

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Falkenberg

**schöne kernsanierte Gründerhausvilla mit 3 WE sofort vermietbar inkl. Pferdestall und Ferienwohnung**



Objekt-Nr. OM-470263

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **647.000 €**

Ansprechpartner:  
Christian Krause

Ernst-Thälmann-Str. 43  
16259 Falkenberg  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	2.270,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	265,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das hier angebotene Gründerzeithaus besticht durch seine klassische Fassadengliederung, hohe Decken und großzügige Raumproportionen — typische Merkmale der Bauzeit um die Wende zum 20. Jahrhundert, das Objekt wurde 2016 komplett saniert und ist sofort bezugsfertig, es hat 3 getrennte Einheiten.

Das Haus eignet sich hervorragend für unterschiedliche Nutzungskonzepte:

Reines Mehrfamilienhaus mit dauerhaft vermieteten Wohneinheiten.

Teil- oder Vollvermietung kombiniert mit einer Ferienwohnung/Short-Stay-Vermietung zur Erzielung höherer Renditen. ( wird seit Jahren als Ferienwohnung angeboten)  
Durchschnittliche Mieteinnahmen pro Monat ca. 1500 Euro )

Nutzung als Mehrgenerationenhaus oder Selbstnutzung einer Einheit bei paralleler Vermietung der übrigen Wohnungen.

Auch die Nutzung als Gewerbeobjekt nach Nutzungsänderung wäre auf Grund der Größe und der Nebengebäude denkbar.

Auf dem Grundstück befinden sich Ställe sowie eine Koppel, die ausreichend Platz für die Pferdehaltung und andere Tiere bieten. Zusätzlich kann ein großes Grundstück auf der gegenüberliegenden Straßenseite günstig gepachtet bzw. übernommen werden, wodurch erweiterte Flächen für Weidehaltung und Bewegungsfreiheit der Tiere zur Verfügung stehen.

Falkenberg/Mark ist als Wohnort bei Familien, Pendlern und Erholungssuchenden zunehmend beliebt. Die ruhige, naturnahe Lage kombiniert mit guter Grundversorgung, regionaler Anbindung und bezahlbaren Immobilienpreisen macht den Ort attraktiv für Menschen, die ländliche Lebensqualität mit guter Erreichbarkeit der umliegenden Städte verbinden möchten. Dies stärkt die Nachfrage nach Wohnraum und erhöht das Potenzial für stabile Mieteinnahmen und Werterhalt.

## Ausstattung

Neben dem Hauptgebäude befinden Sie sehr große massive Nebengebäude und ein Partyraum auf dem Grundstück.

In den Nebengebäuden ist Platz für mehrere Fahrzeuge oder eine eigene Werkstatt.

Derzeit wird eine Wohnung erfolgreich als Ferienwohnung betrieben und kann auf Wunsch weiter als Ferienwohnung oder als reguläre Mietwohnung genutzt werden. Zwei weitere Wohnungen stehen aktuell leer bzw. sind frei und können sofort selbst genutzt oder vermietet werden — ideal für Eigentümer, die eine direkte Eigennutzung wünschen oder kurzfristig zusätzliche Mieteinnahmen erzielen wollen.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad

## Sonstiges

Das Objekt von von privat ohne Makler direkt vom Eigentümer verkauft, Makleranfragen sind unerwünscht .

Bitte nutzen sie das Kontaktfeld für eine Anfrage und machen ein Termin für eine Besichtigung.

## Lage

Das Mehrfamilienhaus liegt in Falkenberg/Mark, einer ruhigen Kleinstadt im Landkreis Märkisch-Oderland (Brandenburg). Das Objekt befindet sich in einem überwiegend wohnlich geprägten Quartier mit Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Grünflächen.

Ruhige Wohnlage mit guter Anbindung an die Ortsinfrastruktur; Verkehrslärm ist gering bis moderat.

Ortsnahe Erreichbarkeit der B158 sowie regionale Verbindungen zu den Nachbarorten; gute Anbindung an das lokale Straßennetz.

ÖPNV: Busverbindungen im Gemeindegebiet; regionale Zuganschlüsse in den nächstgrößeren Orten (z. B. Eberswalde, Angermünde) innerhalb von 15–30 Minuten erreichbar.

Pendler: Berlin ist als Arbeitsmarkt per Auto in etwa 60–90 Minuten erreichbar (je nach Verkehr), sodass Falkenberg für Pendler in ländlicher Lage infrage kommt.

#### Infrastruktur & Versorgung

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Supermärkte, Bäcker, Apotheken) im Ort bzw. in nahegelegenen Orten fußläufig oder mit kurzer Fahrt erreichbar.

Dienstleistungen wie Banken, Ärzte und Handwerksbetriebe in Falkenberg oder benachbarten Gemeinden vorhanden.

