

Oranienburg / Lehnitz

# Gepflegter Bungalow mit großzügigem Kellergeschoss in bester Lehnitzer Wohnlage

*Codice oggetto: 26476007*



**PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 89,85 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 658 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26476007
Superficie netta	ca. 89,85 m <sup>2</sup>
Vani	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2014

Prezzo d'acquisto	549.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Superficie lorda	ca. 96 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz

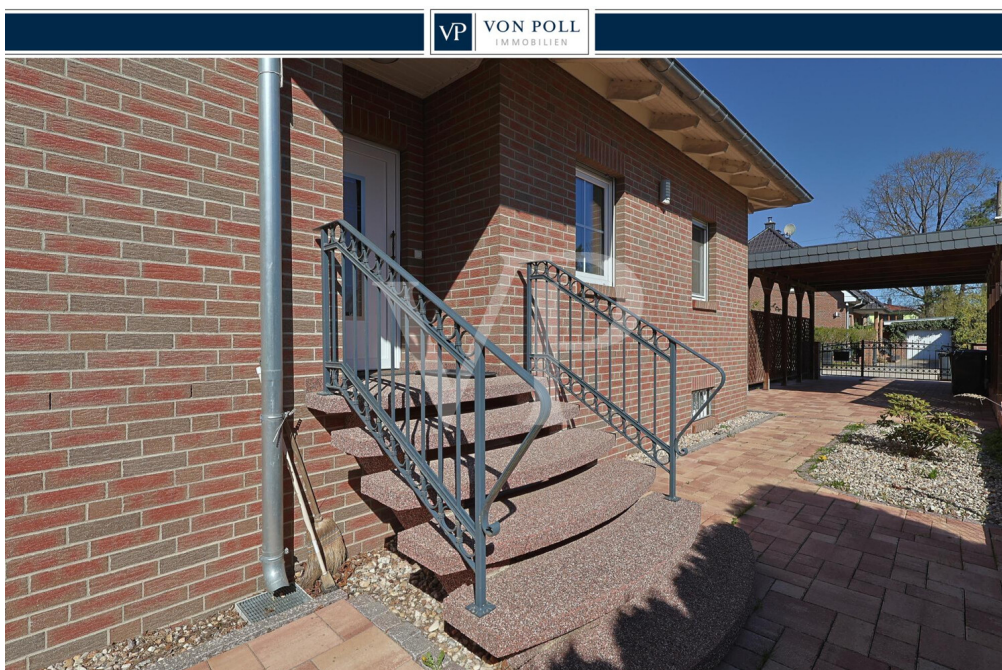
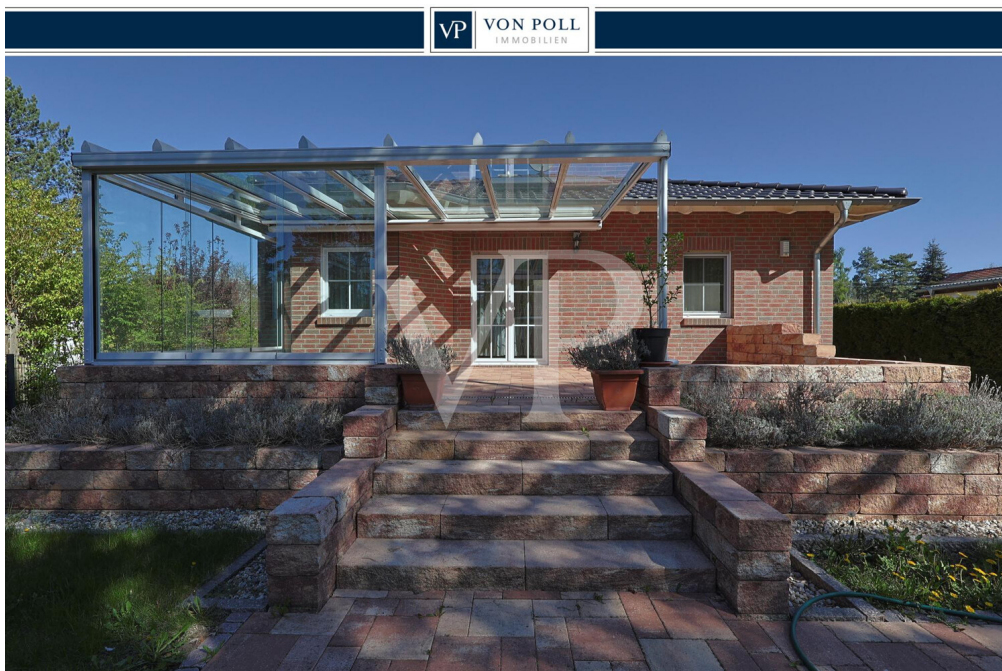
## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	02.05.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	69.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014

