

Exposé

Mehrfamilienhaus in Oderberg Wohn- und Geschäftshaus



Objekt-Nr. **OM-228081**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **290.000 €**

Ansprechpartner:
Hieronimus
Mobil: 0152 59597453

Neuendorf 1
16248 Oderberg
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	1908	Übernahmetermin	01.03.2025
Grundstücksfläche	1.600,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	11,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	373,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	529,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Schönes Wohn- und Geschäftshaus, erbaut 1908, ohne Denkmalschutzauflagen mit einer Grundstücksfläche von 1600 m², ab März 2025 verfügbar. Bei Bedarf ab 2027 angrenzendes Flurstück mit 500 m² zusätzlich zu erhalten.

Zwei Wohnungen und ein ehemaliges Restaurant erstrecken sich auf einer Grundfläche von 27,3m x 10,1m / 235m² Wohnfläche im Erdgeschoß / 138m² im Obergeschoß.

Dazu gehört ein begehbare Dachboden 76m² (ausbaufähig) sowie ein Spitzboden 72m².

Das Haus besitzt 11 Zimmer (2 Schlafräume, 2 Wohnzimmer, 2 Küchen, 2 Kinderzimmer, 3 Bäder)

sowie ein ehemaliges Restaurant (2 Gasträume, 1 große Küche, Gäste-WC, 2 Lagerräume).

Ein Umbau auf 4-5 Wohneinheiten ist denkbar, aktuell sind Räume von 5m² bis 75m² vorhanden.

Drei separate Gewölbe-Keller (zusammen 80 m²) bieten zusätzlich Möglichkeiten für Hobby, Wein- oder Vorratslagerung.

Eine großzügig überdachte Terrasse/Carport im Eingangsbereich steht für Ihre Sommerparty oder einfach nur als zusätzliche Abstellmöglichkeit für PKW zur Verfügung.

Voraussetzungen für Arbeitsplätze im Homeoffice sind durch einen schnellen Internetanschluss gegeben (Knotenpunkt direkt vor dem Haus, aktuell 250 Mbit/s im Download für TV/Internet)

Zwei Hofzufahrten und 4 Hauseingänge sorgen für eine bequeme Nutzung des Areals.

Sanitäre Einrichtungen, Fenster und Elektrik erhielten eine Modernisierung vor ca. 25 Jahren.

Für Wärme in der kalten Jahreszeit sorgt eine Zentral-Heizung (aktuell Öl, Gasanschluss liegt unmittelbar vor dem Grundstück). Allerdings besteht auch die Möglichkeit ca. 700m² Dachfläche zur nachhaltigen Energie-/Wärmegewinnung zu nutzen. Das Grundstück eignet sich darüber hinaus für eine Tiefenbohrung zur sparsamen/autarken Versorgung über Erdwärme.

In einem 10-Jahresrückblick wurden (bei voller Auslastung, Wohnungen & Restaurant) durchschnittlich 5355 Liter Heizöl für Warmwasserversorgung und Heizung benötigt. (Durchschnittliche Heiz-Kosten ca. 3100€/Jahr)

Der Käufer findet eine sehr solide und gut erhaltene Bausubstanz vor (massives traditionelles Ziegelmauerwerk, Sockel des Hauses Feldsteinmauerwerk).

Mit schönen engobierten Biberschwänzen ist das Dach im Jahr 2003 erneuert worden, der Giebel ist, wie regional sehr häufig anzutreffen, zu 1/3 abgewalmt.

Das Haus besticht durch seine Wertigkeit, die Außenanlagen sowie die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

und es lässt viel Platz für Kreativität. Hier können Sie sich verwirklichen.

Eine Gewerbenutzung, aber auch Wohnprojekte oder ein Mehrgenerationenhaus sind denkbar. Der Käufer kann zusätzlich auf zwei Nebengebäude zurückgreifen.

1. Nebengebäude 73m², für Hobby, Wohnungen, Ferienwohnungen oder Gewerbe, Garage und Werkstatt, im Obergeschoss befindet sich ein schöner ehemaliger Heuboden (80m²)

2. Nebengebäude 28 m², für Garage, Hobby, Rasentraktor oder Gartengeräte

Ein großer Garten (blickgeschützt durch eine Liguster-Hecke) mit altem Baumbestand für Grillabende oder Spielplatz, ist auch geeignet zur Errichtung eines weiteren Wohnhauses (bauplanungsrechtliche Auskunft - Bauleitplanung Landkreis Barnim liegt vor).

