

# Exposé

## Einfamilienhaus in Oberkrämer

**TOP Gelegenheit: Großzügiges Anwesen für  
Großfamilien, Gewerbe oder individuelle 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	modernisiert
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

Dieses außergewöhnlich gepflegte und fortlaufend modernisierte Anwesen in 16727 Oberkrämer überzeugt durch Großzügigkeit, Substanz und eine hochwertige Gesamtausstattung. Seit dem Bezug im November 2004 wurde die Immobilie laufend fachgerecht instand gehalten, modernisiert und in wesentlichen Bereichen erweitert. In den vergangenen Jahren wurden erhebliche Investitionen getätigt, die nach Angaben der Eigentümer umfassend durch Rechnungen dokumentiert sind.

Bereits in den ersten Jahren nach dem Erwerb erfolgten wesentliche Verbesserungen an der Immobilie. Dazu zählen unter anderem der Einbau neuer Fenster und Türen, Bodenausgleichsarbeiten, Pflasterarbeiten im Parkplatzbereich sowie umfangreiche Renovierungen. Zusätzlich wurde das Fundament im Außenbereich freigelegt, der Sockelbereich der Außenwände gedämmt und mit Schutzmatte versehen. Diese Maßnahmen unterstreichen den nachhaltigen Umgang mit der Bausubstanz und die laufende Pflege des Objekts.

Auch das Dach wurde umfassend erneuert. Im Zuge dieser Maßnahme erhielt das Gebäude eine neue Dacheindeckung inklusive Dämmung. Das Dachgebälk wurde dabei fachmännisch geprüft. Darüber hinaus entstanden im Rahmen weiterer Modernisierungen ein lichtdurchfluteter Wintergarten, ein modernes Bad, eine neue Einbauküche sowie eine stimmig angelegte Gartenanlage.

Technisch präsentiert sich die Immobilie ebenfalls in gepflegtem und modernisiertem Zustand. Die vorhandene Pelletheizung wurde regelmäßig gewartet und in den vergangenen Jahren in wesentlichen Komponenten modernisiert. Dadurch zeigt sich die Haustechnik heute effizient und zuverlässig und technisch auf dem aktuellen Stand.

Ein besonderes Highlight ist der Außenbereich. Der Garten verfügt über eine vollständige Beleuchtung, einen eigenen Brunnen zur Bewässerung sowie eine ca. 12.000-Liter-Zisterne, in die das anfallende Dachwasser eingeleitet wird. Ergänzt wird dies durch eine automatische Gartenbewässerung, die für Komfort und dauerhaft gepflegte Grünflächen sorgt. Ein Gewächshaus sowie wertvoller Baumbestand und Pflanzenraritäten runden das Gesamtbild in ansprechender Weise ab.

Das Anwesen eignet sich damit ideal für Käuferinnen und Käufer, die ein großzügiges, gepflegtes und vielseitig nutzbares Zuhause mit hoher Substanz suchen. Ob für die große Familie, mehrere Generationen, die Verbindung von Wohnen und Arbeiten oder für individuelle Nutzungskonzepte – diese Immobilie bietet außergewöhnlich viel Raum und Entwicklungsmöglichkeiten.

### \*\*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 ca.: 154,98 m<sup>2</sup>
- \* Stellplätze: 3 bis 4

## Ausstattung

- Hohe Investitionen seit 2004
- lückenlos dokumentierte Modernisierungen (Fachfirmen)
- neue Fenster und Türen; Boden Anpassungen; Parkflächenpflaster

- Fundamentfreilegung, Sockelabdichtung, Schutzmatte
- neue Dacheindeckung inkl. Dämmung; geprüftes Gebälk
- Wintergarten
- neues Bad und neue Küche
- modernisierte Pelletheizung (Elektronik, Brenner, Förderschnecke)
- Gartenbeleuchtung, Brunnen, 12.000 L Zisterne, automatische Bewässerung

#### Wohnen & Komfort

- großzügige Raumstruktur
- Wintergarten (nicht einsehbar)
- Whirlpool im Wintergarten
- Sauna mit neuem Saunaofen im Keller
- Klimaanlage

