

## Wohnen und Arbeiten in Höhenland

### Verkaufsobjekt Gutsverwalterhaus Steinbeck, Gemeinde Höhenland

#### Wohnhaus mit 5 Wohnungen und Gewerbeeinheit auf großem Grundstück

- Verkauf erfolgt provisionsfrei vom Eigentümer , Kaufpreis gesamt = 699.112 €
- Wohnhaus mit Wohnfläche 338 m<sup>2</sup> (Bezugsfertig) 1500 €/m<sup>2</sup> x 338 m<sup>2</sup> = 507.000 €
- Gewerbefläche 395 m<sup>2</sup> x 140 €/m<sup>2</sup> (incl. 2. Massivhaus, ehem. Schmiede) = 55.300 €
- Grundstück ( Bauland ) 3.473 m<sup>2</sup> x 20 €/m<sup>2</sup> = 69.460 €
- Gartenflächen im Aussenbereich südlich am Hof 8419 m<sup>2</sup> x 8 €/m<sup>2</sup> = 67.352 €

Verkauft wird ein kompakt geschnittenes Grundstück mit einer Größe von 3.473 m<sup>2</sup> (Ost-West Ausdehnung 68 m, Nord-Süd-Ausdehnung 52 m), bebaut mit einem Wohnhaus mit 5 Wohnungen mit insgesamt 12 Zimmern, 5 Küchen und 5 Bädern (Abb. Nr. 2+3 ) und einer Gewerbeeinheit, bestehend aus einem 2. Massivhaus (Abb. Nr. 5) , einer Remise (Abb. Nr. 4) mit Werkstatt und drei weiteren geräumigen Nebengelassen. Das Land ist baureif, Kategorie gemischte Baufläche ( gem. Flächennutzungsplan der Gemeinde). Es dürfen weitere Gebäude, die sich in die Ausmaße der umliegenden Gebäude einordnen, mit dem Zweck der Nutzung für Wohnen und Gewerbe errichtet werden.

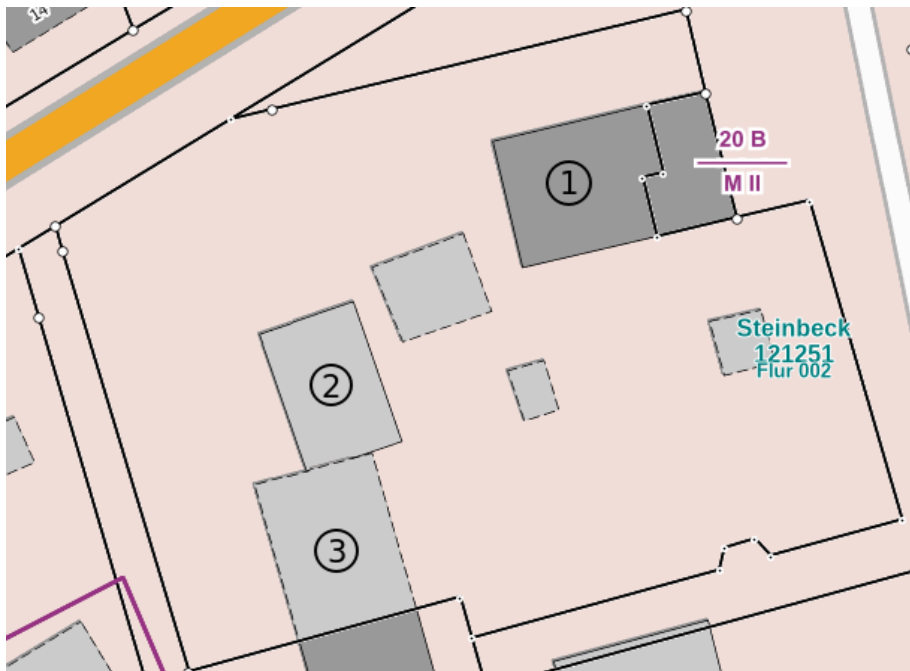


Abbildung 1: Lageplan

Das Grundstück befindet sich in der Gemeinde Höhenland, Ortsteil Steinbeck, nordöstlich von Berlin, anliegend an die Bundesstraße 158 in einer Höhe von 121 m üNN auf der Oberbarnimer Lehmplatte. Bis zur Stadtgrenze von Berlin sind es 30 km.

Die Bushaltestelle mit Anschluss an den Regio RE 25 in Werneuchen oder nach Bad Freienwalde mit Verbindungen nach Eberswalde , Bernau und Strausberg befindet sich direkt vor dem Haus. Die Fahrzeit mit dem Bus und RE 25 bis Berlin Lichtenberg beträgt 60 min, bis zum Ostkreuz 65 min.



*Abbildung 2: Gutsverwalterhaus Ansicht Hofseite*

Das auf dem Gutshof befindliche Wohnhaus war ursprünglich der Sitz des Gutsverwalters, daher wurde das Haus repräsentativ und solide aus einem Hartbrandziegelmauerwerk auf einem Feldsteinsockel errichtet. Das Ziegelmauerwerk ist gut erhalten und die Verfugung wurde 2015 saniert. Das Haus ist voll unterkellert mit einem massiven Gewölbekeller. Der Keller ist trocken und mit Ziegelböden ausgestattet. Das Erdgeschoß ist gebaut als Hochparterre. Das Haus ist 20 m lang und 12 m breit. Das Dachgeschoss ist ausgebaut und besitzt auf der Nord- und der Südseite Dachgauben. Das Dach ist ein Hartdach .

