

Modernisiertes Einfamilienhaus mit Ferienwohnung am Lehnitzsee



Waldring 1
16515 Oranienburg OT Lehnitz
Deutschland

Daten im Überblick

Kategorie	Kauf – Haus
Unterkategorie	Einfamilienhaus
Baujahr ca.	1939
Objektzustand	modernisiert
Qualität der Ausstattung	normal
Letzte Modernisierung	2023
Verfügbar ab	nach Rücksprache
Preis	599.000 €
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt. des Kaufpreises
Provisionshinweis	Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages fällt eine Maklerprovision für den Käufer in Höhe von 3,57% des Kaufpreises inkl. der gesetzlichen MwSt. von 19% an. Bitte beachten Sie, dass die Brenta Real GmbH & Co. KG auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig ist. Die Verkäuferprovision beträgt 3,57% inkl. der gesetzlichen MwSt. von 19%.
Etagenzahl	2
Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	3
Wohnfläche ca.	176 m ²
Grundstücksfläche ca.	1.227 m ²

Nutzfläche ca.	85 m ²
Balkon/Terrasse Fläche ca.	50 m ²
Als Ferienwohnung geeignet	Ja
Keller	Ja
Einbauküche	Ja
Gäste-WC	Ja
Balkon / Terrasse	Ja
Kamin	Ja
Energieausweis	liegt vor
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Energieausweis: Ausstellungsdatum	08.07.2019
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Energieausweis: gültig bis	07.07.2029
Endenergiebedarf	345,30 kWh/(m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	Ja
Heizungsart	Öl-Heizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	H
Baujahr Anlagentechnik	1991

Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln	10 Min.
Fahrzeit nächster Hauptbahnhof	5 Min.
Fahrzeit nächster Flughafen	50 Min.

Provisionshinweis

Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages fällt eine Maklerprovision für den Käufer in Höhe von 3,57% des Kaufpreises inkl. der gesetzlichen MwSt. von 19% an. Bitte beachten Sie, dass die Brenta Real GmbH & Co. KG auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig ist. Die Verkäuferprovision beträgt 3,57% inkl. der gesetzlichen MwSt. von 19%.

Beschreibung

Auf einem 1.227 m² großen Grundstück mit zwei separaten Zufahrten befindet sich diese gepflegte und laufend modernisierte Immobilie in attraktiver Lage von Oranienburg-Lehnitz. Sie umfasst ein vollunterkellertes Haupthaus aus dem Baujahr 1939 mit ca. 106 m² Wohnfläche auf zwei Etagen (vier Zimmer, zwei Bäder, Küche) sowie ein separates Nebengebäude (ca. 70m² Wohnfläche) aus dem Baujahr 1963 mit Ferienwohnung, Büro/Studio, Werkstatt und weiteren Nutzflächen. Das Dachgeschoss des Haupthauses bietet zusätzliches Ausbaupotenzial.

Das Haupthaus wird über eine Ölheizung aus dem Jahr 1991 beheizt. Die Beheizung des Nebengebäudes erfolgt über eine Gasheizung aus dem Jahr 2001.

Das Haupthaus wurde seit 1990 kontinuierlich instand gehalten und modernisiert. Zu den Maßnahmen zählen unter anderem die Erweiterung des Wohnzimmers, die Erneuerung der Heizungsanlage, Dach- und Fenstererneuerungen sowie mehrere Badsanierungen.

Seit 2020 erfolgten weitere umfangreiche Modernisierungen: Der Eingangsbereich wurde erneuert, Holzdielen und Treppe aufgearbeitet, Innentüren und Sockelleisten ersetzt sowie Maler- und

Spachtelarbeiten durchgeführt. Zudem wurden eine hochwertige Einbauküche und ein Kamin eingebaut sowie die Garten- und Außenanlagen neu gestaltet.

Das freistehende Nebengebäude verfügt über ca. 95m² Wohn- und Nutzfläche. Die Ferienwohnung wurde bislang zeitweise vermietet und erzielt jährliche Mieteinnahmen von ca. 8.000 bis 9.000 Euro. Im Zuge der Modernisierungen wurden unter anderem Böden, Dämmung, Elektroinstallation und Küche erneuert.

Der liebevoll angelegte Garten bietet gewachsenen Baumbestand, attraktive Bepflanzungen, einen Hausbrunnen und eine Beregnungsanlage. Ein Highlight ist die 2022 errichtete, ca. 50 m² große Terrasse aus sibirischer Lärche. Ergänzt wird das Angebot durch eine 2023 geschaffene Parkfläche mit Doppelcarport, eine Tiefgarage, einen Balkon am Schlafzimmer sowie ein Klingel- und Sicherheitssystem.