Das gesamte Grundstück ist als lastenfrei zu bezeichnen.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Es fallen für den Käufer keine zusätzlichen Maklerkosten an.

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir nur Anfragen mit Ihrem vollständigen Namen, der vollständigen Anschrift sowie Ihrer Telefonnummer annehmen können.

Besichtigungstermine sind nach vorheriger telefonischer Absprache, in der Regel kurzfristig, möglich.

Ansprechpartner: Jörg Hieronimus, Mobil: 0152-59597453

Lage

Das Grundstück ist nordöstlich von Berlin, verkehrsgünstig im Oderberger Ortsteil Neuendorf zu finden. Neuendorf ist eingebettet in eine reizvolle Umgebung aus Feldern und Wäldern mit hohem Erholungswert. Ein unmittelbarer Zugang zur Natur mit Reit- und Wanderwegen (Misch- und Nadelwald) oder Naturbeobachtungen ist gegeben.

Der Ortsteil beheimatet ca. 80 Einwohner. Es besteht eine intakte Nachbarschaft und Dorfgemeinschaft mit gegenseitiger Wertschätzung.

Das Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin, der Naturpark Unteres Odertal und der drittgrößte natürliche See Brandenburgs - der Parsteiner See sind in direkter Nähe.

Eine ÖPNV-Haltestelle ist nur 50 m entfernt mit Linien nach Angermünde, Bad Freienwalde und Eberswalde. Diese Mittelzentren sind in 20-30 min zu erreichen.

Bildungseinrichtungen, Kita, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten findet man im Umkreis von 3 km.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	255,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Restaurant

Exposé - Galerie



Wohnraum



Restaurant

Exposé - Galerie



Wohnraum



Wohn- und Geschäftshaus 2

Exposé - Galerie



Wohn- und Geschäftshaus 3



Wohn- und Geschäftshaus 4

Exposé - Galerie



Wohn- und Geschäftshaus 5



Terrasse/Carport

Exposé - Galerie



Nebenglass/Garage



Garteneingang

Exposé - Galerie



Garten



Weinrebe

Exposé - Galerie



Apfelernte

[Mobilfunk](#) [DSL & Glasfaser](#) [TV](#) [MagentaEINS](#) [Smarte Produkte](#) [Netz](#) [Service](#)

[Telekom](#) > [MagentaTV](#) > [Tarife und Optionen](#) > [MagentaTV mit Internet & Festnetz](#)



An der geprüften Adresse ist Ihr gewählter Tarif mit folgende

bis zu 250 MBit/s Download und bis zu 40 MBit/s Upload
als Anbieterwechsel an Ihrer Wunschadresse verfügbar

XL

MagentaZuhause XL
mit MagentaTV Basic

MagentaZuhause XL mit MagentaTV Basic

[Tarifdetails](#)

