EIGENTUMSWOHNUNG MIT STELLPLATZ · LEEGEBRUCH, LANDKREIS OBERHAVEL

Vier Zimmer unterm Dach, Raumhöhe bis vier Meter, Balkon und Loggia

Atelierwohnung im Dachgeschoss der Wohnanlage Birkenhof, Haus 48. 90,95 m² Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung bei 116,59 m² Gesamtfläche, zwei Bäder, separate Küche, dazu ein Stellplatz in der Duplexgarage neben dem Haus.



WOHNFLÄCHE	ZIMMER	BAUJAHR	KAUFPREIS
90,95 m² · 116,59 m² gesamt	4 + 2 Bäder	1994	289.000 € inkl. Stellplatz

Objektdaten

Objektart	Eigentumswohnung, Dachgeschoss (Atelierwohnung)
Adresse	Birkenhof 48, 16767 Leegebruch
Wohnfläche	90,95 m² nach WoFlV, Gesamtfläche 116,59 m²
Zimmer	4
Bäder	2 (Wannenbad und Duschbad mit WC)
Küche	separate Küche mit Einbauküche von 2018 (Herd, Geschirrspüler) und Speisekammer
Freisitze	Loggia Süd (6,26 m²) und Balkon West (7,74 m²), je zur Hälfte angerechnet
Etage	Dachgeschoss (2. Obergeschoss), einzige Wohnung auf der Etage
Aufzug	kein Aufzug
Keller	Kellerraum im Sondereigentum, Fahrradkeller im Haus

Baujahr	1994
Heizung	Fern-/Nahwärme aus dem Heizhaus der Wohnanlage (Erdgas), Warmwasser zentral
Stellplatz	Sondernutzungsrecht am Platz links oben (von der Einfahrt aus) der Duplexgarage zwischen Haus 48 und 49
Wohnung Nr.	255, Teilungserklärung vom 08.07.1992
Miteigentum	109/35.000 am Grundstück der Wohnanlage
Nutzung	bezugsfrei ab sofort, bis Juli 2026 vermietet
Gewerbe	stilles Gewerbe zulässig, keine Büronutzung mit Publikumsverkehr
Verwaltung	Leegebrucher Wohnungs- und Hausverwaltung GmbH
Verkauf	ohne Verwalterzustimmung (§ 6 Teilungserklärung)

Die Wohnung

Die Wohnung liegt im Dachgeschoss von Haus 48 und wurde 1994 als Atelierwohnung geplant. Der Dachraum ist bis zum Kniestock ausgebaut, die Raumhöhe steigt in Teilen bis auf vier Meter.

Der Wohn- und Essbereich ist mit 31,90 m² Gesamtfläche der größte Raum. Von hier geht es auf die nach Süden ausgerichtete Loggia. Die separate Küche mit 7,74 m² hat eine Einbauküche von 2018 mit Herd und Geschirrspüler und einen eigenen Abstellraum. Das größte Zimmer misst 16,01 m², ein weiteres mit 12,05 m² hat Zugang zum Balkon an der Westseite.

Zwei Bäder machen die Wohnung für Familien und für Wohngemeinschaften passend: ein Wannenbad mit Anschluss für die Waschmaschine und ein Duschbad mit WC neben der Diele. Das vierte Zimmer mit 13,03 m² erhält Tageslicht über drei Dachflächenfenster. Sie liegt allein auf der obersten Etage, vom Treppenhaus führt nur eine Tür hinein.

Dazu gehören ein Kellerabteil und der Stellplatz links oben in der Duplexgarage zwischen Haus 48 und 49, die vier Fahrzeuge aufnimmt. Der Kaufvertrag von 1993 nennt ihn „rechts, oben“ mit Blick zur Straße. Böden und Elektrik stammen aus der Bauzeit, die Einbauküche ist von 2018. Die Wohnung ist renovierungsbedürftig, hat aber keine bekannten Mängel, und der Kaufpreis berücksichtigt das.

