



## **Immobilien-Exposé**

**Sehen-Staunen-Einziehen: EFH mit gr.  
UG in Top Lage-Top Qualität-Top Fläche-  
Top Technik-Top Preis (verkauft)**

**Objekt-Nr.:**

**2535**

## Haus zum Kauf

in 16515 Oranienburg





## Details

Sauna

Wasch/Trockenraum

Wellnessbereich

Kaufpreis

**429.000 €**

Wohnfläche (ca.)

**102,42 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**5**

Nutzfläche (ca.)

**160 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)

**420 m<sup>2</sup>**

Anzahl Schlafzimmer

**3**

Baujahr

**2004**

Zustand

**neuwertig**

Unterkellert

**Ja**

Bad mit

**Wanne, Fenster**

Küche

**Einbauküche**

Boden

**Fliesen**

## Beschreibung

Nur wenige Laufminuten von der Havel entfernt, in gefragter, verkehrsberuhigter Lage, an der Grenzlinie (aber außerhalb) eines modern erschlossenen B-Plangebietes finden Sie dieses 2004 erbaute, hochwertige Einfamilienhaus. Hohe helle Räume (2,67 m/ EG) mit in Teilen zum "Wohnen" erstellten Untergeschoss (2,43 m/ UG) bietet die Immobilie deutlich mehr Lebensfläche als die nach II. BV angezeigte Wohnfläche von ca. 102,42 m<sup>2</sup>.

Im Erdgeschoss erreichen Sie über die helle Diele ein Vollbad mit Dusche, einen Hauswirtschaftsraum, eine vollwertige Wohnküche mit EBK (als Übergangslösung), einen hellen, großzügigen Wohn – und Essbereich mit Zugang zur Hochterrasse sowie ein Zimmer/ mögliches Schlafzimmer, welches ebenfalls über einen Terrassenausgang verfügt. Das Erdgeschoss ist mit Feinsteinzeug gefliest, eine Echtholztreppe (Sonderkonstruktion in Eiche) führt zur oberen Etage. Das Dachgeschoss ist mit einem großen Studio mit bodentiefen französischen Fenstern sowie einem Zimmer, (Gäste/Schlafen) ausgestattet. Des Weiteren finden Sie hier ebenfalls ein Vollbad, hier mit Wanne.

An den Fenstern sind elektrische Rollläden installiert. Ein Kaminzug für die Nutzung eines Kaminofens ist vorhanden.



Der verbleibende Spitzboden ist voll gedämmt und kann als kl. Stauraum genutzt werden. In den zum "Wohnen" erstellten, beheizten Räumen im UG befinden sich ein HWR, eine hochwertige Sauna mit Dusche und Ruhebereich, ein großer Hobbyraum (Wohnen) und eine Heimwerkerwerkstatt.

Der Garten ist pflegeleicht und technisch versiert (Gartenbrunnen, Sprengleranlage, Zisternen und Dräinagen) ausgestattet. Die Hochterrasse mit Süd-West-Ausrichtung, einem Gartenhäuschen und ein Carport runden die Außenanlagen ab.

## Ausstattung

- Massivhaus, Bj. 2004, UG+ EG + DG, Wohnfläche ca. 102,42 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche mit Untergeschoss (ohne Terrasse) ca. 159,54 m<sup>2</sup>
- Brennwertgerät Vissmann aus 2004, Erdgas zentral
- PKW-Stellplätze + Carport + Geräteschuppen
- Jalousien 2023, neue Hebeanlage im UG 2017
- Einfriedung mit Metallzaun (Stabmatten) und Hecke

Die Trinkwasserversorgung ist ebenso wie das Abwasser-/ die Erdgas-/ und die Elektroversorgung zentral angeschlossen. Telefonanschluss und Internetbreitbandanschluss ist mit T-Online in 175 Mbit (lt. Telekom) möglich. Die Immobilie liegt ebenfalls im sehr guten Empfangsbereich von LTE mit 5G.

Die technisch gut durchdachten Besonderheiten des sehr gepflegten, sparsam genutzten und freigezogenen Einfamilienhauses zeigen wir Ihnen gern bei einer Besichtigung.

Ein aktueller Energieausweis, gemäß §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegt vor und kann eingesehen werden.

