



Herrenhaus am Fährkrug
...wo die Seele zu Hause ist.

Exposé



Noch mehr Informationen finden Sie unter
www.herrenhaus-frw.de

Andrej Karpinski

Fregestraße 7
12159 Berlin-Friedenau
Tel. 030-85999579

mail@herrenhaus-frw.de
www.herrenhaus-frw.de



SCHÖN, DASS SIE DA SIND.

HERZLICH WILLKOMMEN IM HERRENHAUS AM FÄHRKRUG

Hallo,

Ich bin Andrej Karpinski aus Berlin und ich freue mich, dass ich Sie für unser Haus interessieren konnte.

Meine Eltern haben das "Herrenhaus am Fährkrug" gekauft, hergerichtet, gepflegt. Ihren Lebensabend haben die beiden leider nicht mehr erlebt.

Darum haben wir einen Traum übrig. Und den zeigen wir Ihnen jetzt.

Sollten Sie Fragen haben, rufen Sie mich einfach unter 030-85999579 an. Mehr Informationen und Bilder finden Sie auch unter www.herrenhaus-frw.de

Vielleicht lernen wir uns bald persönlich kennen?

Bis dahin grüßt herzlich



Andrej Karpinski





ES WAR EINMAL ...

WARUM SIE DIESES HAUS EINMAL ANSEHEN SOLLTEN.

Meine Eltern, eine erfolgreiche Alternativmedizinerin und ein Siemens-Ingenieur waren als Kinder, noch vor dem Mauerbau aus Greifswald und Swinemünde (im heutigen Polen) geflüchtet.

Darum waren sie innerlich auch dem anderen Deutschland immer sehr verbunden.

Als die Wende kam, wollten sie sich den Traum von einem großen Haus erfüllen, das Ihnen als Altersruhesitz dienen sollte.

Die damals gebotenen Steuervorteile taten ihr übriges. "Blühende Landschaften" - Sie wissen schon.

1992 entdeckte mein Vater dieses Herrenhaus, das nach 40 Jahren DDR im Grunde nur noch ein einziger grauer Klotz war.

Vier Jahre und mehr als 400.000 DM später war das Haus fertig saniert: Neue Elektrik, neue Rohre, italienische Kamine, aus Schweden importierte Löwenstatuen, neue Heizungsanlage mit Wärmepumpe und und und....

Meine Eltern sind in den letzten Jahren sehr kurz nacheinander verstorben. Ich bin hier in Berlin beruflich gebunden, so dass ich Nachfolger für diesen Traum suche.



Die Wohnungen waren bis zum Tod meiner Mutter vermietet, heute gibt es noch zwei Mietverhältnisse, die leicht und freundschaftlich zu lösen sind – falls gewollt. 70 Prozent des Hauses stehen leer.

Sie erwartet ein Haus, bei dessen Sanierung Rendite nicht das einzige Ziel war. Sie finden hier etwas, das Menschen mit viel Liebe zum Detail für sich selbst hergerichtet haben.

Natürlich ist gibt es nach 15 Jahren auch wieder einiges zu tun. Aber Sie finden eine prima Grundlage vor, von der aus sich starten lässt.

Und darum finden wir, dass wir einen guten "Deal" anbieten – wenn er zu Ihnen passt.



Herrenhaus am Fährkrug
...wo die Seele zu Hause ist.

Exposé

AB IN DIE BIOSPHÄRE

HIER GEHT'S LANG.





KLEINSTADT. KURSTADT. HEIMSTATT.

BAD FREIENWALDE

Freienwalde (seit 1925 Bad Freienwalde) liegt am nördlichen Zipfel des Oderbruchs.

Eingebettet in reiche, kaum berührte Natur kommt die Seele hier zur Ruhe.

45 Minuten oder 42 Kilometer vom Berliner Stadtrand über die Landstraße B158 gleiten Sie von der Metropole "über die Dörfer" in scheinbar endloses Grün.

Vom Alexanderplatz aus sind es ca. 70 Minuten. Je nach Tageszeit oder Bezirk kann es aber auch schneller gehen.

Vom Bahnhof Gesundbrunnen oder Lichtenberg geht (fast) jede Stunde ein Zug über Eberswalde direkt bis nach Bad Freienwalde.

