

# Exposé

## Einfamilienhaus in Oberkrämer

### Wohnhaus, Nebenglass, Garten, teilgewerbl. oder Mehrgenerationen-Nutzung



Objekt-Nr. OM-448164

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **759.000 €**

16727 Oberkrämer  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	1932	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	937,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	7,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	249,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	300,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein außergewöhnlich vielseitiges Anwesen in 16727 Oberkrämer / Ortsteil Bötzow im Landkreis Oberhavel. Die Immobilie vereint großzügiges Wohnen, umfangreiche Nutzflächen, ein gepflegtes und technisch durchdachtes Gesamtobjekt sowie vielfältige Möglichkeiten für individuelles Leben und Arbeiten an einem Standort.

Das Anwesen eignet sich besonders für große Familien, Mehrgenerationenkonzepte, Selbstständige oder Käufer, die großzügiges Wohnen mit zusätzlichem Platzbedarf, Lagerflächen, Werkstattmöglichkeiten oder einer teilgewerblichen Nutzung verbinden möchten.

Gerade die Kombination aus großem Wohnhaus, umfangreichem Nebengelass, weitläufigen Hof- und Außenflächen sowie einem liebevoll angelegten Garten mit Gewächshaus und wertvollem Baumbestand verleiht dieser Immobilie einen besonderen Charakter.

Das Objekt wurde in den vergangenen 21 Jahren im Rahmen eines stillen Gewerbes teilgewerblich genutzt. Diese langjährige Nutzung unterstreicht die praktische Flexibilität des Anwesens. Ob und in welchem Umfang eine zukünftige gewerbliche oder teilgewerbliche Nutzung zulässig ist, ist vom Erwerber eigenverantwortlich mit den zuständigen Behörden zu prüfen.

Besonders hervorzuheben sind neben der großzügigen Raumstruktur des Hauses der große Wintergarten mit Whirlpool, ein Wellnessbereich im Keller mit Sauna, moderne technische Ausstattung wie Klimaanlage und Wallbox sowie ein hochwertiges Sicherheitskonzept mit Videoüberwachung, Alarmanlage, Brandmeldern.

Insgesamt handelt es sich um ein seltenes Gesamtobjekt mit viel Platz, hoher Nutzbarkeit und einer Ausstattung, die deutlich über das übliche Maß hinausgeht.

### Eckdaten

- Grundstück ca.: 937 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca.: 249 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca.: 300 m<sup>2</sup>
- Anzahl Zimmer: 7 + DG
- Baujahr Wohnhaus: 1932
- Nebengebäude: große Werkstatt, 3 Schuppen sowie eine weitere Garage für Lagerzwecke
- Stellplätze: 3 bis 4

## Ausstattung

### Wohnen & Komfort

- großzügige Raumstruktur
- Wintergarten
- Whirlpool
- Sauna
- Klimaanlage

### Außenbereich & Nutzung

- Hof- und Freiflächen
- Garten

- Gewächshaus
- wertvoller Baumbestand
- Tierhaltung möglich
- Brunnen und Zisterne
- Wallbox

Flexibilität & Sicherheit

- viel Nebengelass
- Werkstatt- und Lagerflächen
- teilgewerbliche Nutzung möglich
- Videoüberwachung
- Alarmanlage

Nutzungsmöglichkeiten

Die Immobilie eignet sich insbesondere für:

- große Familien mit Platzbedarf
- Mehrgenerationenhaushalte
- Selbstständige und Freiberufler
- Handwerksnahe Nutzungen
- Atelier, Studio, Praxis oder Büro
- Lager- und Werkstattnutzung
- Kombination aus Wohnen und Arbeiten

Wichtig: Die konkrete gewerbliche oder teilgewerbliche Nutzung ist vom Käufer eigenverantwortlich mit den zuständigen Behörden zu prüfen.

Das Objekt wurde langjährig im Rahmen eines stillen Gewerbes teilgewerblich genutzt.