#### Außenbereich & Nutzung

- Hof- und Freiflächen
- Garten
- Gewächshaus aus Glas, modern, mehrere tausend Euro in der Anschaffung
- wertvoller Baumbestand und Raritäten
- Tierhaltung möglich z.B. eigene Hühner
- Brunnen und Zisterne spart Wasserkosten beim Gießen
- Wallbox für Ihr Elektroauto mit 11 KW Ladeleistung

#### Flexibilität & Sicherheit

- viel Nebenglass, auch als Ausbaureserve
- Werkstatt- und Lagerflächen
- teilverblichliche Nutzung möglich
- Videoüberwachung
- Alarmanlage, Brandmelder mit Alarmaufschaltung

#### 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

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.

Das Dach ist vor wenigen Jahren vollständig saniert und gedämmt.

Kein Instandhaltungsrückstau, TOP-Gepflegt

Die Elektroinstallation entspricht dem aktuellen Stand der Technik. Der Zählerschrank wurde inkl. FI Schalter und Sicherungen erneuert. Das bezieht sich auf die gesamte Elektrotechnik in Haus und Nebengelass.

#### 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), Primärenergieverbrauch beträgt 27,8 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) das ist der Energiebedarf A

Wesentlicher Energieträger: Holz-Pellets Heizen und Warmwasser über Strom (Durchlauferhitzer) die Kosten sind überschaubar, Rechnungen liegen vor

Baujahr laut Energieausweis: 1932, gültig bis 17.01.2035

Energieeffizienzklasse: [C], Energiebedarf A

Provision: provisionsfrei, Verkauf ohne Makler

Verfügbarkeit: nach Absprache

In diese Immobilie können Sie sofort und ohne renovieren zu müssen Ihre Kisten auspacken und wohnen und auch arbeiten. Lassen Sie sich diesen Traum nicht entgehen.

#### **Fußboden:**

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

#### **Weitere Ausstattung:**

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

# Lage

## \*\*Lage\*\*

Die Immobilie befindet sich in 16727 Oberkrämer, Ortsteil Bötzw, in gut angebundener und zugleich angenehm wohnlicher Lage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar. Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Autobahn, Bundesstraße und ÖPNV mit Bushaltestelle befinden sich in komfortabler Entfernung.

Bötzw ist ein besonders reizvoller Standort für alle, die naturnah wohnen und dennoch schnell in Berlin sein möchten. Der Ortsteil der Gemeinde Oberkrämer liegt im grünen Norden des Berliner Umlands und verbindet dörfliche Ruhe mit einer sehr guten Erreichbarkeit. Wiesen, Waldflächen und das gewachsene Umfeld 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 Attraktivität des Standorts, insbesondere für Pendler, Selbstständige und alle, die Wohnen und Arbeiten sinnvoll miteinander verbinden möchten.

Bötzw eignet sich damit ideal für Menschen, die großzügiges Wohnen, ein ruhigeres Lebensumfeld und kurze Wege miteinander verbinden möchten. Familien profitieren zusätzlich von einer Grundschule im Ort sowie von Kita-Angeboten in Bötzw 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



