



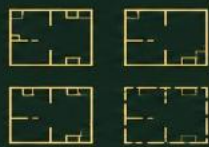
Großzügiger Dreiseitenhof
Mehrgenerationen · selbst wohnen - vermieten

Kaufpreis: 1.390.000 €

PRIVATVERKAUF · PROVISIONSFREI



3
Häuser



3 Wohneinheiten /
1 Nutzfläche



Garagen &
Stellplätze



Private Gärten &
Pachtgrundstücke



Lageplan Visualisierung

Orientierung



- 1 = Vorderhaus / Zweifamilienhaus / 2 Wohnungen
- 2 = Seitenwohnhaus / 1 Wohneinheit
- 3 = Hinterhaus/Nebengebäude / 1 Einheit/Nutzfläche

- 4 = Garten zur Wohnung VH – EG
- 5 = Garten zur Wohnung VH – OG
- 6 = Garten vom Nebengebäude
- 7 = Garten Seitenwohnhaus

8 – 12 = verpachtete Gartengrundstücke



Objekt auf einen Blick

- Zahlen und Eckdaten



OBJEKT & GRUNDSTÜCK

Objektart: Hofensemble in Dreiseitenanordnung – Resthof

Grundstück: ca. 5.806 m²

Baujahre: ca. 1920–1934

Bauweise: Massivbauweise, Vorderhaus vollständig unterkellert

Grundstücksaufteilung:

Vorderer Bereich ca. 2.071 m² Wohnbaufläche / Wohn- und Nebengebäude

Hinterer Bereich ca. 3.735 m² Wochenend- und Ferienhausfläche

WOHN- & NUTZFLÄCHEN

Wohnfläche gesamt: ca. 299 m² · **Nutzfläche gesamt:** ca. 76 m²

Vorderhaus

ca. 206 m² Wohnfläche · EG und OG · 2 separate Wohnungen

Seitenwohnhaus

ca. 93 m² Wohnfläche · EG und OG · zusätzlich ca. 16 m² Nutzfläche im DG

Nebengebäude/Hinterhaus

ca. 60 m² Innenfläche im EG · ca. 38 m² Terrasse · ca. 61 m² nicht ausgebauter Dachboden

ENERGIE

Vorderhaus

Verbrauchsausweis · Endenergieverbrauch **113,1 kWh/(m²·a)** · Effizienzklasse **D** ·
Energieträger **Gas** · Wärmeerzeuger **2023** · gültig bis **28.05.2036**

Seitenwohnhaus

Bedarfsausweis · Endenergiebedarf **123,63 kWh/(m²·a)** · Effizienzklasse **D** ·
Energieträger **Gas** · Wärmeerzeuger **2014** · gültig bis **04.02.2036**

Nebengebäude

Energieausweis derzeit in Bearbeitung und wird nach Fertigstellung nachgereicht.



Highlights

- *Besondere Merkmale im Überblick*



Fortlaufend modernisiert und instand gehalten

Kontinuierlich saniert, gepflegt und laufend modernisiert – kein Denkmalschutz.



Laufende Einnahmen ab dem ersten Tag

Durch das vermietete Seitenwohnhaus und die Gartenpacht.



Drei separat abgeschlossene Wohneinheiten

Jeweils mit eigener Heizungs- und Versorgungstechnik – flexibel für Eigennutzung, Vermietung oder Kombination.



Vierte separate Wohneinheit in Umwandlung

Das bereits ausgebaute Hinterhaus wird derzeit durch einen Architekten zur offiziellen Wohnraumnutzung geführt.



Großzügige Hoffläche mit zahlreichen Stellmöglichkeiten

Platz für PKW, Wohnmobil, Transporter und Anhänger.



Geschützter Innenhof mit hoher Privatsphäre

Sichere Stellmöglichkeiten für Fahrzeuge sowie viel Raum zum Spielen und Verweilen für Kinder.



Flexible Miet- und Pachtverträge

Separate Verträge für Stellplätze, Garagen und Gartenflächen.



