

Oranienburg / Schmachtenhagen

# Hochwertige Stadtvilla mit Passivhausqualität in Bestlage – Energieklasse A+, natürliche Materialien

Número da propriedade: 26476006



PREÇO DE COMPRA: 1.180.000 EUR • ÁREA: ca. 155,52 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 1.093 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26476006 - 16515 Oranienburg / Schmachtenhagen**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26476006 - 16515 Oranienburg / Schmachtenhagen

## Numa vista geral

Número da propriedade	26476006	Preço de compra	1.180.000 EUR
Área	ca. 155,52 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Área útil	ca. 226 m <sup>2</sup>
Ano de construção	2017	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 26476006 - 16515 Oranienburg / Schmachtenhagen

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Eletricidade	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	12.04.2028	Procura final de energia	6.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Aquecimento	Bomba de calor ar-água	Classificação energética	A+
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2016

Número da propriedade: 26476006 - 16515 Oranienburg / Schmachtenhagen

## O imóvel



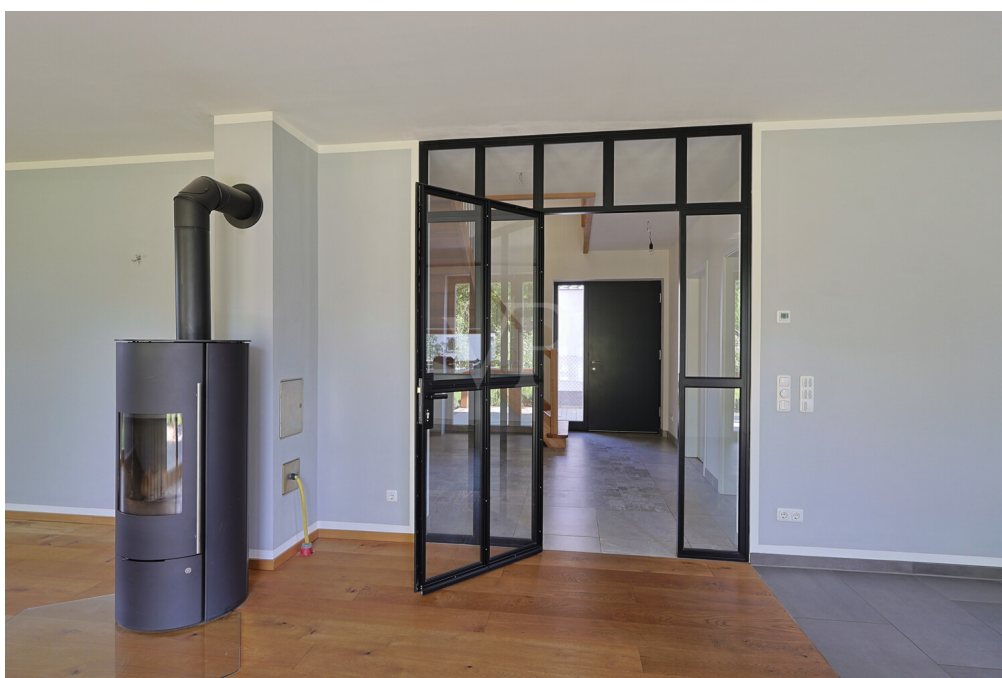
Número da propriedade: 26476006 - 16515 Oranienburg / Schmachtenhagen

