



Luxuriöses Wohnen im historischen Altstadt kern – wem gut nicht gut genug ist...

Anschrift: 16225 Eberswalde, Schweizer Straße 3

Lage: Die Immobilie liegt im Stadtzentrum von Eberswalde, nur wenige Gehminuten vom Markt.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut, die nächste Autobahnanbindung zur A11 liegt im gut 10 km entfernten Finowfurt. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe, die nächste Bushaltestelle liegt nur rund 100 m entfernt. Die Immobilie liegt in einem ausgewiesenen Gebiet „Bodendenkmal“.

Grundstück: Gemarkung Eberswalde, Flur 14 Flurstück 236 Größe: 87 m²
Grundbuch von Eberswalde Blatt 10211

Wohn-/Nutzfläche: ca. 182 m² 4 Zimmer, 2 Bäder, Wohnküche, Diele, HWR,
Dachterrasse, Garage

Erschließung: Die Immobilie ist mit Trinkwasser, Strom, Erdgas und Telefon/DSL versorgt, Abwasserentsorgung über die zentrale Kanalisation. Fernsehen über Satellit.

Energiekennwert: Bedarfsausweis vom 24.09.2025 Wert 79,8 kWh/(m²·a)

Beschreibung: Die zum Verkauf stehende Immobilie umfasst das Grundstück mit darauf erbautem Einfamilienhaus.

Das erst 2011 erbaute Einfamilienhaus besticht durch seine hochwertige Ausstattung und durchdachte Architektur. So wurde bspw. die Garage im Haus integriert, sie ist zugänglich über das elektrische Sektionaltor. Von der Garage gelangt man völlig witterungsunabhängig ins Haus. Besonders an Regentagen wird man diesem Komfort nicht mehr missen wollen. Das Haus ist nicht unterkellert.

Ein weiteres nennenswertes Highlight sind die elektrischen Rollläden mit programmierbarer Zeitschaltung. So macht das Haus auch während der Abwesenheit einen bewohnten Eindruck und an heißen Sommertagen wird so das Aufheizen der Räume wirkungsvoll verhindert. Zudem bietet die Dreifachverglasung sämtlicher Fenster energetische Bestwerte.

Das sonntägliche Frühstück bekommt in der warmen Jahreszeit gleich eine ganz neue Bedeutung, wenn es auf der Dachterrasse mit Blick über die Altstadt serviert wird. Nur wenige Schritte trennen Sie vom Kaffeeautomaten zum Platz an der frischen Luft.

Und in der kalten Jahreszeit wartet der Kamin darauf, angefeuert zu werden. Wärmende Flammen und knisterndes Holz umschmeicheln die Bewohner.

Wie sieht es eigentlich mit einer separaten Ankleide aus? Aber gern doch-gleich vom Schlafzimmer aus begehbar.

Kennt man sonst nur aus Filmen...den Wäscheschacht. Bequem die benutzte Wäsche im Bad in den Schacht geben. Und zack, landet sie im Hauswirtschaftsraum direkt im Behälter vor der Waschmaschine.

Hier einige Details der hochwertigen Bauweise:

Fundamente:	Bohrpfahlgründung, Stahlbetonplatte mit Frostschräge
Außenmauerwerk:	36,5 cm Porenbetonmauerwerk, verputzt, tw. 24 cm Porenbeton mit Wärmedämmverbundsystem im 2.OG
Innenwände:	Kalksandstein-Mauerwerk, verputzt
Decken:	Stahlbetondecken, verputzt
Dach:	Sparrendach, Titanzink-Stehfalzdeckung auf OSB-Platten
Fenster:	dreifach isolierverglast mit Dreh-Kippbeschläge
Rollläden:	elektrisch betriebene Rollläden mit Zeitschaltung
Haustür:	isolierverglaste Aluminiumhaustür mit Lichtausschnitt
Treppen:	Betontreppe im EG, Massivholztreppe mit Edelstahlgeländer im OG
Heizung:	Erdgaszentralheizung mit Warmwasserbereitung (Speicher), (Buderus Logomax plus GB 162 Brennwertgerät) Fußbodenheizung und Handtuchheizkörper im Bad
Fußböden:	gefliest, tw. Laminat und Auslegware
Elektro:	gehobene Ausstattung
Sanitär:	Hauptbad mit Badewanne und großer bodentiefer Dusche mit Glaswand sowie Waschtisch und WC, Gästebad mit bodentiefer Dusche und Glastür sowie Waschtisch und WC