Hausansicht hinten abends

# Exposé - Galerie



Hausrückseite morgens

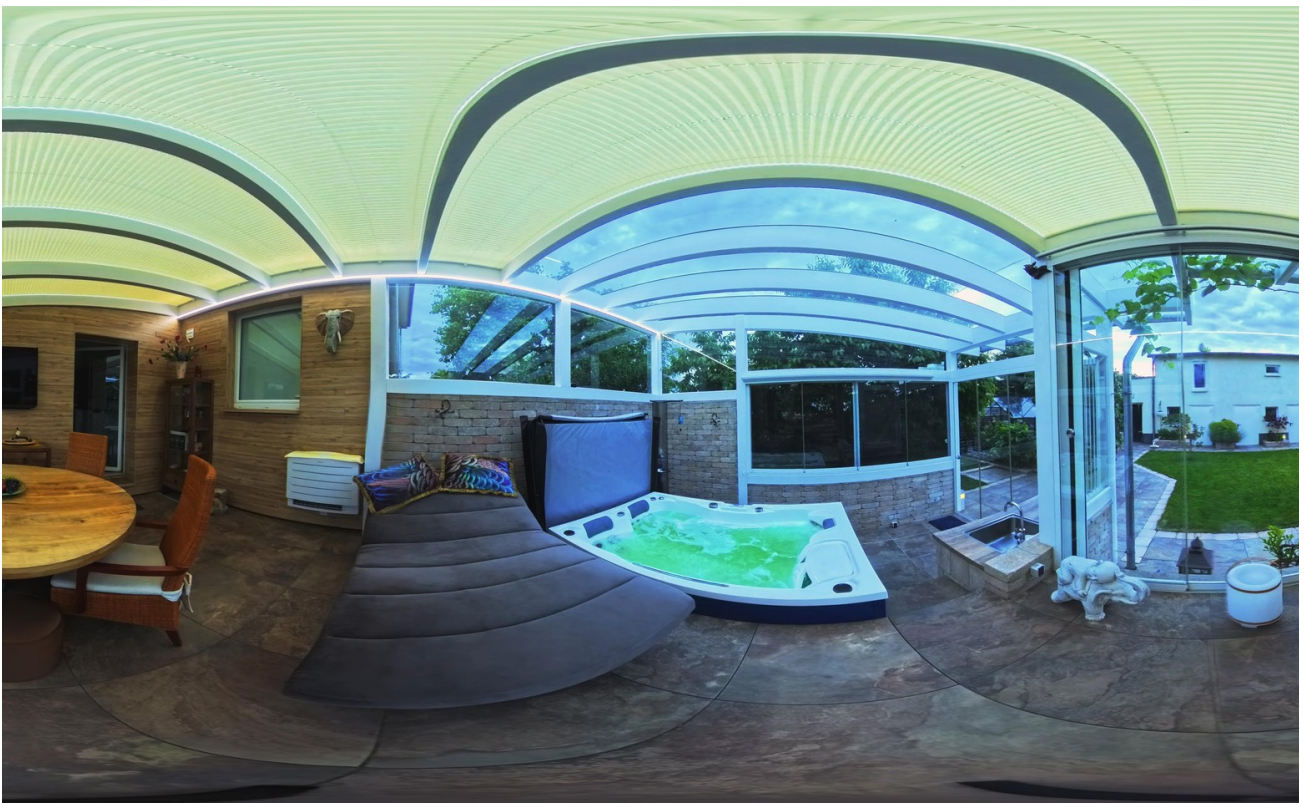


Eingang Wintergarten Bild 1

# Exposé - Galerie



Eingangstür hinten Bild 2



Panoramabild Wintergarten

# Exposé - Galerie



Außendusche im Wintergarten



Das Gewächshaus wartet auf Sie

# Exposé - Galerie



Ihre Kirschen sind reif



Nebenglass geöffnete Türen

# Exposé - Galerie



Nebenglass Raum 1



Nebenglass Raum 2



Nebenglass Garage re.

# Exposé - Galerie



Garage rechts



Haus Rückansicht abends

# Exposé - Galerie



Innenansicht Garten



Innenansicht angelegter Garten

# Exposé - Galerie



Seitlich Blick Haus hinten re.



