

Exposé

Villa in Oranienburg

**Exklusive Stadtvilla in Oranienburg, Gesamtkosten wie
für ein 680.000 €-Haus (s. u.)**



Objekt-Nr. OM-429821

Villa

Verkauf: **740.000 €**

16515 Oranienburg
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	550,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	164,00 m²	Garagen	2
Nutzfläche	164,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Strom		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dank einer Stiftung haben Sie den Vorteil, zunächst nur 300.000 € anzuzahlen mit folgenden monatlichen Raten. Dadurch beträgt der Gesamtaufwand für dieses schöne Haus nicht mehr als der für ein üblich finanziertes Haus zum Preise von 680.000 €. Das lichtdurchflutete Haus von 164 m² Wohnfläche (4 große Zimmer und 3 Bäder mit Fenstern) ist äußerst komfortabel, so daß man gern darin wohnt und sich darin sehr wohlfühlt. Es ist voll verklankert mit Hinterlüftung und gut gedämmt mit Dreischeibenfenstern. Energiesparend wird das Haus zentral von einer Wärmepumpe beheizt. Die Temperatur der Fußbodenheizung unter Fliesen und Eichenparkett ist individuell regulierbar. Zwei Sonnenkollektoren bereiten Warmwasser. Die zentrale Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgt für stetige frische Luft.

Fenster und Terrassentüren verfügen über Außenjalousien mit Zeitschaltuhr. Die Innentüren sind schwellenlos und 1 m breit für bequemen Durchgang. In das OG gelangt man über die Buchenholztreppe. Mit nachgerüstetem Treppenlift wäre das ganze Haus barrierefrei, zumal es auf ebener Erde zugänglich ist. Das ist vorteilhaft für Kinderwagen und -karren, Einkaufswagen und Koffer. Gegenüber dem Standard wurde das Haus im EG um 10 cm aufgestockt, harmonisch passend zu den großzügigen Wohnflächen. Besucher melden sich über die Video-Sprechanlage an.

Die Doppelgarage von 36 m² bietet Platz für zwei Pkw. Das Zugangstor und die Garagen sind mit Fernsteuerung bedienbar. Vor den Garagen ist noch Platz für zwei Pkw oder neben einem Pkw noch für einen Campingwagen oder ein Freizeitboot. Die beiden Hoftüren mit je zwei Flügeln führen über eine große Terrasse in den Garten mit neu ausgelegtem Rollrasen. Über dem OG befindet sich noch ein über die ganze Grundrißfläche verbreiteter stützungsfreier Dachboden, in dem man in der Mitte aufrecht stehen kann und der viel Platz für Abstell Sachen bietet. Auf dem Dach ist neben der SAT-Antenne eine komplette Blitzschutzanlage installiert.

Bei uns verkehren nur die Anwohner und Zulieferer sowie Post und Müllabfuhr. Man wohnt unter lauten netten Nachbarn, überwiegend jungen Familien, so daß alle Kinder leicht Anschluß finden. Kleine Kinder können, im Garten geschützt, auf dem Rollrasen und im Sandkasten spielen. Auch Heranwachsende schätzen im OG zwei große Zimmer von 18 und 21 m² und das eigene Bad.

Das Haus ist ideal für eine vier- bis sechsköpfige Familie und auf jede Lebenslage zugeschnitten, in das, falls später nötig und wenn die Kinder aus dem Hause sind, auch eine Ganztages-Pflegekraft, ggf. sogar mit Kind, einziehen kann, so daß man in diesem Haus sorglos alt werden kann.

Es gibt kaum ein so gut ausgestattetes neuwertiges energiesparendes Haus mit drei Bädern in dieser Preisklasse in Berlin und dessen gut erreichbarem Umland. Wer sich ein neues Haus dieser Qualität bauen lassen will, muß mit spürbar höheren Kosten rechnen. Unser Haus ist so neuwertig, als wäre es gerade erst in 2025 erbaut worden – und dabei schon ab sofort bezugsfertig. Sehen Sie es sich am besten gleich an.

Ausstattung

Das Haus verfügt über eine magnolienfarbene pflegeleichte Marken-Einbauküche mit Kochinsel und 5 Brennstellen auf dem Induktionskochfeld mit Dunstabzugshaube, über Spüle, Geschirrspüler, Eisschrank, Backofen und Mikrowelle. Küche und Zimmer verfügen über Radio-/TV-Empfang über eine Satelliten-Antenne sowie über Telefon-Festnetzanschluß und WLAN.

In allen Bädern befinden sich bodengleiche Duschen – und zum Objekt jeweils auch ein Urinal für rasche Dinge. Das ist besonders nützlich, wenn zwei passende Personen zugleich Eile anmelden, etwa frühmorgens oder nach einer Fernsehsendung oder nach einer Rückkehr von außerhalb. Auch darin zeigt sich die besondere Exklusivität des Hauses, die es sonst nirgends gibt. Im OG enthalten beide Bäder doppelte Waschtische und je einen Handtuchwärmer. Die Badewanne im en-suite ans Elternschlafzimmer angeschlossene Masterbad mißt 180 x 80 cm.

Das Haus besticht auch mit besonders zahlreichen Stromanschlüssen und -auslassungen, weil man diese nur schwer nachrüsten kann. Alle Türgriffe schmiegen sich ergonomisch wohltuend in die Hand. Wenn man sich bei Dunkelheit dem Haus nähert, leuchten

automatisch die Fassaden auf, so daß sich nicht etwa Unbefugte unerkannt am Haus zu schaffen machen können.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Besonderheiten: Volle Verklinkerung mit Hinterlüftung, Doppelgarage, Wärmepumpe, zentrale Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (beugt Schimmelbildung vor), Fußbodenheizung unter Eichenparkett, großzügige Kinderzimmer von 18 und 21 m², drei vollwertige Bäder mit Fenstern und mit Objekt und Urinal, zwei Bäder im OG mit Doppelwaschtischen und Handtuchwärmern. Das vom Eltern-Schlafzimmer en-suite angeschlossene Masterbad bietet u. a. eine stabile Wanne von 180 x 80 cm. Alle Duschen sind bodengleich.

Die Zimmertüren sind komfortabel zugeschnitten mit 1 m Breite, ohne Schwellen und pflegeleicht, wie auch besonders die Marken-Einbauküche.

Klimafreundlich ist besonders die Energie-Effizienz (A+ und 14 kWh/m²) zu werten. Auf dem Dach befinden sich zwei Sonnenkollektoren für Warmwasser und eine Blitzschutzanlage. Das Erdgeschoß wurde, harmonisch zu den üppigen Flächen, anders als im Standardmodell um 10 cm aufgestockt. Zum größeren Komfort des Hauses gibt es reichliche elektrische Anschlüsse und Auslässe, die später nur schwer nachzurüsten wären. Alle Zimmer und die Küche haben WLAN-Anschluß.

Zum ergänzenden Schutz vor Einbruch werden bei Dunkelheit automatisch die Fassaden erleuchtet, falls sich jemand unbefugt am Haus zu schaffen machen will.

Finanziell bietet die Stiftung diese wesentlichen Vorteile:

1. Die Gesamtkosten, üblich finanziert, gleichen einem 680.000 €-Haus
2. Banken melden Sie nur einen Finanzierungsbedarf von 300.000 €
3. Der gesamte Kreditbedarf bei Banken beträgt nur 164.000 € zum EK
4. Die Laufzeit des Stiftungskredits ist ein Jahr kürzer als ein Bankkredit

Nähere Einzelheiten erfahren Sie bei der Besichtigung.

Lage

Am Bahnhof Oranienburg verkehren neben der S-Bahn Linie 1 nach Wannsee die Bahnlinien RB12, RB20, RE5, RE6 und RE85 sowie ein IC in Richtung Dresden und Ostsee. Mit dem Regionalzug gelangt man in 20 Minuten nach Berlin zum Gesundbrunnen und in 36 Minuten zum Potsdamer Platz oder zum Ostkreuz. Den Bahnhof mit Aufzügen erreicht man mit dem Fahrrad in zehn Minuten, ebenso die Einkaufszentren, Arztpraxen, Apotheken, Restaurants und Cafés. Zum Oranienburger Schloß gehört ein großer Schloßpark, hinter dem sich unser Haus in ruhiger Lage mit gesunder Luft in einer Einfamilienhaus-Neubausiedlung befindet. Am Rande der Siedlung befinden sich ein Biotop und ein riesiges Gelände mit Wiese, Büschen und Bäumen, wo Kinder spielen und sich austoben können. Zwischen dem Oranienburger Kanal und der Havel gelegen, gibt es am Ende der Siedlung eine Badestelle mit Liegewiese.

Es gibt Kindergärten, Grund- und Oberschulangebote sowie interessante Kultureinrichtungen. Das zeigen alles die örtlichen Websites. Oranienburg ist immerhin die fünftgrößte Stadt Brandenburgs.