Flächenangaben

- Grundstück ca. 937 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 249 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 300 m<sup>2</sup>
- Anzahl Zimmer: 7 + DG
- Nebengebäude Große Werkstatt. 3 Schuppen und eine weitere Garage für Lagerzwecke
- Stellplätze 3 - 4

Baujahr / Zustand

- Baujahr Wohnhaus: 1932 im sehr gepflegtem Zustand

Die Immobilie wurde von den Eigentümern über viele Jahre hinweg fortlaufend modernisiert, instand gehalten und technisch aufgewertet. Es wurden Investitionen in wesentliche Bereiche des Hauses, der technischen Gebäudeausstattung sowie der Außenanlagen vorgenommen.

Besondere Merkmale

Was dieses Anwesen besonders macht, ist seine seltene Flexibilität. Hier erhalten Sie nicht nur ein großes Haus, sondern ein Gesamtobjekt mit echtem Mehrwert. Die vorhandenen Gebäude und Flächen schaffen Möglichkeiten, die bei klassischen Wohnimmobilien kaum zu finden sind. Ob privater Rückzugsort mit viel Platz, Generationenlösung oder Verbindung von Wohnen und Beruf – dieses Objekt bietet die passende Grundlage.

#### Energieangaben

Ein Energieausweis liegt vor.

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Endenergiekennwert: 88,4 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Wesentlicher Energieträger: Holz-Pellets Heizen und Warmwasser über Strom (Durchlauferhitzer)

Baujahr laut Energieausweis: 1932, gültig bis 17.01.2035

Energieeffizienzklasse: [C]

#### Kaufpreis / Konditionen

Kaufpreis: 759.000,00 EUR

Provision: provisionsfrei, Verkauf ohne Makler

Verfügbarkeit: nach Absprache

Die Vermarktung der Immobilie erfolgt bewusst diskret. Die genaue Anschrift wird daher zunächst nicht veröffentlicht; angegeben wird ausschließlich der Ort. Besichtigungen sowie weiterführende Gespräche finden nur nach vorheriger Auswahl geeigneter Interessenten statt.

Eine Voraussetzung für Besichtigungstermine und Verhandlungen ist ein nachvollziehbarer Nachweis der Finanzierungsfähigkeit. Nur bei entsprechend belegter Finanzierung können Anfragen im weiteren Verlauf berücksichtigt werden.

Geeignet sind für uns diese Nachweise:

Eine Finanzierungsbestätigung der Bank.

Daraus sollte hervorgehen, dass die finanzielle Leistungsfähigkeit für einen Immobilienerwerb in einer bestimmten Größenordnung grundsätzlich geprüft wurde oder eine bereits vorliegende Darlehenszusage oder Reservierungsbestätigung Ihrer Bank.

-Kapitalnachweis bei Barzahlern.

-Schriftliche Bestätigung eines Finanzierungsvermittlers.

Bitte richten Sie Ihre Anfrage ausschließlich per E-Mail an uns und fügen Sie Ihrer Nachricht eine kurze Vorstellung sowie ggf. einen geeigneten Finanzierungsnachweis bei. Dann erhalten Sie selbstverständlich weitere Bilder bzw. den Zugang zu einer 3D-Haus- und Grundstückbesichtigung.

#### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich in 16727 Oberkrämer in zentraler und gut angebundener Lage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar. Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Autobahn / Bundesstraße, ÖPNV Bushaltestelle befinden sich in angenehmer Entfernung.

Die Lage eignet sich ideal für alle, die großzügiges Wohnen mit Arbeiten auf dem eigenen Grundstück verbinden möchten.

Wer naturnah wohnen und dennoch schnell in Berlin sein möchte, findet in Bötzwow einen besonders reizvollen Standort. Der Ortsteil der Gemeinde Oberkrämer liegt im grünen Norden des Berliner Umlands und verbindet dörfliche Ruhe mit einer bemerkenswert guten Erreichbarkeit. Große Wiesen- und Waldflächen prägen das Umfeld und verleihen dem Ort einen angenehmen, entspannten Charakter.

Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zur Hauptstadt: Die Berliner Stadtgrenze ist Richtung Schönwalde in nur ca. 6 km, Richtung Heiligensee über Hennigsdorf in ca. 8 km erreichbar. Auch die Autobahnanbindung über Oberkrämer liegt nur wenige Kilometer entfernt und unterstreicht die gute Verkehrsanbindung des Standorts.