Vorbereitung für E-Mobilität / Wallbox

Die vorhandene Hauptleitung ermöglicht die unkomplizierte Installation einer Wallbox.



Glasfaseranschluss vorhanden

Vorderhaus und Hinterhaus bereits angeschlossen; EG-Wohnung und Seitenhaus bei Bedarf kurzfristig anschließbar.



MÖGLICHE NUTZUNGSKONZEPTE

- Ein Ensemble, viele Möglichkeiten



Die besondere Stärke dieses Hofensembles liegt in seiner außergewöhnlichen Flexibilität. Ob Mehrgenerationenwohnen, die Kombination aus Selbstnutzung und Vermietung oder eine langfristige Kapitalanlage – Sie entscheiden selbst, welche Wohneinheiten Sie bewohnen und welche Sie vermieten möchten. So passt sich das Anwesen nicht nur Ihren heutigen Bedürfnissen an, sondern bietet auch bei veränderten Lebenssituationen vielfältige Möglichkeiten.



Selbstnutzung & Mieteinnahmen

INDIVIDUELL NUTZEN. ZUSÄTZLICH PROFITIEREN.

Sie entscheiden selbst, wo Sie wohnen möchten: im großzügigen Erdgeschoss, im Obergeschoss des Vorderhauses oder perspektivisch im bereits ausgebauten, freistehenden Wohnbungalow. Je nach persönlicher Lebenssituation können einzelne Wohnbereiche selbst genutzt, miteinander kombiniert oder vermietet werden. So lässt sich das Anwesen individuell an die eigenen Bedürfnisse anpassen und gleichzeitig zusätzliches Mieteinkommen erzielen. Das bereits vermietete Seitenwohnhaus sowie die Gartenpacht sorgen dabei vom ersten Tag an für laufende Einnahmen.



Mehrgenerationen- & Gemeinschaftswohnen

GEMEINSAM LEBEN. INDIVIDUELL WOHNEN.

Das Vorderhaus mit seinen zwei separaten Wohneinheiten und das bereits ausgebaute dritte Gebäude, das perspektivisch als Wohnbungalow vorgesehen ist – vorbehaltlich der entsprechenden Genehmigung –, bieten ideale Voraussetzungen für ein gemeinschaftliches Wohnen mit viel Privatsphäre. Hier lassen sich Nähe und Gemeinschaft mit individuellem Freiraum verbinden – ob für mehrere Generationen, befreundete Familien oder andere Menschen, die bewusst gemeinsam wohnen und dennoch ihren eigenen Bereich genießen möchten. So entsteht Raum für ein lebendiges Miteinander, ohne auf Privatsphäre verzichten zu müssen.



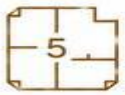
Kapitalanlage

BESTAND NUTZEN. POTENZIAL ENTWICKELN.

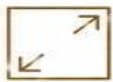
Nutzen Sie das Potenzial der vorhandenen Wohneinheiten und entwickeln Sie das Ensemble Schritt für Schritt zur Vollvermietung. Eine Wohneinheit ist bereits vermietet. Für die weiteren Einheiten kann der neue Eigentümer selbst entscheiden, ob er selbst nach geeigneten Mietern sucht, vorgemerkte Mietinteressenten berücksichtigt oder auf Wunsch durch den bisherigen Eigentümer bei der Mietersuche unterstützt wird. Die bestehenden Gartenpachtverträge ergänzen die laufenden Einnahmen und erhöhen zusätzlich die Wirtschaftlichkeit des Ensembles.

VORDERHAUS - WOHNHEINHEIT 1

Wohnung im Erdgeschoss - (bezugsfrei)



5 Zimmer



ca. 107 m²



Wannen-Duschbad



Gäste-WC



Wohn-Esszimmer
mit Einbauküche



Kaminofen



Garten / Pool
Gartenhaus

Historischer Charme trifft modernen Wohnkomfort

Diese frisch sanierte Wohneinheit verbindet die Geschichte des Hofes mit modernem Wohnkomfort und einem Hauch von Luxus. Die aufgearbeiteten, originalen Dielenböden mit antiker Patina im Vintage-Look harmonisieren perfekt mit den neuen Fenstern inklusive elektrischer Jalousien. Ein besonderer Blickfang sind die offene Wohnküche, der Flur, das Bad sowie das Gäste-WC, die durch glatt gespachtelte Wandflächen ein modernes Ambiente erhalten.