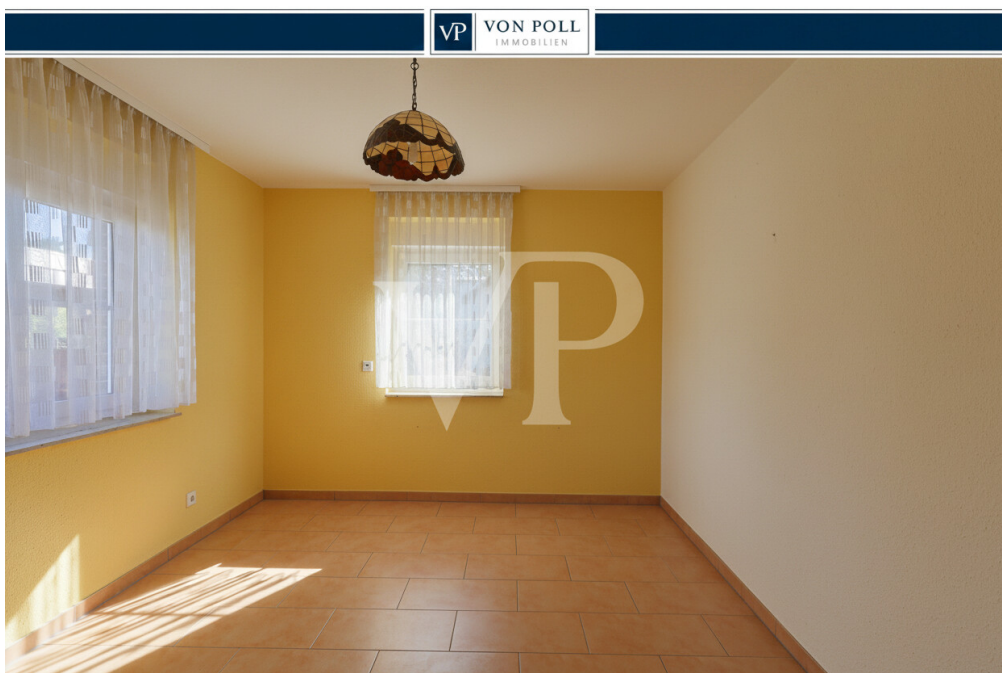
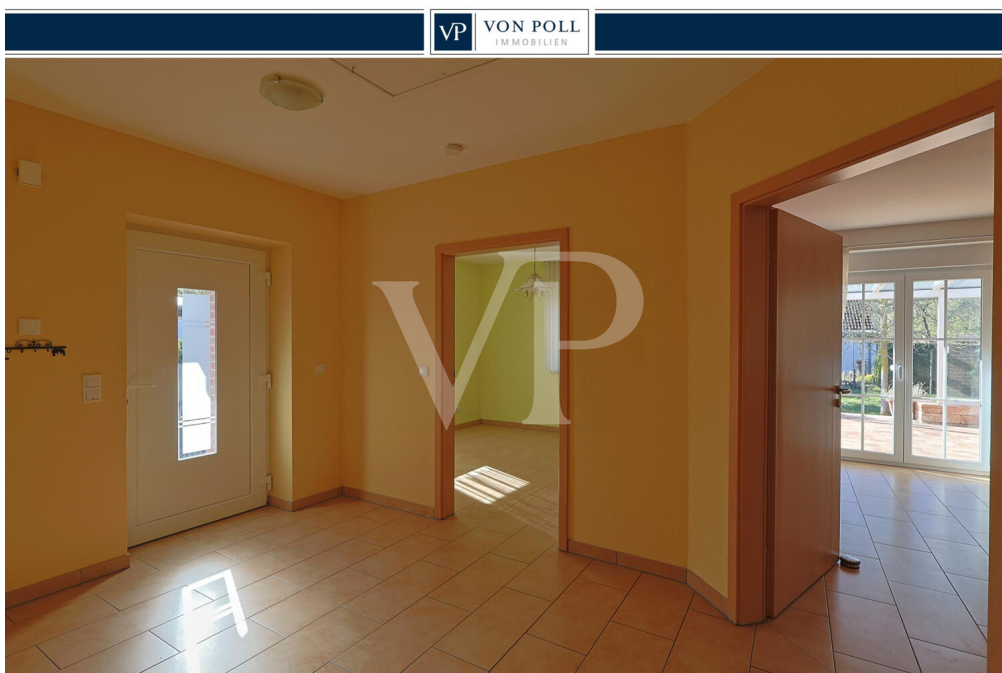
Codice oggetto: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz

## La proprietà



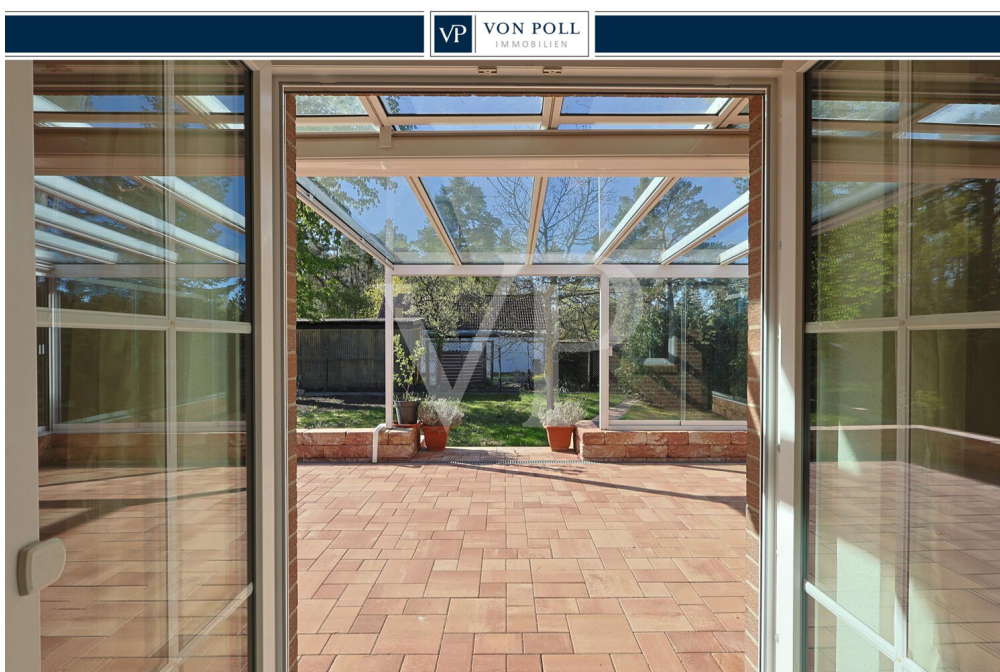
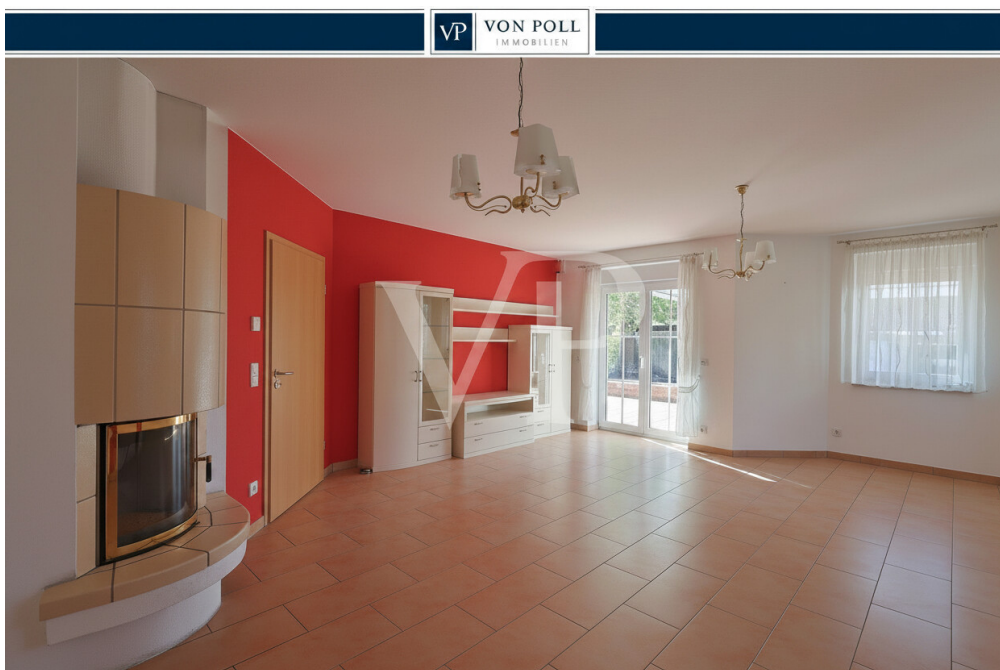
Codice oggetto: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz

## La proprietà



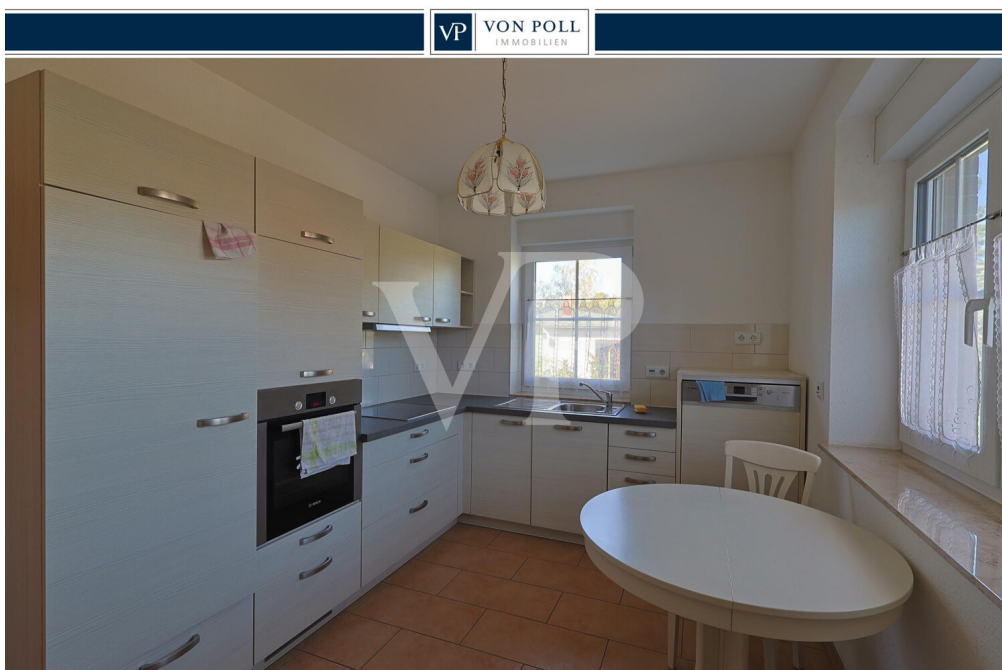
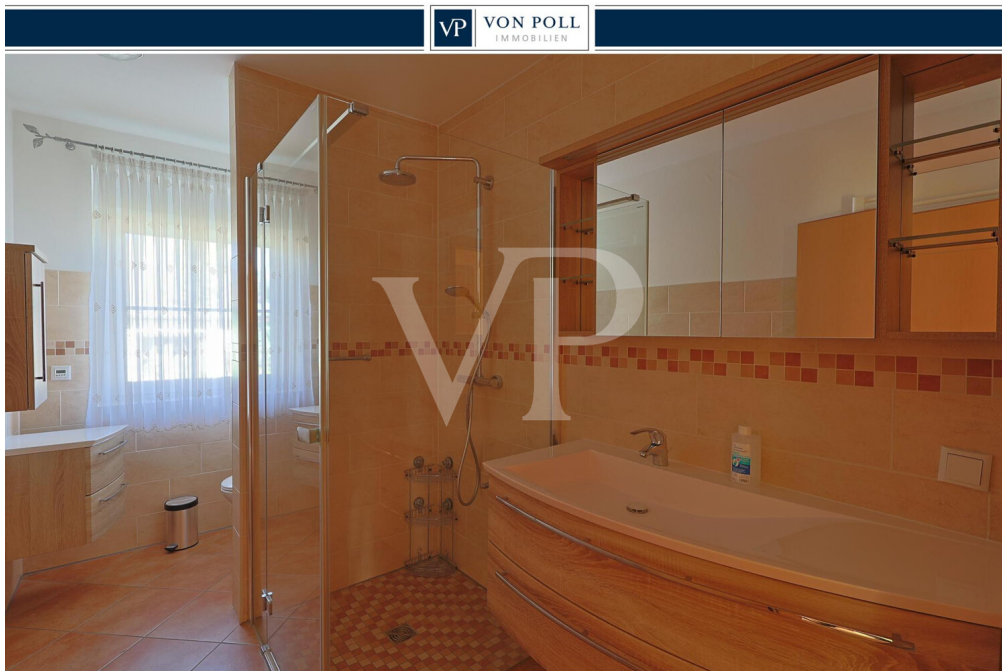
Codice oggetto: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz

## La proprietà



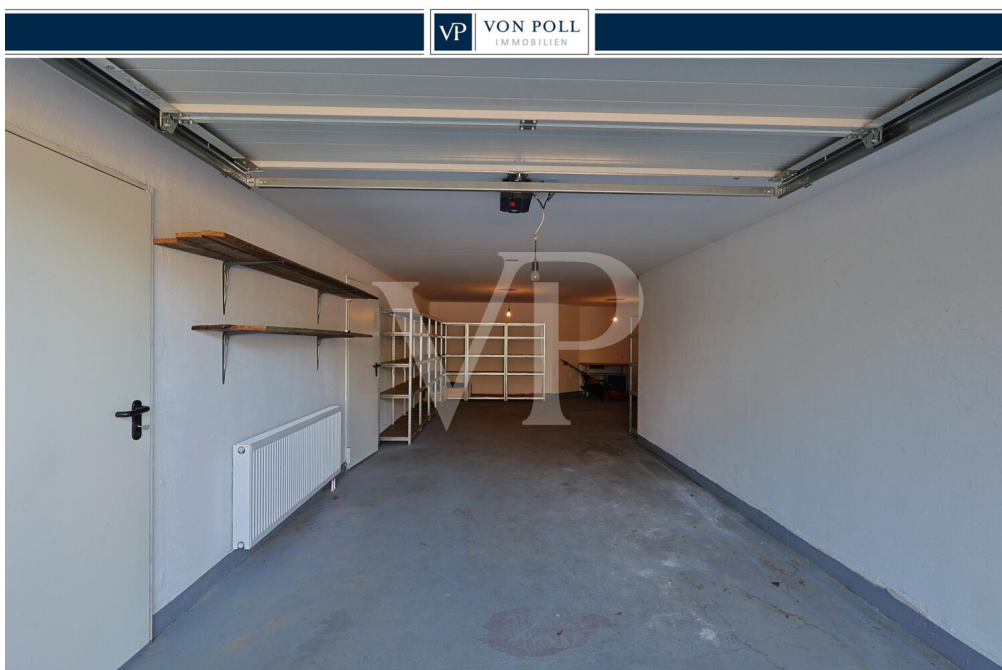
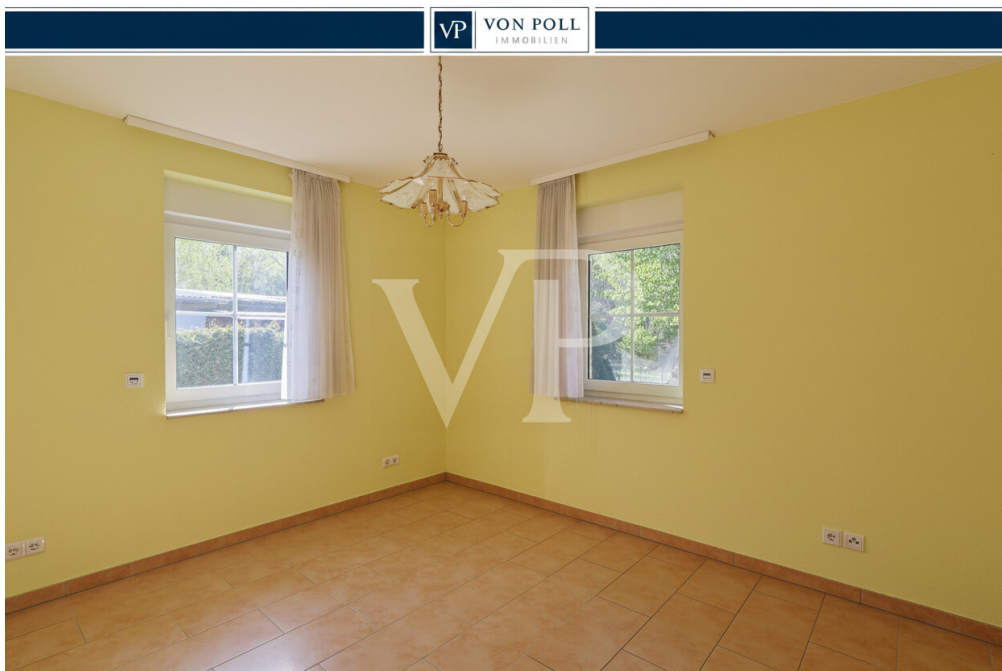
Codice oggetto: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz

## La proprietà



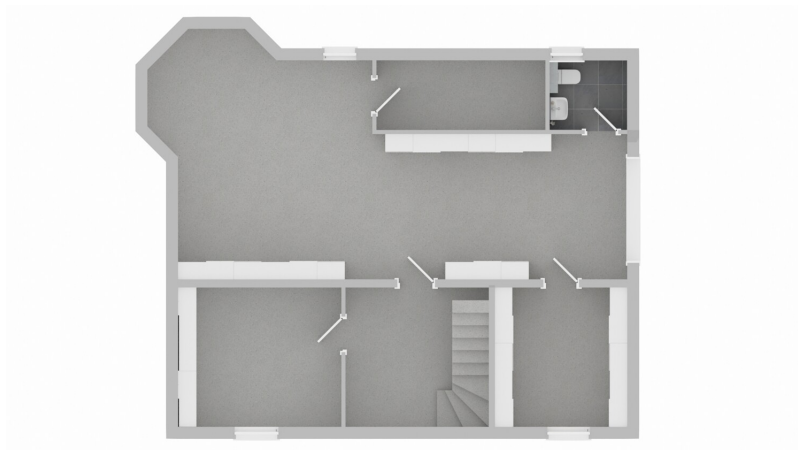
Codice oggetto: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz

## La proprietà



Codice oggetto: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz**

## Una prima impressione

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.

**Codice oggetto: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz**

## **Dettagli dei servizi**

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

**Codice oggetto: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 26476007 - 16515 Oranienburg / Lehnitz**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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