Art: Energieverbrauchs/bedarfsausweis; Energieträger: Erdgas E; Energiekennwert: 104,2 kWh/(m<sup>2</sup>\* a); Baujahr: 2004, Energieeffizienzklasse D

## Sonstiges

Baujahr: 2004

Energiekennwert: 104,2 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Befuerung/Energieträger: Erdgas leicht

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Heizungsart: Gas-Heizung

Energieeffizienzklasse: D



Der Objektverkauf erfolgt im Auftrag der Eigentümer – KÄUFERPROVISIONSFREI !

\*Als Mieter/ Pächter/ Käufer zahlen Sie bei Immobilienangeboten mit einer "provisionsfrei"-, "käuferprovisionsfrei-", oder "fehlenden" Kennzeichnung an uns keine Maklerprovision, ausgenommen sind ggf. Provisions- und/ oder Honorarzahlungen des Vermieters/ Verpächters/ Verkäufers!

Unsere Objektangebote basieren grundsätzlich auf qualifizierten Exklusivaufträgen sowie individuellen Rahmenvereinbarungen mit unseren Auftraggebern (ausschließlich die Objekteigentümer). Sollten Sie unsere Objekte anderweitig angeboten bekommen, so sind diese Angebote nicht autorisiert, alternativ so genannte "Trittbrettfahrer"; "Küchentischmakler", "Geldwäscher" oder andere "Aufpudler". Kooperationen mit Kollegen oder Doppelinsertionen mit unseren Auftraggebern werden von uns deutlich als solche kenntlich gemacht!

BESICHTIGUNG: Diskrete, straßenseitige Außenbesichtigungen können jederzeit von Ihnen vorgenommen werden. Grundstücks-/ Liegenschaftsbegehungen stimmen Sie bitte mit unserem Büro ab. Treffpunkt hierfür ist die straßenseitige Grundstücksgrenze.