Ein echtes Glanzstück ist die Einbauküche mit NEFF-Geräten und BORA-Kochfeld. Selbst ein Weinkühler mit zwei Temperaturzonen fehlt hier nicht. Ein neuer Kaminofen mit 3-Seiten-Verglasung wartet samt gemütlicher Kaminbank auf seinen allerersten Einsatz.

Der dazugehörige, große Gartenanteil mit rund 400 m² Fläche, kleinem Pool, Gartenhaus, Geräteschuppen und einem Kinder-Baumhaus schafft fließende Übergänge zwischen Wohnraum und Natur.



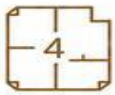
- 5 Zimmer
- Erstbezug nach Sanierung
- Wannen-/Duschbad
- Gäste-WC mit Alu-Dibond-Maßanfertigung
- Kaminofen
- Größtenteils originale Dielenböden
- Neue, hochwertige Einbauküche mit NEFF-Einbaugeräten, großem BORA-Kochfeld, integriertem Weinkühler, vollintegriertem Geschirrspüler sowie integrierter Waschmaschine
- Dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Jalousien, per Schalter und WLAN steuerbar
- Videosprechanlage
- Eigener Garten mit Gartenhaus, Baumhaus und kleinem Pool



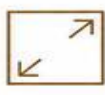


VORDERHAUS - WOHNHEIT 2

Wohnung im Obergeschoss - (bezugsfrei)



4 Zimmer



ca. 97 m²



Wannenbad



Wohn-Esszimmer
mit Einbauküche



Kaminofen



Garten

Großzügiges Wohnen mit historischem Fachwerkcharme

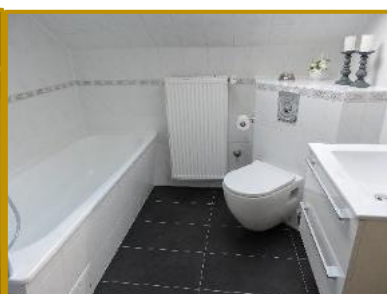
Die modernisierte Obergeschosswohnung überzeugt mit einem außergewöhnlich großzügigen Wohn- und Essbereich, der durch die freigelegte Fachwerkkonstruktion, den Kaminofen und die offene Küche einen ganz besonderen Charakter erhält. Die Einbauküche mit Kücheninsel und Siemens-Elektrogeräten fügt sich harmonisch in das offene Raumkonzept ein.

Bereits der großzügige Eingangsbereich bietet Platz für eine gemütliche Lounge-, Lese- oder Homeoffice-Ecke und unterstreicht das offene Wohngefühl. Die Kombination aus historischen Holzelementen und moderner Ausstattung verleiht der Wohnung eine warme und zugleich zeitgemäße Wohnatmosphäre.

Der Wohnung ist ein eigener Gartenanteil zugeordnet, der zusätzlichen Freiraum im Grünen bietet.



- 4 Zimmer
- Bezugsfrei ab November 2026
- Großer Wohn- Essbereich mit freigelegter Fachwerkkonstruktion
- Kaminofen
- Wannenbad
- Einbauküche mit Kücheninsel, Siemens-Einbaugeräten, vollintegriertem Geschirrspüler sowie ein Einbaukühlschrank und ein Einbaugefrierschrank
- Neuwertes Laminat
- Videosprechanlage
- Eigener Garten
- Glasfaseranschluss bereits in der Wohnung