Mit dem Auto sind Sie rasch im Grünen (Wald und z. B. am Lehnitzer See). Gute Anschlüsse gibt es zur Schnellstraße B 96 und weiter zu den nahen Autobahnen. Die Lage abseits der

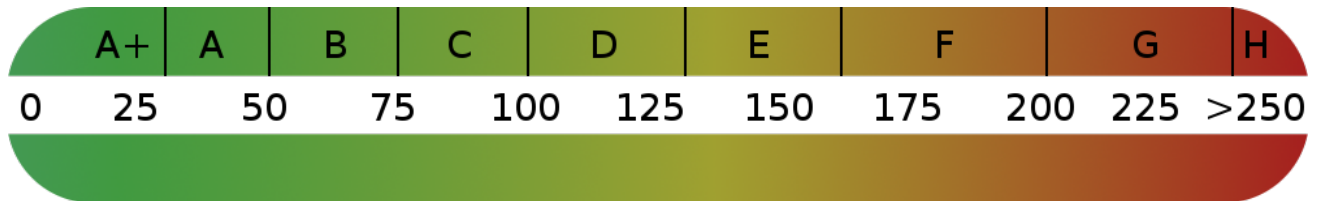
Hauptstraßen hat, nebenbei gesagt, auch den Vorteil, daß man bei klarem Himmel nachts die Sterne bewundern kann. Im Frühjahr und Herbst ziehen die Kraniche über unser Areal.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	14,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Hausfront aus der Nähe

Exposé - Galerie



Geräumige Diele



Diele mit Treppe

Exposé - Galerie



Hauseingang



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Gäste-Bad



HWR/Heizung

Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Terr.Türen



Wohnzimmertiefe

Exposé - Galerie



Einbauküche, Kochinsel



Küche, elektr. Großgeräte

Exposé - Galerie



Kinderbad im OG



Masterbad mit Wanne

Exposé - Galerie



Masterbad mit Dusche



Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer I



Kinderzimmer II

Exposé - Galerie



Flur im OG I



Flur mit Treppe zum Dachboden

Exposé - Galerie



Großer Dachboden



Hof mit Terrasse

Exposé - Grundrisse

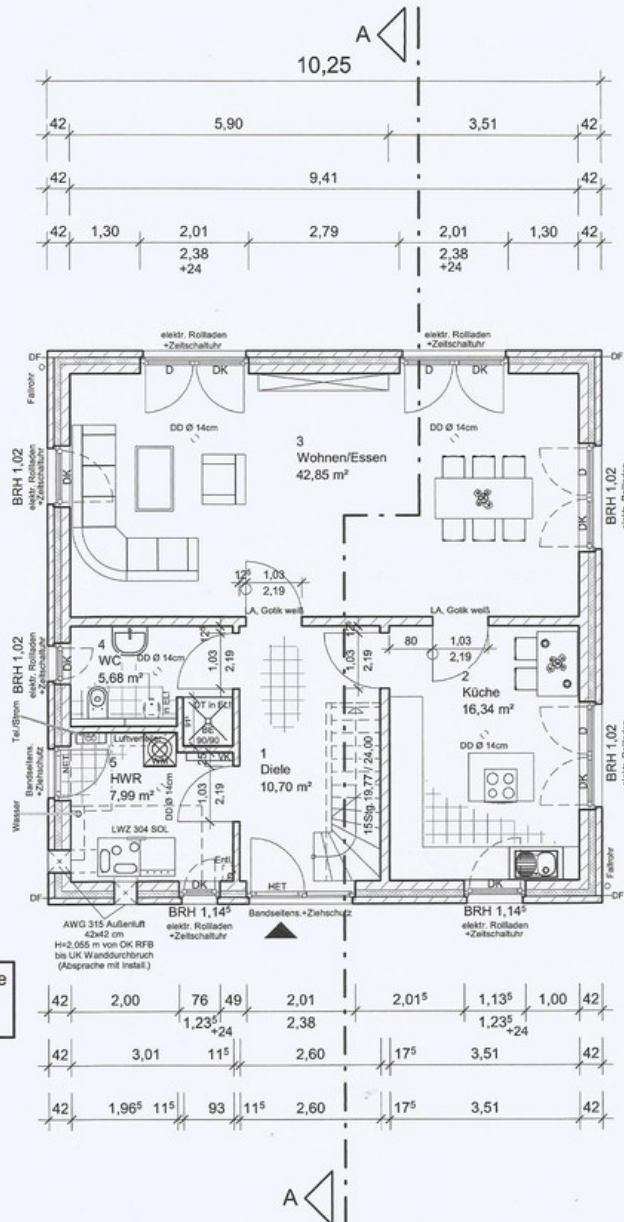
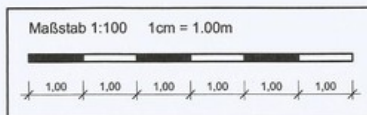
0 Erdgeschoss

83,56 m²

ACHTUNG: Geschosserhöhung!



