

# Exposé

## Wohn- und Geschäftshaus in Fehrbellin

✓ **TOP Sanierte 8 WHG 30m<sup>2</sup> - 101m<sup>2</sup> | Bezugfertig | (30 Min. Berlin)** ✓



Objekt-Nr. **OM-317262**

### Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **69.950 €**

Berlinerstr.  
16833 Fehrbellin  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	1780	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Grundstücksfläche	750,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Etagen	4	Gesamtfläche	500,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	29,50 m <sup>2</sup>	Sonstige Flächen	115,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Stellplätze	6
Preis pro m <sup>2</sup>	2.399,00 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort	X-fache Mieteinn.	15,00
Modernisierung Jahr	2024	Anzahl Einheiten	8

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

✓Direkt vom Eigentümer! Ohne Provision!

✓TOP Sanierte 8 WHG 30m<sup>2</sup>-101m<sup>2</sup> | Bezugfertig (30 Min. Berlin)

Objektbeschreibung:

✓Die Wohnungen in der Villa-B61 sind auf 4-Vollgeschosse verteilt, welche sich im Vorderhaus sowie 2 geschößigen Anbau befinden.

✓Zusätzlich gibt es einen grünen Hinterhof, der Platz für 6 Pkw-Stellplätze bietet.

✓Die Zugänge zu den Wohnungen erfolgen über drei modernisierte Treppenhäuser.

✓Die Wohnungen verfügen über Bodenbeläge aus Retro-Antiken Fliesen als auch Dielenböden.

✓Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung mit Pufferspeicher und Wärmepumpentechnik.

✓Drei der Einheiten verfügen über ein Badezimmer mit einer Badewanne, die anderen fünf mit einer großzügigen Dusche, jedoch alle mit Vollausstattung Badezimmermöbel.

✓Diese traumhaften Wohnungen bieten nicht nur modernen Komfort, sondern auch eine umweltfreundliche Energieversorgung durch eine PV-Anlage auf dem Dach.

✓Jede Wohneinheit verfügt zudem über ein eigenes Abteil im Gerätekomplex, welches als Kellerersatz dient.

## Ausstattung

✓Alle Bäder werden voll ausgestattet übergeben.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

✓Gern vereinbaren wir eine Vorort Besichtigung für Sie. Bitte teilen Sie mir per E-Mail Ihre Wunschtermine und Ihre Telefonnummer mit.

✓Ich melde mich nach Abstimmung des Termins umgehend bei Ihnen.

✓Angaben zum Energieausweis: Ausnahmeregel gemäß EnEV 2014, da Objekt als historisches Gebäude unter Denkmalschutz gestellt wurde

✓Verfügbare Wohnungen: 29,50m<sup>2</sup> - 101m<sup>2</sup>

✓Hausgeld: 2,4€ /m<sup>2</sup>

✓Bezugfertig 01-02.2025

✓Rendite (soll) 6,33

✓Faktor (sol) 14fach

✓Gern berücksichtigen wir Ihre Sonderwünsche in der Bauphase.

✓Ihr Ansprechpartner für Rückfragen sowie Besichtigungen:

✓WFB GmbH | Lindenufer 39, 13597 Berlin | B.Sc. Alexander Vainstein

## Lage

Lagebeschreibung:

Besonderheiten der Immobilie:

✓ Das Objekt befindet sich in Fehrbellin. Buslinien sind fußläufig zu erreichen. Wenige Gehminuten vom Objekt entfernt gibt es mehrere Restaurants, Supermärkte, zwei Bäckereien und ein Café. Eine Grün- und Parkanlage, ein Modegeschäft, eine Bibliothek, ein Museum und eine Postannahmestelle sind ebenso in der Nähe vorhanden.

✓ Diverse Erholungs- und Sportangebote (u. a. ein Fitnessstudio) erreichen Sie schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

✓ Einzigartiges Denkmal-Gebäudekomplex mit 8-Wohneinheiten im Historischen Flair. Die exzellente Lage der kernsanierten Wohnungen der: Villa-B61 wird Sie begeistern.

