

# Große 3-R.-Whg. in der Fußgängerzone, Erdgeschoss



Abbildung 1; Wilhelmstr. , Wohnung im Bild rechts vorn

**Anschrift:** Wilhelmstraße 35, 16269 Wriezen

**Lage:** Wriezen, das „Tor zum Oderbruch“, ist ein regionales Zentrum mit der entsprechenden Infrastruktur. Die Wilhelmstraße, als Fußgängerzone, wurde umfassend saniert und modernisiert. Wriezen war im Zweiten Weltkrieg Kampfgebiet, wurde überwiegend zerstört und wiederaufgebaut.

**Beschreibung:** Der Altbau, ein massives bürgerliches Wohnhaus mit Geschäftsunterlage, bestehend aus den Ebenen Dachgeschoss, erstes Obergeschoss, Erdgeschoss und Keller, wurde vermutlich Anfang des 20. Jahrhunderts gebaut, nach dem Krieg repariert und ab den 90er-Jahren der umfassenden Sanierung unter-

zogen. Im Erdgeschoss sind ein Laden und die angebotene 3-Raum-Wohnung gelegen. Der untere Hausflur hat eine Nebeneingangstür zum Hof. Die Aufteilung wiederholt sich im ersten Obergeschoss und im Dachgeschoss, wobei über den Geschäftsräumen Kleinwohnungen liegen. Das Haus verfügt über den Wohnungen zugeordnete Mieterkeller, deren Nutzung geduldet wird. Der Hof umfasst eine Grünfläche, einer kleinen Garage und einen Stellplatz für die Abfallbehälter. Das Hoftor ermöglicht die Entsorgung der Behälter. Der Grundriss der Wohnung besteht aus einem Mittelflur. Zur Wilhelmstraße hin sind zwei größere Wohnräume gelegen. Zum Hof orientieren sich Bad, Küche und ein kleinerer Wohnraum. Die Front des Hauses und ausgebaute Dachboden sind wärmegeämmt.

**Ausstattung:** Die Nichtraucher-Wohnung hat eine Einzelheizung (Gas-Therme mit Warmwasserbereitung) mit dem Standort Bad. Das Bad ist ein Wannenbad mit Waschtisch und WC. Hinter dem Bad liegt die Küche (mit kurzen Wegen zur Warmwasserversorgung) mit Fenster zum Hof. Dahinter ist der kleine Wohnraum verortet. Der Flur verzweigt nach rechts zum Wohn- und Schlafzimmer. Beide haben Jalousien an den Fenstern. Das Wohnzimmer ist ein Durchgangszimmer. Die Wände sind überwiegend, Raufaser weiß, Anstrich weiß und Fliesen. Die Fußböden sind in Fliesen, Kunststoff bzw. Laminat ausgeführt. Im Flur ist der Sicherungskasten vorhanden.

**Hinweise:** Der Mieter schließt mit den Versorgern für Gas, Telekom und Elektroenergie eigene Verträge. Ein Parken auf dem Grundstück ist leider nicht möglich. Ein Hausmeister für das Treppenhaus und den Hof eingesetzt. Es wird zum Inflationsausgleich ein Indexmietvertrag geschlossen.

<b>Daten:</b> Grundmiete: 412,50 € Wohnfläche: <b>75 m<sup>2</sup></b> Betriebskostenvorauszahlung: 90,00 € Heizkosten: in Obliegenheit des Mieters Gesamtmiete: <b>502,50 €</b> Kaution: 1.237,50 € (3 Netto-Kaltmieten)	<b>Energieausweis:</b> Art des Energieausweises: Bedarfsausweis gültig bis: 08.08.2024 Energiebedarf: ca. 220,8 kWh/m <sup>2</sup> und Jahr Primär-Energieträger: Gas Baujahr: ca. 1950 Energieeffizienzklasse: G
---	---

**Bezugsfrei ab:** sofort

**Ansprechpartner:** (Beratung und Vermietung) Frau Fiedler und Herr Kretzschmar, Tel. 03344 1508 386 oder Mobil. 0171 688 1717, [post@fischerstr11.de](mailto:post@fischerstr11.de), [www.fischerstr11.de](http://www.fischerstr11.de)  
Anfragen zur Besichtigung sind willkommen!