Eine detaillierte Übersicht aller Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen liegt dem Exposé bei.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ausstattung

1.227 m² Grundstück mit zwei Zufahrten
Gepflegtes Einfamilienhaus mit Vollkeller
Insgesamt 7 Zimmer
3 moderne Tageslichtbäder
Ausbaufähiges Dachgeschoss
Nebengebäude mit ca. 70 m² Wohnfläche
Laufend modernisiert und instand gehalten
Deckenspots in Bädern und Büro
Moderne Einbauküche
Wohnzimmer mit Kamin
Potenzial für Ferienvermietung
Ca. 50 m² Terrasse aus sibirischer Lärche

Liebevoll angelegter Garten
Brunnen und Beregnungsanlage
Doppel-Carport, Tiefgarage
Balkon am Schlafzimmer
Klingel- und Videogegensprechanlage
Ruhige Wohnlage in Oranienburg-
Lehnitz

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen des Oranienburger Ortsteils Lehnitz – einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend mit hohem Erholungswert. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, viel Grün und der unmittelbaren Nähe zum Wasser.

Ein besonderes Highlight ist die hervorragende Lage nur etwa 3 Gehminuten vom Lehnitzsee entfernt. Der idyllische See bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung, für Spaziergänge, Wassersport oder entspannte Stunden in der Natur. Ein beliebter Badestrand ist zudem in nur rund 5 Minuten fußläufig erreichbar und lädt in den Sommermonaten zum Baden und Verweilen ein.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Der S-Bahnhof Lehnitz mit direkter Anbindung in Richtung Berlin ist in nur etwa 10 Gehminuten erreichbar. Damit verbindet die Lage naturnahes Wohnen mit einer komfortablen Anbindung an die Hauptstadt und die umliegende Region.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Die Kombination aus ruhigem Wohnen, hoher Lebensqualität, unmittelbarer Seenähe und guter Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber.

Sonstiges

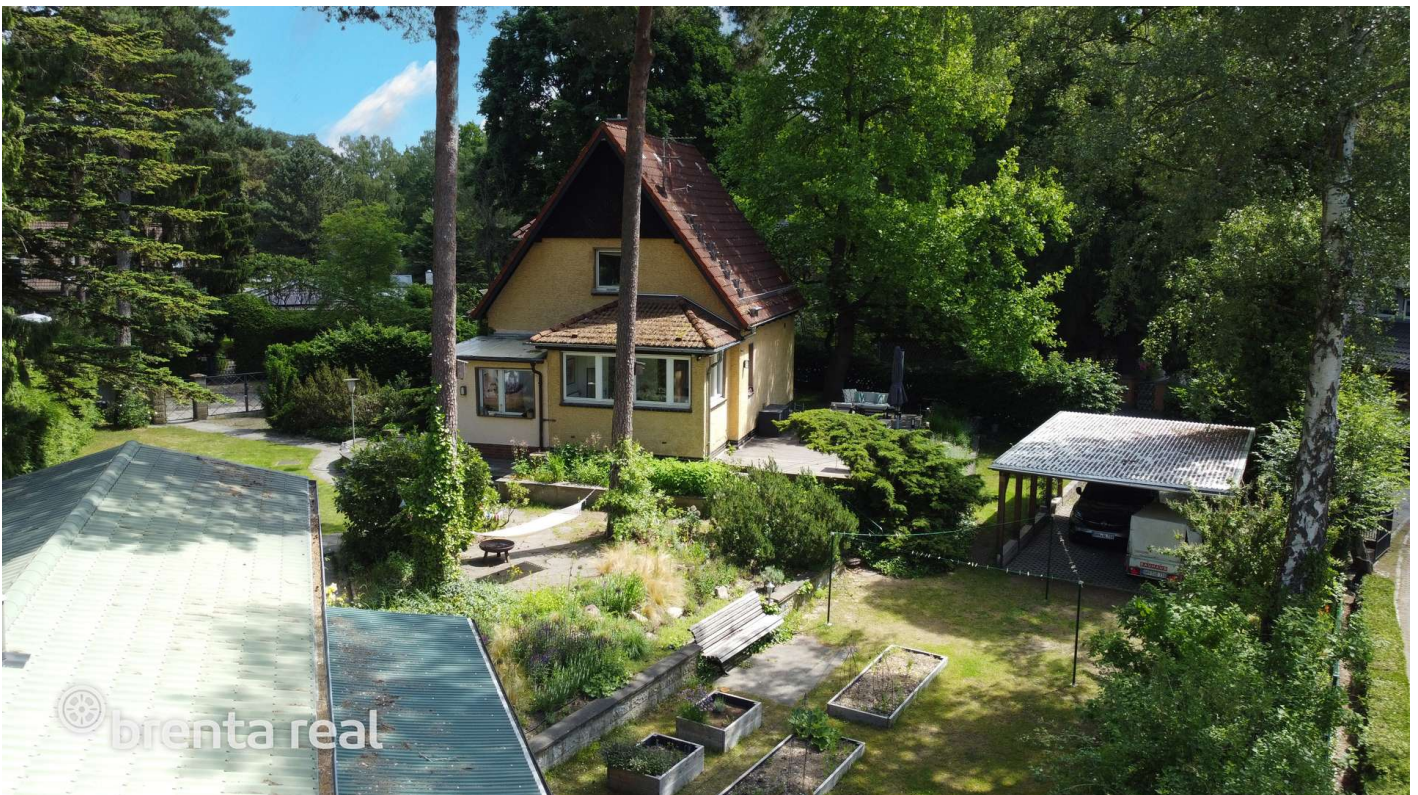
Die Ausstattungsbeschreibung versteht sich nicht als Beschaffensvereinbarung.

