

# Exposé

## Wohnen in Oranienburg

**Top Lage in Lehnitz-Nord fußläufig Kita, Grundschule,  
See, Wald, S-Bahn - provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-439981

### Wohnen

Verkauf: **249.000 €**

Ansprechpartner:  
Stephan Feldhoff

Hans-Loch-Strasse 10  
16515 Oranienburg  
Brandenburg  
Deutschland

Grundstücksfläche	537,00 m <sup>2</sup>
-------------------	-----------------------

Übernahme	sofort
-----------	--------

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Rarität in Lehnitz-Nord: Voll Erschlossenes Baugrundstück mit 537qm in Toplage ideal für Familien mit Kindern. Provisionsfrei von privat!

- Strassenfront ca. 18m und ca. 30m tief
- Voll erschlossen, Gas, Wasser, Abwasser, Strom und DSL bis 250MBit/s liegen Strassenseitig an
- Das Grundstück ist weitestgehend plan und beräumt
- lediglich noch 2 Bäume Bestand (je nach Bauplanung und Erstaz fällbar)
- Für das Grundstück gilt der B-Plan der Stadt Oranienburg zwischen Hans-Loch-Str. und Breitscheidstrasse
- Der B-Plan gestattet ein Ein- oder Zweifamilienhaus mit bis zu 2 Etagen und 120qm umbauter Grundfläche
- Grundstück ist ansonsten belastungsfrei und kann sofort erworben werden.

Zum Grundstück gehört ein Wege- und Leitungsrecht des dahinterliegenden, geteilten Grundstückes welches bereits mit einem 1 bzw. 2 Familienhaus bebaut ist. Da sich auch diese Immobilien in unserem Besitz befindet, kann ein etwaiger Käufer des Grundstücks auf die Ausgestaltung des Wege- und Leitungsrechts noch Einfluss nehmen.

Das Grundstück befindet sich in einer Verkehrsberuhigten 30er Zone einer gewachsenen Umgebung aus Ein- und wenigen Mehrfamilienhäusern im bevorzugten Oranienburger Stadtteil Lehnitz-Nord, nur wenige Gehminuten zum Lehnitzsee (550m), Grundschule (350m), Kita (500m), Wald (350m) und SBahn Station (900m). Fußläufig sind weiterhin Ärzte, Apotheke, ein Eisladen und Restaurants erreichbar, innerhalb 3 km befinden sich mehrere Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (REWE, Netto, DM, Bäckereien etc.), das Runge-Gymnasium und der Oranienburger Bahnhof mit RB und IC Anschluß. Der IC fährt bis zum Flughafen BER durch.

Die Fahrtzeiten für Lehnitz nach Berlin liegen bei ca. 42min (Sbahn Friedrich Strasse), Kranzlereck Kurfürstendamm 45 min (Auto) und ca. 1 h bis zum Flughafen BER (Auto oder ab Oranienburg Bahnhof mit IC bzw. RB und SBahn)

Das Grundstück kann eigenständig von der Hans-Loch-Strasse her besichtigt werden - es ist frei einsehbar. Wir bitten das Klingeln bei den Mietern im hinteren Gebäude zu unterlassen. Für Besichtigungstermine auf dem Grundstück selbst bitte vorher einen Termin mit uns vereinbaren.

## Lage

Die positive Mikrolage wird nochmals unterstützt durch Oranienburg selbst:

Ein Mittelzentrum mit Zukunft und Dynamik

Oranienburg ist weit mehr als nur eine idyllische Vorstadt – sie ist das pulsierende Mittelzentrum des Landkreises Oberhavel und eine der am schnellsten wachsenden Städte im Land Brandenburg. Mit dem Durchbrechen der 50.000-Einwohner-Marke im Jahr 2025 hat die Stadt ihre Attraktivität eindrucksvoll unter Beweis gestellt und sich als gefragte Alternative zur Metropole Berlin etabliert.

Wachstum und Infrastruktur

Als wachsender Pol im Norden Berlins investiert Oranienburg massiv in seine Zukunft. Das aktuelle Stadtentwicklungskonzept INSEK 2035+ sichert eine nachhaltige Modernisierung:

Hervorragende Anbindung: Mit der S-Bahn (S1) und dem Regionalexpress (RE5, RB12) ist man in rund 30 Minuten an der Friedrichstraße oder am Gesundbrunnen.

Umfassende Versorgung: Als Mittelzentrum bietet die Stadt eine medizinische und schulische Infrastruktur, die weit über den Standard kleinerer Umlandgemeinden hinausgeht – von modernen Fachkliniken bis hin zu einer breiten Auswahl an Gymnasien und Gesamtschulen.

#### Wirtschaftliche Stärke und Lebensqualität

Die Kombination aus historischem Charme (Schloss Oranienburg) und modernen Gewerbestandorten macht die Stadt krisenfest. Während andere Regionen stagnieren, profitiert Oranienburg vom kontinuierlichen Zuzug junger Familien und Fachkräfte aus Berlin, die hier die seltene Verbindung aus urbaner Dienstleistung und naturnahem Wohnen suchen. Die Nähe zur Havel und dem Lehnitzsee bietet einen Freizeitwert, der direkt vor der Haustür beginnt.

Fazit für Investoren und Eigennutzer: Oranienburg ist kein Geheimtipp mehr, sondern ein etablierter Standort mit garantiertem Wertsteigerungspotenzial. Hier zu kaufen bedeutet, in eine Stadt zu investieren, die ihre zentrale Rolle in der Hauptstadtregion in den kommenden Jahren weiter ausbauen wird.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Nähere Umgebung



Ansichten

# Exposé - Galerie



Ansichten



Ansichten

# Exposé - Galerie



Ansichten



Wassersport

# Exposé - Galerie



Lehnitzsee im Winter



'Weisser Strand'

# Exposé - Galerie



Lehnitzsee

# Exposé - Grundrisse

