

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



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 Altstadt-kern, der größtenteils von Kampfhandlungen des 2. Weltkrieges verschont blieb. Bad Freienwalde gilt als s.g. Mittelzentrum im metropolfernen Raum. Die Verwaltung der Stadt und der umliegenden Gemeinden, Schulen, medizinische Einrichtungen (einschließlich der Kurklinik), Einkaufsmöglichkeiten... sind hier ansässig. Darum ist Bad Freienwalde zunehmend als Wohn-gegend attraktiv. Das ehemalige Mode-Bad der deutschen Kaiserin hat durch die Lage in/an den tektonischen Einschnitte des Barnim ein milderer Mikroklima als das Oderbruch. Die Grünstraße ist eine Abzweigung der Königstraße, der wichtigsten alten Geschäftsstraße im Stadtzentrum. Die Neue Bergstraße ist eine Parallelstraße der Königstraße, die von alten Handwerkerhäusern dominiert wird. Das Objekt steht an der Einmündung der Neuen Bergstraße in die Grünstraße und heißt im Volksmund „Pantoffelfabrik“, da in vergangener Zeit vor dem Weltkrieg dort in den Kellergewölben vermutlich (Holz-) Pantoffeln produziert wurden. Das Objekt liegt im Sanierungsgebiet von Bad Freienwalde. Die Sanierung wurde abgeschlossen, der Sanierungsbeitrag wurde geleistet.

Beschreibung: Das voll unterkellerte Haupthaus an der Straßenecke ist ein alter Klinkerbau mit Stuckelementen und Spiegeln für die Werbung. Das Baujahr könnte mit etwa 1900 oder vorher beziffert werden (Begründung: Gewölbekeller, keine Preußischen Kappen). 1995 wurde das Haupthaus Kern-saniert und außerdem die Grundriss-Gestaltung entscheidend verbessert. Der Dachboden wurde mit einer Wohnung ausgebaut, so dass jetzt 7 Wohnungen im Haupthaus zur Verfügung stehen. Der Fußboden des Kellers des Haupthauses wurde ausgekoffert um notwendige Raumhöhen für eine gewerbliche Nutzung zu schaffen. Die Keller-Räumlichkeiten der alten Pantoffelfabrik sind durch eine separate Außentreppe von der Grünstraße aus betretbar. Hier ist das Potential für eine originelle gewerbliche Nutzung (Büro, Gastronomie, stilles Gewerbe, Friseur, Kosmetiksalon...) vorhanden.

Das Haupthaus erhielt 2021 eine neue Heizungsanlage, Die Heizungsanlageninstallation aus dem Neubau-Nebengebäude erfolgte bereits 2012. Lt. Aktuellem Energieausweis wurde der Energieverbrauchskennwert auf 141,3 kWh gesenkt.

Das Objekt wird als Einzeldenkmal geführt und unterlag der s.g. Hüllenförderung.

Am angrenzenden Grundstück der Neuen Bergstraße wurde 2012 mit Planungsunterlagen von 2009 ein neues Wohnhaus als Wiederaufbau errichtet und 3 Wohnungen im neu errichteten Nebengebäude geschaffen. Jetzt sind insgesamt 527,8m² Wohnfläche verfügbar. Die Kaltmieteinnahmen belaufen sich aktuell auf 2.867,30 € monatlich (siehe Beiblatt). Der Hof zwischen dem Althaus und dem Neubau ist gestaltet. Zwischen den beiden Objekten befindet sich im ersten Obergeschoss eine hoch gelegene Terrasse für zwei Wohnungen.

Zusammen mit den beiden Objekten wird ein weiteres in der Neuen Bergstraße angrenzend gelegenes Grundstück (Nr. 13, Flurstück 110) in Form einer eingefriedeten und unbebauten Baulücke verkauft. Hierzu liegt eine 2009 genehmigte Planung einer Wohnbebauung mit bis zu 3 Wohnungseinheiten Wohnflächen von ca. 50,02m² (im EG), ca. 50,36 m² und ca. 56,55 m² (je im 1. OG und Dachgeschoss) vor, die reaktiviert werden könnte.

Die Gesamtgebäudenutzfläche lt. Energieausweis beträgt 742,2 m². Davon sind 20 m² nur der Dachgeschosswohnung zugeordnet und wird ausschließlich vom Dachgeschossmieter genutzt. Dem Haupthaus sind ca. 140 m² zuzuordnen. Der Rest gehört zum Anbau/Neubau.

Ausstattung: Das Objekt verfügt über eine moderne Zentralheizung (Gas), die 2021 vollständig erneuert wurde. Alle Wohnungen haben unter Beachtung der Hüllenförderung moderne Fenster, überwiegend Wannenbäder und modern installationstechnisch vorgerüstete Küchen. Die Altbau-Wohnungen haben vom Erdgeschoss her aufwärts abnehmende Wohnraumhöhen je Etage, das Dachgeschoss weist 2,40 m auf. Die Anlage ist vollständig umfriedet.

Hinweise: Zum Objekt liegen vor: Schnitte, Risse und Ansichten, Planungsunterlagen zur Sanierung des Althauses, Planungsunterlagen zum Neubau, ggf. reaktivierbare Planungsunterlagen zur Baulücke, aktuelles Grundbuch, aktuelle Flurkarte, Tabelle der Vermietung (Flächen, Mieten, Heizkosten, Betriebskosten), Energieausweis.

Daten:

Flurstück: 111 (Grünstraße, Ecke neue Bergstr.) mit 327 m²
Flurstück: 110 (Baulücke Neue Bergstraße) mit 111 m²
Wohnfläche: 527,8 m²
Kalt-Miete (aktuell): 2.867,30 € monatlich
Warmmiete: 4.180,30 € monatlich

Angebot:

Kaufpreis: 1.050.000 € (VB)
Provision: 1,5 % vom Käufer + 19% MwSt. = 18.742,50 €

Energieausweis: (bezogen auf Haupthaus, Grünstr. 15)

Hauptenergieträger: Gas
Energieverbrauchskennwert: 141,3 kWh/(m²*a)
Baujahr Haus lt. Energieausw.: 1900
Baujahr der Heizung: 2021
Datum des Energieausweises: 8.11.2017
Gültigkeit bis: 7.11.2027

Verkauf ab: 01.08.2022

Beratung, Besichtigung und Verkauf: Ansprechpartner/Makler: Herr Kretschmar,
Tel. 03344 33 4711, Fax. 0631 7304 9980, Mobil. 0171 688 1717,
post@fischerstr11.de, www.fischerstr11.de
Büro: Fischerstr. 11, 16259 Bad Freienwalde