

# Exposé

## Einfamilienhaus in Eberswalde

**2 Häuser auf einem Grundstück Zentrum EFH Gewerbe 5  
Garagen Halle privat**



Objekt-Nr. OM-289623

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **350.000 €**

Ansprechpartner:  
Steven  
Telefon: 0172 3047597

Eberswalder Straße 79  
16227 Eberswalde  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	1880	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	654,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	14,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	292,00 m <sup>2</sup>	Garagen	5
Nutzfläche	625,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Beim Vorderhaus handelt es sich um eine ehemalige Gastroeinheit mit Cafebereich, in dem im Dachgeschoss eine separate Wohnung untergebracht ist. Die Wohnfläche des Vorderhauses umfasst insgesamt ca. 170 m<sup>2</sup>. Eine Nutzung als Gewerbeeinheit oder eine Nutzung als Wohnhaus mit Einliegerwohnung sind ohne Probleme möglich. Zum EG gehört eine ca. 50 m<sup>2</sup> große Terrasse die mit Verlegeplatten belegt ist.

Das Hinterhaus ist als Wohnhaus genutzt worden, welches auf ca. 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche Platz für eine große Familie bietet. Vom Wohnzimmer aus betritt man eine ca. 25 m<sup>2</sup> große Dachterrasse, von der man einen tollen Blick in einen Park mit Spielplatz hat.

Auf dem Grundstück befinden sich zudem fünf massive Einzelgaragen mit Stahlbetondecken und Stahbetonböden, alle mit den notwendigen Anschlüssen versehen.

## Ausstattung

Das Vorderhaus hat im Jahr 2013 eine komplett neue Dacheindeckung mit Unterspannbahn, Traglattung und hochwertigen Tondachziegeln erhalten, die Gaubenwangen wurden mit Eternit verkleidet, in dem Zuge wurde eine Vollsparrendämmung verbaut und die Fassade wurde neu gestaltet. Die Dächer vom Hinterhaus sind saniert und mit allen Blecheinfassungen in modernen Titanzink verarbeitet worden. Das Vorderhaus hat Verdunklungsrolls im modernen grau erhalten. Wasser + Abwasseranschlüsse, Elektroanschlüsse, Gasanschlüsse in beiden Objekten vorhanden, beide Objekte werden über Gaszentralheizungen versorgt.

- \* sehr zentrale Lage
- \* Kitas, Grundschule, Gymnasium, Ärztehäuser, Einkaufszentren in unmittelbarer Nähe
- \* ca. 600 m<sup>2</sup> Nutzflächen für Gewerbe
- \* Grundstückswert ohne Bebauungen 100t€
- \* Umgestaltungsentwurf für Vorderhaus in Wohnhaus mit Einliegerwohnung liegt vor
- \* Grundstück ist ausgewiesenes Mischgebiet mit max. 3- Etagen + Staffelgeschoss bebaubar

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Familien mit Kindern erwartet im näheren Umfeld ein attraktives Bildungs- und Betreuungsangebot. So befindet sich die nächste Kindertagesstätte nur ca. 550 m entfernt und eine Grundschule befindet sich in unmittelbarer Nähe. Zwei weiterführende Schulen sind fußläufig zu erreichen.

Nur ca. 3 Minuten Fußweg trennen Sie von der nächsten Bushaltestelle, die Sie an den öffentlichen Personennahverkehr anschließt. Den Hauptbahnhof Eberswalde erreichen Sie mit dem Auto in 8 Minuten. Hier profitieren Sie von der Anbindung an den Regional- und ICE-Verkehr und erreichen bspw. Berlin auf diese Weise in etwa 30 Minuten. In komfortabler Reichweite verkehrt außerdem die B167, die Sie u.a. rasch auf die A11 führt.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	255,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Straßenfront

# Exposé - Galerie



Straßenfront



Giebel west Vorderhaus

# Exposé - Galerie



Terrasse



# Exposé - Galerie



Gaube Vorderhaus



Detail Tür Vorderhaus

# Exposé - Galerie



Detail Tür Vorderhaus



Dach Vorderhaus

# Exposé - Galerie



DG Vorderhaus



DG Vorderhaus

# Exposé - Galerie



DG Vorderhaus



DG Vorderhaus



DG Vorderhaus

# Exposé - Galerie



EG Vorderhaus



EG Vorderhaus

# Exposé - Galerie



EG Vorderhaus



EG Vorderhaus

# Exposé - Galerie



EG Vorderhaus

# Exposé - Galerie



WC Vorderhaus



Alarmanlage

# Exposé - Galerie



Detail Vorderhaus



Detail Boden Vorderhaus

# Exposé - Galerie



Detail Tür Vorderhaus



Detail Handlauf Vorderhaus

# Exposé - Galerie



Wohnhaus Hinterhof



Wohnhaus Hinterhof

# Exposé - Galerie



Treppe Hinterhaus



Flur Hinterhaus

# Exposé - Galerie



WZ Hinterhaus



Flur Hinterhaus

# Exposé - Galerie



SZ Hinterhaus



Dielen Hinterhaus

# Exposé - Galerie



Dach Vorderhaus



Terrasse Hinterhaus

# Exposé - Galerie



WZ Hinterhaus



Nebengebäudeboden

# Exposé - Galerie



Garage



Bad Hinterhaus

# Exposé - Galerie



HWR Hinterhaus



Terrasse Hinterhaus

# Exposé - Galerie



WZ Hinterhaus



Flur Hinterhaus DG

# Exposé - Galerie



HWR Hinterhaus



Blick WZ Hinterhaus

# Exposé - Grundrisse