## Lage & Umgebung

Bodestr. 8, 16515 Oranienburg

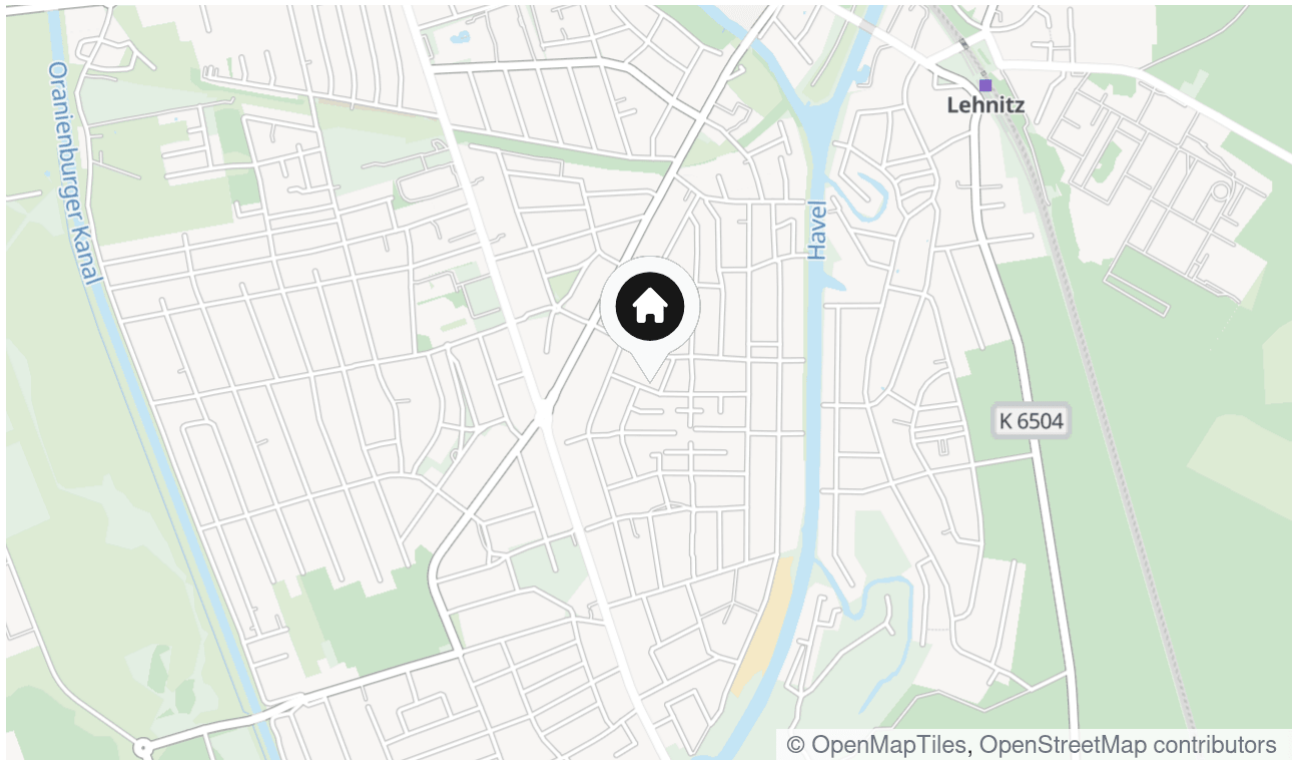
Oranienburg mit seinen ca. 43.000 Einwohnern ist Kreisstadt und auch Verwaltungssitz des Landkreises Oberhavel. Die Stadt liegt inmitten einer seenreichen Landschaft und ist nur 15 Kilometer von nördlichen Berliner Stadtgrenze entfernt. Neben verschiedenen Kinder- und Bildungseinrichtungen gibt es auch ein attraktives Sport- und Freizeitangebot. Das älteste barocke Stadtschloss der Mark ist Sitz der Stadtverwaltung, Ausstellungsort und Museum und überzeugt überdies auch noch mit einem großzügig angelegten Stadtpark. Hier lassen sich Ruhe und Entspannung mit verschiedenen Aktivitäten verbinden. Die guten Verkehrsanbindungen an den Berliner Autobahnring A 10, die B96 und die B273 unterstützen die Bedeutung Oranienburgs als wichtigen Wirtschaftsstandort und Touristenmagnet der Region nördlich von Berlin. Die Regionalzüge RB12 (Berlin-Ostkreuz bis Templin), RB 20 (Oranienburg bis Potsdam) und RE 5 (Stralsund/Rostock bis Elsterwerder) fahren im Stundentakt und die S-Bahnlinie S1 verkehrt alle 20 Minuten bis nach Wannsee. Das Berliner Stadtzentrum ist in nur 30 Minuten bequem mit dem Auto zu erreichen.

Das Objekt befindet sich im beliebten Oranienburger Stadtteil Süd, an einer Anliegerstraße. Die nähere Umgebung besteht ausschließlich aus Einfamilienhäusern bzw. Reihenhäusern.

Das Oranienburger Stadtzentrum ist ca. 3,3 km entfernt.

KITA, Schule, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie sind bequem mit dem Fahrrad zu erreichen. Die Lage ist als ruhig zu bezeichnen mit kurzer Anbindung an die Innenstadt.

Das Süd-Center an der Berliner Straße, mit seinen Einkaufs- und Gewerbeeinheiten ist durch einen kurzen Fußweg schnell erreichbar. Die Landesstraße hat eine Zubringerstraße zur Berliner Stadtautobahn und zum Berliner Ring. Bis dorthin sind es ca. 5 PKW-Minuten. Die städtische Buslinie 804 der Oberhavelverkehrsgesellschaft hält direkt vor dem Süd-Center.





## Energieausweis

Endenergieverbrauch

**104,2**

Heizungsart

**Zentralheizung**

Wesentlicher Energieträger

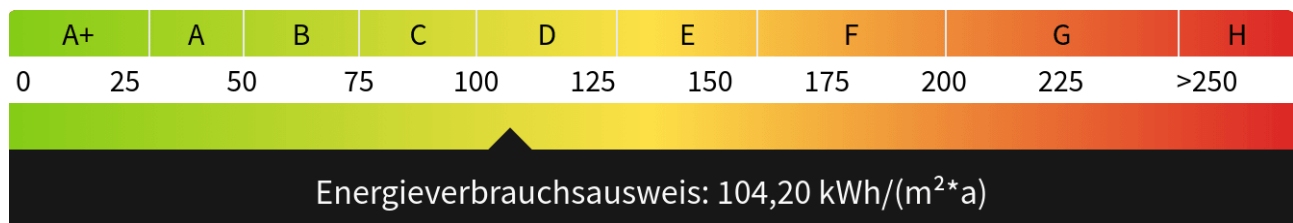
**Erdgas leicht**

Baujahr (Energieausweis)