Im Norden liegt das Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin und südlich der Naturpark Barnim. Mehr Natur geht kaum.



Überregional bekannt sind die Fachklinik und das Moorbade, die Kern des 700 Jahre alten Kurortes sind. Bei fast 13.000 Einwohnern liegt es nahe, dass die älteste Kurstadt Brandenburgs neben vielen Sehenswürdigkeiten alles bietet, was Sie brauchen: Freibad, Rad- und Wanderwege, Schwimmbad, Tennisplatz, Freilichtmuseum, Konzerthalle und Theater.

Was nur Wenige wissen: Bad Freienwalde ist Deutschlands nördlichstes Skisprungzentrum mit 4 Schanzen, die auch im Sommer genutzt werden können.

Weil der Tourismus ein wichtiger Wirtschaftszweig der Stadt ist, werden Sie überrascht sein, wie gepflegt Innenstadt, Marktplatz, Fassaden und das gesamte Umfeld ist.





AN FONTANES WURZELN

SCHIFFMÜHLE

Das Dorf Schiffmühle ist einer der sieben Ortsteile von Bad Freienwalde. Es liegt drei Kilometer nördlich von Bad Freienwalde.

Von der in den 90er-Jahren restaurierten Dorfkirche aus hat man einen einmaligen Blick auf das Oderbruch. Neben der Kirche liegt das Grab von Louis Henry Fontane, des Vaters von Theodor Fontane.

Das Herrenhaus liegt nicht direkt im Straßendorf, sondern in der abseitigen Straße "Am Fährkrug", die keinen Durchfahrtsverkehr hat und damit die viel befahrene B158 ausblendet.

Am Fährkrug liegt auch die alte Oder, das ist der ursprüngliche Oderarm, der nach der Begradigung der Oder im 18. Jahrhundert keine Bedeutung für die Schifffahrt mehr hat - und auch niemals Hochwasser.

Wasser, Wald, Naturschutzgebiete. Ruhe. Und so manche nette Nachbarn, übrigens auch aus Berlin. Das alles ist der Fährkrug.



Gut versorgt.

Um alles für den Alltag einzukaufen, müssen Sie von Schiffmühle aus gar nicht nach Bad Freienwalde fahren.

Denn zwischen den beiden Orten liegt der Eduardshof, ein kleines Hotel mit Restaurant und Bowlingbahn, vor allem aber einem großen Kaufland nebst Bäcker und einem Obi.

In drei Autominuten sind Sie hier bestens versorgt. Auch die Heimwerker.

...und sechs Kilometer weiter...

Das Herrenhaus liegt 6 Kilometer von Polen entfernt. Ob Benzin (ca. 30 Cent billiger), Zigaretten (40% billiger), Spargel, Pfifferlinge oder Erdbeeren: Polen ist für Sie da.

Sieben Tage die Woche. Das rechnet sich.





ALLES, WAS SIE WISSEN WOLLEN:

DIE HIGHLIGHTS



Wald? Hinter dem Haus...

Obwohl wir die Schrägen im Dachgeschoss abgezogen haben, bleibt noch jede Menge Platz - für alles, was Sie wollen.



...und der Fluss gegenüber.

Die alte Oder fließt auf der anderen Straßenseite - trat aber nie über ihre Ufer! Es sind nur wenige Schritte bis zum Steg. Wollen Sie schwimmen oder Angeln?



Keller? Fast taghell.

Das Kellergeschoss umfasst noch einmal fast die gesamte Grundfläche - ca. 200 Quadratmeter.
Tischtennisraum? Töpferkeller? Weinregale? Kein Problem.



Blickdicht.

Bei so vielen Möglichkeiten kann niemand ahnen, was Sie in Ihrem Haus tun. Und sehen kann es auch niemand.



Chinesischer Flur?

Ja. Der Erbauer des Hauses unterhielt Handelsverbindungen zu China. Und so ließ er - noch vor 1900 - einen Flur dekorieren. Kaum zu Glauben.



24 m² Blockhaus.

Ein großes Wohnzimmer mit Küchenzeile. Eine Dusche. Toilette. Doppelstockbetten. Terrasse. Obfür Geld oder nur so: Ihre Gäste werden Ihre Fans.