Kontrollierte Be- u. Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung wird noch vom Handwerker geprüft!



Platz:
(m²)
NET*
Innen
müss.
Eigen

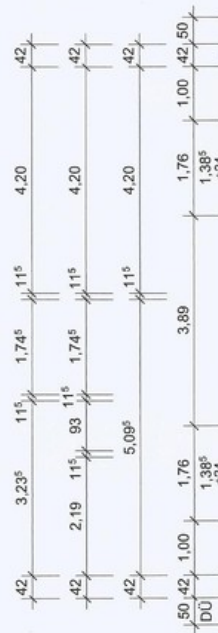
ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND AM BAU ZU PRÜFEN !
UNSTIMMIGKEITEN SIND MIT DER BAULEITUNG ABZUKLÄREN !

DIE STATISCHEN BERECHNUNGEN
SIND BESTANDTEIL DER AUSFÜHR

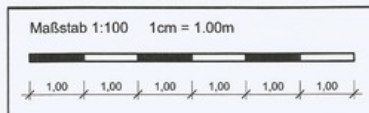
Grundriß Erdgeschoß

Exposé - Grundrisse

0 Erdgeschoss	83,56 m²
1 Obergeschoss	80,43 m²
Gesamt	163,99 m²

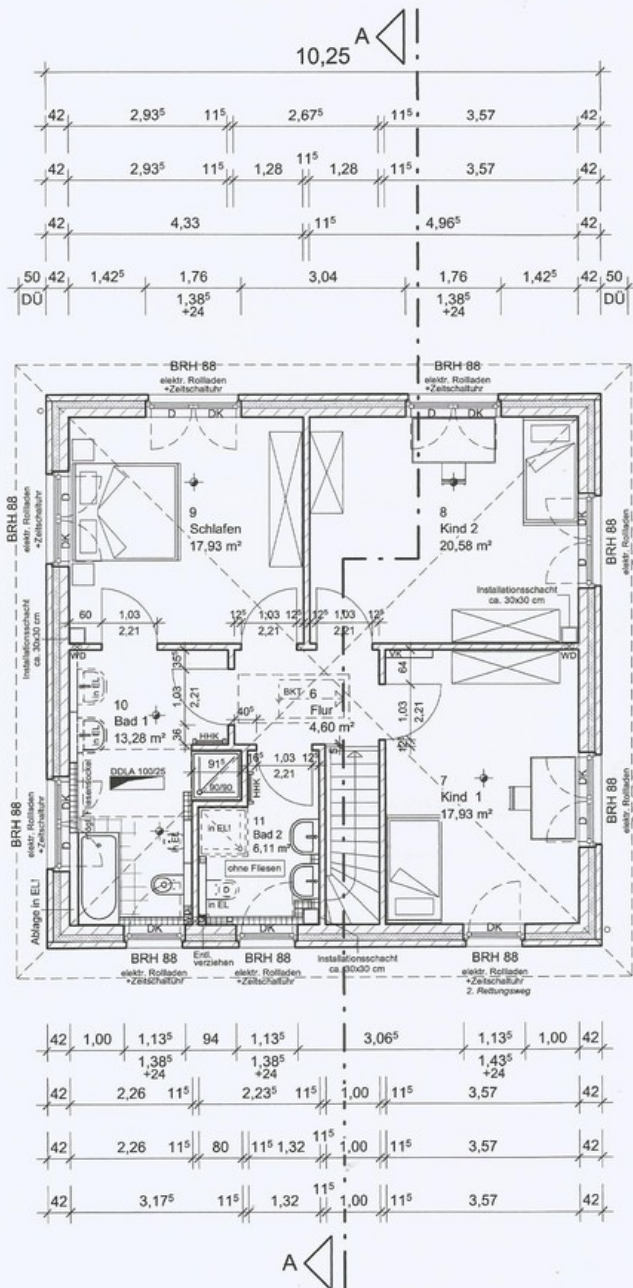


Innentüren mit einer Breite von 1,03m müssen eventuell nach einiger Zeit in Eigenleistung nachjustiert werden!



ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE UND AM BAU ZU PRÜFEN !
UNSTIMMIGKEITEN SIND MIT DER BAULEITUNG ABZUKLÄREN !

DIE STATISCHEN BERECHNUNGEN
SIND BESTANDTEIL DER AUSFÜHRUNG



Grundriß Obergeschoß