✓ Es befindet sich in einer ruhigen Umgebung und ist dennoch gut an das Verkehrsnetz angeschlossen. Zudem gibt es in der näheren Umgebung zahlreiche Erholungsgebiete, die zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren einladen

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Villa B61



Bad und Fliesenstandart



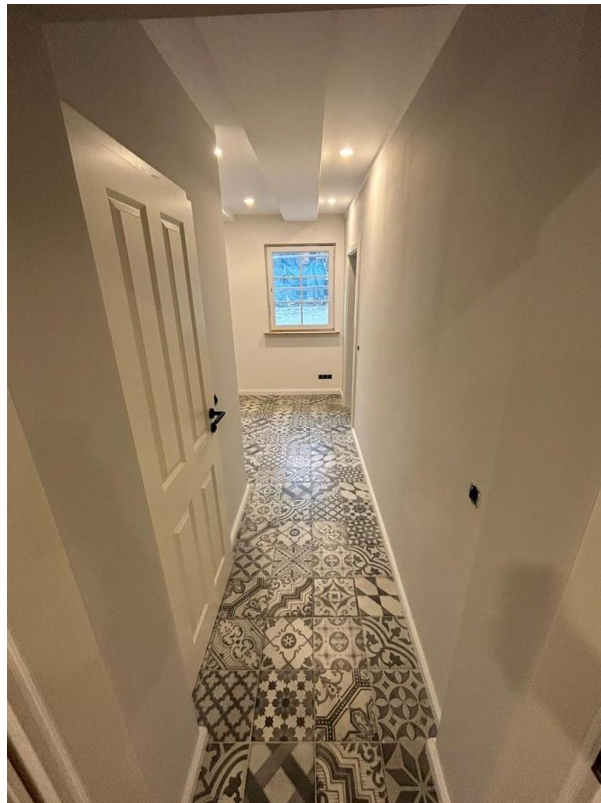
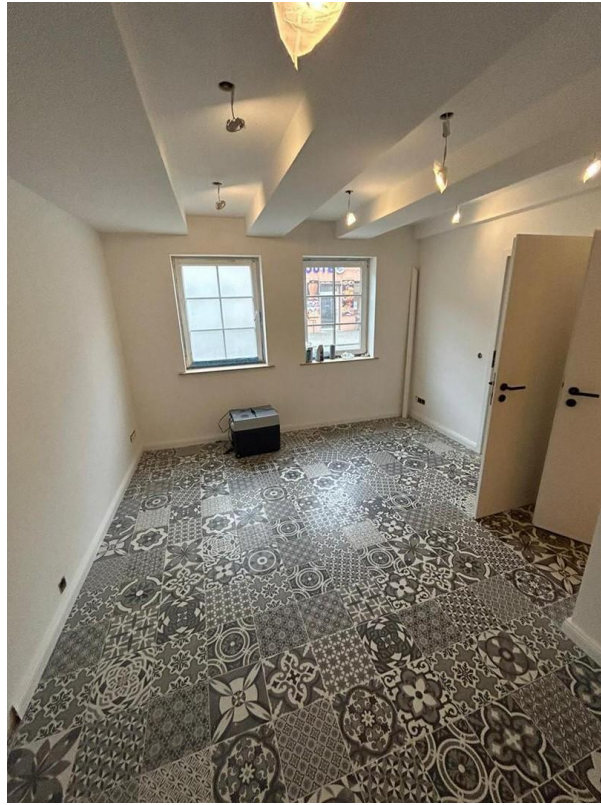
LED-Spots



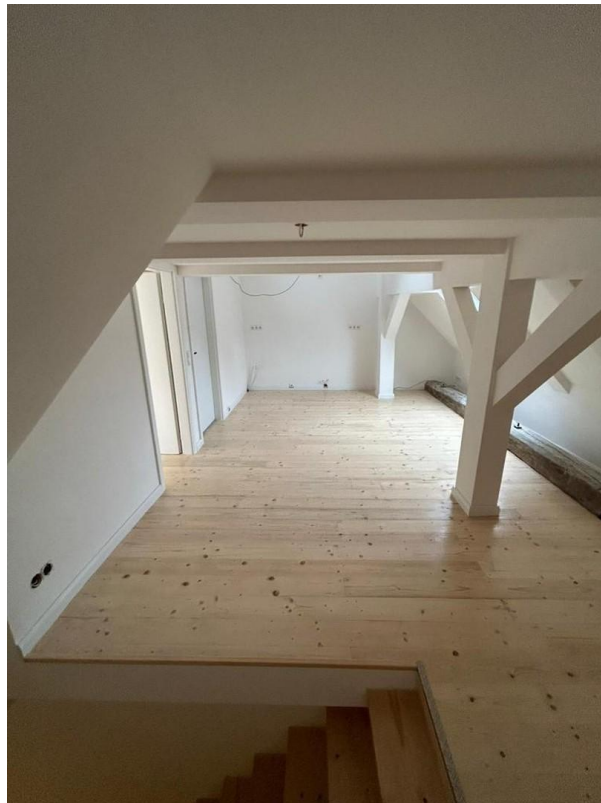
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