VORDERHAUS - WOHNHEINHEIT 1

Wohnung im Erdgeschoss



Grundriss

Einrichtungsbeispiel



VORDERHAUS - WOHNHEINHEIT 2

Wohnung im Obergeschoss



Grundriss

Einrichtungsbeispiel





Seitenhaus - WOHNHEINHEIT 3

3 Etagen - (aktuell vermietet)



3 Zimmer



ca. 93 m²



Wannenbad



Duschbad



Wohn-Esszimmer
mit Einbauküche



Kaminofen



Garten



Nutzfläche im
DG ca. 16 m²

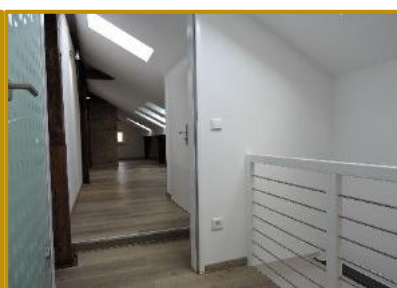
Modernes Seitenwohnhaus - *Hochwertiger Komfort mit Kamin, zwei Bädern, Einbauküche und eigenem Garten*

Dieses separat stehende Seitengebäude bietet als vollwertiges Wohnhaus eine attraktive Raumaufteilung auf drei Etagen. Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich, der dank einer komfortablen Fußbodenheizung, fast bodentiefen Fenstern und einem Kaminofen für maximalen Wohnkomfort sorgt. Im Obergeschoss befinden sich ein großes Elternschlafzimmer, ein Wannenbad und ein flexibel teilbares Zimmer. Der darüberliegende, einladend ausgebaute Dachboden bietet komfortable zusätzliche Nutzfläche inklusive separat abgetrennter Heizungsanlage.

Ein eigener, abgetrennter Gartenanteil direkt am Haus sowie eine Garage und ein Stellplatz auf dem Hof bieten den Mietern ein hohes Maß an Privatsphäre und runden diesen attraktiven Bestandteil des Hofensembles perfekt ab. Die Wohneinheit ist aktuell zuverlässig vermietet.



- 3 Zimmer
- Fußbodenheizung im EG
- Beheizte Nutzfläche im DG
- Duschbad EG
- Wannenbad OG
- Kaminofen
- hochwertiger Laminatboden
- exklusive Einbauküche mit Siemens-Einbaugeräten, Fernseher, Theke, und integriertem Weinkühler
- dreifach verglaste Fenster im EG mit elektrischen Jalousien
- Videosprechanlage
- Eigener Gartenanteil
- Garage und PKW-Stellplatz



Seitenwohnhaus - WOHNEINHEIT 3

Modernes Wohnhaus auf 3 Etagen (derzeit vermietet)



Grundrisse

Einrichtungsbeispiel



Erdgeschoss



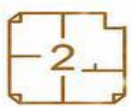
Obergeschoss



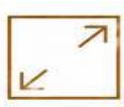
Dachgeschoss



Hinterhaus / Nebengebäude (derzeit frei)
perspekt visch für Wohnnutzung vorbereitet



2 Räume



ca. 60 m²



Duschbad



Küchenbereich
vorbereitet



Kaminofen



Garten / Terrasse

Nebengebäude im Bungalowst I

perspekt visch als Wohnraum vorgesehen

Das freistehende kleine Haus im Bungalowst I wurde bisher als Freizeit- und Hobbybereich genutzt und ist aktuell frei verfügbar. Die ebenerdige, barrierearme Auf eilung umfasst ein separates Zimmer sowie einen großzügigen Raum mit Kaminofen.

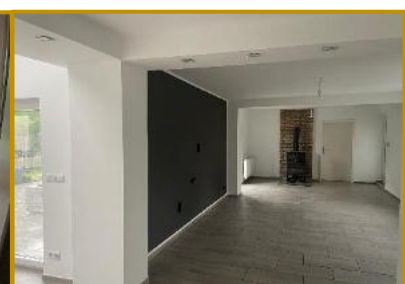
Im hinteren Bereich ist ein Küchenbereich vorbereitet; ein Duschbad ergänzt die Ausstat ung. Die Nutzung auf einer Ebene ist besonders at rakt v für Menschen, die kurze Wege und ein Wohnen auf einer Ebene schätzen.

