

Oberkrämer / Marwitz - Oberkrämer

## Doppelhaushälfte mit freiem Feldblick und ausgebautem Dachgeschoss – Oberkrämer

*Codice oggetto: 26116010*



**PREZZO D'ACQUISTO: 419.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 133 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 268 m<sup>2</sup>**

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

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

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

## A colpo d'occhio

|                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| Codice oggetto      | 26116010                           |
| Superficie netta    | ca. 133 m <sup>2</sup>             |
| Tipologia tetto     | a due falde                        |
| Vani                | 5                                  |
| Bagni               | 2                                  |
| Anno di costruzione | 1995                               |
| Garage/Posto auto   | 2 x Carport, 1 x superficie libera |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 419.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Porzioni di bifamiliari                                                   |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Caratteristiche        | Bagni di servizio, Cucina componibile                                     |

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

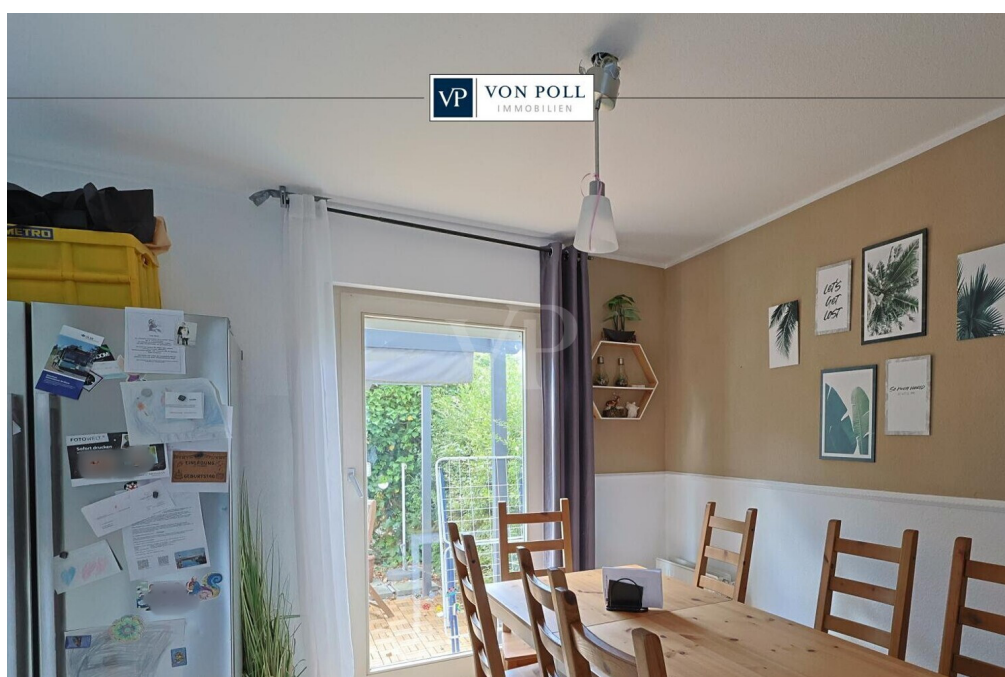
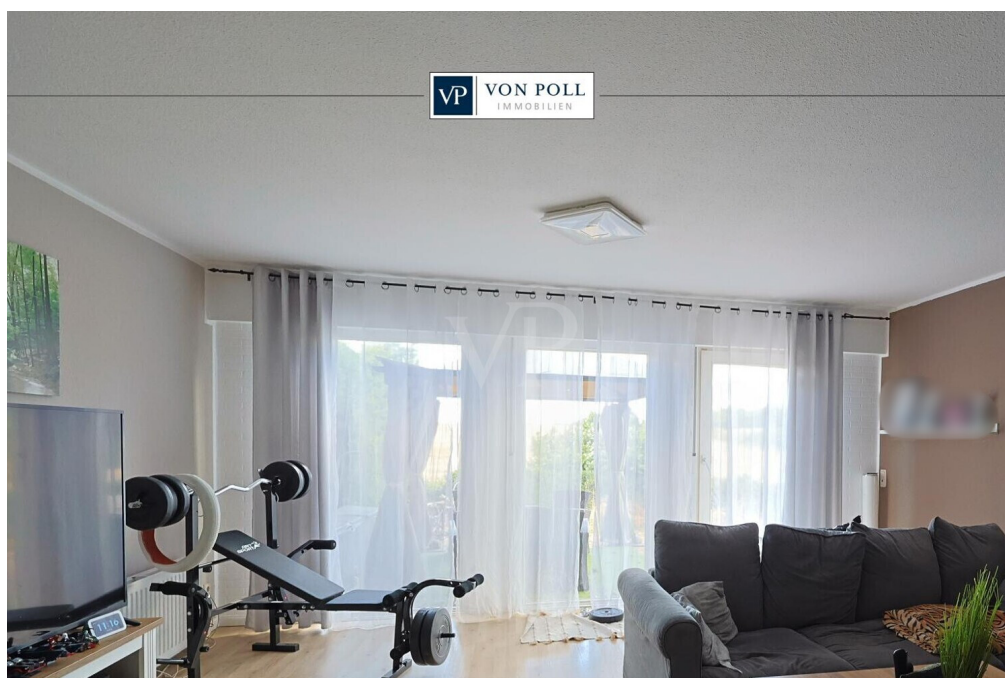
## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b> |
| Riscaldamento                           | <b>Gas</b>           |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>25.01.2027</b>    |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Gas</b>           |

|                                                       |                                            |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | <b>Attestato di prestazione energetica</b> |
| Consumo finale di energia                             | <b>104.10 kWh/m²a</b>                      |
| Classe di efficienza energetica                       | <b>D</b>                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1995</b>                                |

Codice oggetto: 26116010 - 16727 Oberkrämer / Marwitz - Oberkrämer

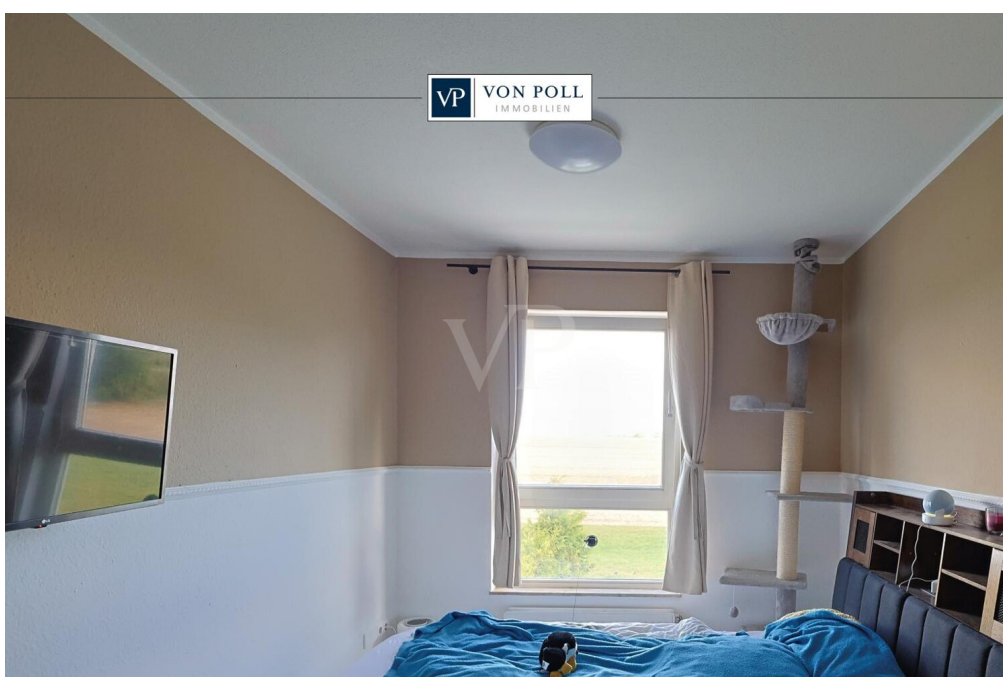
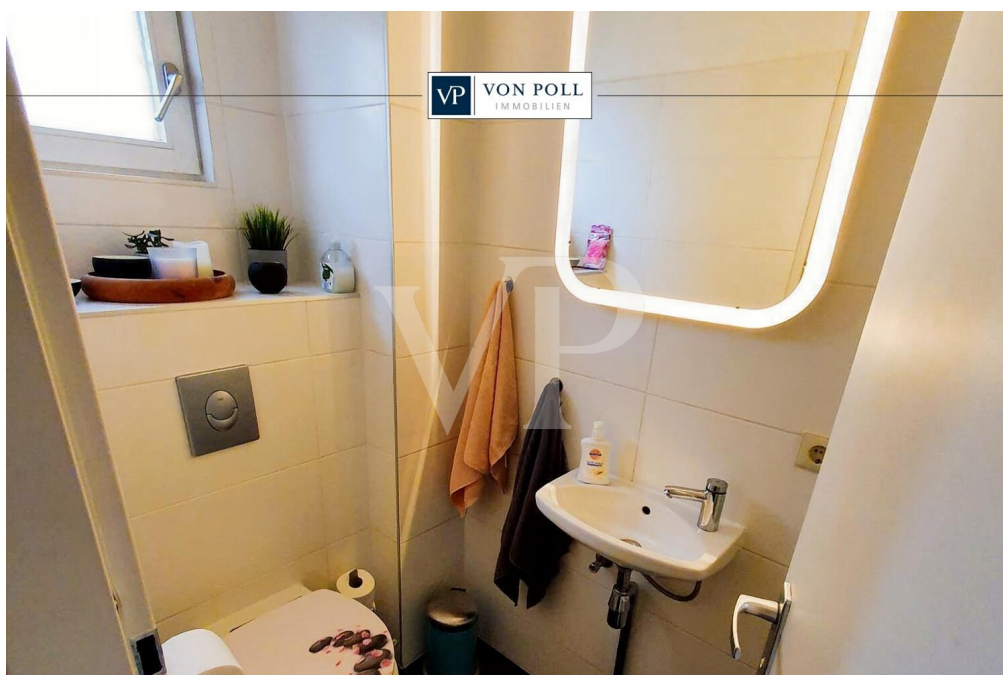
## La proprietà