**2004,2023**

Gültig bis

**05.02.2034**







Blick aus südlicher Sicht



Sicht von Anliegerstraße, verkehrsberuhigt





Außenansicht mit Blick auf die Terrasse



Anliegerstraße - verkehrsberuhigt





Außeneingang für Untergeschoss



Flur - Diele im EG





Wohnzimmer



Sonderanfertigung aus Eichenholz



Vollbad EG mit Dusche



Dusche im EG





© Wacker Immobilien "Im Grünen Norden von Berlin" Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Küche mit EBK



© Wacker Immobilien "Im Grünen Norden von Berlin" Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Vollbad im DG mit Wanne





© Wacker Immobilien "Im Grünen Norden von Berlin" Präsentiert durch FLOWFACT 2017

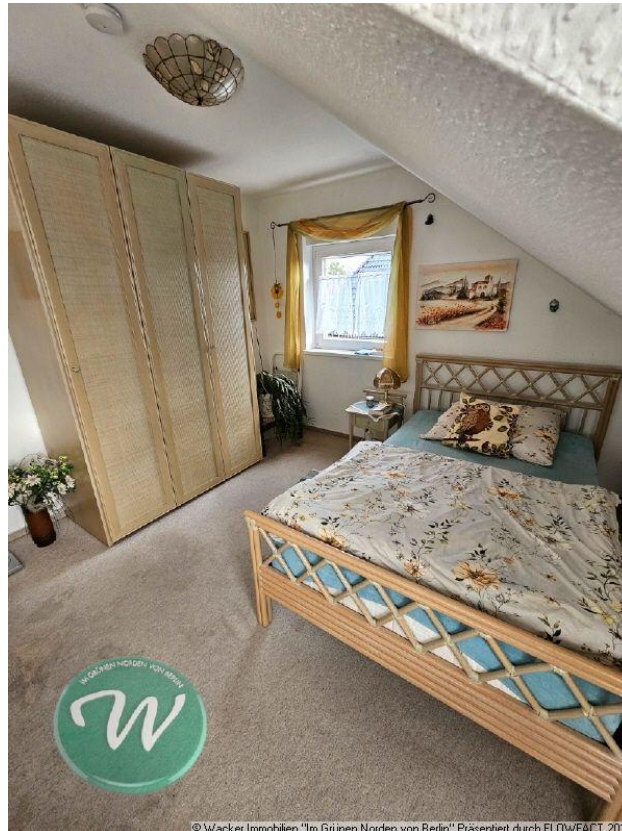
Großes Studio im DG



© Wacker Immobilien "Im Grünen Norden von Berlin" Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Studioblick in Westrichtung





© Wacker Immobilien "Im Grünen Norden von Berlin" Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Zimmer im DG



© Wacker Immobilien "Im Grünen Norden von Berlin" Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Hobbyraum - Wohnen im UG





© Wacker Immobilien "Im Grünen Norden von Berlin" Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Sauna Wellness im UG



© Wacker Immobilien "Im Grünen Norden von Berlin" Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Wellness im UG