Besonderheit: Die im Haus befindliche Einbauküche mit Geräten ist Bestandteil des Verkaufes und kann bei Bedarf übernommen werden.

Kaufpreis: **498.000,- €**

Maklerprovision: 3,57 % inkl. 19% Mehrwertsteuer Käuferprovision, fällig und zahlbar vom Käufer bei notarieller Kaufvertragsbeurkundung.
Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Ansprechpartner: Herr Carsten Neufang

Tel.: 03334 – 28 41 66
 0174 – 666 7007

Email: neufang-bierbrauer@t-online.de



Das Angebot ist freibleibend und gemäß unseren umseitigen Geschäftsbedingungen.
Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers, eine Haftung unseres Unternehmens für Vollständigkeit und Richtigkeit sämtlicher Angaben wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Fotodokumentation Obergeschoss

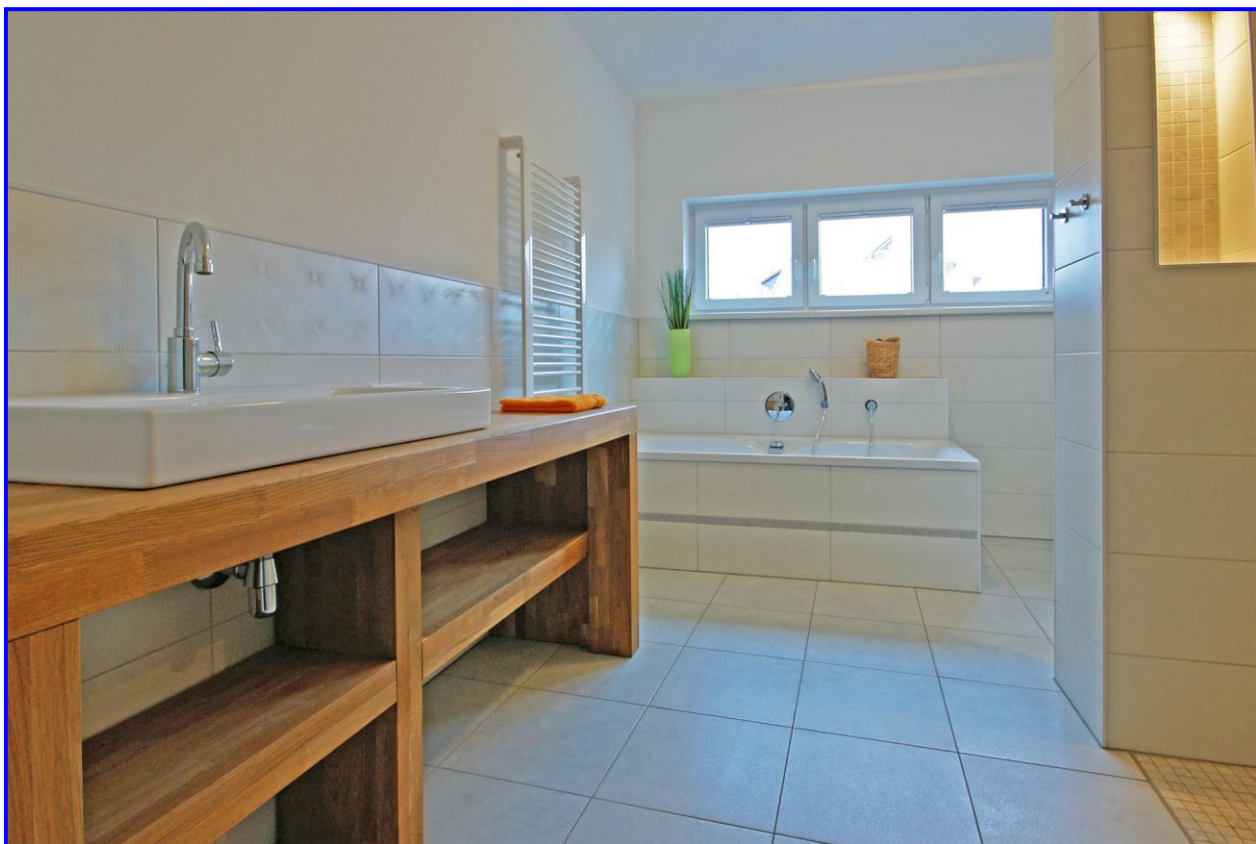


Blick ins Wohnzimmer



Massivholztreppe mit
Edelstahlgeländer

Fotodokumentation Obergeschoss



das Hauptbad...

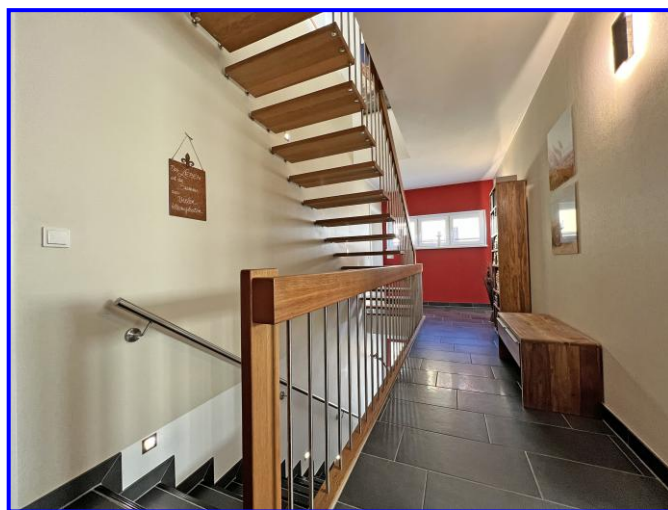


...mit großer bodentiefer Dusche

Fotodokumentation Obergeschoss



Blick in die Wohnküche



Flur

Fotodokumentation Dachterrasse



Dachterrasse



Dachterrasse (Blick zur Küche)

Fotodokumentation Erdgeschoss



Eingang-Diele

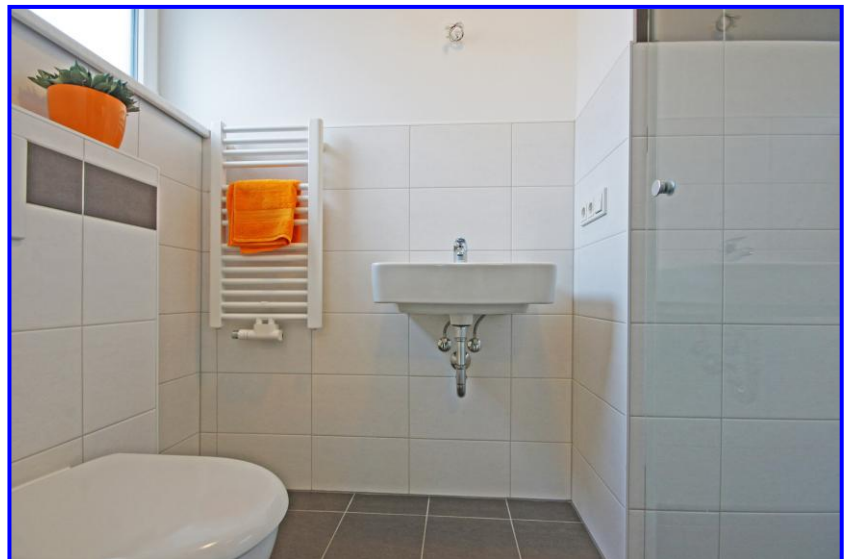


Hauswirtschaftsraum

Fotodokumentation Erdgeschoss



Zimmer



Gästebad mit bodentiefer Dusche

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss



Wohn-/Nutzflächenberechnung (Maße gerundet)

