Oranienburg / Schmachtenhagen

# Hochwertige Stadtvilla mit Passivhausqualität in Bestlage – Energieklasse A+, natürliche Materialien

*Property ID: 26476006*



PURCHASE PRICE: 1.180.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 155.52 $m^2$ • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1093 $m^2$

Property ID: 26476006 - 16515 Oranienburg / Schmachtenhagen


- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Contact partner

Property ID: 26476006 - 16515 Oranienburg / Schmachtenhagen

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 26476006 |
| Living Space | ca. 155.52 m² |
| Roof Type | Gabled roof |
| Rooms | 5 |
| Bathrooms | 2 |
| Year of construction | 2017 |
| Type of parking | 2 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 1.180.000 EUR |
| House | Single-family house / Detached house |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Like new |
| Construction method | Solid |
| Usable Space | ca. 226 m² |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen |

Property ID: 26476006 - 16515 Oranienburg / Schmachtenhagen

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Energy Source | Electricity |
| Energy certificate valid until | 12.04.2028 |
| Power Source | Air-to-water heat pump |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 6 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | A+ |
| Year of construction according to energy certificate | 2016 |

Property ID: 26476006 - 16515 Oranienburg / Schmachtenhagen

# The property





Property ID: 26476006 - 16515 Oranienburg / Schmachtenhagen

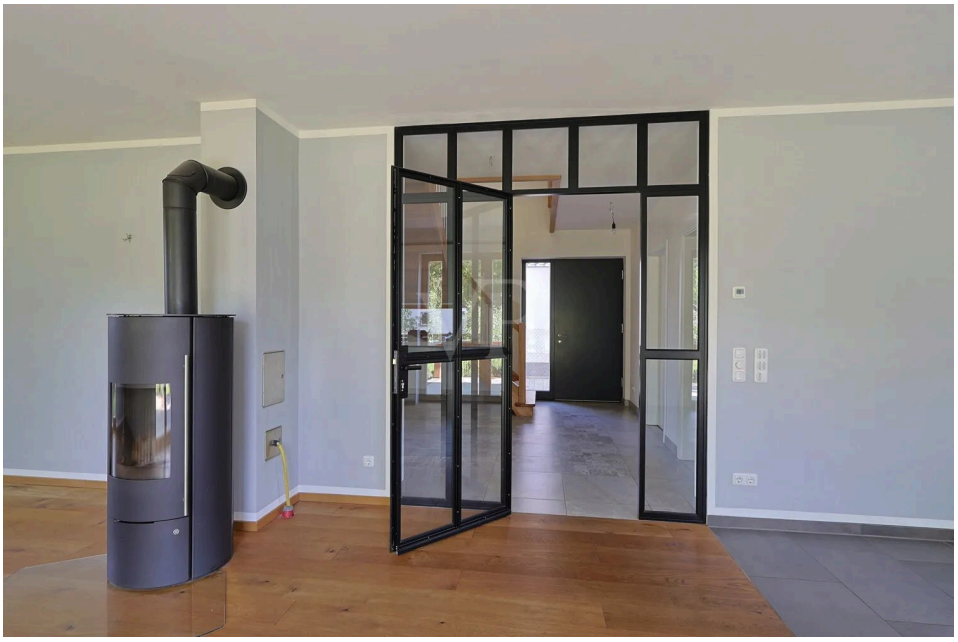
# The property





Property ID: 26476006 - 16515 Oranienburg / Schmachtenhagen

# The property





Property ID: 26476006 - 16515 Oranienburg / Schmachtenhagen

# The property





Property ID: 26476006 - 16515 Oranienburg / Schmachtenhagen

# The property





Property ID: 26476006 - 16515 Oranienburg / Schmachtenhagen

# The property





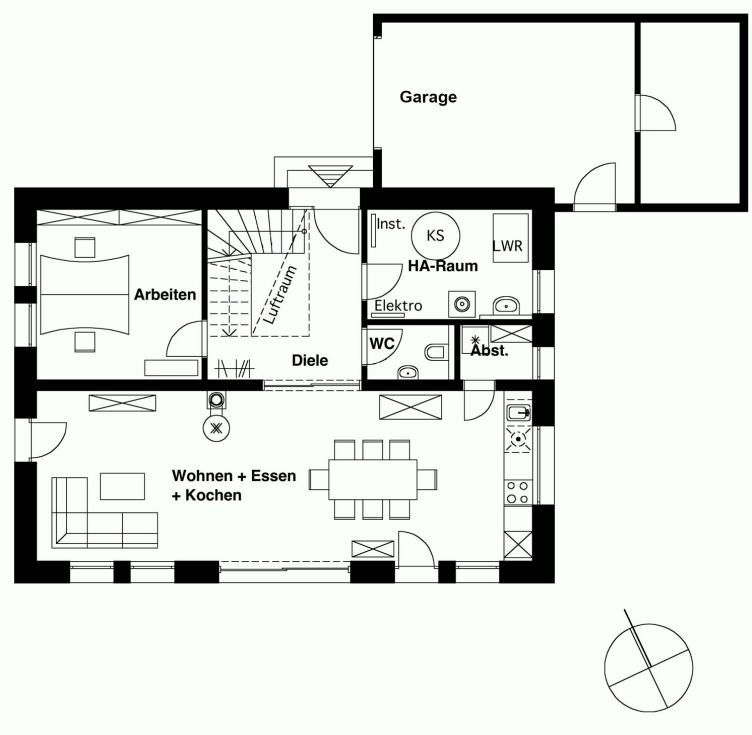
Property ID: 26476006 - 16515 Oranienburg / Schmachtenhagen