Bötzwow ist damit ideal für alle, die großzügiges Wohnen, ein ruhigeres Lebensumfeld und kurze Wege miteinander verbinden möchten. Familien profitieren von einer Grundschule im Ort sowie von Kita-Angeboten in Bötzwow selbst.

**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	88,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



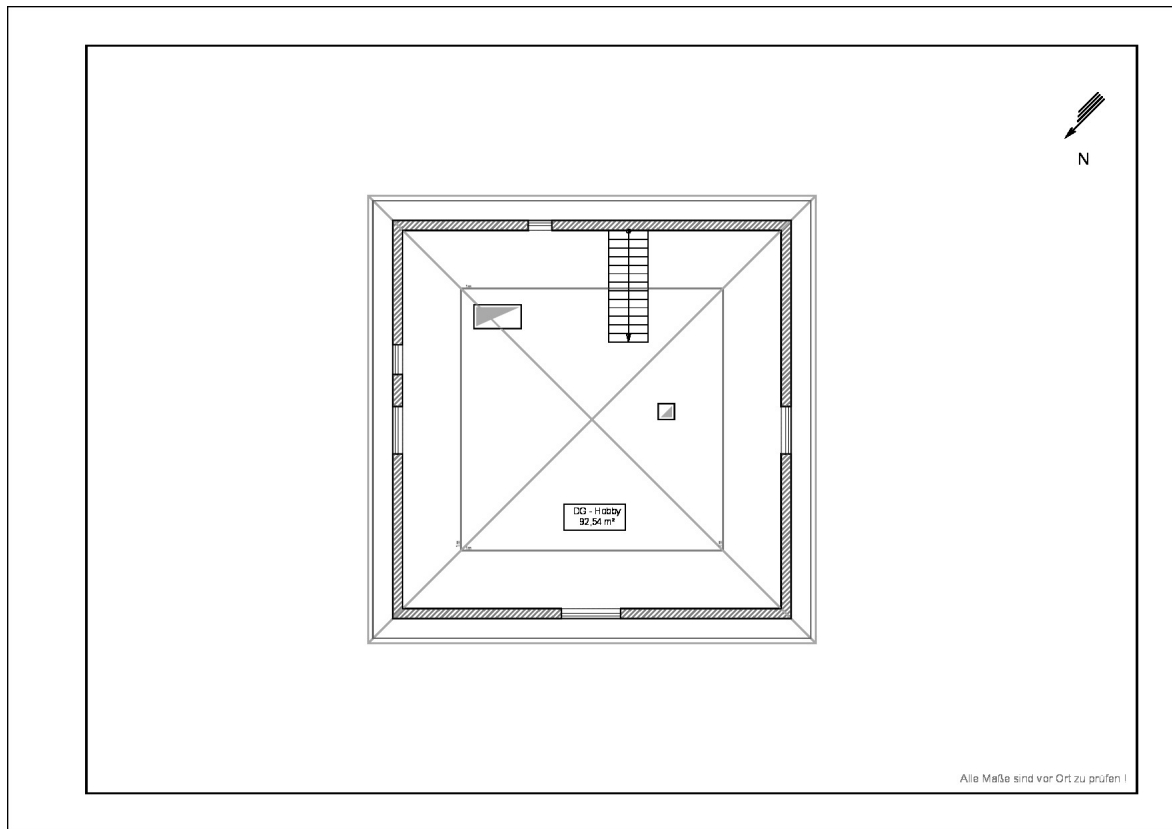
## Exposé - Galerie



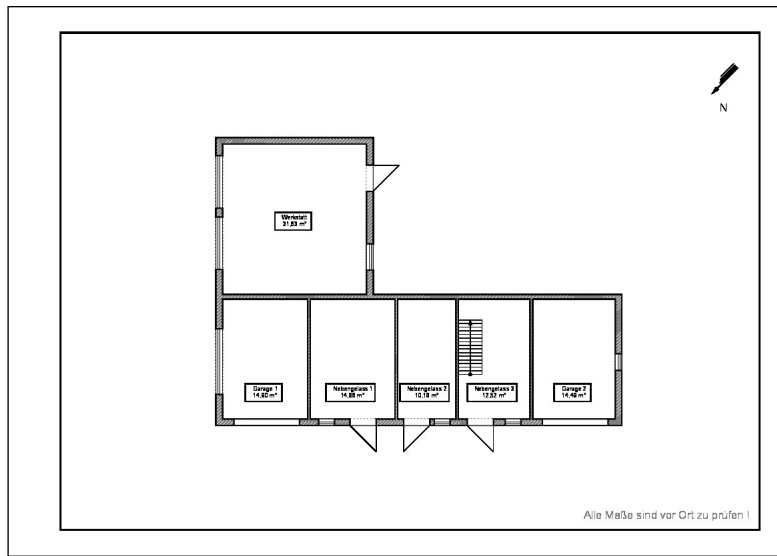