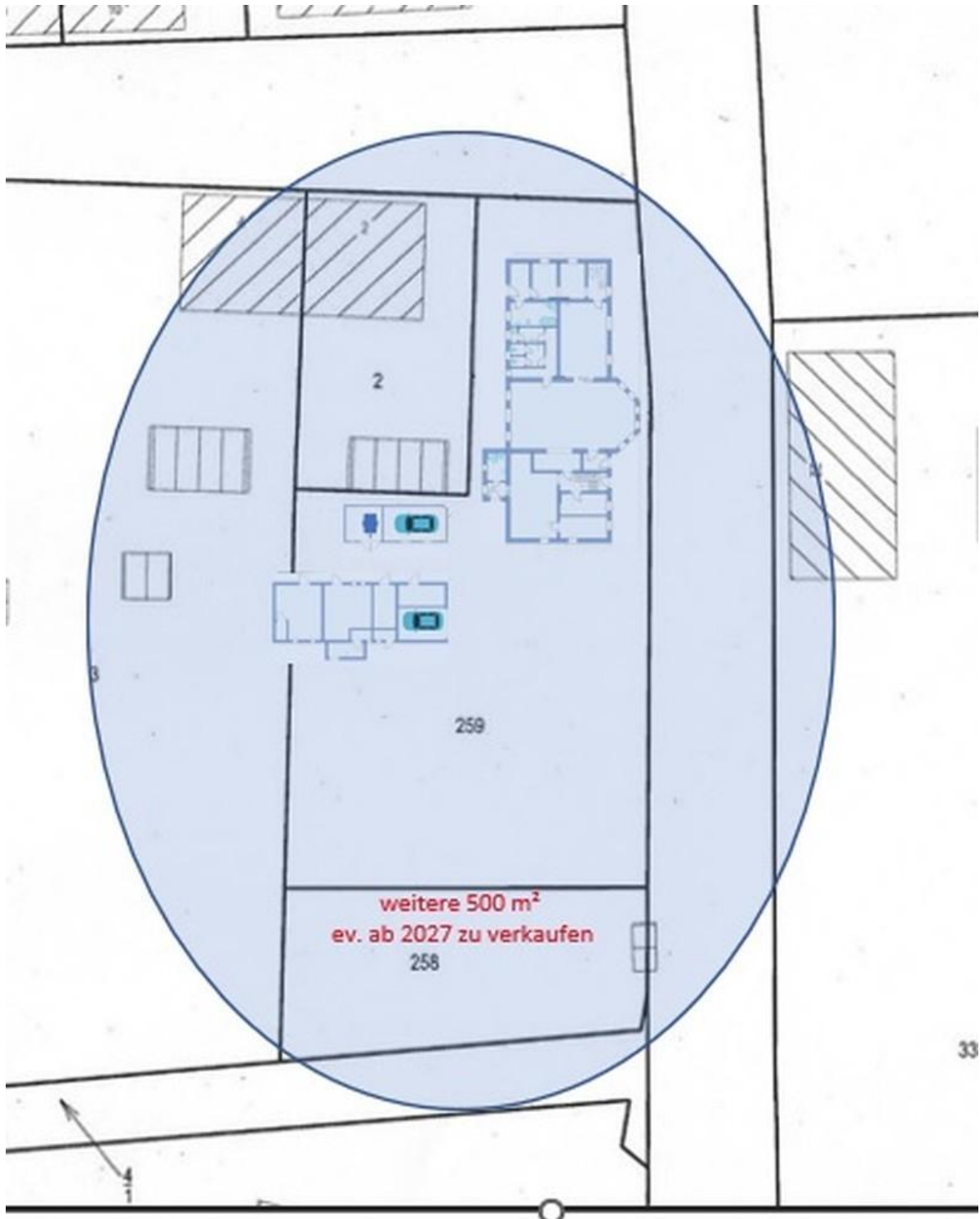
19,95 € | monatlich

ab dem 7. Monat 59,95 € mtl.