Nach dem Erwerb des Hauses 1995 wurde dieses umfangreich ausgebaut und saniert. Das Haus ist schadstoff- und schimmelfrei. Es wurden die Zimmerdecken, Fußböden, Innenwände , Grundleitungen, Außenmauerwerk incl. Fenster , Dachgauben, alle Bäder und Küchen, sowie die Feuerungsanlage (Gasbrennwertgerät Einbau 2019) incl. Schornsteine saniert. Jede Wohnung verfügt über einen Internetanschluss per Glasfaser. Der beigegefügte Energieausweis ist ein Verbrauchsausweis.



*Abbildung 3: Gutsverwalterhaus Ansicht Straßenseite*

Die Gewerbeeinheit wurde als Werkstatt und Betriebshof genutzt. Es wurden die Dächer, Grundmauern und Grundleitungen saniert. Die Remise erhielt eine neue Dacheindeckung aus Dachblech. Es wurde eine neue Zaunanlage mit einem 4 m Tor errichtet. Dazu wurde das Grundstück vollständig eingemessen.



*Abbildung 4: Sicht auf Hof Richtung Westen*

Das 2. Massivhaus besteht aus Feldsteinmauerwerk mit Ausmauerungen aus Ziegelmauerwerk, die Dacheindeckung ist ein Hartdach. Dieses Haus beherbergte ursprünglich die Schmiede des Dorfes.



*Abbildung 5: Ansicht ehm. Schmiede vom Obstgarten aus*

Hinter der Gewerbeeinheit befindet sich auf dem Grundstück ein Obstgarten mit 20 Obstbäumen , vorwiegend Kirsch- und Apfelbäume zur Selbstversorgung oder Erwerbsgartenbau. Die landwirtschaftliche Nutzfläche von 8419 m<sup>2</sup> ( für Gemüsebau, Selbstversorgung , Tierhaltung oder eine solidarische Landwirtschaft ) befindet sich südlich am Hof.

Bevorzugter Verkauf an Menschen die das Grundstück zu einem vielfältigen Lebens- und Arbeitsort entwickeln wollen.

Kontakt: [arev@freenet.de](mailto:arev@freenet.de)

0170-9135796

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

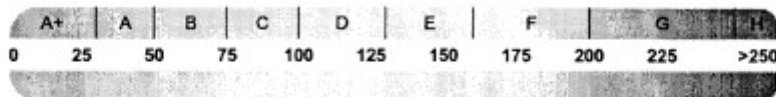
gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

### Energiebedarf

kg/(m<sup>2</sup>a)  
CO<sub>2</sub> Treibhausgas  
Emissionen



#### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup> a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup> a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sup>3</sup>

Ist-Wert W/(m<sup>2</sup> K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup> K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach §31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Vereinfachungen nach §50 Absatz 4 GEG

### Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des §10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

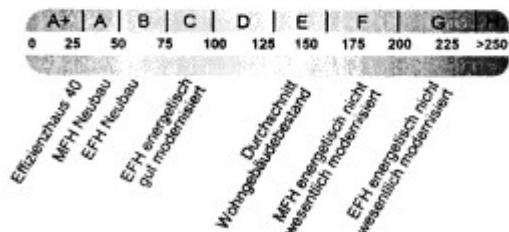
Art	Deckungsanteil	Anteil Pflichterfüllung
	%	%
	%	%
	%	%

### Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach §45 GEG oder als Kombination gemäß §34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach §45 GEG in Verbindung mit §16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach §45 GEG in Kombination gemäß §34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach §16 GEG werden um % unterschritten.  
Anteil der Pflichterfüllung: %

### Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG läßt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des §80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

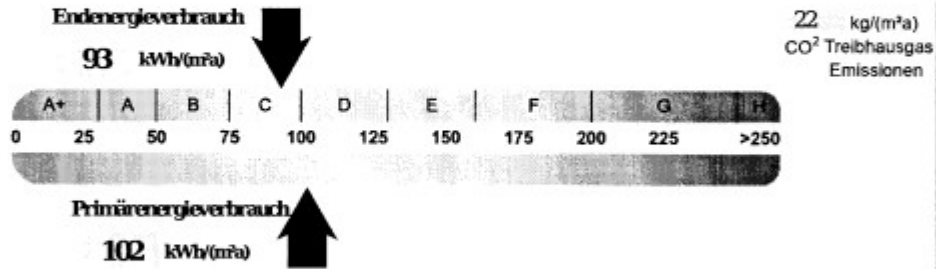
gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer BB-2022-004289699

3

## Energieverbrauch



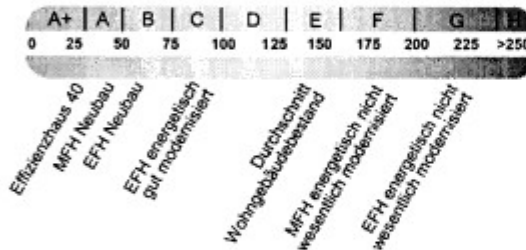
**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes**  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

**93 kWh(m²a)**

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.2019	12.2019	Erdgas	1,1,	33919	6105,42	27813,58	1,13
1.2020	12.2020	Erdgas	1,1,	35405	6372,9	29032,1	1,12
1.2021	12.2021	Erdgas	1,1,	35111	6319,96	28791,02	1,09

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauches ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{n,1}$ ) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus