Exposé (Verkauf): Mietwohngrundstück in Altstadtlage mit Potenzial für Neubau und weiteren Ausbau

Abbildung 1: Grünstraße 15 Haupthaus

Abbildung 2: Neubau Neue Bergstraße

Abbildung 3: Baulücke Neue Bergstraße (siehe Planung)

Abbildung 4: Haupthaus aus Sicht vom Hof Nachbargrundstück

Abbildung 5: Grünstraße, Ecke Neue Bergstraße, Zugang zum Keller

Abbildung 6: Baulücke aus Sicht Hof Nachbargrundstück

Anschrift: Grünstraße 15, Ecke Neue Bergstraße, 16259 Bad Freienwalde

Lage: Bad Freienwalde, Kurstadt im östlichen Berliner Umland, hat einen reizvollen Altstadtkern, der größtenteils von Kampfhandlungen des 2. Weltkrieges verschont blieb. Bad Freienwalde gilt als s.g. Mittelzentrum im metropolenfernen Raum. Umfangreich vorhanden sind diverse Schulen und Kitas, niedergelassene Ärzte, medizinische Einrichtungen und eine Kurklinik. Die Verwaltung ist am Ort, auch für die umliegenden Gemeinden. Außerdem sind Einkaufs-und Shoppingmöglichkeiten sowie fußläufig, wie auch entfernter, zu erreichen. Es gibt gute Verkehrsanbindungen an Berlin, Frankfurt oder und Eberswalde.

Objekt: Das Objekt befindet sich im Altstadt-Sanierungsgebiet von Bad Freienwalde, unterlag der Hüllenförderung und wird als Einzeldenkmal geführt. Die Sanierung wurde abgeschlossen, der Sanierungsbeitrag wurde geleistet.

Das vorn, an der Grünstraße gelegenen, unterkellerte Mehrfamilienhaus ist ein alter Klinkerbaum mit Stuckelementen. Das Baujahr des Kernhauses liegt etwa um 1875 (Gewölbekeller, keine preußischen Kappen). 1997 erfolgte die Neugestaltung der Wohnungen. Zusätzlich wurde der Dachboden mit einer Wohnung ausgebaut. Die Keller-Räumlichkeiten sind durch eine separate Außentreppe zu erreichen. Der Fußboden des Kellers wurde ausgekoffert, um Raumhöhen für eine gewerbliche Nutzung zu schaffen. Hier ist das Potential für eine originelle gewerbliche Nutzung (Büro, Gastronomie, stilles Gewerbe, Friseur, Kosmetiksalon…) vorhanden.

Am angrenzenden Grundstücksteil wurde 2012 ein Gebäudeteil als Wiederaufbau errichtet. Die Erdgeschosswohnungen sind für Rollstuhlfahrer, inklusive einer Auffahrtrampe, hergerichtet worden. In diesem Haus befinden sich alle Mieterkeller.
Zurzeit gibt es 7 Wohnungen im Mehrfamilienhaus und 3 Wohnungen im 2012 fertig gestellten Gebäudeteil mit insgesamt 527,8 m² Wohnfläche.

Die Kaltmieteinnahmen betragen insgesamt zurzeit 2.878,89 € monatlich und sind steigerungsfähig.
Der Hof zwischen dem Mehrfamilienhaus und dem 2012 fertig gestellten Gebäudeteil ist neu angelegt worden und beinhaltet 2 Terrassen im ersten Obergeschoss.
Mit den beiden Objekten wird ein angrenzend unbebautes Grundstück verkauft. Hierzu liegt eine 2014 genehmigte Planung einer Wohnbebauung von 3 Wohnungseinheiten, über insgesamt 135,27 m² Wohnfläche, zuzüglich Terrassen-und Balkonplanung über 24 m², vor.
Die Erdgeschoßwohnung kann für Rollstuhlfahrer zur Verfügung gestellt werden und beinhaltet eine Auffahrtrampe vom Straßenland her.

Ausstattung: Das Objekt verfügt über eine moderne Zentralheizung (Gas), die 2021 vollständig erneuert wurde. In dem 2012 fertig gestellten Gebäudeteil befindet sich ebenfalls eine niederbrennwerte Zentralheizungsanlage.
Alle Wohnungen haben, unter Beachtung der Hüllenförderung, moderne Fenster, überwiegend Wannenbäder und moderne installationstechnisch vorgerüstete Küchen. Die gesamte elektrische Anlage, sowie alle Zu- und Abwasserleitungen, wurden vollständig saniert.

Hinweise: zum Objekt liegen vor: Schnitte, Risse und Ansichten, Planungsunterlagen zur Sanierung des Mehrfamilienhauses, Planungsunterlagen zum 2012 fertig gestellten Gebäudeteil, gegebenenfalls reaktivierbare Planungsunterlagen zu Baulücke, aktuelles Grundstück, aktuelle Flurkarte (n), Grundbuchauszug, Tabelle der Vermietung (Flächen, Mieter, Heizkosten, Betriebskosten), Energieausweis.

Daten:
Wohnfläche: ..... 527,8 m²
Kalt-Miete (aktuell):..... 2.867,30 € monatlich
Warmmiete: ..... 4.180,30 € monatlich

Angebot:
Kaufpreis: ..... 870.000 € (VB)
Provision: ..... 1,5 % vom Käufer + 19% MwSt. = 15.529,50 €

Energieausweis: (bezogen auf Haupthaus, Grünstr. 15)
Hauptenergieträger: ..... Gas
Energieverbrauchskennwert:..... 141,3 kWh/(m²*a)
Baujahr der Heizung: 2021
Datum des Energieausweises:..... 8.11.2017
Gültigkeit bis: 7.11.2027

Verkauf ab: 01.07.2023
Beratung, Besichtigung und Verkauf: Ansprechpartner/Makler Herr Kretzschmar,
Tel. 03344 33 4711, Fax. 0631 7304 9980, Mobil. 0171 688 1717,
post@fischerstr11.de, www.fischerstr11.de
Büro: Fischerstr. 11, 16259 Bad Freienwalde (ca. 100 m vom Objekt entfernt, Besichtigung kurzfristig möglich)