Verwaltungseinrichtungen und Gemeindeservice in zentraler Lage des Ortes gut zugänglich.

#### Bildung & Betreuung

Kindertagesstätten und Grundschule im Ort oder im unmittelbaren Umfeld; weiterführende Schulen in den größeren umliegenden Orten.

Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche (Spielplätze, Sportvereine) vorhanden.

#### Freizeit & Umfeld

Ländlich-grüne Umgebung mit guter Eignung für Spaziergänge, Radfahren und Naturnutzung.

Kulturelle und freizeitsportliche Angebote in der Region (Vereine, örtliche Feste); gute Erreichbarkeit regionaler Ausflugsziele und Naturgebiete.

#### Wirtschaft & Entwicklungsperspektive

Region mit stabiler, ländlicher Wohnstruktur; Nachfrage nach Mietwohnungen im mittleren Segment vorhanden, insbesondere für Familien und Pendler.

Potenzial für nachhaltige Vermietung und moderate Wertsteigerung bei Instandhaltung und zeitgemäßer Ausstattung der Wohnungen.

Fördermöglichkeiten und regionale Entwicklungsprogramme Brandenburgs können Modernisierungen und energetische Sanierungen unterstützen.

#### **Infrastruktur:**

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Ansicht Hauptgebäude von oben



Straßenansicht Front

# Exposé - Galerie



Giebel und Dach Hauptgebäude



Dachansicht

# Exposé - Galerie



Dach



Nebengebäude mit Partyraum

# Exposé - Galerie



Pferdekoppel



Koppel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



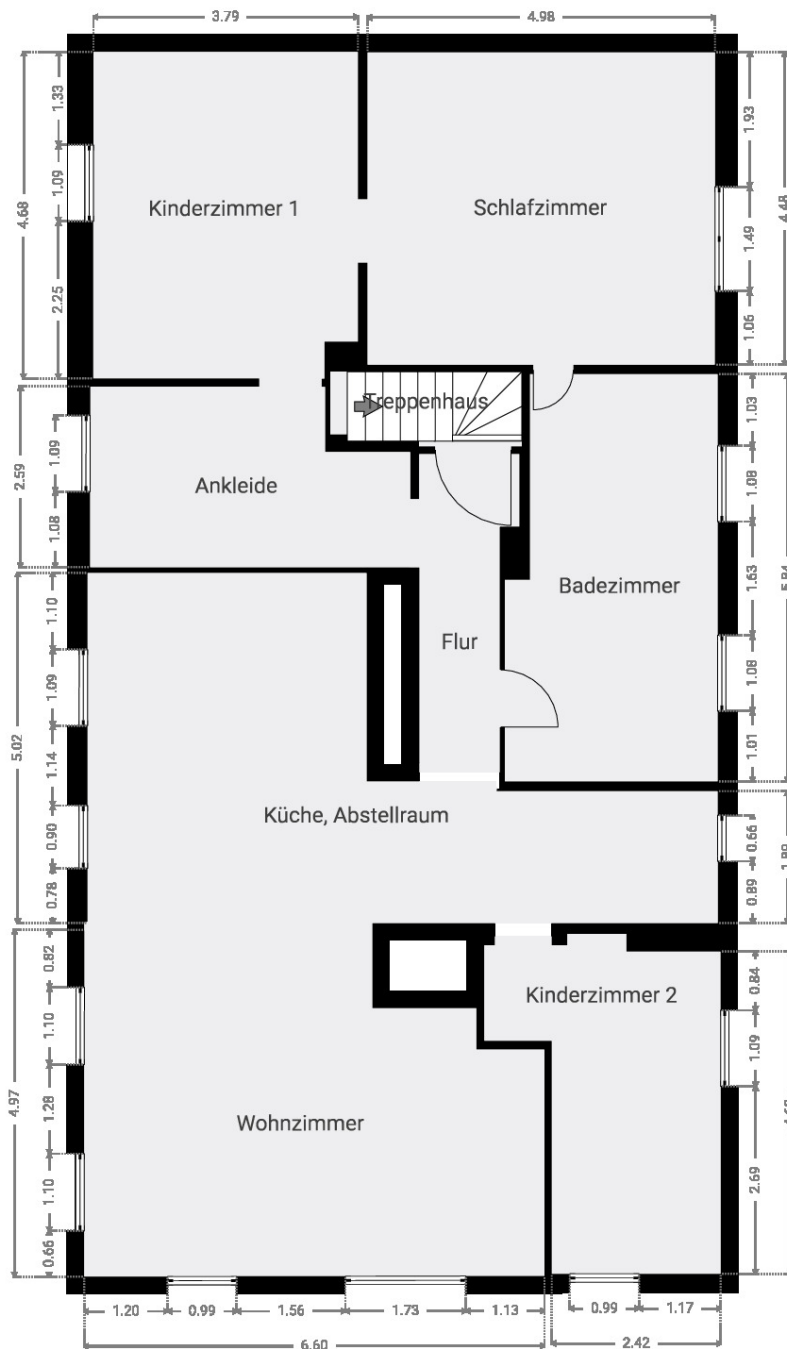
# Exposé - Galerie



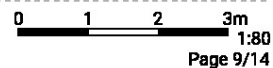
# Exposé - Grundrisse

▼ DG1

RÄUME: 9



Die Haftungsbeschränkungen gelten gemäß der allgemeinen Geschäftsbedingungen.