Vier Zimmer, zwei Bäder und zwei Freisitze auf einer Etage ohne Nachbarn. Bis Juli 2026 vermietet, ab sofort frei: zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage. Die Erhaltungsrücklage über alle Häuser und die Gemeinschaft liegt bei rund 1,83 Mio. Euro, das Hausgeld von 566,26 € im Monat deckt Heizung und Warmwasser mit ab.

Räume und Flächen

RAUM	FLÄCHE
Wohn-/Esszimmer Zugang zur Loggia, gesamt 31,90 m²	26,13 m²
Zimmer 3 gesamt 16,01 m²	13,31 m²
Zimmer 1 drei Dachflächenfenster, gesamt 13,03 m²	11,01 m²
Zimmer 2 Zugang zum Balkon, gesamt 12,05 m²	8,97 m²
Küche zwei Dachflächenfenster, gesamt 7,74 m²	6,53 m²
Abstellraum neben der Küche, gesamt 2,06 m²	0,84 m²
Bad Wanne, WC, Waschmaschinenplatz, gesamt 5,20 m²	3,81 m²
Duschbad Dusche, WC, gesamt 4,51 m²	3,26 m²
Diele und Flur mit Garderobe, ohne Dachschräge	10,09 m²
Balkon Westseite, gesamt 7,74 m², halb angerechnet	3,87 m²
Loggia Südseite, gesamt 6,26 m², halb angerechnet	3,13 m²
Wohnfläche gesamt **nach WoFlV, Gesamtfläche 116,59 m²**	**90,95 m²**

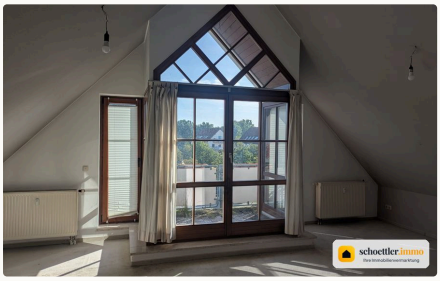


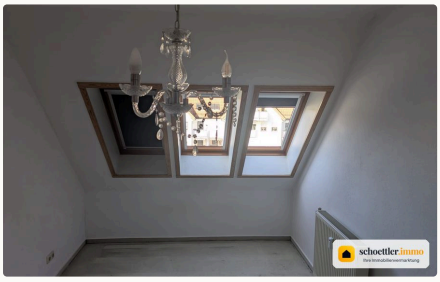
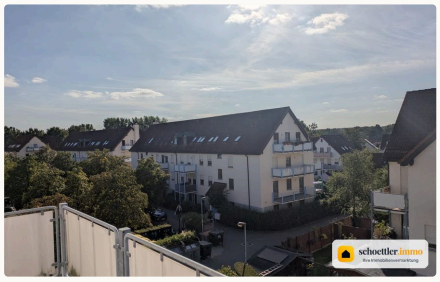
Bemaßter Grundriss aus dem Aufmaß vom 29. September 2026, Maßstab 1:100. GF ist die Gesamtfläche des Raumes, WF die nach Wohnflächenverordnung anrechenbare Wohnfläche. Die Linien mit 1 m und 2 m markieren die lichten Höhen unter den Dachschrägen.

Alle Flächen stammen aus einem Aufmaß vom 29. September 2026, dreidimensional vor Ort vermessen und nach der Wohnflächenverordnung berechnet durch einen Sachverständigen für Immobilienbewertung. Die große Zahl ist die anrechenbare Wohnfläche, die Gesamtfläche des Raumes steht daneben. Der Unterschied entsteht durch die Dachschrägen: Flächen unter 1 Meter lichter Höhe zählen nicht, Flächen zwischen 1 und 2 Metern zur Hälfte. Balkon und Loggia sind je zur Hälfte angerechnet. Ältere Unterlagen des Bauträgers von 1993 nennen ca. 118,90 m², das ist die Grundfläche und keine Wohnfläche.