Rückansicht

# Exposé - Galerie



Hausansicht von vorne Straße



Nebenglass

# Exposé - Galerie



Teil des angelegten Garten



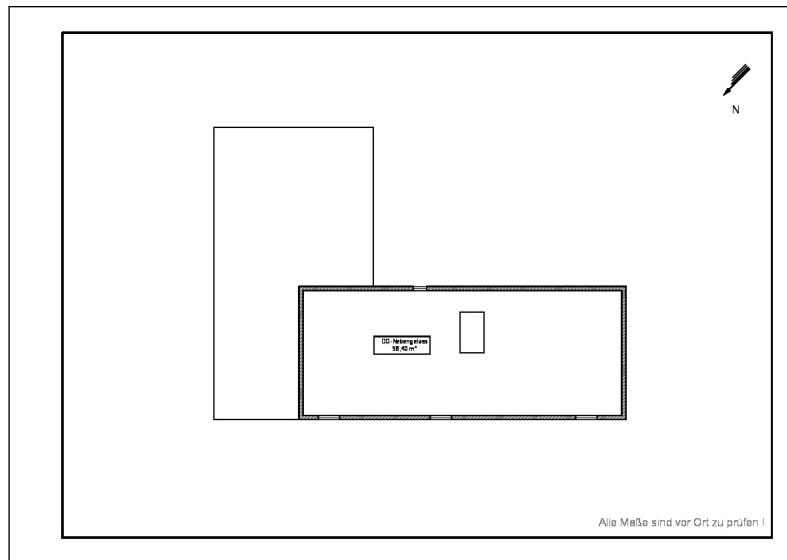
Cherrykose reif ab August