## O imóvel



Número da propriedade: 26476006 - 16515 Oranienburg / Schmachtenhagen

## O imóvel



Número da propriedade: 26476006 - 16515 Oranienburg / Schmachtenhagen

## O imóvel



Número da propriedade: 26476006 - 16515 Oranienburg / Schmachtenhagen

## O imóvel



Número da propriedade: 26476006 - 16515 Oranienburg / Schmachtenhagen

## O imóvel



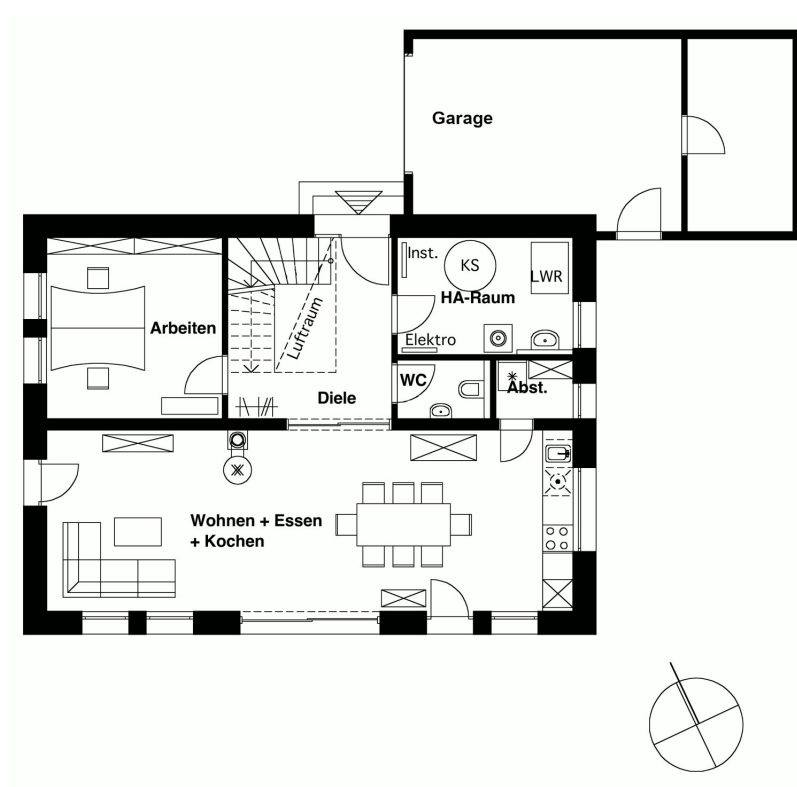
Número da propriedade: 26476006 - 16515 Oranienburg / Schmachtenhagen

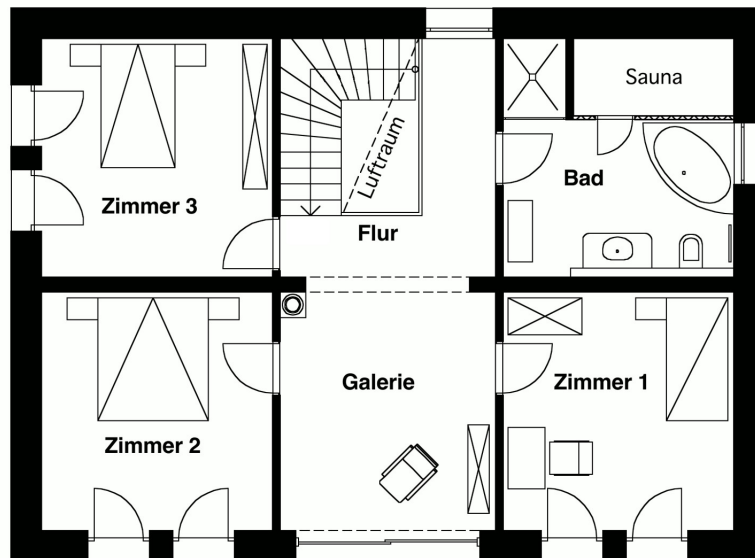
## O imóvel



Número da propriedade: 26476006 - 16515 Oranienburg / Schmachtenhagen

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26476006 - 16515 Oranienburg / Schmachtenhagen**

## Uma primeira impressão

Dieses Haus ist durch und durch als nachhaltiges Gebäude konzipiert. Das bedeutet zunächst natürlich, dass es als Passivhaus konzipiert ist. Doch nicht nur Kennwerte sind ausschlaggebend, der Mensch steht hier im Vordergrund, der sich in einer behaglichen, gesunden Umgebung entfalten kann.