Ihr eigenes Gefängnis.

Kein Scherz: Kurz vor dem Wald befindet sich die Ruine des alten Gefängnisses von Schiffmühle. Heute taugt die Fassade allerdings nur noch als Kulisse.



Kein Denkmalschutz. Fast..

Das Land Brandenburg möchte, dass Sie die Fassade und vor allem die Fenster so lassen. Und wer wollte die ändern, stimmt's? Alles andere im Haus bestimmen Sie, keine Sorge.



ALLES, WAS SIE WISSEN WOLLEN:

DIE HIGHLIGHTS



370 m² Wohnfläche.

Obwohl wir die Schrägen im Dachgeschoss abgezogen haben, bleibt noch jede Menge Platz - für alles, was Sie wollen.



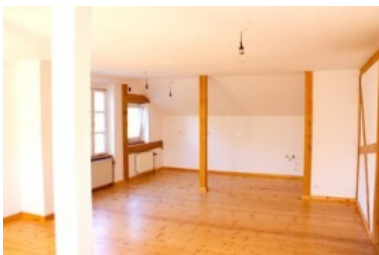
Fast 3.000 m² Grundstück.

Genug Garten für alle: Das eigene Gemüse, die spielenden Kinder, tobende Hunde und die schönsten Pflanzen der Welt - gleichzeitig!



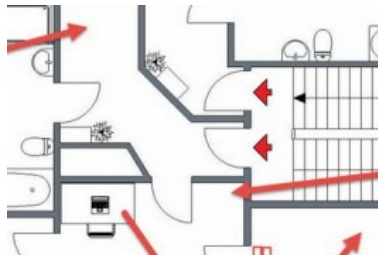
Weitgehend saniert.

Das ganze Haus wurde nach der Wende über einen Zeitraum von vier Jahren mit viel Liebe saniert - für mehr Geld, als es heute kosten soll.



Saniertes Obergeschoss.

Wir haben das Obergeschoss mit dem wunderbaren Turmzimmer komplett saniert. 115 m² und vier Zimmer warten auf ihre Bestimmung!



Flexible Einteilung.

120 m²? Oder 180? 220? 280? Ob Sie aus vier Wohnungen eine, zwei oder drei machen: Sie haben die Wahl. Für Sie, die Eltern oder die Kids...



Für Gäste. Oder Mieter?

Ob Sie allein sein wollen oder Ihre Kosten reduzieren: Hier geht beides! Das Gästearrondissement können Sie auch vermieten.



Mehr als Garagen

Die großen, alten Scheunen bieten mehr als nur Platz für Autos. Hier ist Platz für alles, was man nicht so oft braucht...



Licht ganz nach Wahl.

Im gesamten Erdgeschoss wurden fast unsichtbare, elektrische Rolläden eingebaut. Sie können manuell oder zeitgesteuert werden.





ALLES, WAS SIE WISSEN WOLLEN:

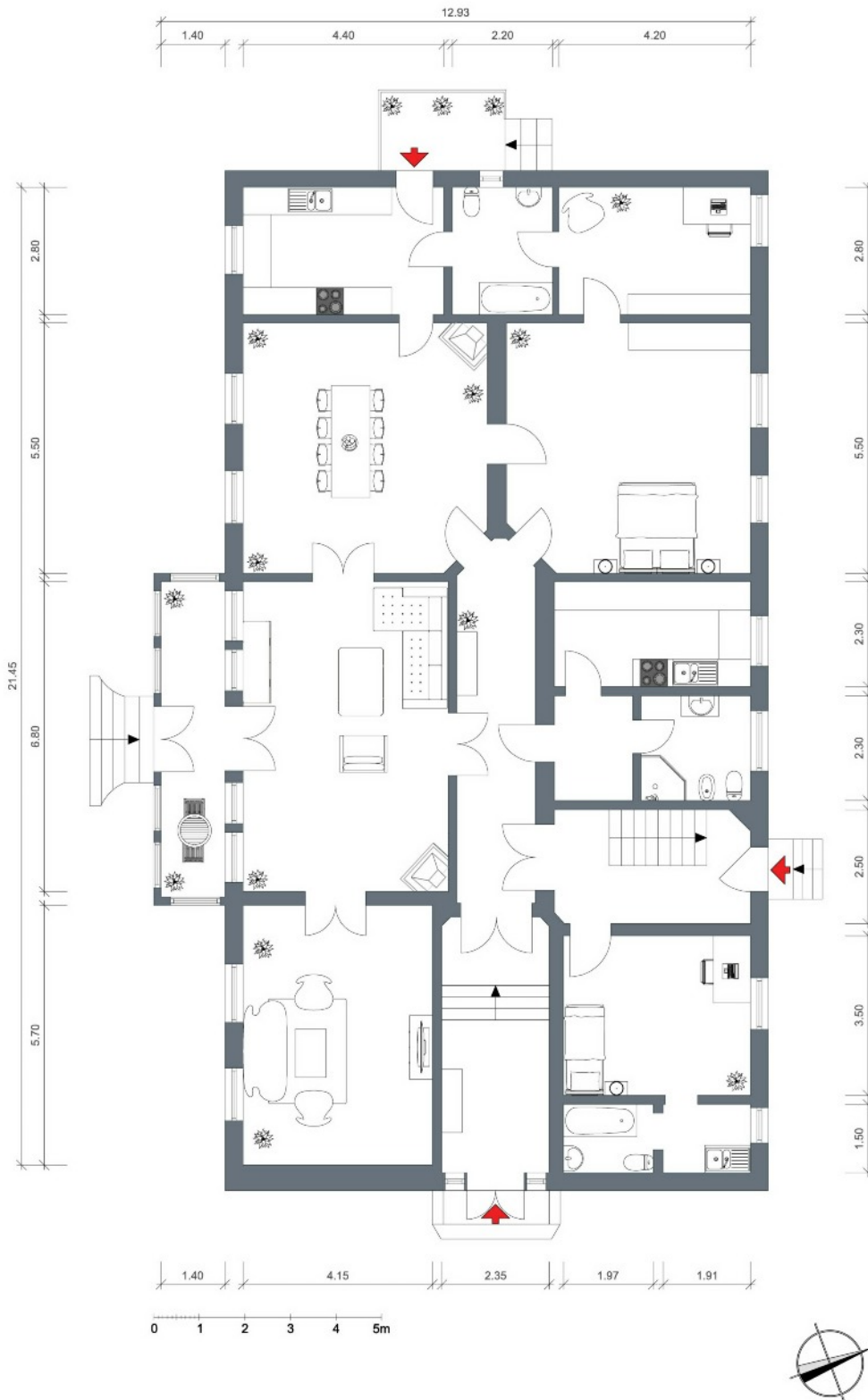
DIE HIGHLIGHTS

Zimmer	12
Wohnfläche	368 m ²
Grundstücksfläche	2.998 m ²
Haustyp	Mehrfamilienhaus, freistehend
Nutzfläche	ca. 200 m ² (Flure & Keller)
Etagenzahl	2
Schlafzimmer	5
Badezimmer	5
Gäste-WC	Abhängig von Wohnungsaufteilung
Keller	Fast zu 100% unterkellert
Anzahl Garagen/Stellplätze	2
Bezugsfrei ab	sofort
TV-Versorgung	SAT-Anlage
Provision	Keine
Baujahr/Sanierung/letzte Sanierung	1892/1992-1996/2011
Objektzustand	Normal
Heizungsart & Warmwasserversorgung	Ölzentral, Wärmepumpe ebenfalls vorhanden
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis, Energie für Warmwasser enthalten
Energieverbrauchskennwert	273,2 kWh/(m ² a)
Extras	Eingerichtetes Blockhaus mit Strom- und Wasserversorgung, Doppelbetten und Bad Elektrische Rolläden Chinesischer Flur mit aufwendigen, antiken Wandmalereien
Kaufpreisvorstellung	€ 275.000,- VB



MEHR ALS 1.000 BILDER

GRUNDRISS ERDGESCHOSS





MEHR ALS 1.000 BILDER

GRUNDRISS ERDGESCHOSS





MEHR ALS 1.000 BILDER

GRUNDRISS OBERGESCHOSS





MEHR ALS 1.000 BILDER

GRUNDRISS OBERGESCHOSS





VIELLEICHT FRAGEN SIE SICH ...

WO IST DER HAKEN?