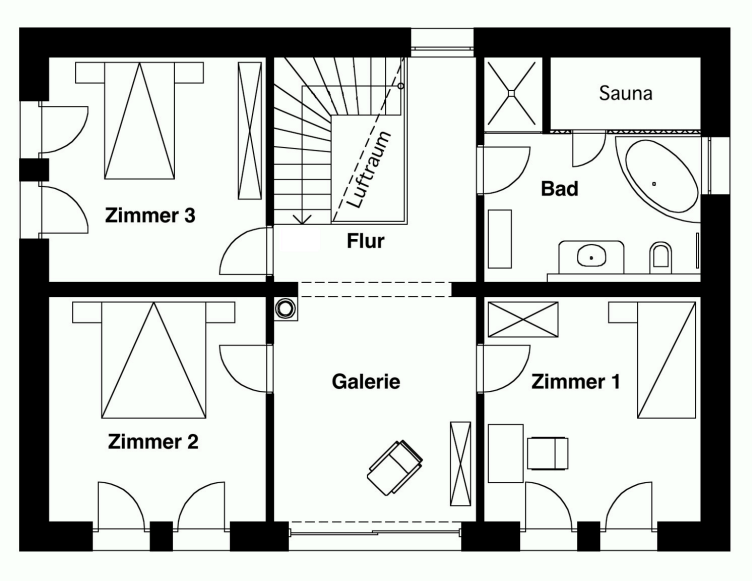
# The property



Property ID: 26476006 - 16515 Oranienburg / Schmachtenhagen

# Floor plans




This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26476006 - 16515 Oranienburg / Schmachtenhagen

# A first impression

Dieses Haus ist durch und durch als nachhaltiges Gebäude konzipiert. Das bedeutet zunächst natürlich, dass es als Passivhaus konzipiert ist. Doch nicht nur Kennwerte sind ausschlaggebend, der Mensch steht hier im Vordergrund, der sich in einer behaglichen, gesunden Umgebung entfalten kann.

Das Objekt zeichnet sich durch ein sorgfältig abgestimmtes Zusammenspiel von Form, Ausrichtung und Fensterflächen aus. Das Ergebnis sind überall großzügige, lichtdurchflutete Räume mit hohen Decken. Bereits beim Eintreten ist man überwältigt: Die Galerie im Obergeschoss öffnet sich zum Eingangsbereich, der zum Wohnzimmer hin durch eine große, elegante Stahlglaswand abgetrennt ist. Die Wirkung des Raums muss man selbst erleben.

Alle Wohnräume sind mit Lehmputz versehen. Zusammen mit der kontrollierten Wohnraumlüftung mit Enthalpietausch sorgt das für frische, angenehme Luft zu jeder Jahreszeit, selbst nach dem Aufwachen im Winter bei geschlossenem Fenster. Konsequenterweise sind alle Holzböden nur geölt und die Wände ausschließlich mit Naturfarben gestrichen. Im Schlafzimmer findet sich sogar unbehandelter Lehmputz, der diesem Raum eine ganz besondere Aura verleiht.

Wo es sinnvoll ist, insbesondere auch in der offenen Galerie, sind Holzparkettböden verlegt. Die übrigen Bodenflächen wurden mit sorgfältig ausgewählten Fliesen gestaltet, die Ästhetik und zeitlose Eleganz vereinen. Die perfekt in das Gebäude integrierte bulthaup-Küche unterstreicht den höchsten Anspruch an Material und Design. Eine besondere Note setzt die Sauna im Bad des Obergeschosses.

Wegweisend ist das Konzept für Energie, Warmwasser und Heizung. Ein großer, moderner Schichtenspeicher mit Wasser im Hausanschlussraum bildet das Herz der Anlage. Warmwasser wird hier frisch über einen Wärmetauscher im Speicher erzeugt. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe, die ihren Strom auch aus der Photovoltaikanlage beziehen kann; ein Batteriespeicher optimiert die Eigenversorgung zusätzlich. Das Besondere an der Anlage ist aber der schöne Kaminofen im Wohnzimmer: Er ist wasserführend und auch ohne Wärmepumpe in der Lage, das ganze Haus mit Warmwasser und Wärme zu versorgen.

Abgerundet wird das Ensemble durch ein großzügiges, grünes Grundstück, das vom Wohnzimmer aus über die Südterrasse erreichbar ist. Neben einer Garage wurde der historische Altbestand, ein kleines Häuschen, liebevoll als Werkstatt integriert. Die Umgebung ist geprägt von Ruhe, Natur und Grün.