# Exposé - Galerie

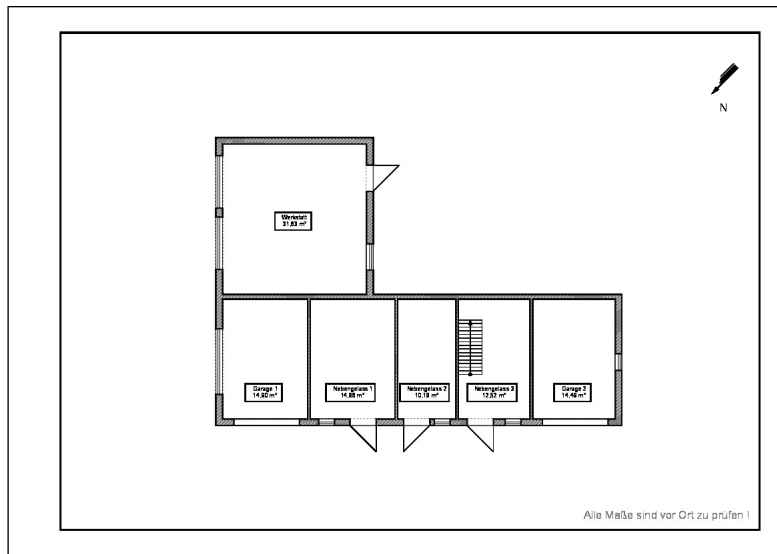


Winterschlaf

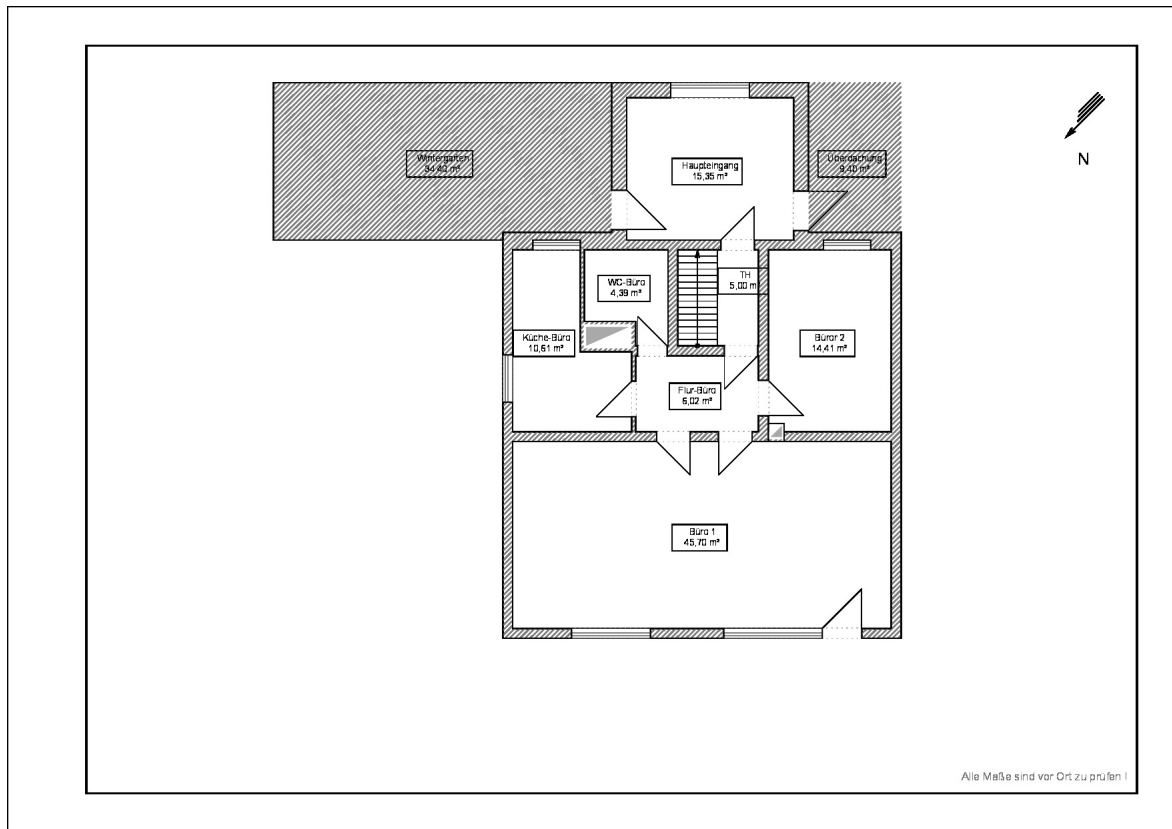
# Exposé - Grundrisse



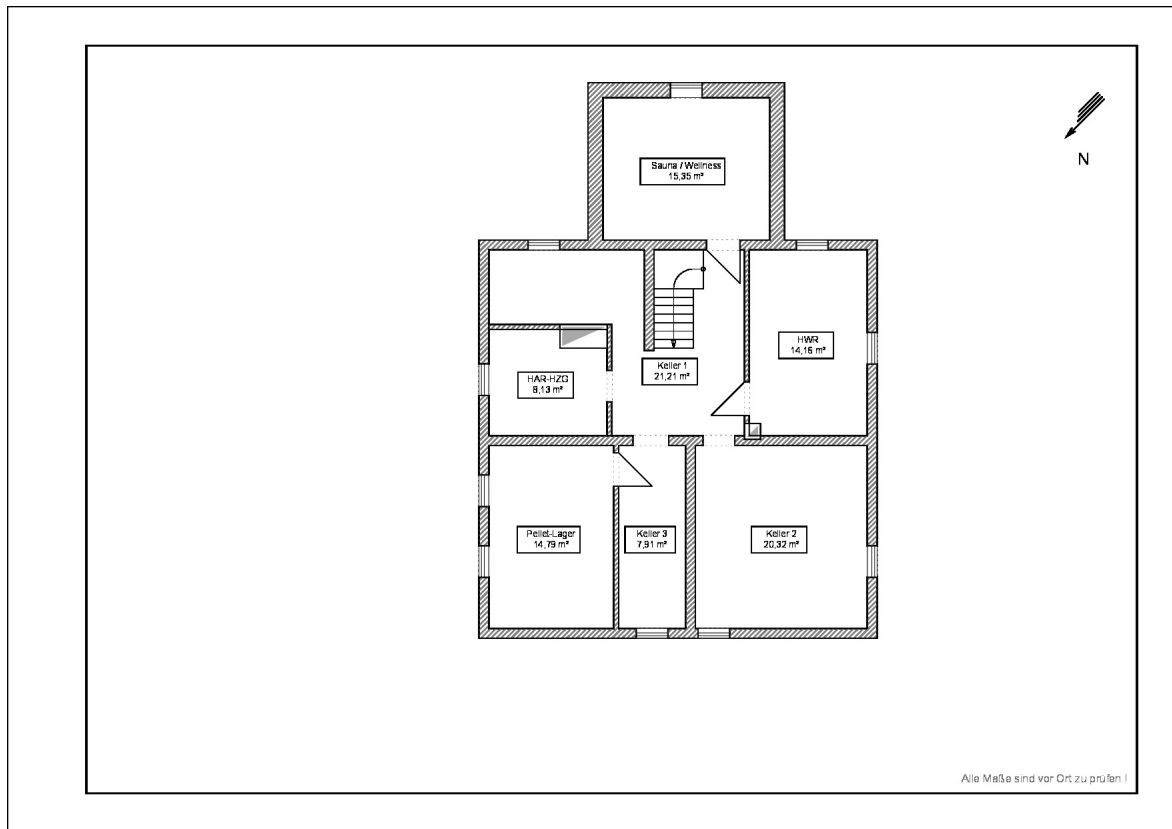
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