Nr.	Raumbezeichnung	Maße in m	Flächen in m ²
1.1	Diele	2,90x3,70-1,10x2,16	8,34
1.2	Zimmer	3,35x3,70	12,40
1.3	Hauswirtschaftsraum - HWR	1,39x2,50+3,85x2,90	14,64
1.4	Gästebad	2,35x1,50	3,60
2.1	Flur	2,10x6,69-4,20x1,115	9,37
2.2	Zimmer	3,99x3,75	14,96
2.3	Bad	3,99x-3,04-0,80	11,33
2.4	Begehbarer Schrank	3,91x2,25	8,81
2.5	Zimmer-Schlafen	3,80x4,33	16,48
3.1	Küche/Essen	4,12x5,31+1,10	22,95
3.3	Wohnzimmer	3,86x6,66	25,71
3.4	Dachterrasse	5,08x2,60+2,00	15,20*
		Wohnfläche gesamt	156,19
	Garage	3,66x6,97	25,51
		Wohn-/Nutzfläche gesamt	181,70

* Flächenansatz in der Wohnfläche hälftig

Berechnung des Brutto-Rauminhalts (in Anlehnung an DIN 277)

Ansätze	Umbauter Raum in m ³
10,95x7,51x6,35	524,28
6,55x4,38x3,15	90,37
4,83x5,13x3,30	18,95
5,39x2,56x1,0	13,81
	Gesamt 729,18
	Gesamt gerundet 729,00

Geschäftsbedingungen

1. Alle genannten Objektangaben basieren auf Informationen vom Verkäufer/Vermieter. Eine Haftung des Maklers für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird ausdrücklich ausgeschlossen.
2. Das vorstehend genannte Angebot ist freibleibend, Zwischenverkauf, -vermietung bzw. -verpachtung sind vorbehalten.
3. Die übermittelten Informationen sind vom Empfänger absolut vertraulich zu behandeln und dürfen Dritten gegenüber nicht weitergegeben werden. Kommt aufgrund der unerlaubten Weitergabe ein Hauptvertrag zustande, schuldet der Angebotsempfänger die fällige Provision.
4. Sollte der Angebotsempfänger bei Erhalt des Angebotes bereits Kenntnis davon haben, dass die Möglichkeit des Abschlusses eines Kauf-, Miet- bzw. Pachtvertrages besteht, so hat er dies unverzüglich der Firma Neufang & Bierbrauer GmbH mitzuteilen. Die Vorkenntnis schließt die Provisionspflicht nicht aus.
5. Sollte aufgrund unserer Nachweis- bzw. Vermittlungstätigkeit ein Hauptvertrag zustande gekommen sein, so ist uns dies umgehend mitzuteilen. Der Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn vom Angebot abweichende vertragliche Bindungen eingegangen werden, die jedoch im wirtschaftlichen Zusammenhang mit der von uns angebotenen Möglichkeit des Vertragsabschlusses stehen.
6. Der Provisionsanspruch wird dadurch nicht berührt, wenn der Hauptvertrag aufgrund einer auflösenden Bedingung bzw. Nichterfüllung an Wirksamkeit verliert. Die Möglichkeit der Schadensersatzforderung gegenüber dem Vertragsteil, der die Nichtwirksamkeit bedingt, bleibt unberührt.
7. Tätigkeit jeweils auch für den anderen Vertragspartner ist gestattet.
8. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist, soweit zulässig, Geschäftssitz der Firma Neufang & Bierbrauer GmbH.