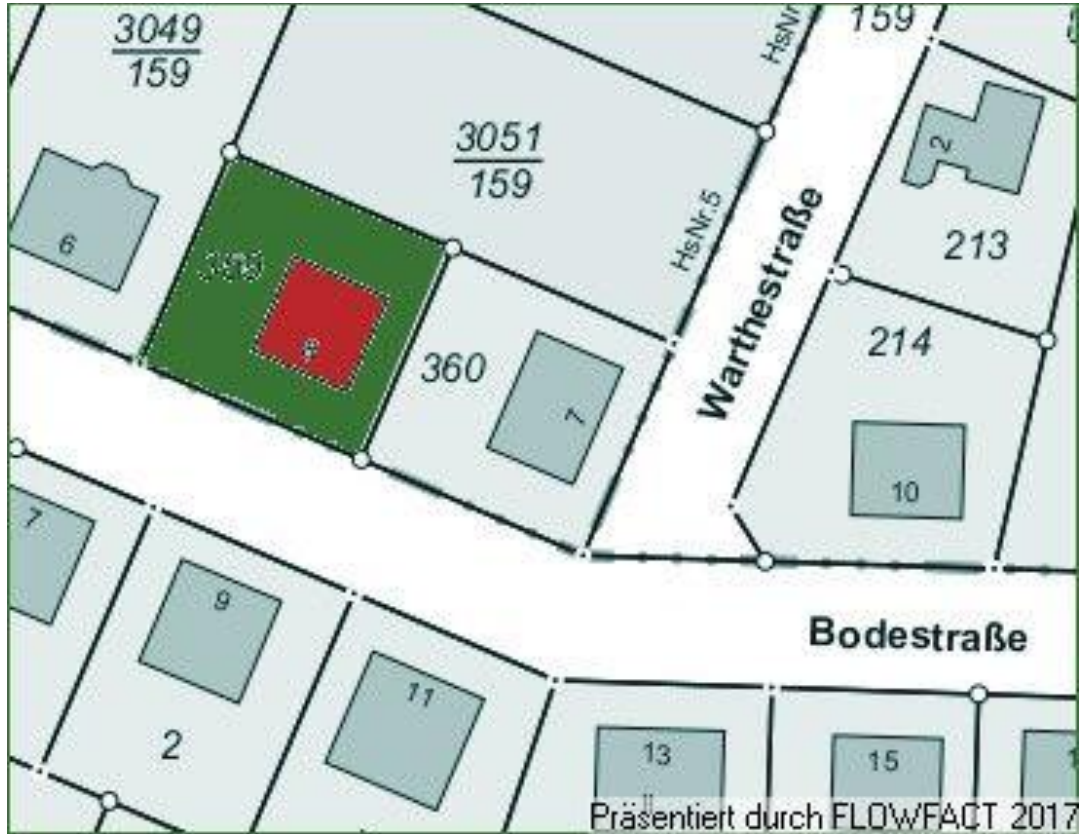


Heimwerkerraum im UG



seitliche Außenansicht





Karte, Geobasisdaten GeoBasis-DE-LGB, GB-D 06-17



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgerecht und dient nur zur räumlichen Orientierung.

© Wacker Immobilien "Im Grünen Norden von Berlin" Präsentiert durch FLOWFACT 2017

### Grundriss-skizze Erdgeschoss Vogelperspektive



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgerecht und dient nur zur räumlichen Orientierung.

© Wacker Immobilien "Im Grünen Norden von Berlin" Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Grundrisskizze Erdgeschoss\_Ansicht-SW



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgerecht und dient nur zur räumlichen Orientierung.

© Wacker Immobilien "Im Grünen Norden von Berlin" Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Grundrisskizze Dachgeschoss\_Vogelperspektive





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgerecht und dient nur zur räumlichen Orientierung.

© Wacker Immobilien "Im Grünen Norden von Berlin" Präsentiert durch FLOWFACT 2017

### Grundrisskizze Dachgeschoss Ansicht-SW



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgerecht und dient nur zur räumlichen Orientierung.

© Wacker Immobilien "Im Grünen Norden von Berlin" Präsentiert durch FLOWFACT 2017

### Grundrisskizze UG Ansicht-SW



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgerecht und dient nur zur räumlichen Orientierung.



© Wacker Immobilien "Im Grünen Norden von Berlin" Präsentiert durch FLOWFACT 2017

### Grundrisskizze UG Vogelperspektive



## Kontakt

### **Wacker Immobilien "Im Grünen Norden von Berlin"**

Berliner Straße 218 - 220

16515 Oranienburg

Telefon: +49 3301 591111

E-Mail: [info@wacker-immobilien.de](mailto:info@wacker-immobilien.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr Dirk Wacker

### **Impressum**

[www.wacker-immobilien.de/impressum/](http://www.wacker-immobilien.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.wacker-immobilien.de](http://www.wacker-immobilien.de)