Ein weiteres Highlight ist der dazugehörige Garten mit einer ca. 40 m² großen Terrasse. Eine zusätzliche gepf asterte Fläche ist mit Wasser und Strom für eine spätere Outdoorküche vorbereitet. PKW-Stellplätze befinden sich unmit elbar am Eingangsbereich und ermöglichen ein bequemes Ankommen.

Hinweis/Umnutzung in Wohnraum: Die of zielle Nutzungsänderung wurde aktuell über ein Architekturbüro beantragt und befindet sich derzeit in Bearbeitung. Die Gemeinde hat die Genehmigungsfähigkeit im Vorfeld posit v signalisiert.



- 2 Räume
- Teilweise Fußbodenheizung
- Duschbad
- Kaminofen
- 3fach verglaste Fenster mit elektrischen Jalousien & Smart-WLAN-Schaltern
- Videosprechanlage
- Garten / Terrasse ca. 40 qm und elektr. Markise
- PKW-Stellplätze unmit elbar am Eingangsbereich
- Glasfaser im Gebäude
- Bereich für Outdoorküche vorbereitet
- Neue Gastherme (im Dach) 2023



Nebengebäude im Bungalowstil



Grundriss

Einrichtungsbeispiel

(nach Umwandlung in Wohnraum)





Weitere Flächen

Gärten und Pachtgrundstücke



GÄRTEN, GARAGEN & STELLPLÄTZE

- Gärten der Wohneinheit/Nebengebäude: Stromanschluss jeweils vorhanden (zu den Einheiten angeschlossen)
- jeweils ein eigener Brunnen zur Gartenbewässerung, außer der kleine Gartenanteil vom Seitenwohnhaus, der kann über den vorhandenen Gartenwasseranschluss des Hofes bewässert werden.
- 1 PKW-Stellplatz und 1 Garage sind derzeit vermietet; alles andere wird/ist frei, bei Bedarf ist eine komplet neue Zuordnung möglich

Die PACHTGRUNDSTÜCKE

Die verpachteten Gartengrundstücke schließen unmittelbar an die den Einheiten des vorderen Grundstücksbereichs zugeordneten Gartenflächen an. Derzeit sind sie von der rückwärtigen Seite über einen unbefestigten Weg erreichbar. Die fünf Flächen sind zuverlässig verpachtet und erwirtschaften jährlich passive Pachteinnahmen von insgesamt ca. 6.000 € – ohne laufenden Pflege- oder Bewirtschaftungsaufwand für den Eigentümer.

Die Stromversorgung ist vorhanden; die Abrechnung der Stromkosten erfolgt unter den Pächtern in Eigenregie. Für die Gartenbewässerung steht jeweils ein eigener Brunnen zur Verfügung.

Da das verpachtete Gartenland nicht dem Bundeskleingartengesetz unterliegt, kann es ganzjährig und flexibler als klassische Kleingärten genutzt werden und eignet sich insbesondere für Freizeit- und Wochenendnutzung. Eine dauerhafte Wohnnutzung ist nicht vorgesehen. Die Pachtverträge sind jährlich kündbar. Die Aufbauten gehören den jeweiligen Pächtern. Bei Beendigung der Pacht sind die Grundstücke geräumt zu übergeben.





MIET- & PACHTEINNAHMEN

Einnahmen und Mietpotenzial



Einheit	MONATLICH		JÄHRLICH	
	IST	SOLL	IST	SOLL
Vorderhaus – Wohnung OG <i>inkl. Garten und PKW-Stellplätzen</i>	1.175 €	1.292,50 €	14.100 €	15.510 €
Vorderhaus – Wohnung EG <i>inkl. Garten, Garage und PKW-Stellplätzen</i>	–	1.640 €	–	19.680 €
Seitenwohnhaus <i>inkl. Garten, Garage und PKW-Stellplatz</i>	1.245 €	1.245 €	14.940 €	14.940 €
Nebengebäude <i>perspektivisch Wohnraum inkl. Garten und 2 PKW-Stellplätzen</i>	–	1.150 €	–	13.800 €
Gartenpacht – 5 Grundstücke	500,33 €	500,33 €	6.004 €	6.004 €
GESAMT	2.920,33 €	5.827,83 €	35.044 €	69.934 €

Sollmiete: Simulation einer möglichen künftigen Nutzung des Nebengebäudes als Wohnraum sowie einer möglichen Neuvermietung freier bzw. freiwerdender Einheiten.