Ausstattung und Zustand

Böden	Bodenbeläge aus der Bauzeit, Erneuerung einzuplanen
Fenster	Holzfenster von 1994, Dachflächenfenster in Küche, Bädern und Zimmer 1. Ein Austausch geht nach § 8 der Gemeinschaftsordnung zulasten des Eigentümers, vorgegeben sind nur Form und Farbe (außen Golden Oak)
Bäder	Wannenbad und Duschbad aus der Bauzeit, nicht saniert
Küche	Einbauküche von 2018 mit Herd und Geschirrspüler
Elektrik	keine Erneuerung seit der Bauzeit bekannt
Heizkörper	Heizkörper, Wärme aus dem zentralen Heizhaus der Anlage
Internet	Glasfaserausbau durch die Telekom bis in die Wohnungen im Juni 2025 beschlossen
Fassade	Fassade von Haus 48 im Jahr 2022 saniert
Balkonkraftwerk	laut Beschluss der Gemeinschaft zulässig (max. 2 Module, 800 W, schwarz)
Zustand	renovierungsbedürftig, keine bekannten Mängel (Angabe der Eigentümerin)




Energieausweis

Ausweisart	Energieverbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	121 kWh/(m²·a)
Effizienzklasse	D
Energieträger	Fern-/Nahwärme
Baujahr Gebäude	1994
Gebäude	Mehrfamilienhaus Birkenhof 47 und 48, 14 Wohnungen
Gültig bis	15.08.2028, ausgestellt 15.08.2018 von ista



Der Wert von 121 kWh/(m²·a) beruht auf dem gemessenen Verbrauch des Gebäudes in den Jahren 2015 bis 2017, klimabereinigt. Er gilt für das Gebäude und nicht für die einzelne Wohnung. Der Ausweis wurde nach EnEV 2013 ausgestellt und ist bis August 2028 gültig.

Laufende Kosten

POSITION	BETRAG	BASIS
Hausgeld 2026	566,26 €/Monat	Wirtschaftsplan 2026, davon 43,60 € Rücklage
Hausgeld 2027 (Entwurf)	616,25 €/Monat	Wirtschaftsplan 2027, noch nicht beschlossen
Tatsächliche Kosten 2025	7.031,23 €/Jahr	Abrechnung 2025 inkl. 523,20 € Rücklage
darin Heizung und Warmwasser	3.461,87 €/Jahr	Abrechnung 2025, ista
Anteil an der Erhaltungsrücklage	2.460,56 €	Stand 31.12.2025, geht auf den Käufer über
Grundsteuer B	173,48 €/Jahr	Bescheid 2025

Von den Kosten 2025 sind 5.135,44 € auf einen Mieter umlegbar: Heizung, Warmwasser, Hausmeister, Reinigung, Außenanlagen, Müll, Versicherung sowie Wartung und Strom der Duplexgarage. Die Abrechnungen 2023 bis 2025 schlossen mit Nachzahlungen von 1.245 €, 1.758 € und 283 €. Der Wirtschaftsplan 2027 hebt das Hausgeld deshalb auf 616,25 € an.

Die Gemeinschaft hat für 2026 und 2027 neue Verträge mit den Stadtwerken Oranienburg geschlossen. Der Gaspreis sinkt von rund 9,00 auf 7,65 Cent je Kilowattstunde. Der Heizverbrauch der Wohnung lag 2024 mit 143 kWh/m² auf dem Referenzwert vergleichbarer Wohnungen.

Die Wohnanlage Birkenhof

Gemeinschaft	WEG Birkenhof, Häuser 1 bis 68
Anteile	35.000 Miteigentumsanteile
Entstanden	Teilung 1992/1993, Fertigstellung 1994
Erhaltungsrücklage	1.825.138,76 € zum 31.12.2025 (Häuser und Gemeinschaft)
Wirtschaftsplan 2026	2.015.288,20 € gesamt
Versicherung	Wohngebäude ERGO ab 2025, Selbstbehalt wird auf alle Eigentümer verteilt
Duplexgaragen	240 Plattformen in der Anlage

Beschlüsse und Vorhaben aus dem Protokoll vom 14.06.2025

- Glasfaser: Die Telekom verlegt Kabel über die Gärten in die Hausanschlussräume und dann Aufputz durch das Treppenhaus bis in die Wohnungen.
- Duplexparker: Die Plattformen werden anlagenweit ausgetauscht, bis Ende 2024 waren 133 von 240 erneuert. Der Wirtschaftsplan enthält dafür 70.000 € im Jahr, je Stellplatz 291,67 €, bereits im Hausgeld. Ein Tausch an der Garage von Haus 48 ist der Eigentümerin nicht bekannt, die Anlage wurde mehrfach gewartet.
- Abwasserrohre: Wegen zunehmender Schäden holt die Verwaltung Angebote für eine Sanierung je Haustyp ein. Eine Beschlussfassung steht noch aus.
- Ein Rechtsstreit der Gemeinschaft um Hausgeldrückstände eines anderen Eigentümers (Haus 41) läuft noch. Die Wohnung Nr. 255 ist davon nicht betroffen.
- Neues Spielgerät aufgestellt, Fahrradstellplätze aus der Rücklage finanziert.

Quellen: Hausgeldeinzelabrechnungen 2022 bis 2025 mit Wirtschaftsplänen 2026 und 2027, Protokoll der Eigentümerversammlung vom 14.06.2025, Teilungserklärung vom 08.07.1992 mit Nachträgen, Kaufvertrag vom 19.11.1993, Grundsteuerbescheid vom 10.01.2025. Die Unterlagen werden Kaufinteressenten auf Anfrage vorgelegt.

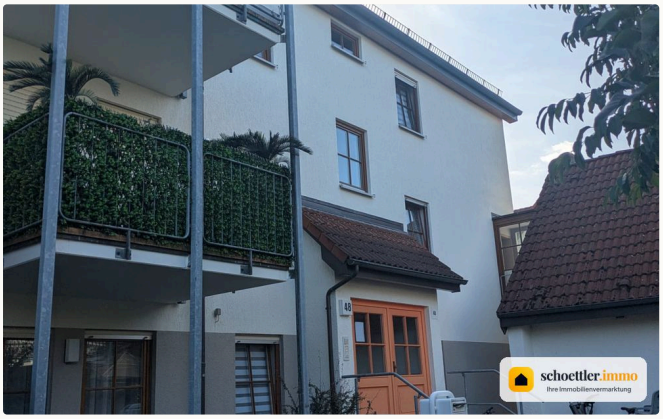
Leegebruch

Leegebruch liegt nördlich von Berlin zwischen Oranienburg und Velten. Rund 3.700 Menschen wohnen hier, viel Grün, kurze Wege, wenig Durchgangsverkehr.

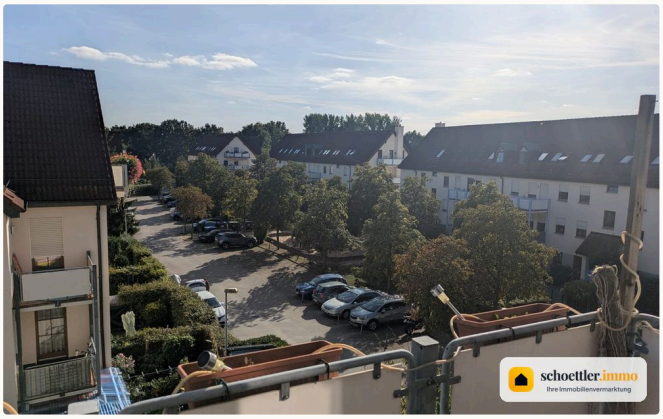
Die Gemeinde gehört zum Landkreis Oberhavel. Wer hier kauft, sucht meist bewusst weniger Trubel als in der Kreisstadt Oranienburg, will Berlin aber in erreichbarer Distanz halten. Kita, Grundschule, Ärzte, Bäcker und Supermarkt liegen im Ort. Weiterführende Schulen gibt es in Oranienburg und Velten.