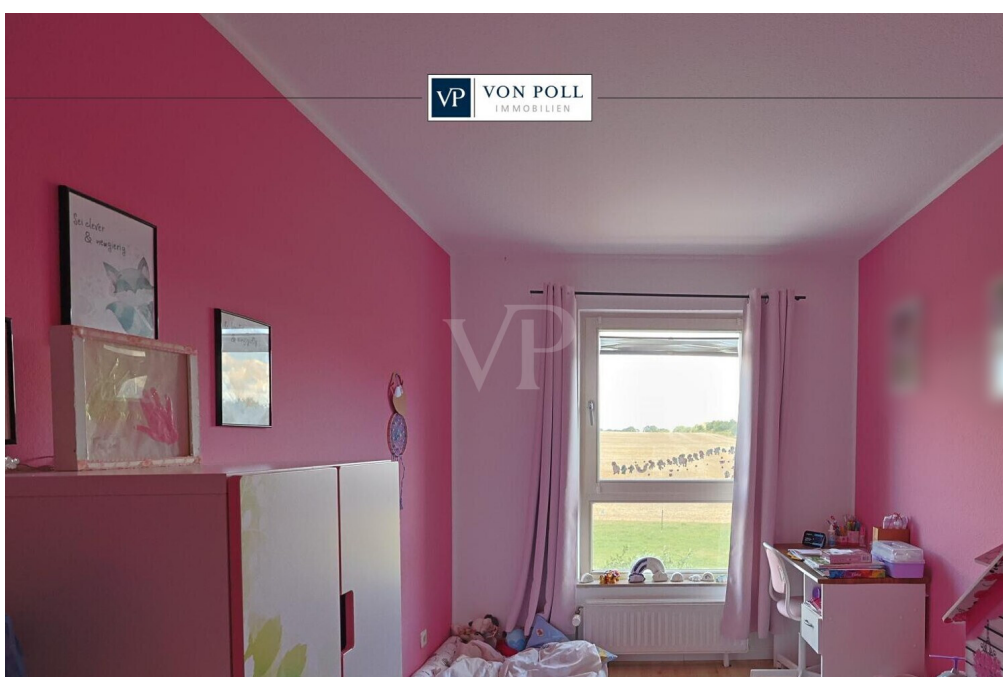
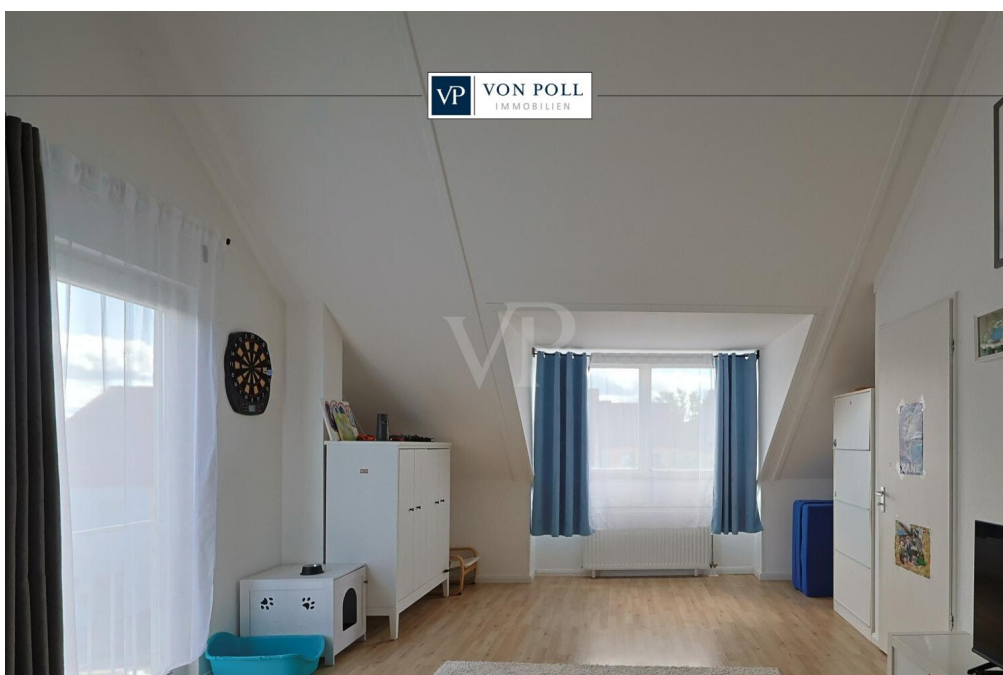
Codice oggetto: 26116010 - 16727 Oberkrämer / Marwitz - Oberkrämer