zzgl. 69,95 € einmaliger Bereitstellungspreis

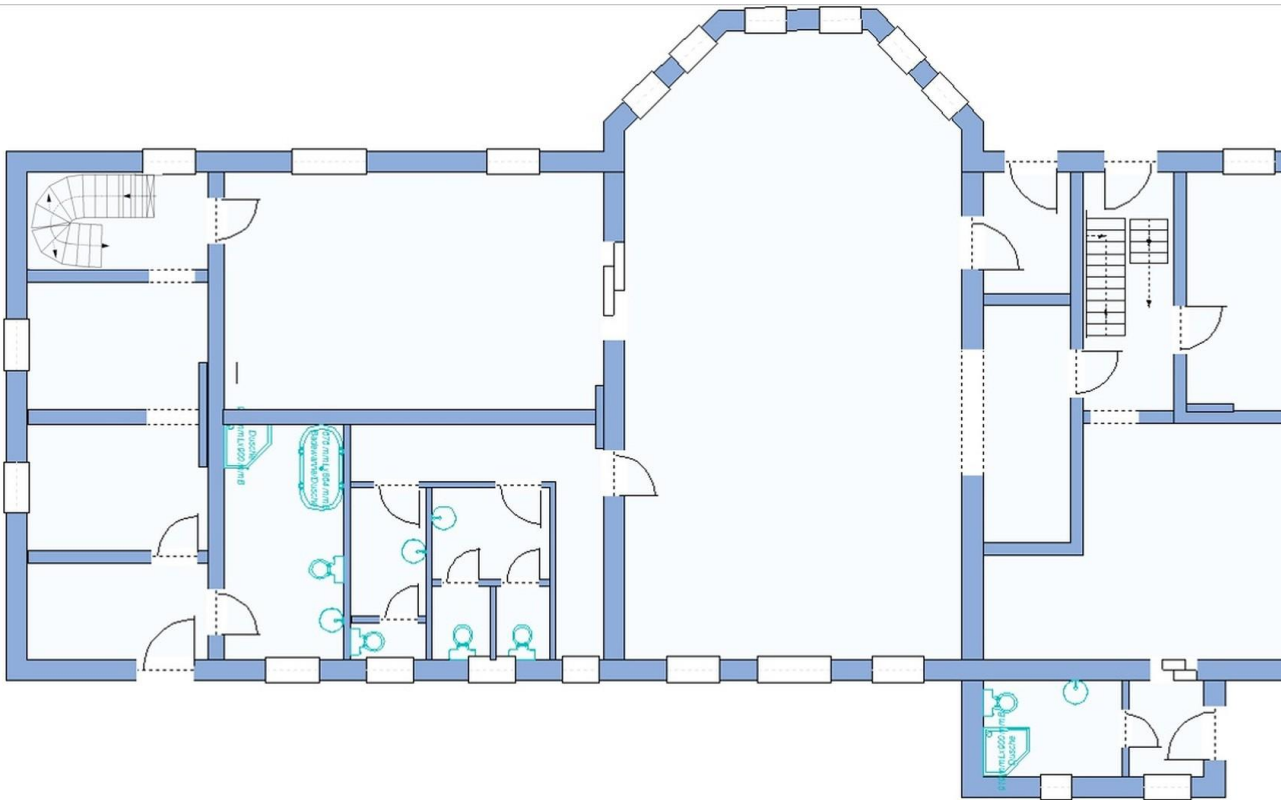
TV-Internetanschluss

Exposé - Grundrisse

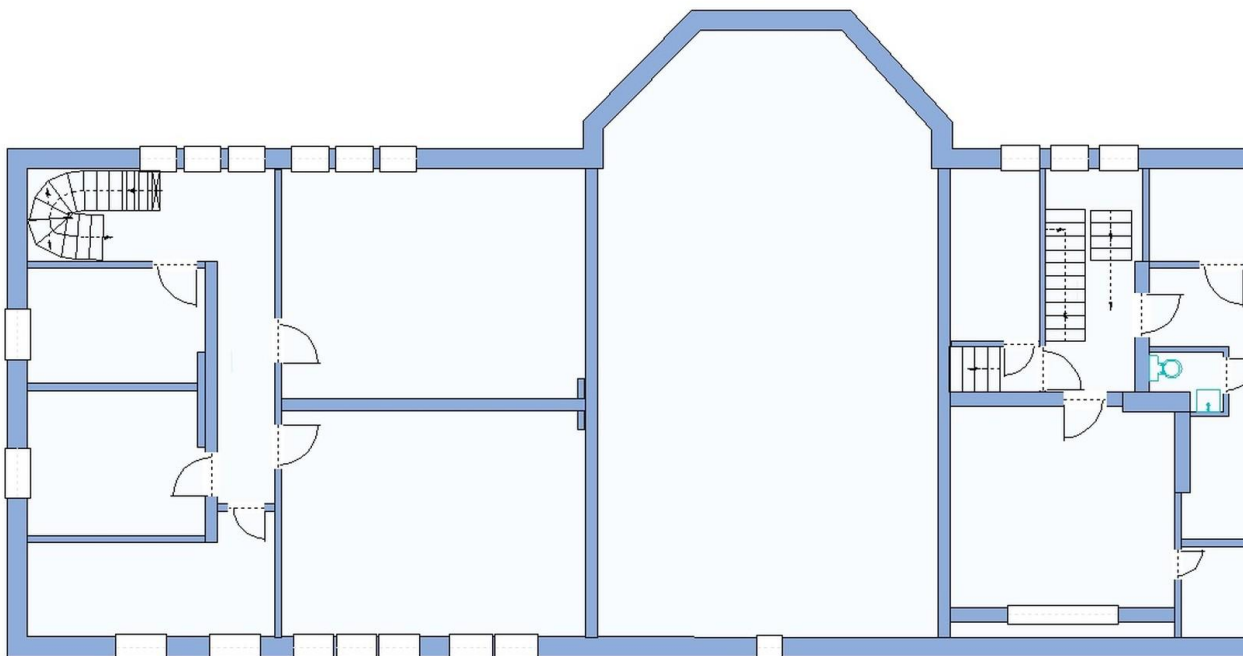


Lageplan+Flurkarte

Exposé - Grundrisse

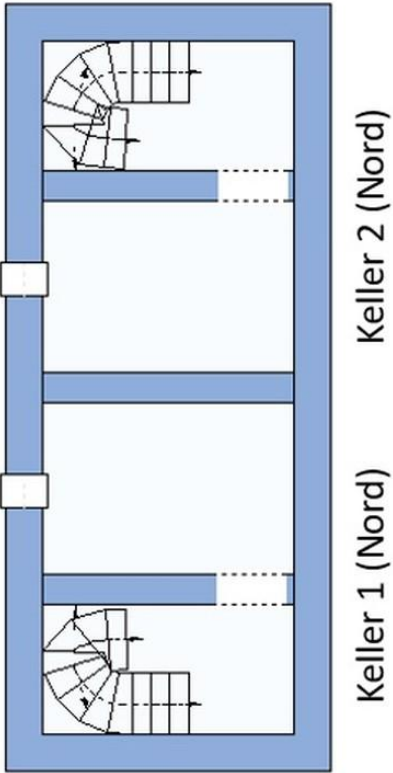


Haus - Untergeschoss

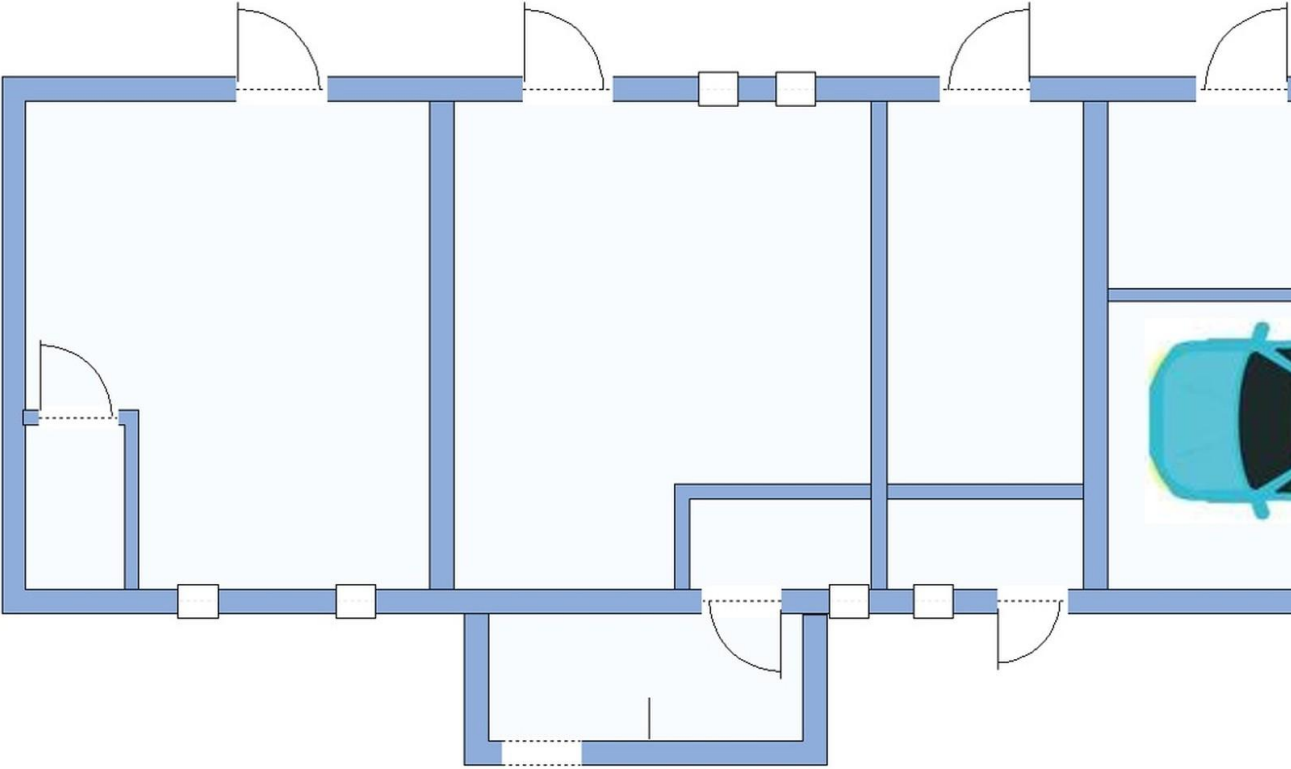


Haus - Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