Die Wohnanlage Birkenhof entstand 1992 bis 1994 als Wohnpark mit 68 Häusern auf rund 5,7 Hektar. Zwischen den Häusern liegen Grünflächen mit Spielgeräten, die Duplexgaragen stehen seitlich an den Häusern. Ein Hausmeisterdienst und eine ortsansässige Verwaltung kümmern sich um die Anlage.

Oranienburg	ca. 5 km, S-Bahn S1 und Regionalbahn nach Berlin
Velten	ca. 5 km, Regionalbahn nach Berlin-Spandau
Birkenwerder	ca. 8 km, S-Bahn S1 nach Berlin
Berlin-Mitte	ca. 30 km über B96 oder A111
Autobahn	A10 und A111 in wenigen Minuten, Anschluss zur A11 und A24
Bus	Linien nach Oranienburg, Velten und Birkenwerder
Flughafen BER	ca. 60 km über den Berliner Ring



Haus 48, Eingang und Balkone



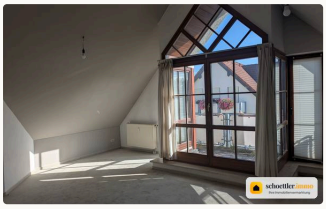
Blick von der Loggia über die Wohnanlage

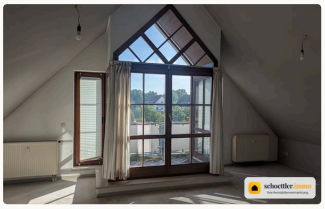
Mehr nutzbare Fläche, als die Wohnfläche zeigt. Die Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung beträgt 90,95 m², die Gesamtfläche 116,59 m². Die Differenz von 25,64 m² liegt unter den Dachschrägen und in den halben Balkonflächen. Diese Flächen zählen nach der Verordnung nicht oder nur zur Hälfte, begehbar und möblierbar sind sie trotzdem. Auf die Gesamtfläche gerechnet liegt der Kaufpreis bei rund 2.479 €/m², der Stellplatz ist darin enthalten.

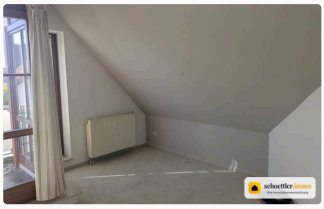
Bis Juli 2026 war die Wohnung für 1.000 € Kaltmiete im Monat einschließlich Stellplatz vermietet. Seit dem 1. Januar 2026 gilt in Leegebruch die Mietpreisbremse. Bei einer Neuvermietung darf die Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens zehn Prozent übersteigen. Leegebruch hat keinen Mietspiegel, die Vergleichsmiete ist deshalb im Einzelfall zu belegen, etwa über drei Vergleichswohnungen oder ein Gutachten.

Alle Fotos, nach Räumen sortiert

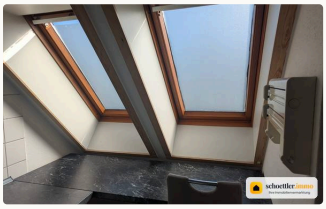
Aufnahmen vom September 2026 im unrenovierten Zustand, Reihenfolge wie im Grundriss: Wohnbereich, Küche, Schlaf- und Kinderzimmer, Bäder, Diele, Balkon und Loggia, Haus und Garage.