Das Objekt zeichnet sich durch ein sorgfältig abgestimmtes Zusammenspiel von Form, Ausrichtung und Fensterflächen aus. Das Ergebnis sind überall großzügige, lichtdurchflutete Räume mit hohen Decken. Bereits beim Eintreten ist man überwältigt: Die Galerie im Obergeschoss öffnet sich zum Eingangsbereich, der zum Wohnzimmer hin durch eine große, elegante Stahlglasswand abgetrennt ist. Die Wirkung des Raums muss man selbst erleben.

Alle Wohnräume sind mit Lehmputz versehen. Zusammen mit der kontrollierten Wohnraumlüftung mit Enthalpietausch sorgt das für frische, angenehme Luft zu jeder Jahreszeit, selbst nach dem Aufwachen im Winter bei geschlossenem Fenster. Konsequenterweise sind alle Holzböden nur geölt und die Wände ausschließlich mit Naturfarben gestrichen. Im Schlafzimmer findet sich sogar unbehandelter Lehmputz, der diesem Raum eine ganz besondere Aura verleiht.

Wo es sinnvoll ist, insbesondere auch in der offenen Galerie, sind Holzparkettböden verlegt. Die übrigen Bodenflächen wurden mit sorgfältig ausgewählten Fliesen gestaltet, die Ästhetik und zeitlose Eleganz vereinen. Die perfekt in das Gebäude integrierte bulthaup-Küche unterstreicht den höchsten Anspruch an Material und Design. Eine besondere Note setzt die Sauna im Bad des Obergeschosses.

Wegweisend ist das Konzept für Energie, Warmwasser und Heizung. Ein großer, moderner Schichtenspeicher mit Wasser im Hausanschlussraum bildet das Herz der Anlage. Warmwasser wird hier frisch über einen Wärmetauscher im Speicher erzeugt. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe, die ihren Strom auch aus der Photovoltaikanlage beziehen kann; ein Batteriespeicher optimiert die Eigenversorgung zusätzlich. Das Besondere an der Anlage ist aber der schöne Kaminofen im Wohnzimmer: Er ist wasserführend und auch ohne Wärmepumpe in der Lage, das ganze Haus mit Warmwasser und Wärme zu versorgen.

Abgerundet wird das Ensemble durch ein großzügiges, grünes Grundstück, das vom Wohnzimmer aus über die Südterrasse erreichbar ist. Neben einer Garage wurde der historische Altbestand, ein kleines Häuschen, liebevoll als Werkstatt integriert. Die

**Umgebung ist geprägt von Ruhe, Natur und Grün.**

**Die Eigentümerin ist in Architektur mit besonderem Schwerpunkt Nachhaltigkeit ausgebildet; sie hat das Haus zum Selberwohnen entworfen und auch mehrere Jahre genutzt. Ein Umzug ins Ausland macht es nun möglich, dieses Objekt zu erwerben.**

**Número da propriedade: 26476006 - 16515 Oranienburg / Schmachtenhagen**

## **Detalhes do equipamento**

### **Energiestandard & Gebäudehülle**

- KfW-Effizienzhaus 40 Plus (deutlich übererfüllt)
- Endenergiebedarf 6 kWh/m<sup>2</sup>a, Energieausweis Klasse A+,
- Blower-Door-Test: mehr als doppelt so gut wie der Grenzwert für Passivhäuser
- Monolithisches Mauerwerk Poroton (Wienerberger), kein Wärmedämmverbundsystem; Ziegel als atmendes Material
- Holzfenster mit Dreifachverglasung
- Nachhaltige Detailplanung mit Fokus auf lange Haltbarkeit sowie Wiederverwendbarkeit und Entsorgung