# Exposé - Galerie



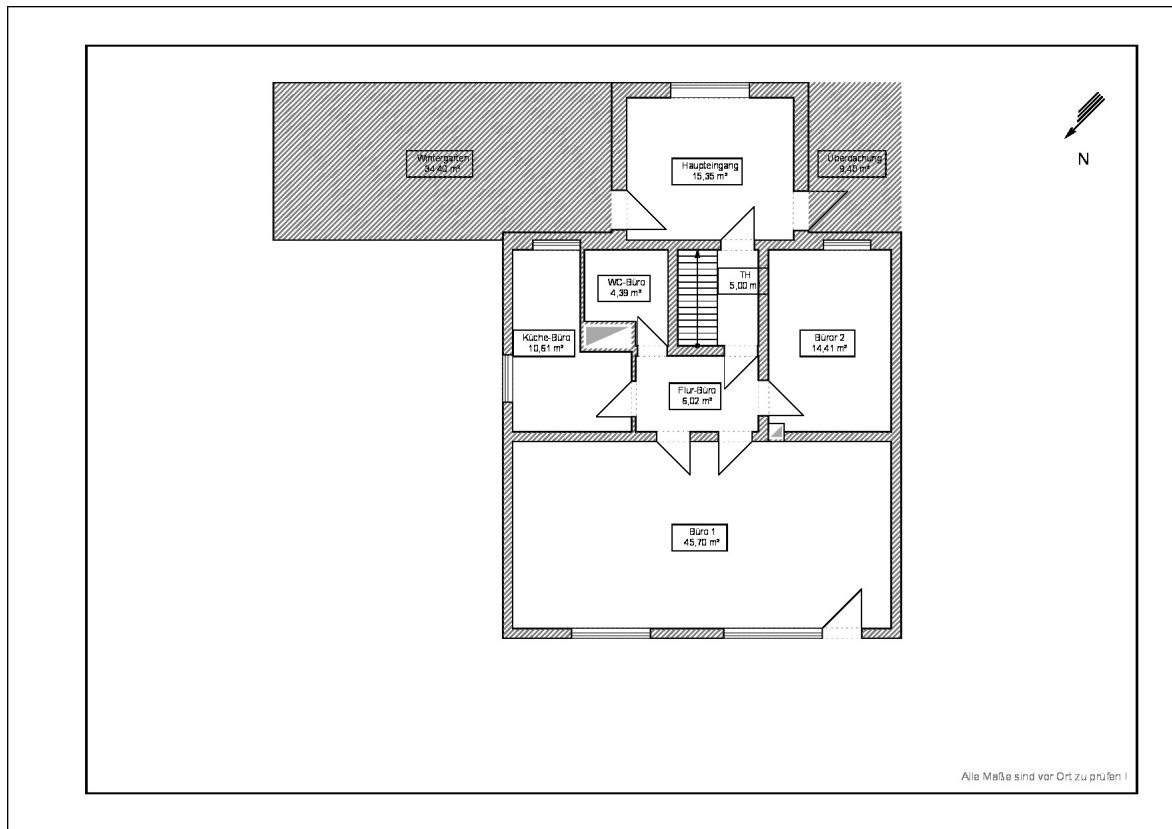
# Exposé - Grundrisse



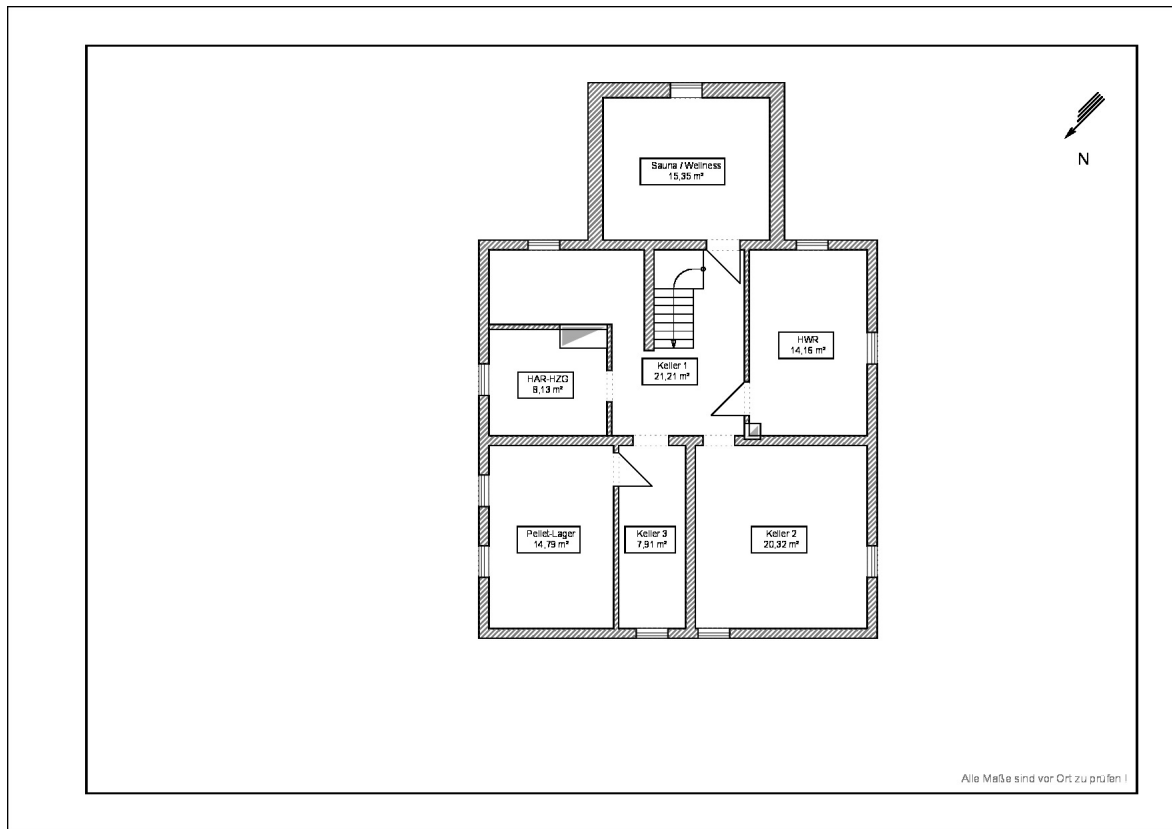
# Exposé - Grundrisse



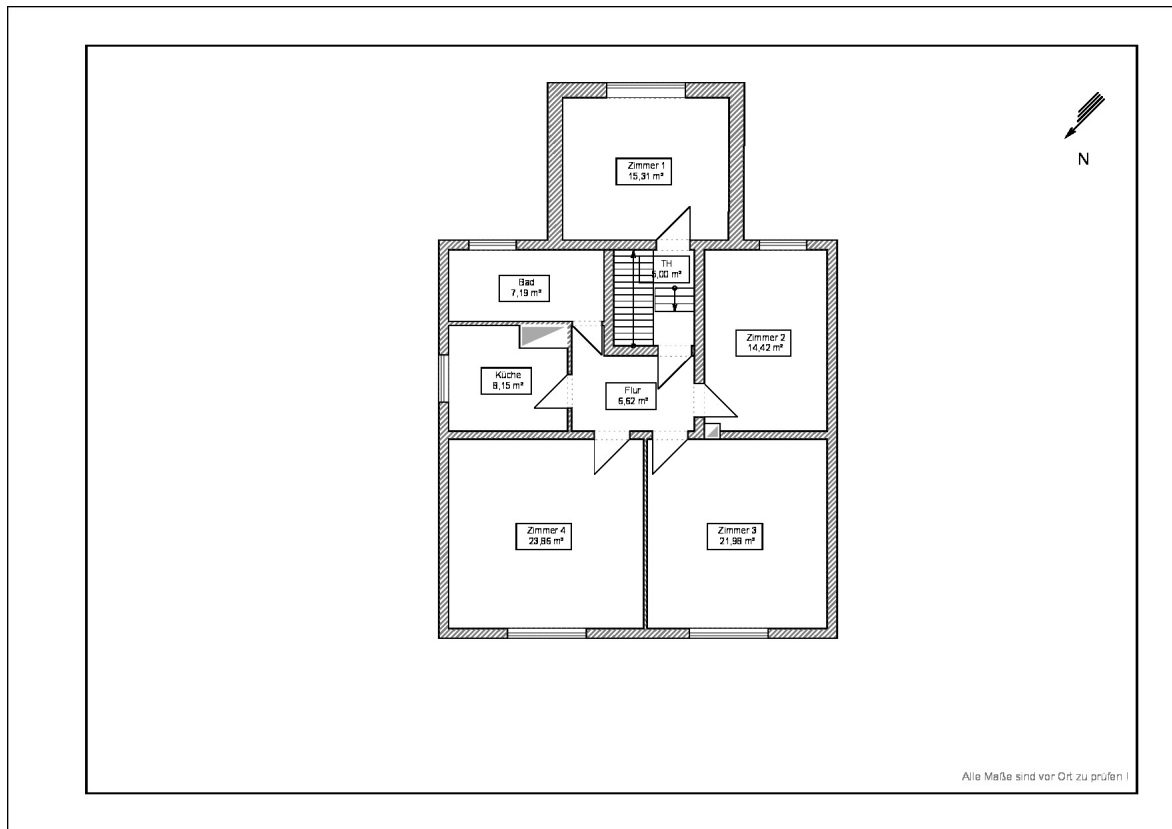