Sie sehen ein wunderschönes Haus zu einem relativ geringen Preis und fragen sich vielleicht: Wie kann das sein?

MIT OFFENEN KARTEN.

Das Angebot ist tatsächlich so reizvoll, wie es scheint. Sie erwartet ein wirklich tolles Haus mit viel Platz, toller Substanz, vielen kleinen Extras und und einem direkten Zugang zum Wald. Es ist leicht zu erkennen, wo fast eine halbe Million D-Mark geblieben ist. Schauen Sie einfach selbst.

Der Großteil der Sanierung ist Mitte der 90er-Jahre geschehen. Darum werden Sie kaum noch Spuren der DDR in diesem Haus finden. Das ist aber eben auch bald 20 Jahre her.

Darüber, welches Ausmaß diese Dinge haben, kann man verschiedener Meinung sein. sicher ist:

EINIGES ZU TUN.

Das Schieferdach beispielsweise hält nun schon seit vielen Jahrzehnten, übrigens auch durch den Orkan Niklas im Frühjahr 2015. Manche (auch Sachverständige) finden das eine gute Nachricht.

In einem Kellerraum ist Salpeter entstanden, der weder für das Haus noch die Gesundheit schädlich ist und deren Beseitigung relativ günstig möglich ist. Das ist „bauzeitlich bedingt“ und in sehr vielen Häusern in diesem Alter so. Sie merken:

ES KOMMT AUF SIE AN.

Elektrik, Wasserleitungen, die neuen Kamine, die meisten Fenster, die elektrischen Rolläden oder der Großteil der Fassade sind absolut in Ordnung.

Ich möchte nur, dass Sie schon jetzt wissen, dass es manches zu tun gibt.

Darum lassen wir von dem Schätzwert des Objektes (der bei ca. € 320.000,- lag) genug Geld nach, dass Sie schon ein gutes Stück weiter kommen!

Die offenen Arbeiten sind schon in unserem Angebot eingepreist. Ob Sie bei Kaufpreis plus Restarbeiten bei € 320.000 oder bei € 360.000 landen, richtet sich allein nach Ihren Ansprüchen.

Und dann lautet meine Antwort:

ES GIBT KEINEN HAKEN.



BEIM ALTBAU WENIG SINNVOLL.

ENERGIEAUSWEIS

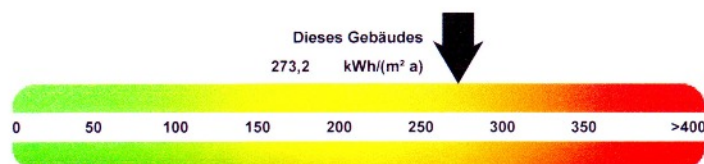
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Adresse, Gebäudeteil
Fährkrug 12, 16259 Bad Freienwalde
Mehrfamilienhaus

3

Energieverbrauchskennwert



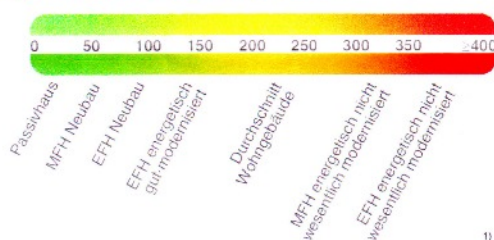
Energieverbrauch für Warmwasser: ☒ enthalten ☐ nicht enthalten

☐ Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m²a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Heizöl	01.01.2010	31.12.2010	76235	13722	0,90	214,0	52,2	266,2
Heizöl	01.01.2011	31.12.2011	73715	13269	1,10	240,9	48,1	289,0
Heizöl	01.01.2012	31.12.2012	68685	12363	1,04	218,3	46,1	264,3
Durchschnitt								273,2

Vergleichswerte Endenergiebedarf



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

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 - 40 kWh/(m²a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert 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 von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,i}$) nach der Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

¹⁾ EFH-Einfamilienhäuser, MFH-Mehrfamilienhäuser



Herrenhaus am Fährkrug

...wo die Seele zu Hause ist.



Andrej Karpinski

Fregestraße 7
12159 Berlin-Friedenau
Tel. 030-85999579

mail@herrenhaus-frw.de
www.herrenhaus-frw.de