



Abbildung 1: Straßenfront Tornower Straße 5 und 5a, 16259 Bad Freienwalde

Mehrfamilienhaus in Bad Freienwalde im Grünen

Anschrift: Tornower Straße 5 und 5a, 16259 Bad Freienwalde

Lage: Bad Freienwalde gehört zum weiteren Metropolenraum (weiteres Berliner Umland), hat den Status eines Mittelzentrums¹ und liegt im Landkreis Märkisch Oderland (MOL). Es ist eine Kurstadt mit etwa 12.400 Einwohnern inklusive eingemeindeter Ortschaften.

Beschreibung: Das Objekt liegt im Sanierungsgebiet von Bad Freienwalde. Die relativ ruhige Tornower Straße verbindet das Stadtzentrum (Königstraße)

mit dem alten landwirtschaftlichen Kern von Bad Freienwalde, dem „Torn“. Neben dem Haus verläuft das Mühlenfließ vom Brunmental in Richtung Alte Oder.

Das Objekt (Haupthaus mit Vollkeller) besteht aus einem altes Bürgerhaus und einem zu Wohnraum umgenutzten Anbau (ohne Keller). Dahinter befindet sich noch eine Werkstatt/ein massives Lager für Fahrräder, Gartenwerkzeuge der Mieter (ebenfalls ohne Keller). Haupthaus und Anbau sind aus Ziegeln errichtet

Ausstattung: Die gesamte Wohnanlage besteht aus vier Einheiten. Im Haupthaus liegt im ersten OG /DG eine vermietete Maisonette mit 160 m² Wohnfläche. Hervorzuheben ist ein großer Dachraum im Stil eines Ateliers und daneben befindliche Wohnräume (Schlafzimmer, Gästezimmer). Der Dachausbau geschah als trockener Innenausbau unter Ausnutzung des Dachstuhls mit der Einbringung von Dachflächenfenstern. Die weiteren Wohnräume der Maisonette im 1. OG entsprechen einer bürgerlichen Wohnung mit großem Balkon. Die Wohnung hat zwei Bäder (Duschbad im Dachgeschoss, Wannenbad im 1. Obergeschoss) und einen Hauswirtschaftsraum. Sie diente vormals als Eigentümerwohnung.

Im Erdgeschoss liegt eine vermietete Wohnung mit 84 m² Wohnfläche, ebenfalls mit einem Balkon ausgestattet. Die Balkone sind nachträgliche Anbauten aus äußerem Stahl-Ständerwerk. Das Haus hat einen Vollkeller. Hier sind noch spezielle Kellerräume, des hier früher ansässigen Bezirksschornsteinfegermeisters (Sozialräume für dessen Personal) vorhanden. Ein Keller ist der Hausanschlussraum.

Das Hinterhaus war früher ein Wirtschaftsgebäude (Werkstatt, Lager...). In den 90-er Jahren erfolgte der Umbau zu zwei Wohnungen mit 75 m² im 1. Obergeschoss und 67 m² im Untergeschoss. Dem Kubismus des Gebäudes folgend liegen die Wohnräume an den Enden der Etage. Dazwischen sind Flur, Küche und Bad/WC gelegen. Die obere Wohnung ist vermietet.

Die im Haus befindliche Treppe wurde ausgebaut und zum Eingangsbereich der unteren Wohnung umgestaltet. Vor dem Wohnzimmer der unteren Wohnung ist eine Terrasse gelegen. Die obere Wohnung erhielt außen eine Stahltreppe mit Plattform (im Stil einer hoch gelegenen Terrasse).

Das Dach des Hinterhauses ist vom Balkon der Maisonette-Wohnung aus begehbar. Das Haupthaus und das Hinterhaus haben eine massive Eindeckung.

Die untere Wohnung des Anbaus wurde jüngst saniert (Fertigstellung 2024), renoviert und vermietet. Hervorzuheben sind eine Verbesserung des Bades und eine veränderte Grundrissgestaltung. Die Wohnung ist mit einer modernen Gasetagenheizung ausgestattet.

¹ Hier konzentrieren sich Verwaltung, medizinische Einrichtungen, Bildungsstätten/Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Gewerbebetriebe. Aufgrund dessen besteht ein Zuzugsverhalten insbesondere durch ältere Bürger.

Das weitere Grundstück weist einen gepflasterten Hof auf, der zum Abstellen der Mieterfahrzeuge (mindestens 3 Pkw) geeignet ist. Hervorzuheben sind ein gepflasterter Doppelcarport und das automatische Rolltor.

Der Carport liegt am Haupthaus. Entlang des Hintergebäudes verlaufen die Mietergärten und die für die Mieter vorgesehene Rasenfläche. Der Werkstatt/dem Lager am Ende des Hinterhauses ist ein Freisitz (Grillplatz mit teilweiser Überdachung) vorgelagert. Die natürliche hintere Begrenzung ist das Mühlenfließ. Die vorderen Grundstücksgrenzen sind die Tornower Straße und die Grenzbebauung zur Tornower Straße 4. Der Giebel des Haupthauses und der Giebel des Wohnhauses der Tornower Straße stehen aneinander. Ebenfalls haben die Hinterhäuser beider Grundstücke gemeinsame Wände.

Hinweise: Die Balkone und Terrassen sind nach Süden orientiert. Alle Wohnungen haben einzelne Gas-Etagenheizungen mit Warmwasserbereitung, sodass die Mieter individuelle Verträge mit den Gasversorgern abschließen können. Das Objekt ist voll erschlossen. Das Grundstück ist erschließungsbeitragsfrei. Vor dem Grundstück verlaufen ein gepflasterter Bürgersteig und die ausgebaute Tornower Straße. Schräg dem Haus gegenüber liegt ein großer öffentlicher Parkplatz. Das Grundstück ist relativ eben. Das Stadtzentrum mit der Königstraße, die Altstadt und die Karl-Marx-Straße (zentraler Platz mit Rathaus, Banken und Kirche) sind kurz fußläufig erreichbar.

Der Mieter der Maisonette wird in absehbarer Zeit ausziehen. Die Maisonette entspricht den Ausmaßen eines Einfamilienhauses auf zwei Wohnebenen. Damit würde für einen Erwerber diese Wohnung z.B. zur Selbstnutzung zur Verfügung stehen. Die erzielten zusätzlichen Mieten würden in dem Fall einer möglichen Kauf-Finanzierung zugutkommen. Ein sicherlich interessantes Modell. Auch die Nutzung als Mehrgenerationenhaus erscheint überlegenswert.

Daten:

Grundstücksfläche: ca. 830 m²

Bodenrichtwert 60 €/m²

Wohnfläche: 386 m²

Kalt-Miete: 1.750 € monatlich per 1.9.24

Energieausweis (Bedarf):

Baujahr lt. Energieausweis: 1875

Hauptenergieträger: Gas

Energieverbrauchskennwert: 243,95 kWh/(m²*a)

Effizienzklasse: G

Ausweis gültig bis: 13.4.2025

Kaufpreis: 385.000 €

Provision: 2,5% vom Kaufpreis zzgl. Umsatzsteuer = 11.453,75 €

Verwalter

Ansprechpartner: Herr Kretzschmar / Frau Fiedler, Tel. 03344 1508 386

Mobil. 0171 688 1717, post@fischerstr11.de, Fax. 0631 7304 9980

Büro: Fischerstr. 11, 16259 Bad Freienwalde



Abbildung 2: Werkstatt, Schuppen, Grünfläche



Abbildung 3: Aufgang zur Wohnung im Anbau



Abbildung 4: Carport und Giebel