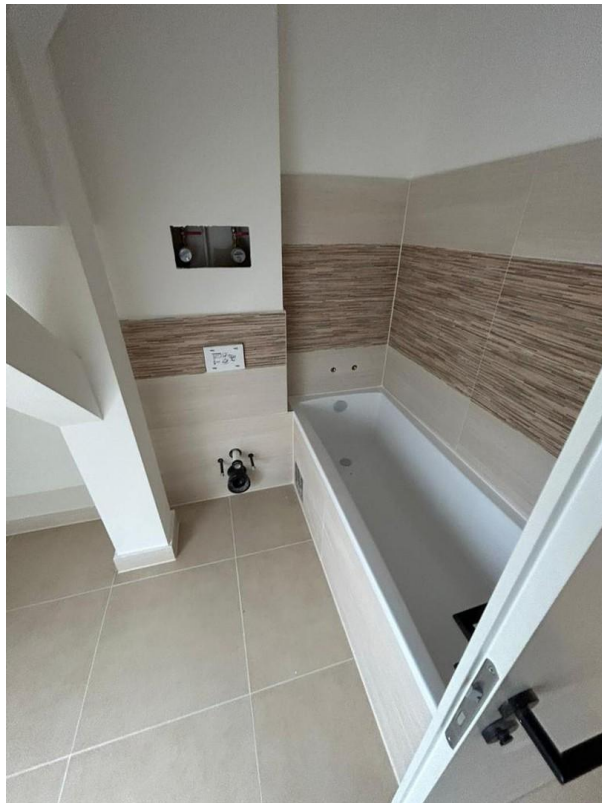


# Exposé - Galerie

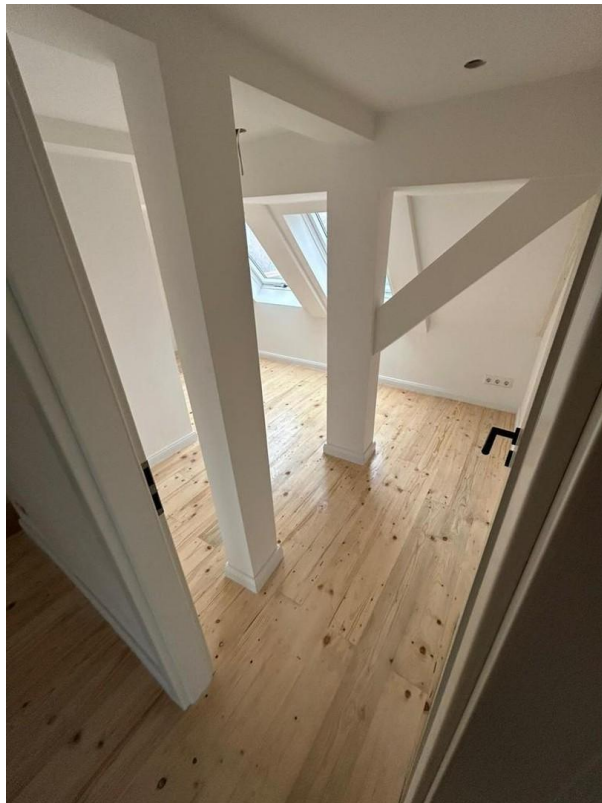




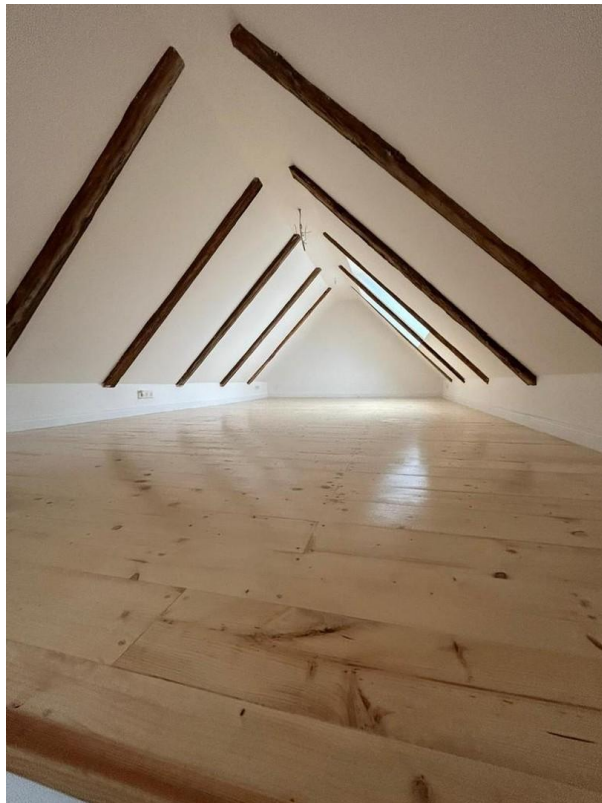
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

