Oranienburg / Friedrichsthal

RAUS in die Natur - REIN ins gemachte Nest

Número da propriedade: 24116011

PREÇO DE COMPRA: 680.000 EUR • ÁREA: ca. 156 m^2 • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 1.034 m^2

Número da propriedade: 24116011 - 16515 Oranienburg / Friedrichsthal

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

Número da propriedade: 24116011 - 16515 Oranienburg / Friedrichsthal

Numa vista geral

Número da propriedade	24116011
Área	ca. 156 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	2022
Tipo de estacionamento	2 x Garagem

Preço de compra	680.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 170 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 24116011 - 16515 Oranienburg / Friedrichsthal

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água
Certificado Energético válido até	15.07.2034
Aquecimento	Bomba de calor ar-água

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	21.00 kWh/m²a
Classificação energética	A+
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2022

Número da propriedade: 24116011 - 16515 Oranienburg / Friedrichsthal

O imóvel

Número da propriedade: 24116011 - 16515 Oranienburg / Friedrichsthal

O imóvel

Número da propriedade: 24116011 - 16515 Oranienburg / Friedrichsthal

O imóvel

Número da propriedade: 24116011 - 16515 Oranienburg / Friedrichsthal

O imóvel

Número da propriedade: 24116011 - 16515 Oranienburg / Friedrichsthal

O imóvel

Número da propriedade: 24116011 - 16515 Oranienburg / Friedrichsthal

O imóvel

Número da propriedade: 24116011 - 16515 Oranienburg / Friedrichsthal

O imóvel

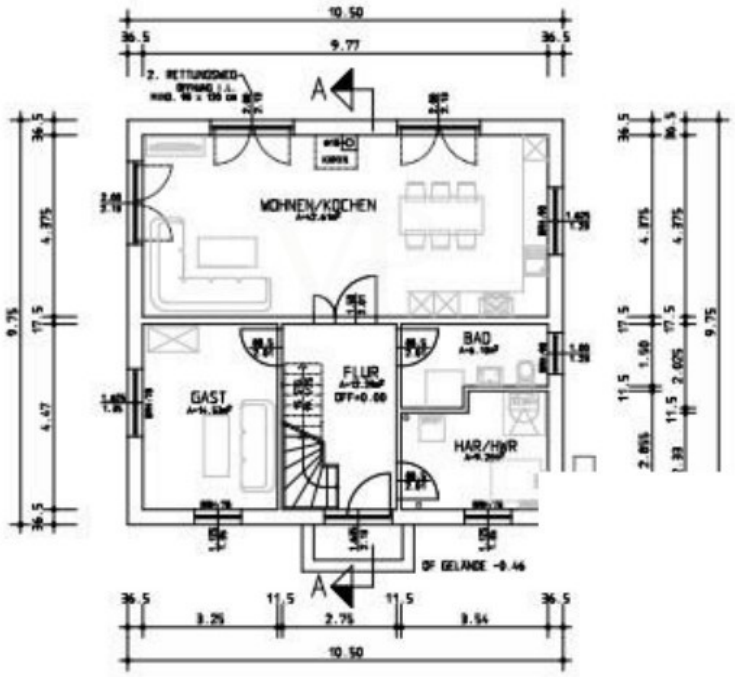
Número da propriedade: 24116011 - 16515 Oranienburg / Friedrichsthal

O imóvel

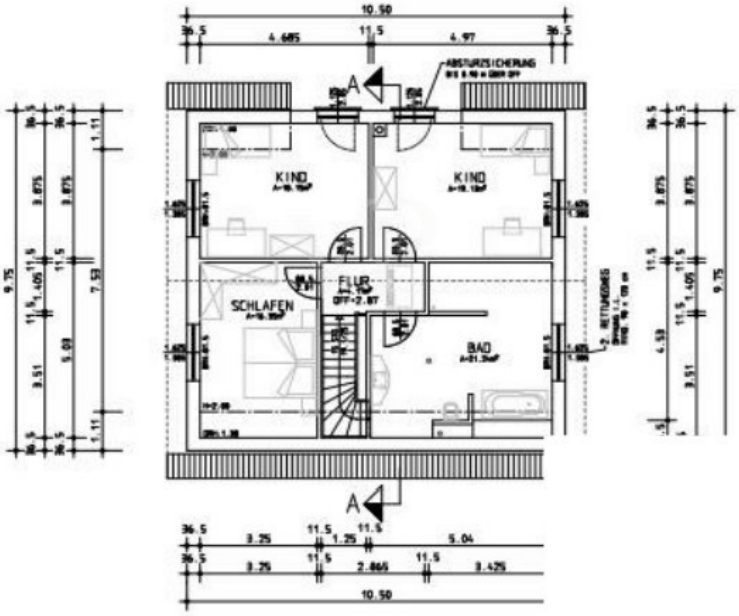
Número da propriedade: 24116011 - 16515 Oranienburg / Friedrichsthal

Plantas dos pisos

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Ansichten

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: 24116011 - 16515 Oranienburg / Friedrichsthal

Uma primeira impressão

Die Überschrift für dieses tolle Haus mit großem Grundstück, könnte auch RAUS aus der Großstadt und HINEIN in das nagelneue Haus, lauten.

