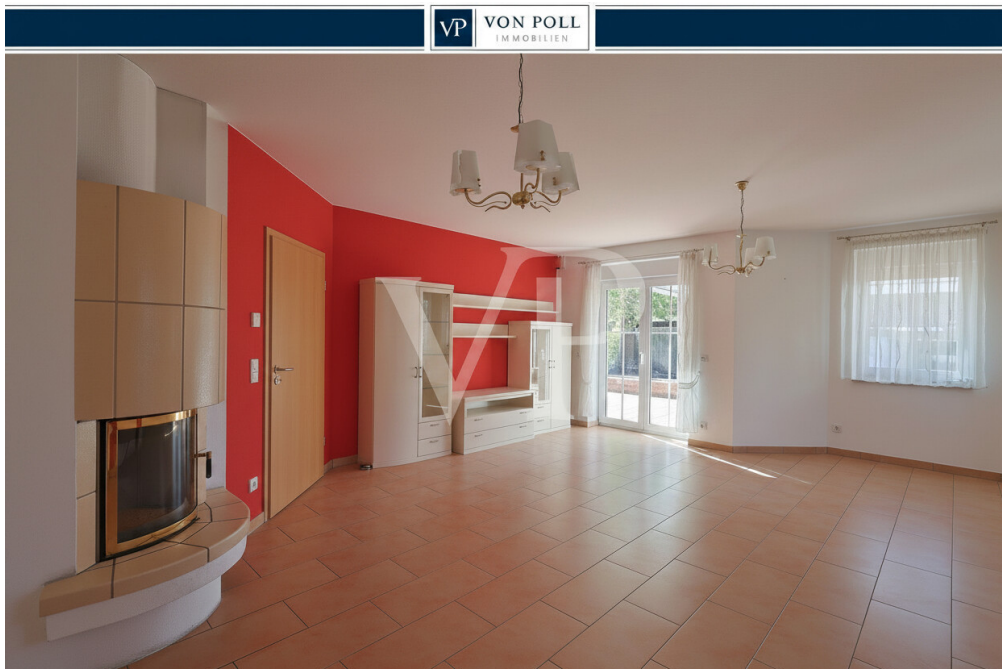
VP azonosító: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz

## Az ingatlan



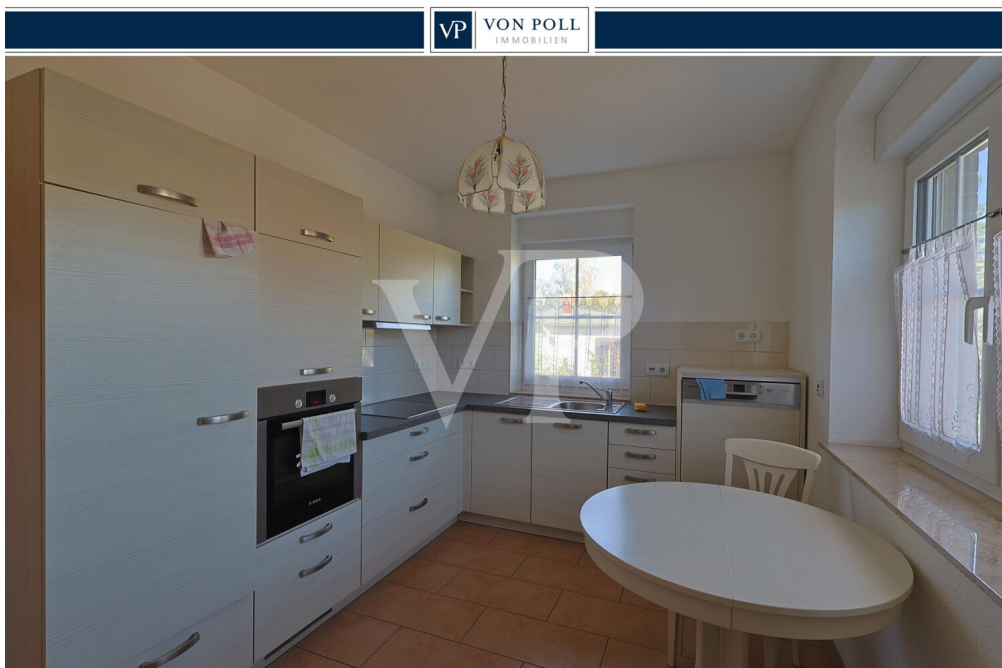
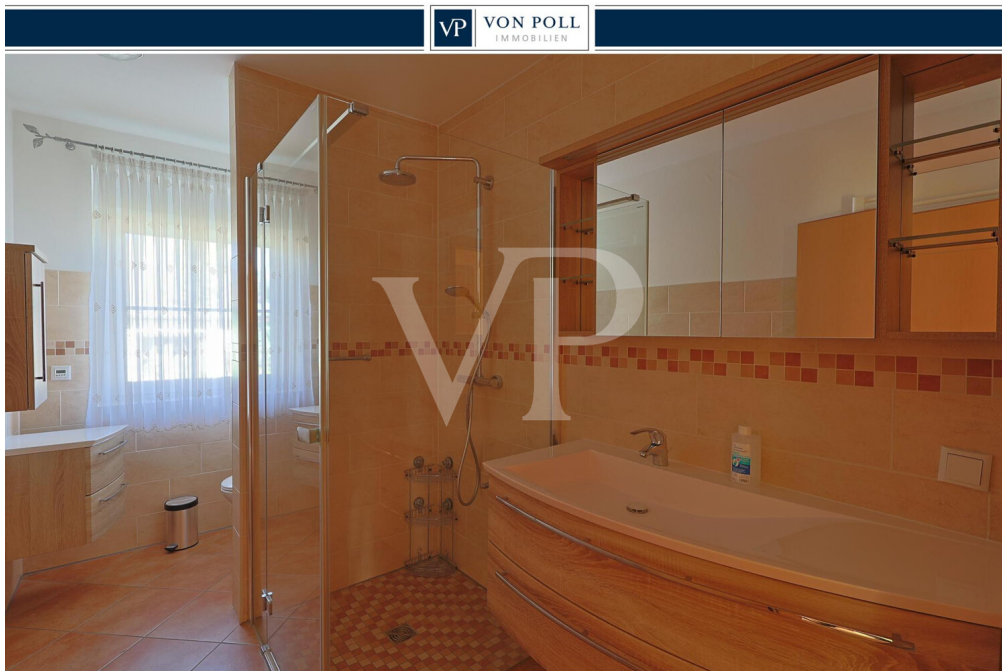
VP azonosító: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz

## Az ingatlan



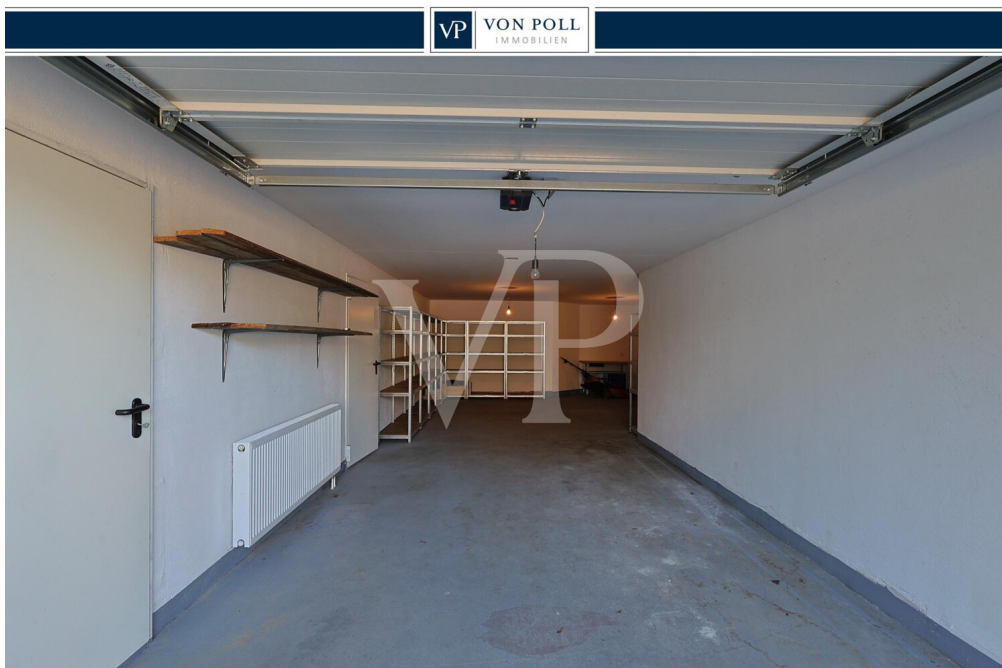
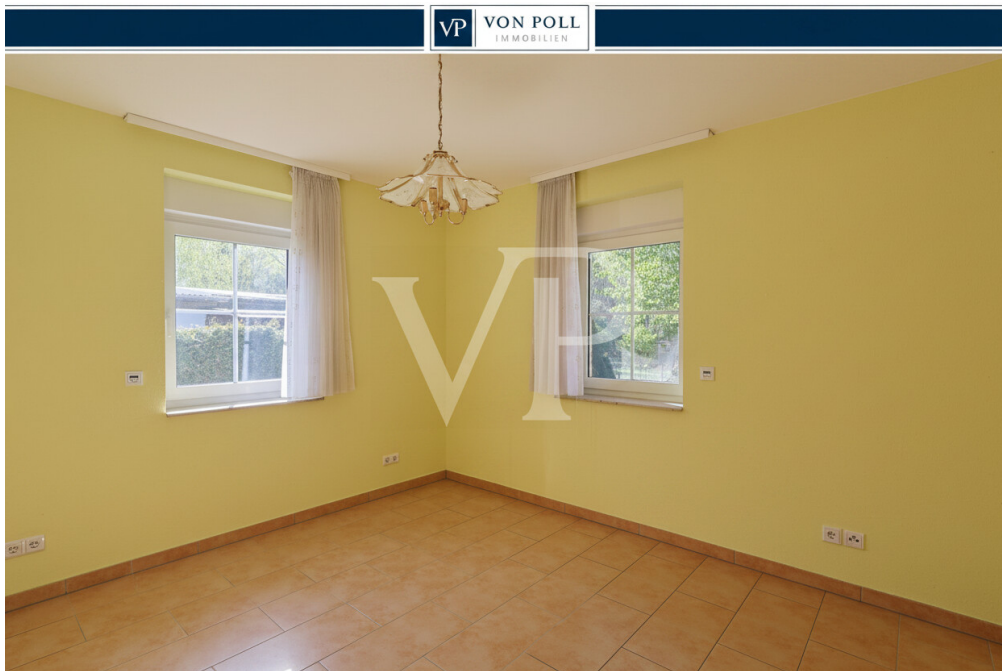
VP azonosító: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz

## Az ingatlan



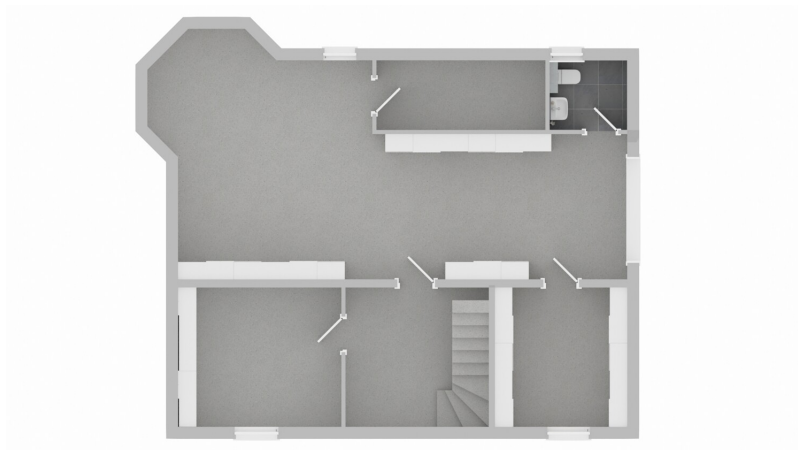
VP azonosító: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz

## Az ingatlan



VP azonosító: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz**

## **Az also benyomás**

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.

**VP azonosító: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz**

## **Részletes felszereltség**

- Baujahr 2014, massive Ziegelbauweise (Vollsteinverklönerung), 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)
- Terrassierter Garten mit Natursteinmauern, eingefriedetes Grundstück 658 m<sup>2</sup>
- Ruhige Wohnlage in Oranienburg OT Lehnitz
- S-Bahn Berlin in wenigen Minuten erreichbar

**VP azonosító: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz**

## **Minden a helyszínrol**

**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.**

**VP azonosító: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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