Die Eigentümerin ist in Architektur mit besonderem Schwerpunkt Nachhaltigkeit

ausgebildet; sie hat das Haus zum Selberwohnen entworfen und auch mehrere Jahre genutzt. Ein Umzug ins Ausland macht es nun möglich, dieses Objekt zu erwerben.

Property ID: 26476006 - 16515 Oranienburg / Schmachtenhagen

# Details of amenities

Energiestandard & Gebäudehülle
- KfW-Effizienzhaus 40 Plus (deutlich übererfüllt)
- Endenergiebedarf 6 kWh/m²a, Energieausweis Klasse A+,
- Blower-Door-Test: mehr als doppelt so gut wie der Grenzwert für Passivhäuser
- Monolithisches Mauerwerk Poroton (Wienerberger), kein Wärmedämmverbundsystem; Ziegel als atmendes Material
- Holzfenster mit Dreifachverglasung
- Nachhaltige Detailplanung mit Fokus auf lange Haltbarkeit sowie Wiederverwendbarkeit und Entsorgung

Haustechnik & Energie
- Luft-Wasser-Wärmepumpe Kermi x-change dynamic 8AW
- Moderner Schichtenspeicher mit Frischwassertechnik
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung in allen Wohnräumen
- Kontrollierte Wohnraumlüftung Zehnder Comfoair Q350TR mit Enthalpietausch (Wärme- und Feuchterückgewinnung)
- Wasserführender Kaminofen Olsberg Tolima Aqua II Compact, 10 kW Heizleistung
- Photovoltaikanlage 5,4 kWp
- Batteriespeicher SolarWorld SunPac LiOn 6, Kapazität 6 kWh

Innenausbau & Materialien
- Einbauküche bulthaup b1, Alpinweiß, maßgefertigt
- Handwerklich gefertigte Stahl-Glas-Trennwand im Industriedesign
- Selbsttragende Holz-Wangentreppe aus Esche
- Lehmputz in allen Wohnräumen; im Schlafzimmer unbehandelt
- Naturfarben Kreidezeit und Auro
- Holzpflege mit Woca- und Osmo-Ölen
- Parkett Eiche, geölt (EG); Parkett Esche (OG); alle Raumübergänge schwellenfrei
- Sauna aus nordischer Fichte mit Abachiholz-Innenausbau, Ausführung „Exklusiv"
- Gäste-WC (EG)

Außenbereich
- Garage und Werkstatt mit Drehstromanschluss
- Werkstattgebäude aus historischem Altbestand
- Spielhaus
- Terrasse in Südausrichtung
- Garten mit Obstbäumen und Hochbeeten
- Brunnen für Gartenwasser
- Grundstück 1.094 m²

Property ID: 26476006 - 16515 Oranienburg / Schmachtenhagen

# All about the location

Schmachtenhagen liegt als Ortsteil von Oranienburg rund 25 Kilometer nördlich von Berlin. Nah genug für eine entspannte Pendelstrecke, weit genug für echte Ruhe. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine gewachsene Wohnstruktur und viel Grün aus. Über die Jahre hat ein stetiger Zuzug, insbesondere aus Berlin, stattgefunden. Daraus ist eine freundliche, stabile Nachbarschaft entstanden. Man grüßt und hilft sich.

Die Versorgung des Alltags ist ohne Aufwand gesichert: Ein Supermarkt sowie weitere Nahversorger sind fußläufig erreichbar. Der Gasthof Niegisch liegt neun Gehminuten entfernt und bildet nicht zuletzt wegen seiner Festivitäten eine Art Herz der Gemeinschaft. Unmittelbar in der Nähe befindet sich das Caravanserei, eine der bekanntesten Gastro- und Wellness-Adressen der Region.

Für Familien ist die Lage besonders überzeugend: Die Grundschule ist in drei Fahrradminuten erreichbar, die Kita Bäkestrolche ebenfalls fußläufig. Sportliche Angebote des SVB Schmachtenhagen liegen sieben Gehminuten entfernt. Die ärztliche Versorgung ist vor Ort gewährleistet.

Vom Bahnhof Oranienburg aus besteht eine direkte S-Bahn-Verbindung nach Berlin. Regionalzüge im Berlin-Zone-C-Tarif erreichen den Berliner Hauptbahnhof in 31 Minuten; ein IC fährt den BER in 54 Minuten an. Das ist schneller als von vielen Punkten innerhalb Berlins. Mit dem Auto ist die Stadtgrenze über den Berliner Ring ebenfalls schnell erreicht.

Die Umgebung ist von naturnahen Wäldern eingerahmt. Der Grabowsee ist über eine malerische Fahrradroute durch den Wald erreichbar, der Lehnitzsee liegt rund sechs Kilometer entfernt.

Schmachtenhagen verbindet eine Lebensqualität, die in dieser Kombination selten ist: Berlinnähe ohne Stadtlärm, solide Infrastruktur ohne Anonymität und ein natürliches Umfeld mit echtem Freizeitwert.

Property ID: 26476006 - 16515 Oranienburg / Schmachtenhagen

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Martin Fräder

André-Pican-Straße 63, 16515 Oranienburg
Tel.: +49 3301 - 705 99 33
E-Mail: oranienburg@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com