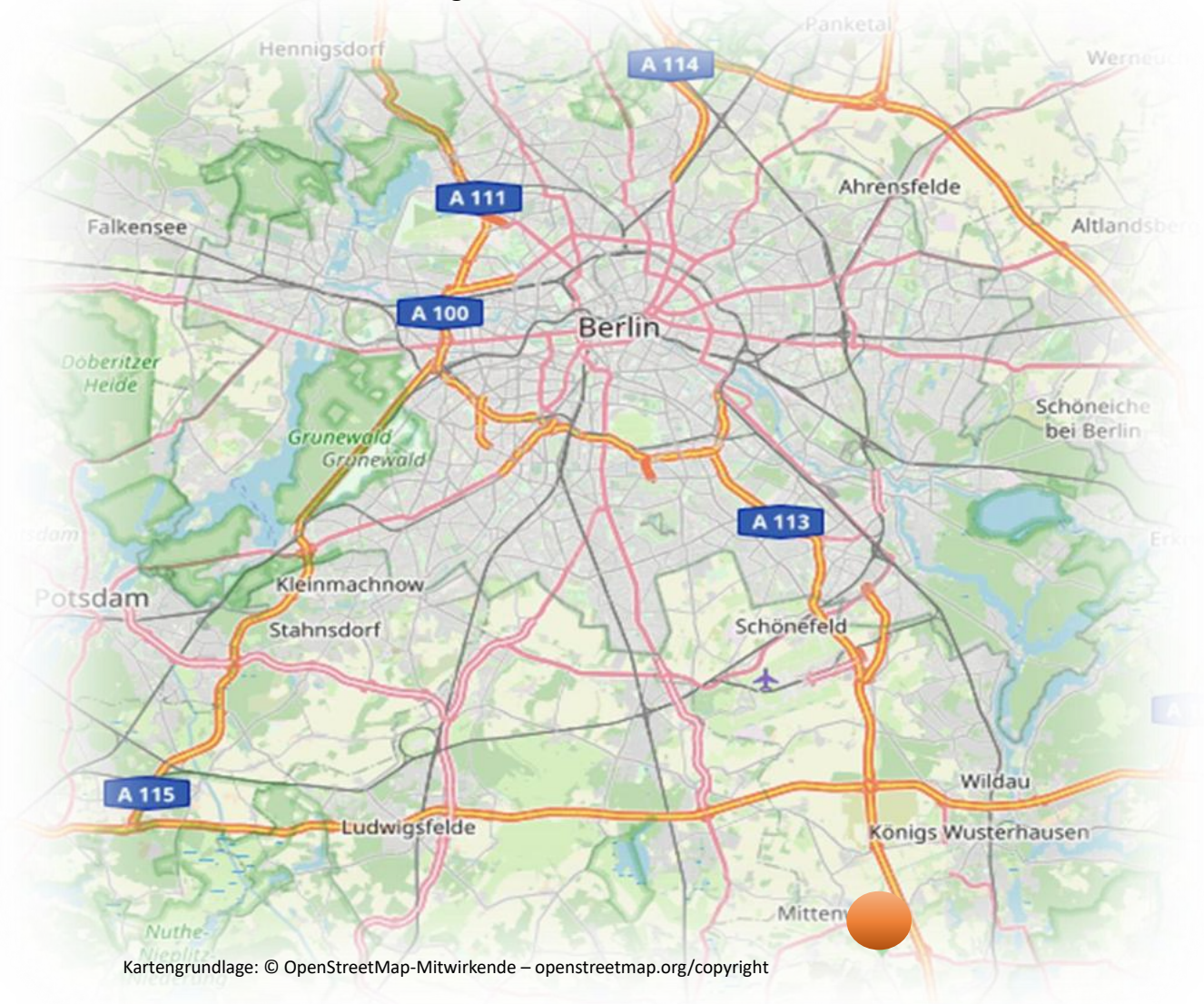


LAGE

Ländlich leben und Berlin nah



- ✓ **Sehr gute Autobahnanbindung:** Die Autobahnanschlüsse A13 und A113 erreicht man in wenigen Minuten. Berlin, der Berliner Ring (A10) sowie das Umland sind schnell erreichbar.
- ✓ **ca. 20 Autominuten** zur Berliner Stadtgrenze
- ✓ **Flughafen BER:** nur ca. 15 Minuten Fahrzeit mit dem Auto ent ernt
- ✓ **Bushaltestelle/Zukunft sicheres Plus:** Eine neue Bushaltestelle entsteht nur wenige Schritte vom Haus entfernt. Die geplante Buslinie soll zukünftig voraussichtlich in ca. 23 Minuten zum S-Bahnhof Königs Wusterhausen führen.
- ✓ **Ruhiger Rückzugsbereich:** Der rückwärtige Grundstücksbereich bietet viel Grün und eine angenehm ruhige Atmosphäre.
- ✓ **Blick ins Grüne:** Direkt gegenüber vom Haupthaus/Vorderhaus erstreckt sich eine weitläufige Feldlandschaft – ohne direkte Bebauung
- ✓ **Gute Infrastruktur:** Schulen, Kitas, Ärzte sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im nahegelegenen Mittenwalde. Auch Königs Wusterhausen ist schnell erreichbar und bietet eine gute S-Bahn-Anbindung an Berlin.
- ✓ **Natur & Freizeit:** Wälder, der Motzener See sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert.





Kontakt & Besichtigung

Hinweise, weitere Informationen



DANKE FÜR IHR INTERESSE

Vielen Dank für Ihr Interesse an diesem außergewöhnlichen Dreiseitenhof.
Gerne stellen wir Ihnen das Anwesen im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor und beantworten Ihre Fragen ausführlich.

BESICHTIGUNG UND KONTAKTAUFNAHME