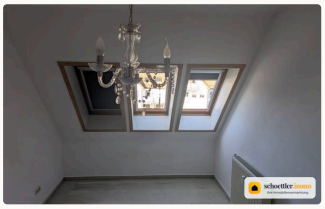

Wohn-/Esszimmer, Giebelfenster zur Loggia

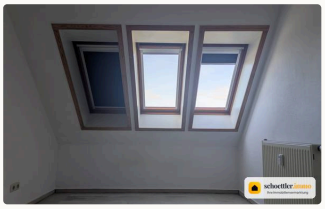

Wohn-/Esszimmer, zweite Perspektive

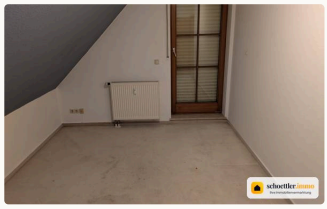

Wohn-/Esszimmer, Seite zum Balkon

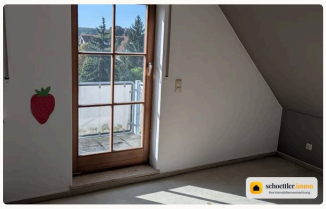

Küche mit Einbauküche

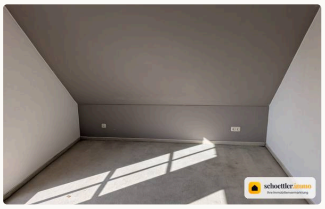

Küche, Dachflächenfenster

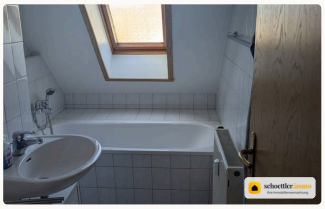

Schlafzimmer, drei Dachflächenfenster

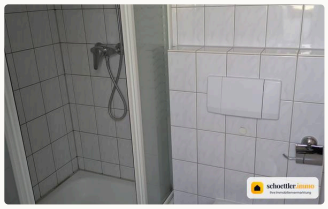

Schlafzimmer, zweite Perspektive


Zimmer 3

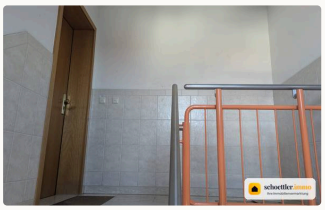

Zimmer 4 mit Balkonzugang

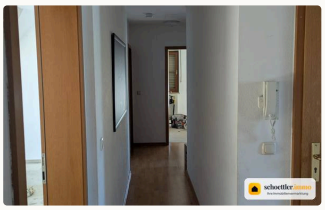

Zimmer 4, zweite Perspektive

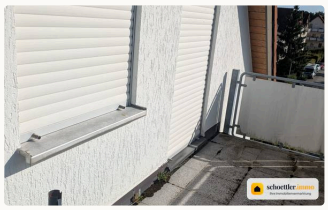

Wannenbad

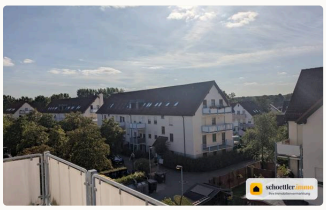

Duschbad mit WC

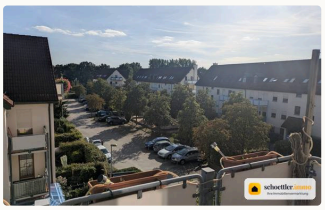

Duschbad, Waschbecken und Dachfenster

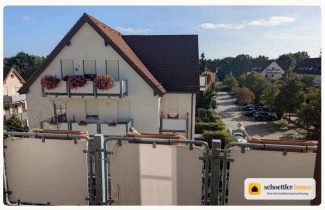

Wohnungseingang im Treppenhaus

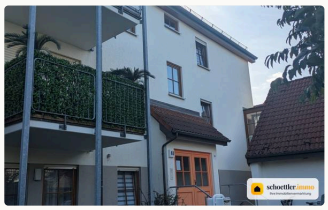

Diele und Flur

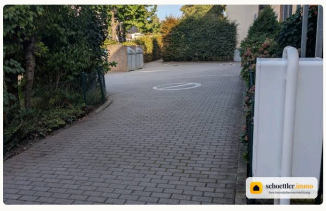

Balkon, Westseite

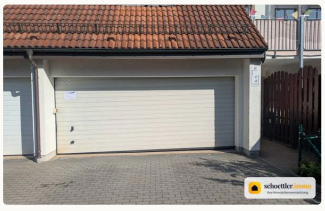

Blick vom Balkon


Blick von der Loggia


Blick von der Loggia, Nachbarhaus


Haus 48, Eingang


Zufahrt vor dem Haus


Duplexgarage zwischen Haus 48 und 49

Kaufpreis und Provision

289.000 €

Kaufpreis für Wohnung und Duplex-Stellplatz, entspricht rund 3.178 €/m² Wohnfläche oder 2.479 €/m² Gesamtfläche

Käuferprovision	2,5 % des beurkundeten Kaufpreises, bei 289.000 € also 7.225 €. Die Umsatzsteuer auf die Provision ist in diesem Betrag enthalten. Der Kaufpreis selbst ist umsatzsteuerfrei.
Fällig	mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags
Nebenkosten	Grunderwerbsteuer Brandenburg 6,5 %, Notar und Grundbuch ca. 1,5 bis 2 %
Übergabe	sofort nach Kaufpreiszahlung möglich, die Wohnung ist bezugsfrei

So läuft der Kauf

Nach der Besichtigung erhalten Sie auf Wunsch die vollständigen Unterlagen: Grundbuchauszug, Teilungserklärung, Wirtschaftsplan, Abrechnungen, Protokolle und Energieausweis. Für ein Kaufangebot bitten wir um eine Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank.