### **Haustechnik & Energie**

- Luft-Wasser-Wärmepumpe Kermi x-change dynamic 8AW
- Moderner Schichtenspeicher mit Frischwassertechnik
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung in allen Wohnräumen
- Kontrollierte Wohnraumlüftung Zehnder Comfoair Q350TR mit Enthalpietausch (Wärme- und Feuchterückgewinnung)
- Wasserführender Kaminofen Olsberg Tolima Aqua II Compact, 10 kW Heizleistung
- Photovoltaikanlage 5,4 kWp
- Batteriespeicher SolarWorld SunPac LiOn 6, Kapazität 6 kWh

### **Innenausbau & Materialien**

- Einbauküche bulthaup b1, Alpinweiß, maßgefertigt
- Handwerklich gefertigte Stahl-Glas-Trennwand im Industriedesign
- Selbsttragende Holz-Wangentreppe aus Esche
- Lehmputz in allen Wohnräumen; im Schlafzimmer unbehandelt
- Naturfarben Kreidezeit und Auro
- Holzpflege mit Woca- und Osmo-Ölen
- Parkett Eiche, geölt (EG); Parkett Esche (OG); alle Raumübergänge schwellenfrei
- Sauna aus nordischer Fichte mit Abachiholz-Innenausbau, Ausführung „Exklusiv“
- Gäste-WC (EG)

### **Außenbereich**

- Garage und Werkstatt mit Drehstromanschluss
- Werkstattgebäude aus historischem Altbestand
- Spielhaus
- Terrasse in Südausrichtung
- Garten mit Obstbäumen und Hochbeeten
- Brunnen für Gartenwasser
- Grundstück 1.094 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26476006 - 16515 Oranienburg / Schmachtenhagen**

## **Tudo sobre a localização**

Schmachtenhagen liegt als Ortsteil von Oranienburg rund 25 Kilometer nördlich von Berlin. Nah genug für eine entspannte Pendelstrecke, weit genug für echte Ruhe. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine gewachsene Wohnstruktur und viel Grün aus. Über die Jahre hat ein stetiger Zuzug, insbesondere aus Berlin, stattgefunden. Daraus ist eine freundliche, stabile Nachbarschaft entstanden. Man grüßt und hilft sich.

Die Versorgung des Alltags ist ohne Aufwand gesichert: Ein Supermarkt sowie weitere Nahversorger sind fußläufig erreichbar. Der Gasthof Niegisch liegt neun Gehminuten entfernt und bildet nicht zuletzt wegen seiner Festivitäten eine Art Herz der Gemeinschaft. Unmittelbar in der Nähe befindet sich das Caravanserei, eine der bekanntesten Gastro- und Wellness-Adressen der Region.

Für Familien ist die Lage besonders überzeugend: Die Grundschule ist in drei Fahrradminuten erreichbar, die Kita Bäkestrolche ebenfalls fußläufig. Sportliche Angebote des SVB Schmachtenhagen liegen sieben Gehminuten entfernt. Die ärztliche Versorgung ist vor Ort gewährleistet.

Vom Bahnhof Oranienburg aus besteht eine direkte S-Bahn-Verbindung nach Berlin. Regionalzüge im Berlin-Zone-C-Tarif erreichen den Berliner Hauptbahnhof in 31 Minuten; ein IC fährt den BER in 54 Minuten an. Das ist schneller als von vielen Punkten innerhalb Berlins. Mit dem Auto ist die Stadtgrenze über den Berliner Ring ebenfalls schnell erreicht.

Die Umgebung ist von naturnahen Wäldern eingerahmt. Der Grabowsee ist über eine malerische Fahrradrouten durch den Wald erreichbar, der Lehnitzsee liegt rund sechs Kilometer entfernt.

Schmachtenhagen verbindet eine Lebensqualität, die in dieser Kombination selten ist: Berlinnähe ohne Stadtlärm, solide Infrastruktur ohne Anonymität und ein natürliches Umfeld mit echtem Freizeitwert.

**Número da propriedade: 26476006 - 16515 Oranienburg / Schmachtenhagen**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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