Das hier zum Kauf - in hochwertiger massiver Bauweise errichtete und mit einer Wohnfläche von ca. 156 Quadratmetern große Einfamilienhaus, ist erst 2023 fertig gestellt worden und somit als echter Neubau zu bezeichnen.

Ideal für eine Familie, die ein geräumiges und komfortables Zuhause sucht und benötigt. Aber auch ein Paar mit gehobenen Ansprüchen wird bei diesem Objekt die richtige Wahl getroffen haben.

Das Haus erfüllt alle Kriterien an modernes und zeitgemäßes Wohnen.

Sei es die praktisch und gut durchdachte Aufteilung der einzelnen Wohnbereiche, oder die energetischen Standards, bei denen das Objekt Maßstäbe setzt.

Diese sind besonders hervor zu heben, denn allein durch die Energieklasse A+ sind die monatlichen Betriebskosten des Hauses, bei einer Kalkulation oder der Finanzplanung, defacto zu vernachlässigen.
So verfügt das Haus neben der Luft-/Wärmepumpe, die das Haus mit Heizungswärme und Warmwasser versorgt, weiter über eine Solaranlage (Photovoltaik = Strom) und darüber hinaus, über einen eigenen Stromspeicher, der Sie im Falle eines Stromausfalls, weiter und autark mit elektrischer Energie versorgt!

Besonders ist bei diesem Haus auch hervorzuheben, dass große Badezimmer im Obergeschoss, welches defacto kein Badezimmer, sondern eine Wohlfühlarea für Sie sein wird. Eine große Badewanne mit Whirlpool Funktion, eine separate riesengroße und edle Dusche und immer noch ist genug Platz, um sich ohne das Gefühl eingeengt zu sein, komfortabel im Raum zu bewegen.

Gleiches gilt auch für den Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss des Hauses.
Alles ist hier pragmatisch, offen und freundlich und dabei vom Tageslicht durchflutet, gestaltet.
Die eleganten Küchenmöbel und hochwertigen Elektrogeräte, komplettieren das tolle und gemütliche Ambiente.
Sowohl von der Küche als auch vom Wohnzimmer aus gelangt man über die großen

bodentiefen (dreifachverglasten) Fenster, auf die nach Westen ausgerichtete Terrasse.

Der sich daran anschließende große Garten wird dann IHR Projekt!
Hier ist noch nichts vorgegeben und alles offen für Ihre Kreativität. ;)

Zu dieser Immobilie gehören außerdem eine Doppelgarage und zwei Außenstellplätze, für das sichere Abstellen von Fahrzeugen auf dem Grundstück.

Número da propriedade: 24116011 - 16515 Oranienburg / Friedrichsthal

Detalhes do equipamento

Flur
- hell und abgegrenzt aber flexibel durch Flügelglastür zum Wohnbereich
- hochwertige Holztreppe zum Obergeschoss
- Zugang zum Hauswirtschaftsraum und zum Gäste WC

Wohn- und Essbereich
- großzügig/viel Platz/Stellfläche für großes Sofa und großen Esstisch
- attraktiver und schwenkbarer Kaminofen
- direkter Ausgang zur Terrasse und zum Garten

Küche
- hochwertige Küchenmöbel in edlem weiß mit echtem Dunstabzug
- Marken Elektrogeräte, u.a. Siemens

Terrasse
- ca. 30 m² groß
- Westausrichtung
- gepflastert

Badezimmer
- groß
- Badewanne und separate Dusche
- beheizbarer Handtuch Heizkörper

Fußböden
- EG gefliesst
- OG Parkettboden / Badezimmer gefliesst

Heizung und Warmwasser
- Wärmepumpe / Marktführer Vaillant
- Solaranlage (Photovoltaik zur Stromerzeugung)
- Stromspeicher (Sonnen)
- Fußbodenheizung im gesamten Haus

Haus
- Massivbauweise, Baujahr 2022 / Fertigstellung 2023
- Satteldach mit Gaube
- Isolierglasfenster (dreifach verglast)
- elektrische Außenjalousien im EG (Außenbeschattung und Einbruchschutz)

Garage
- Doppelgarage mit elektrischem Tor
- gepflasterte Einfahrt

Garten

- ca. 800 m²
- unberührt

Sonstiges

- Wasser, Abwasser, Strom, Gas (straßenseitig), Telekommunikation/DSL vorhanden
- vollständig eingezäuntes Grundstück (Stabgittermattenzaun, Höhe 1,60 m)