Den Kaufvertrag beurkundet ein Notar Ihrer Wahl, eine Zustimmung der Verwaltung ist laut Teilungserklärung nicht nötig. Zwischen Entwurf und Beurkundung liegen mindestens 14 Tage. Michael Schöttler begleitet beide Seiten bis zur Schlüsselübergabe.

Ihr Ansprechpartner

Michael Schöttler

schoettler.immo, Ihre Immobilienvermarktung

Straße der Jungen Pioniere 70
16767 Leegebruch

Telefon +49 160 5562876
michael@schoettler.immo
schoettler.immo

Besichtigungen finden nach Vereinbarung statt, auch abends und am Wochenende. Rufen Sie an oder schreiben Sie eine E-Mail mit Ihrem Wunschtermin.

Gewerbeerlaubnis nach § 34c GewO. Umsatzsteuer-Identifikationsnummer DE434468232.

Rechtliche Hinweise

Die Angaben in diesem Exposé beruhen auf Auskünften und Unterlagen der Eigentümerin sowie der Hausverwaltung. Eine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit wird nicht übernommen. Flächenangaben sind Circa-Werte laut Bauträgerplan. Maßgeblich sind allein die Angaben im notariellen Kaufvertrag. Zwischenverkauf und Irrtum bleiben vorbehalten.

Michael Schöttler ist als Makler für die Verkäuferin und für den Käufer tätig (Doppeltätigkeit). Beide Parteien zahlen eine Provision in gleicher Höhe von 2,5 % des beurkundeten Kaufpreises gemäß § 656c BGB, die Umsatzsteuer auf die Provision ist darin enthalten. Der Provisionsanspruch entsteht mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist ohne Zustimmung nicht gestattet. Kommt durch die Weitergabe ein Kaufvertrag zustande, gilt die Provision als verdient.

Verbraucher haben ein 14-tägiges Widerrufsrecht für den Maklervertrag. Die Widerrufsbelehrung erhalten Sie mit der Vereinbarung. Personenbezogene Daten werden nur zur Abwicklung der Anfrage verarbeitet, Einzelheiten unter schoettler.immo/datenschutz. Pflichtangaben nach § 87 GEG: Energieverbrauchsausweis, 121 kWh/(m²·a), Fern-/Nahwärme, Baujahr 1994, Effizienzklasse D.