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr.

Bitte senden Sie uns eine Anfrage. Im Anschluss erhalten Sie unser Exposé an die von Ihnen angegebene E-Mail-Adresse.



Garten



Außenansicht



Carport



Terrasse



Terrasse



Eingangsbereich-Büro



Flur



Gästebad EG



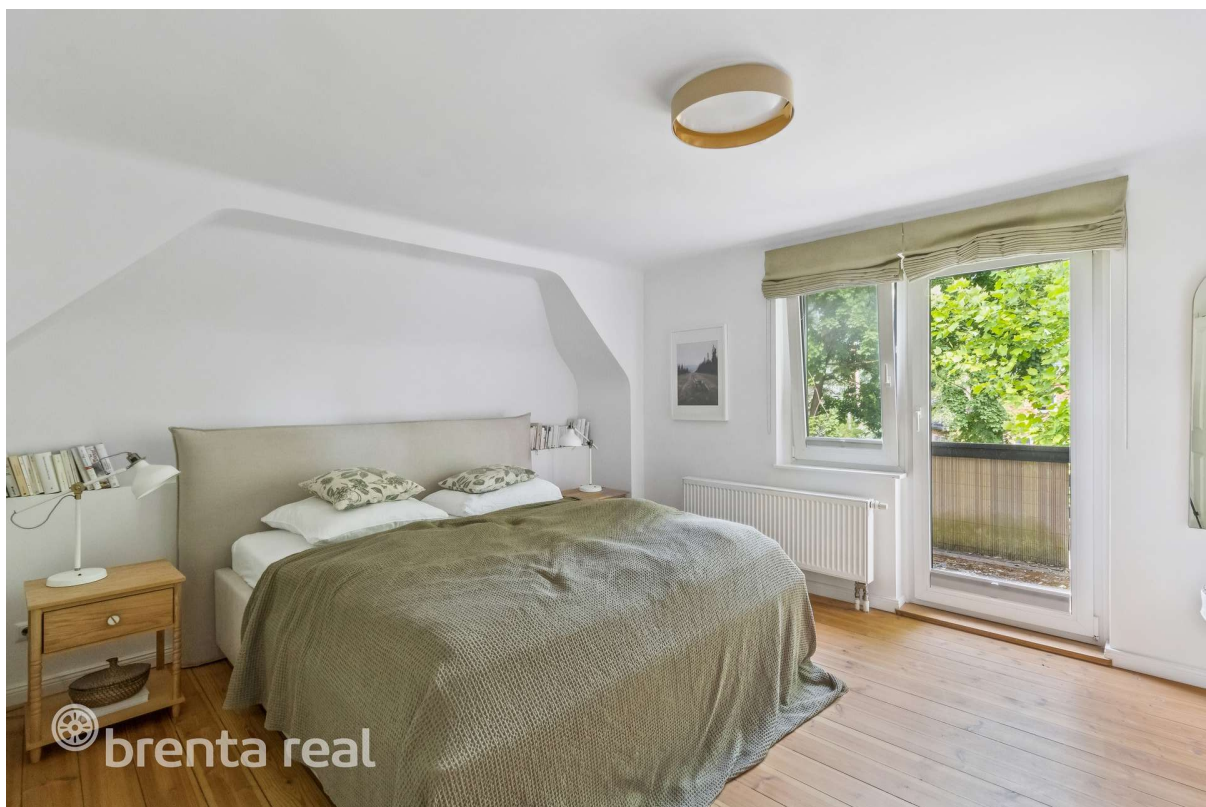
Wohnzimmer-Küche



Küche



Badezimmer OG



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Garten



Nebengebäude



Eingang Ferienwohnung



Eingangsbereich-Wohnzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Küche



Büro Nebengebäude



Werkstatt Nebengebäude



Geräteraum



Außenansicht

Grundriss Keller



Grundriss EG



Grundriss 1.OG



Grundriss Nebengebäude



Ihr Ansprechpartner

Herr Philipp Stenzel

Brenta Real GmbH & Co. KG

Wiltbergstr. 90 HS 30a

13125 Berlin

Telefon: 030-912029630

Mobil: 0176-34249145

Homepage: <https://www.brenta-real.de/>

E-Mail: philipp.stenzel@brenta-real.de