Número da propriedade: 24116011 - 16515 Oranienburg / Friedrichsthal

Tudo sobre a localização

Das attraktive Kaufobjekt befindet sich in Oranienburg und hier im naturnah und sehr idyllisch gelegenen Ortsteil Friedrichsthal. Friedrichsthal ist mit einem gut ausgebauten und asphaltierten Straßennetz, mit dem Stadtzentrum von Oranienburg verbunden, welches man (Schloss Oranienburg) in weniger als zehn Minuten Fahrzeit erreicht. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (Bus, Bahn, Autobahn) ist ebenfalls sehr gut. Den S-/und Regionalbahnhof Oranienburg erreicht man in ebenfalls nur zehn Fahrminuten. Von dort aus gelangt man mit der S1 und der S8 in Richtung Süden im 10-/bzw. 20-Minuten-Takt, nach Berlin oder mit der Regionalbahn in nur 30 Minuten direkt zum Berliner Hauptbahnhof.
In Richtung Norden geht es in noch nicht einmal zwei Stunden Fahrzeit direkt an den Ostseestrand von Warnemünde!
Die Autobahnen A10 und A111, sowie die Bundestraßen 96 und 96a, erreicht man mit dem PKW innerhalb weniger Fahrminuten.

Oranienburg - gerade einmal zehn Kilometer Luftlinie von der Bundeshauptstadt Berlin entfernt, verfügt selbst über eine sehr gute Infrastruktur und vielfältige Freizeit-/und Erholungsmöglichkeiten.
Einkaufsmöglichkeiten, Schulen (alle Schulformen), Kindergärten sind ausreichend vorhanden und ermöglichen eine sehr komfortable Lebensführung.
Oranienburg ist darüber hinaus Kreisstadt des Landkreises Oberhavel und damit u.a. auch Standort und direkte Anlaufstelle für eine Vielzahl von Behörden, Ämtern und Verwaltungen.

Durch die Landesgartenschau 2009 und die damit einhergegangenen Bau-/und Infrastrukturmaßnahmen, erfuhr die Stadt eine enorme Aufwertung.
Seit dieser Zeit hat sich Oranienburg kontinuierlich zu einem attraktiven Wohnstandort mit hohem Freizeitwert weiterentwickelt.

Zu den wichtigsten Ausflugszielen gehören die Gedenkstätte Sachsenhausen, der Tier-/ Freizeit- und Urzeitpark im Ortsteil Germendorf, sowie das Schwimm-/ und Freizeitbad TURM Erlebnis-City, mit zwei großen Aussenbecken und einer angeschlossenen großen Saunalandschaft.

Die gastronomische Szene von Oranienburg bietet eine Vielzahl an unterschiedlichen Restaurants, Cafés und Bars, in denen man nationale und internationale Spezialitäten genießen kann.

Darüber hinaus besticht die Stadt selbst durch ihre historischen Gebäude und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Besucher können kulturelle Sehenswürdigkeiten wie das prächtige aus dem 17. Jahrhundert stammende Schloss Oranienburg, mit dem angeschlossenen Schlossgarten erkunden.
Oranienburg verfügt über einen innerstädtischen kleinen Campingplatz und eine kleine Marina mit eigner Slipanlage, um Boote entspannt und professionell ins und aus dem Wasser zu befördern. Von hier aus startet man dann zu kurzweiligen oder ausgedehnten Wasserwanderungen.

Die Lage des schönen Einfamilienhauses in Friedrichsthal, bietet jedoch nicht nur Nähe zur urbanen Infrastruktur der Stadt Oranienburg, sondern insbesondere auch die Nähe zur Schönheit der naturreichen Umgebung. In Friedrichsthal lebt man sozusagen inmitten und umgeben von purer herrlicher Natur. So erreicht man beispielweise fußläufig in nur wenigen Minuten, die durch den Ort mäandernde Alte Havel, die Ausgangspunkt für Spaziergänge oder Radtouren am Wasser ist. Der nahe gelegene Lehnitzsee lädt ebenfalls zu entspannten Spaziergängen am Wasser ein und bietet darüber hinaus, optimale Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten im und auf dem Wasser.
Als ob das alles noch nicht genug wäre, was für die Immobilie spricht, muss noch erwähnt werden, dass Friedrichsthal selbst, über eine neue moderne Grundschule mit eigenem Hort verfügt. Eine Kita gibt es ebenfalls in Friedrichsthal.

Das angebotene Kaufobjekt in Oranienburg-Friedrichsthal bietet somit das Beste aus beiden Welten - die Ruhe und Schönheit der Natur und die pulsierende Energie einer aufstrebenden Stadt in direkter Nachbarschaft zu Berlin.

Número da propriedade: 24116011 - 16515 Oranienburg / Friedrichsthal

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.7.2034.
Endenergiebedarf beträgt 21.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número da propriedade: 24116011 - 16515 Oranienburg / Friedrichsthal

Pessoa de contacto

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

Holger Brandt

Berliner Straße 23, 16540 Hohen Neuendorf
Tel.: +49 3303 - 21 92 772
E-Mail: hohenneuendorf@von-poll.com

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

www.von-poll.com