

Wriezen / Eichwerder

## Wohnanlage in Wriezen OT Eichwerder

*Objektnummer: 25343191*



**KAUFPREIS: 1.200.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 1.779,3 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 45.917 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25343191 - 16269 Wriezen / Eichwerder

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

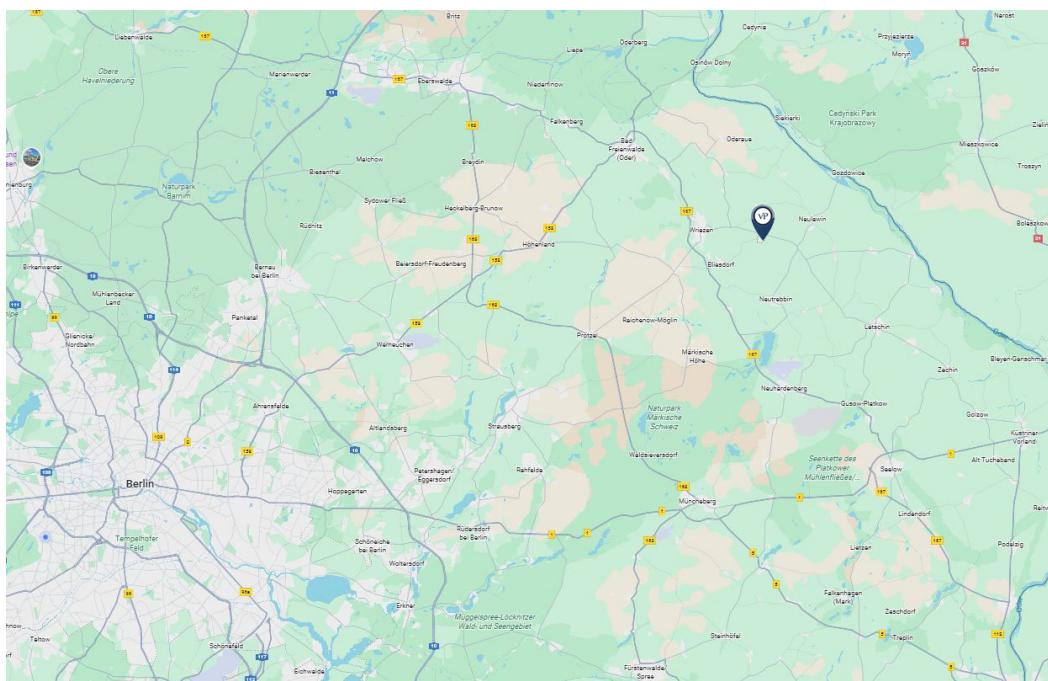
**Objektnummer: 25343191 - 16269 Wriezen / Eichwerder**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25343191	Kaufpreis	1.200.000 EUR
Wohnfläche	ca. 1.779,3 m <sup>2</sup>	Zins- und Renditehaus	Wohnanlage
		Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
		Gesamtfläche	ca. 1.779 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 1779 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 25343191 - 16269 Wriezen / Eichwerder

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25343191 - 16269 Wriezen / Eichwerder**

## Ein erster Eindruck

Die zum Verkauf stehende Wohnanlage mit insgesamt 22 Wohneinheiten und 13 Garagenstellplätzen auf einem insgesamt ca. 45.917,00 m<sup>2</sup> Grundstück gliedert sich in 3 Mehrfamilienhäuser (12 WE) aus den 1950er Jahren im Klassischen Sinne und 2 Mehrfamilienhäuser (WBS 70) im Reihenhausstil (10 WE) aus 1990 (Baubeginn 1989). Für diese Reihenhauseinheiten liegt bereits eine AB vor und wahlweise können die vor den Häusern liegenden Gärten den Einheiten zugeordnet werden, alternativ besteht die Möglichkeit diese Gärten als zusätzliches Baufeld zu nutzen oder zu parzellieren und dem Einfamilienhausbau zuzuführen.

21 Einheiten sind aktuell vermietet, eine Einheit wird derzeit saniert und könnte danach problemlos vermietet werden ( NKM € 7,50/m<sup>2</sup>).

Zusätzlich existieren 13 vermietete PKW - Garagenstellplätze und weitere PKW - Außenstellplätze.

Ein weiteres Grundstück mit einer Größe von ca. 5.118 m<sup>2</sup> befindet sich etwas versetzt direkt in Eichwerder und gehört zum Kaufgegenstand.