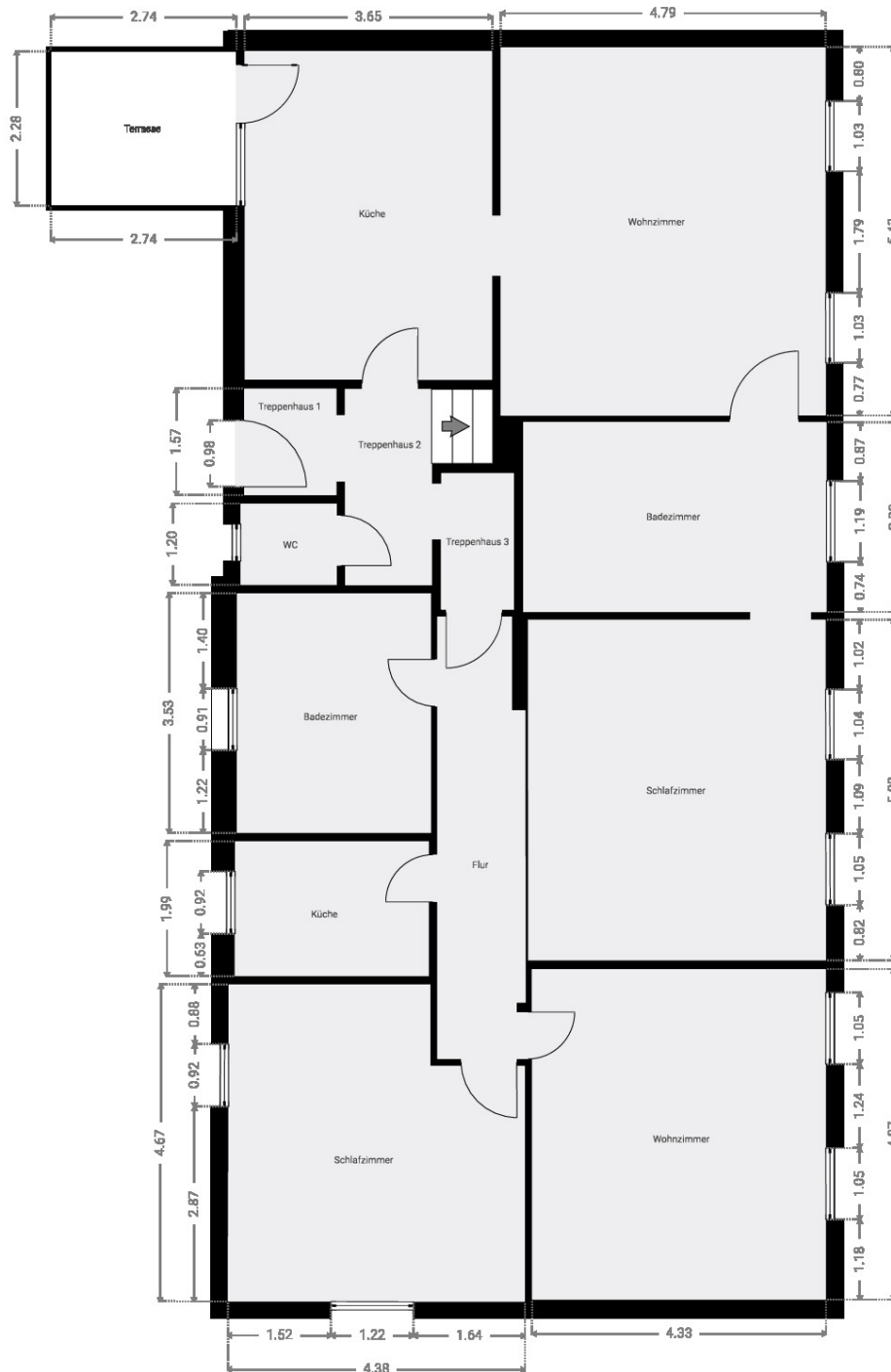


Page 9/14

# Exposé - Grundrisse

## ▼ Erdgeschoss

RÄUME: 13



Die Haftungsbeschränkungen gelten gemäß der allgemeinen Geschäftsbedingungen.