## La proprietà



Codice oggetto: 26116010 - 16727 Oberkrämer / Marwitz - Oberkrämer

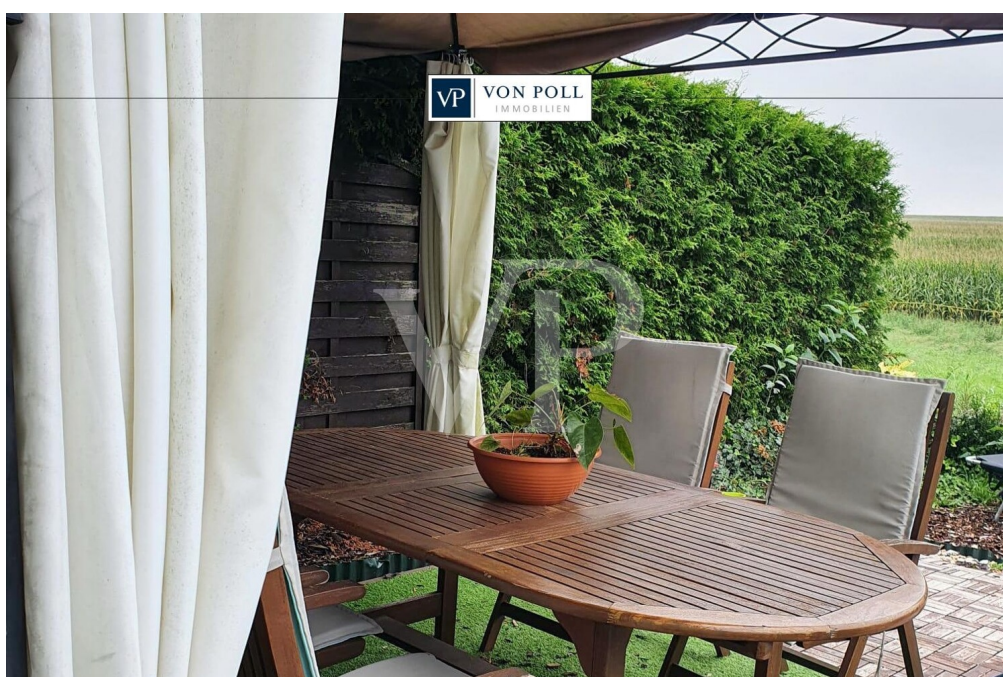
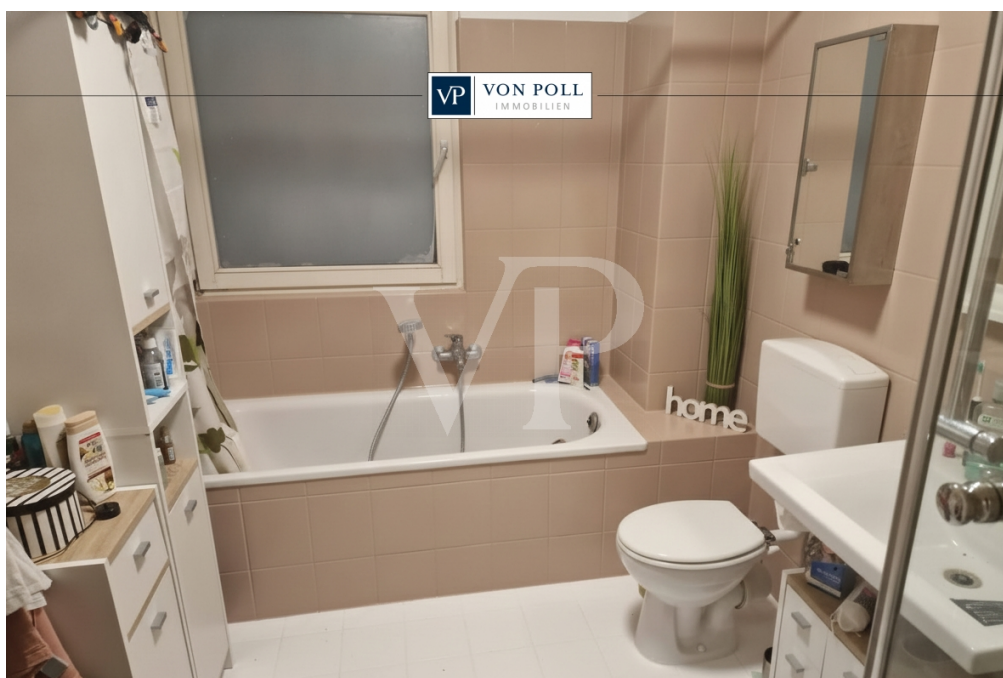
## La proprietà





Codice oggetto: 26116010 - 16727 Oberkrämer / Marwitz - Oberkrämer

## La proprietà





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

## La proprietà



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

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

## Una prima impressione

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.



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

## Dettagli dei servizi

- 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

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

## Tutto sulla posizione

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.

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

## 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)**