The residential complex for sale, with a total of 22 residential units and 13 garage parking spaces on a total plot of approx. 45,917.00 m<sup>2</sup>, is divided into 3 apartment buildings (12 residential units) from the 1950s in the classic sense and 2 apartment buildings (WBS 70) in terraced house style (10 residential units) from 1990 (construction started in 1989).

An AB already exists for these terraced house units and, optionally, the gardens in front of the houses can be allocated to the units. Alternatively, there is the option of using these gardens as additional building land or parcelling them out and using them for detached house construction.

21 units are currently rented out and one unit is currently being renovated and could then be rented out without any problems (NKM €7.50/m<sup>2</sup>).

In addition, there are 13 rented car garages and additional outdoor parking spaces.

**Objektnummer: 25343191 - 16269 Wriezen / Eichwerder**

## Ausstattung und Details

5 Mehrfamilienhäuser

22 Wohneinheiten (davon 21 vermietet und 1 in Sanierung)

13 Garagen/Carportstellplätze

Wohnfläche: ca. 1.779,30 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 45.917,00 m<sup>2</sup>

JNKM IST Wohnen: 101.169,48 €

JNKM SOLL Wohnen 108.824,04 €

JNKM IST Garagen/Carpports: 2.186,76 €

Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche 674,42 €

Erweiterungspotential durch Parzellierung und/oder Neubau

5 apartment buildings

22 residential units (21 of which are rented and 1 is undergoing renovation)

13 garages/carport parking spaces

Living space: approx. 1,779.30 m<sup>2</sup>

Land area: approx. 45,917.00 m<sup>2</sup>

JNKM ACTUAL residential: €101,169.48

JNKM TARGET residential €108,824.04

JNKM ACTUAL garages/carpports: €2,186.76

Purchase price per m<sup>2</sup> of living space €674.42

Potential for expansion through parcelling and/or new construction

**Objektnummer: 25343191 - 16269 Wriezen / Eichwerder**

## Alles zum Standort

Die Wohnanlage befindet sich in Eichwerder, einem idyllischen Ortsteil von Wriezen, im Landkreis Märkisch-Oderland, eingebettet in die weite Landschaft des Oderbruchs. Die Umgebung ist geprägt von Feldern, Wiesen und kleinen Wäldern, ideal also für alle, die Ruhe, Natur und Weitblick schätzen. Durch die lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern und Höfen entsteht ein großzügiges, offenes Wohngefühl.

Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung hervorragend. In wenigen Minuten erreicht man das Zentrum von Wriezen mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und Gastronomie. Über die Regionalbahn RB60 sowie gut ausgebauten Bundes- und Landesstraßen gelangt man schnell in die umliegenden Städte. Die Hauptstadt Berlin ist sowohl mit dem Auto, ca. 60 Minuten Fahrtzeit, als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem erreichbar. Perfekt für Pendler, welche ländliche Wohnqualität mit städtischer Nähe verbinden möchten.

Das Umfeld bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Rad- und Wanderwege, Naturerlebnisse an der Alten Oder sowie kulturelle Angebote in Wriezen und den umliegenden Orten.

The residential complex is located in Eichwerder, an idyllic district of Wriezen in the Märkisch-Oderland district, nestled in the vast landscape of the Oderbruch. The surrounding area is characterised by fields, meadows and small forests, making it ideal for those who appreciate peace, nature and panoramic views. The sparse development of detached houses and farms creates a spacious, open living environment.

Despite the quiet location, the transport links are excellent. The centre of Wriezen with its shops, schools, doctors and restaurants is only a few minutes away. The surrounding towns can be reached quickly via the RB60 regional train and well-developed federal and state roads. The capital city of Berlin is easily accessible by car, approx. 60 minutes' drive, as well as by public transport. Perfect for commuters who want to combine rural living with urban proximity.

The surrounding area offers numerous leisure activities such as cycling and hiking trails, nature experiences on the Alte Oder river and cultural attractions in Wriezen and the surrounding towns.

**Objektnummer: 25343191 - 16269 Wriezen / Eichwerder**

## Sonstige Angaben

### GELDWÄSCHEGESETZ

Als Immobilienmaklerunternehmen ist VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

### PROVISIONSHINWEIS

Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistungen der Firma VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

### HAFTUNG

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25343191 - 16269 Wriezen / Eichwerder**

## **Ansprechpartner**

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kai Seidel

---

Karlsbader Straße 18, 14193 Berlin

Tel.: +49 30 - 49 95 04 00

E-Mail: [commercial.berlin@von-poll.com](mailto:commercial.berlin@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)