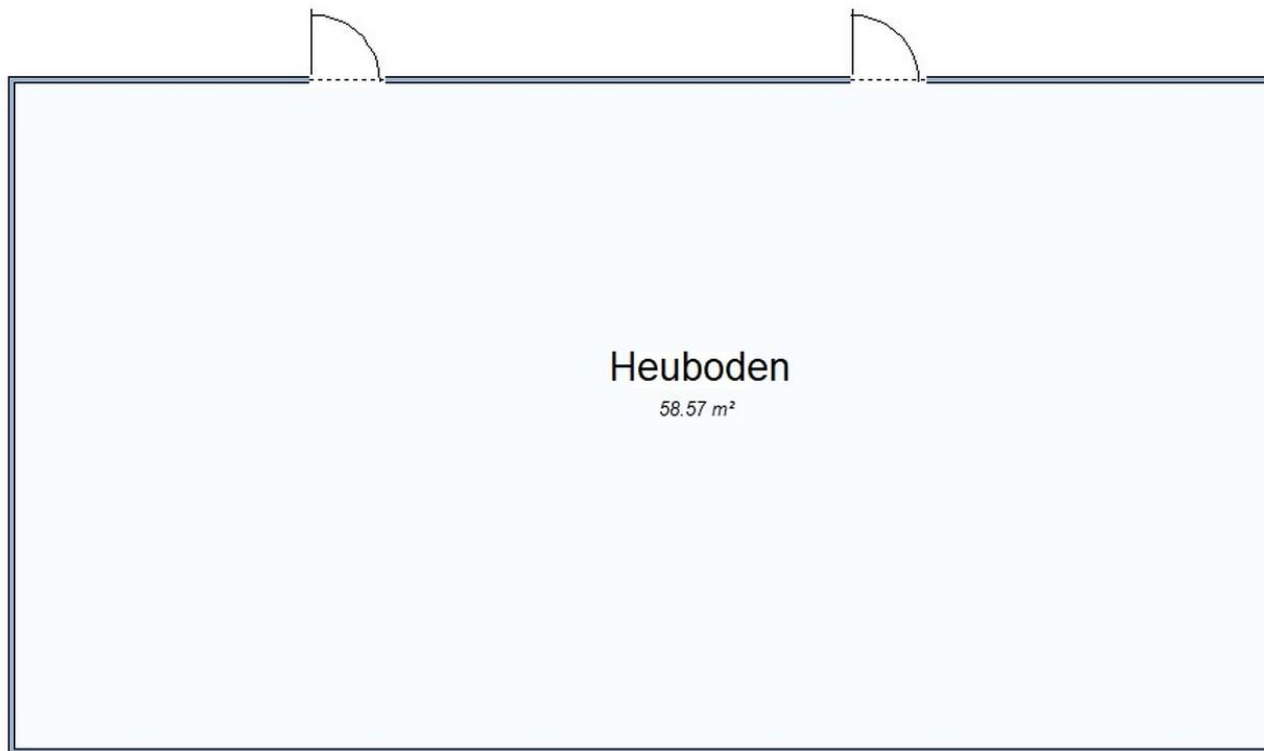


2 Keller (Nord) 1 Keller (Süd)



Nebenglass-Untergeschoss

Exposé - Grundrisse



Nebenglass-Obergeschoss