Da die Immobilie teilweise bewohnt ist, bitten wir um Verständnis, dass Besichtigungstermine ausschließlich nach einem persönlichen telefonischen Erstgespräch vereinbart werden. Zudem behalten wir uns vor, jeweils zur Besichtigung die Identität zu prüfen.

Vor einer Besichtigung bitten wir außerdem um die Übermittlung Ihrer vollständigen Kontaktdaten. Gegebenenfalls kann zudem ein geeigneter Finanzierungs- oder Bonitätsnachweis angefragt werden. So stellen wir sicher, dass Besichtigungen ausschließlich mit ernsthaften Kaufinteressenten stattfinden und die Privatsphäre der Bewohner gewahrt bleibt.

RECHTLICHE HINWEISE / GESTALTUNGSHINWEISE

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Sie beruhen auf den uns vorliegenden Informationen und Unterlagen. Trotz sorgfältiger Prüfung übernehmen wir keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben. Irrtümer, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Maßgeblich für den Verkauf sind die im notariellen Kaufvertrag getroffenen Vereinbarungen. Einzelne Icons, Illustrationen und Gestaltungselemente wurden teilweise mithilfe von KI erstellt.

MAKLERANFRAGEN

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt durch die Eigentümer.
Makleranfragen sowie Angebote zur Vermittlung sind ausdrücklich nicht erwünscht und werden nicht berücksichtigt.



Frau Peter

 **Telefon:** 0176-61643110

 **E-Mail:** Post@Dreiseitenhof@mail.de

Telefonisch erreichen Sie uns
montags bis samstags von 15:00 bis 19:00 Uhr

Außerhalb dieser Zeiten freuen wir uns jederzeit über Ihre E-Mail
und melden uns schnellstmöglich bei Ihnen zurück.