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

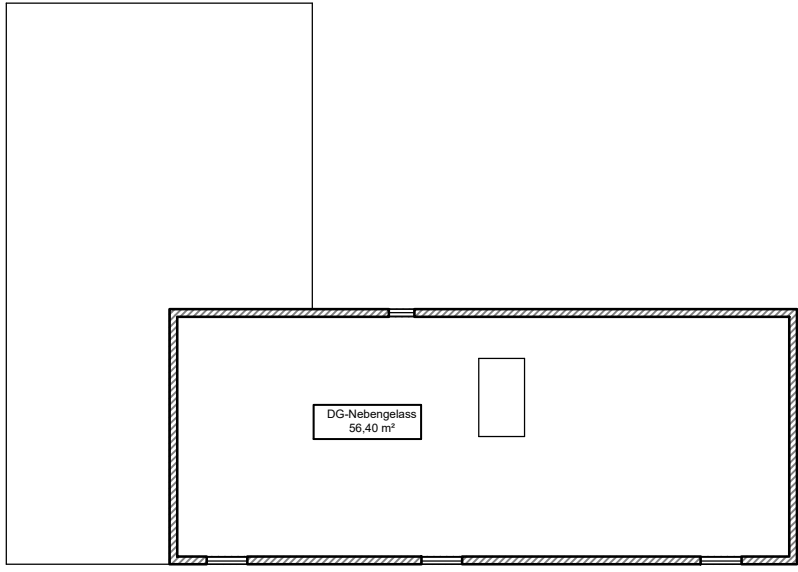


# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Grundriss DS Nebenglass



DG-Nebenglass  
56.40 m<sup>2</sup>

Alle Maße sind vor Ort zu prüfen !