



Kurzexposé: Romantisches Herrenhaus / Villa bei Berlin mit Parkgrundstück

Anschrift: Am Fährkrug 12, OT Schiffsmühle, 16259 Bad Freienwalde

Lage: Ein historisches Kleinod versteckt im Grünen! Das repräsentative Objekt liegt etwas versteckt zwischen Eberswalde und Angermünde - ca. 45 min entfernt vom Berliner Stadtrand, mitten in der Brandenburger Idylle. Verkehrstechnisch ist das Herrenhaus gut über die B158 aus Richtung Berlin erreichbar. Die nächste Stadt ist Bad Freienwalde (Kurstadt) mit intakter Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten. Dorthin führen, wie auch zu anderen Ortschaften des Oderbruchs ausgebaute Radwege. In Bad Freienwalde gibt es einen Bahnhof und einen Busbahnhof. Bis nach Polen (Grenzübergang Hohenwutzen – Oderbrücke) sind es ca. 8 km.

Beschreibung: Es handelt sich um ein repräsentatives Herrenhaus mit Stuckfassade und Turm, auf einem parkähnlich angelegten Grundstück mit altem Baumbestand von ca. 3.000

qm. Vor dem Grundstück verläuft in ca. 300 m Entfernung die Wriezener Alte Oder in Richtung Niederoderbruch. Das Grundstück ist ein leichter Südhang. Hinter dem Grundstück beginnt der Bralitzer Forst (Wald). Zusätzlich gibt es einen Wirtschaftshof, einen Bungalow und diverse Nebengebäude. Das Haus bietet innen und außen sehr viele originale Details der Gründerzeit, wie z.B. Wandmalereien, Wintergarten, aufgearbeitete Kastenfenster, herrschaftliche (Doppel-)Türen, hohe Decken im Erdgeschoss mit Stuck (3,50 m), Echtholzdielen, Kaminöfen in den meisten Räumen.

Das „Schlösschen“ sehr wurde behutsam und mit Rücksicht auf die historischen Details saniert und bietet ein einmaliges Flair.

Ausstattung: Es handelt sich um einen fast vollständig unterkellerten Massivbau mit einer repräsentativen Wohnung mit Saloncharakter im Erdgeschoss (142,75 m² WF). Die Wohnung verfügt über einen Haupteingang am Giebel, einen Nebeneingang zum Hof und einen Ausgang über die Freitreppe zum Garten. Hervorzuheben sind die Veranda, das Kaminzimmer, die großen Flügeltüren und die zum großen Teil erhaltenen Dielenfußböden. Im Erdgeschoss ist ebenfalls eine separate Kleinwohnung (Appartement mit 24 m² WF) gelegen, mit Zugang vom Hof. Zu DDR-Zeiten wurde vermutlich die Terrasse, die sich hinter dem an das Schlafzimmer der großen Wohnung anschloss, überbaut. Sie ist jetzt das Wohn-/Schlafzimmer, zusammen mit einem Bad und einer Küche (unter dem Turmzimmer), der Kleinwohnung am Westgiebel (31,18 m² WF). Über den Nebeneingang zum Hof gelangt man in ein Treppenhaus das u.a. zu den beiden im Dachgeschoss ausgebauten Wohnungen führt. Am Ostgiebel ist eine 2-Raum-Wohnung gelegen (64 m² WF), deren Besonderheit ist, das die Räume aufgrund der Struktur des Haus auf unterschiedlichen Höhen liegen. Das Schlafzimmer liegt über dem unteren Appartement und somit einige Stufen unter dem Rest der Wohnung. Über großen Teilen des Erdgeschosses befindet sich die 4-Raum Wohnung (101 m² WF) mit Kaminofen und offener Küche. Einige Dachschrägen und Balken geben dieser Wohnung ein rustikales Aussehen. Das Turmzimmer (nahezu quadratisch, mit Decken-Rosette für einen Lüster) ist das Schlafzimmer dieser Wohnung.

Alle Wohnungen haben Wannenbäder mit WC und Waschtisch, z.T. auch mit separater Dusche. Den Wohnungen sind Kellerverschläge, Anteile am Nebengebäude, Stellplätze und Teile des Gartens zugeordnet.

Das Haus wird über eine Öl-Zentralheizung mit Warmwasserbereitung beheizt (im Keller sind frei stehende 6.000l Tanks vorhanden). Der Weg „Am Fährkrug“ ist mit Erdgas, Kanalisation, Trinkwasser und Elektroenergie erschlossen. Für das Grundstück wurde der Glasfaserausbau (superschnelles Internet), gefördert durch die Bundesregierung, beantragt. Zurzeit liegen klassische Telefonleitungen an, die auch Internetzugang bieten.

Im hinteren Teil des Grundstücks steht ein verfallener unterkellertes Massivbau mit Schlitzfenstern. Vermutet wurde ein „Gefängnis“, wobei aber eher von einer ehemaligen Trockenscheune auszugehen ist. Nach Entkernung und Sicherung bietet dieses Objekt Potenzial (Gästekunterkunft, Wohnungen, eigene Sport-Halle, Atelier, Partyraum...)

Hinweise: Aktuell ist das Anwesen komplett vermietet und generiert vergleichsweise eine sehr gute Rendite. Es ist jedoch so ausgelegt, dass es jederzeit mit minimalem Aufwand als stattliches Familienanwesen allein genutzt werden kann. Das Haus ist etwa im Baujahr 1892 entstanden. Sanierungen wurden 1992-96, 2011 und 2016-2019 vorgenommen.

Daten:

Wohnfläche: 362,93 m²

Grundmiete: 1.789 € (entspricht 4,93 €/m²) monatlich

Betriebskostenvorauszahlung: 303 € monatlich

Heizkostenvorauszahlung: 593 € monatlich

Kaufpreis: 680.000 € (provisionsfrei vom Eigentümer)

Bitte informieren Sie sich zu den Erwerbsnebenkosten im Land Brandenburg (Grunderwerbsteuer, Notar, Kosten der Eintragung, Kosten von Genehmigungen...)

Wunsch des Eigentümers: Ein Verkauf kann nur in Verbindung mit einer (mind.) 5 jährigen Erstnutzung mittels befristetem Nießbrauchrecht („Mietkauf“) zustande kommen.

Energieausweis:

Energiebedarf oder -verbrauch: Verbrauch

Baujahr lt. Ausweis: 1892

Primär-Energieverbrauch: 273,2 kWh/m² und Jahr

(siehe PDF-Datei)

Für eine mögliche **Finanzierung** können gern Grundbuch, Flurkarte, Grundrisse und andere Unterlagen zur Verfügung gestellt werden. (siehe PDF-Dateien)

Verfügbar ab: Januar 2021

Ansprechpartner: Verwaltung, Beratung, Besichtigung - Frau Pohling / Büro, Tel. 03344-334711, Herr Kretzschmar (Verwalter) Mobil. 0171-6881717, post@fischerstr11.de, Büro: Fischerstr. 11, 16259 Bad Freienwalde