



Kapitalanlage mit Perspektive im Umland von Berlin

Spechthausen 27–30 (opt. 36–38), 16225 Eberswalde



Kapitalanlage mit Perspektive im Umland von Berlin

Spechthausen 27–30 (opt. 36–38), 16225 Eberswalde

Substanzstarkes Mehrfamilienhaus mit 9 Einheiten, großem Grundstück und Entwicklungsspielraum. Ruhige Lage bei gleichzeitig guter Anbindung an Berlin.

Im naturnahen Ortsteil Spechthausen – unweit des Schwärzetal – befindet sich dieses denkmalgeschützte Mehrfamilienhaus mit insgesamt neun abgeschlossenen Wohneinheiten.

Das um 1895–1910 in Massivbauweise errichtete Ensemble bietet ca. 577 m² Wohnfläche und liegt auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 4.610 m² Fläche. Neben zwei Vollgeschossen verfügt das Haus über einen großflächigen, nicht ausgebauten Dachboden sowie über einen teilunterkellerten Bereich – beide als Gemeinschaftseigentum ausgewiesen.

Die Kombination aus historischer Bausubstanz, ruhiger Lage und Entwicklungspotenzial macht diese Immobilie besonders interessant für Bestandshalter und langfristig orientierte Investoren.

Technischer Zustand & Ausstattung

- Keine akuten Sanierungsrückstände bekannt
- Dach und Fassade in gepflegtem Zustand
- Zentrale Heizungsanlage, gemeinschaftlich genutzt
- Fensterzustand: gut
- Dachboden nicht ausgebaut (Substanz vorhanden)



Ausstattungsmerkmale

Wohnfläche gesamt:	ca. 577 m ²
Grundstücksgröße:	ca. 4.610 m ²
Wohneinheiten:	9 abgeschlossene Wohnungen
Keller:	Gemeinschaftseigentum, teilweise unterkellert
Dachboden:	Gemeinschaftseigentum, nicht ausgebaut
Heizung:	Zentrale Heizungsanlage
Warmwasser:	Zentrale Warmwasserspeicherung
Bauweise:	Massivbau
Baujahr:	ca. 1895-1910
Erschließung:	Strom, Wasser, Abwasser zentral
Denkmalschutz:	ja, Gebäudeensemble Papierfabrik Spechthausen
Bezugsfrei:	nach Vereinbarung

Mit notariellem Kaufvertragsabschluss ist eine Provision in Höhe von 3,00 % zzgl. gesetzlicher MwSt. vom Käufer sowie 3,00 % zzgl. gesetzlicher MwSt. vom Verkäufer an Harald Thies Grunderwerb und freies Wohnungsbaunternehmen zu zahlen.







Lagebeschreibung

Spechthausen liegt südlich von Eberswalde – inmitten eines geschützten Naturraums, geprägt von Fließgewässern, Wäldern und Wiesen.

Die verkehrliche Anbindung ist trotz der ruhigen Umgebung sehr gut:

- Zentrum Eberswalde: ca. 10 Minuten mit dem PKW
- Bahnhof Eberswalde: Direktverbindung nach Berlin (ca. 35 Minuten)
- Berlin Zentrum: ca. 60 Minuten via A11/B167

Ein idealer Standort für Menschen, die das Ländliche schätzen – aber nicht auf Urbanität verzichten möchten.

Entwicklungsperspektiven

Das Grundstück bietet vielfältige Möglichkeiten zur Weiterentwicklung – etwa durch zusätzliche Stellplätze, gemeinschaftlich nutzbare Flächen oder denkmalgerechte Aufwertungen.

Darüber hinaus eröffnet die Grundstücksgröße Perspektiven für Erweiterungsbauten oder Freiflächenkonzepte. Eine baurechtliche Prüfung kann hier zusätzlichen Spielraum eröffnen.

Alle Angaben ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten. Weitere Unterlagen (Grundrisse, Mietverträge, Energieausweis etc.) stellen wir auf Anfrage gerne zur Verfügung.









Jessica Bünger

Leitung Hausverwaltung & Immobilienvermittlung

T: +49 30 33 77 56 62 | E: jessica.buenger@harald-thies.de
Harald Thies Grunderwerb und freies Wohnungsbaununternehmen



Allgemeine Geschäftsbedingungen

Harald Thies

Grunderwerb und freies Wohnungsbaunternehmen

Stand: 03/2025

1. Vertragsgrundlagen und Laufzeit

Die nachstehenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) bilden die Grundlage sämtlicher Maklerverträge mit der Harald Thies – Grunderwerb und freies Wohnungsbaunternehmen. Mit Inanspruchnahme unserer Leistungen gelten diese als verbindlich anerkannt.

Sofern keine abweichende schriftliche Vereinbarung getroffen wird, hat der Maklervertrag eine feste Laufzeit von sechs Monaten. Er verlängert sich jeweils stillschweigend um einen weiteren Monat, sofern er nicht von einer Vertragspartei mit einer Frist von vier Wochen zum Ende der jeweiligen Laufzeit in Textform gekündigt wird.

2. Alleinauftrag / Ausschließlichkeit

Der Auftraggeber verpflichtet sich, während der Laufzeit des Maklervertrages keinen weiteren Makler hinsichtlich desselben Objekts zu beauftragen. Bei schuldhaftem Verstoß gegen diese Exklusivitätsvereinbarung behalten wir uns die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen ausdrücklich vor.

3. Doppeltätigkeit

Wir sind berechtigt, auch für die jeweils andere Vertragspartei provisionspflichtig tätig zu werden, sofern dies mit den Interessen des Auftraggebers vereinbar ist und keine Interessenkollision vorliegt.

4. Vertraulichkeit und Weitergabeverbot

Unsere Angebote, Exposés sowie sämtliche Informationen im Zusammenhang mit den uns erteilten Aufträgen sind ausschließlich für den Auftraggeber bestimmt und vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung zulässig. Erfolgt eine unautorisierte Weitergabe und kommt infolgedessen ein Hauptvertrag zustande, entsteht unsererseits ein vollumfänglicher Provisionsanspruch gegenüber dem Auftraggeber.

5. Haftungsbeschränkung

Unsere Haftung beschränkt sich auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben, die auf Informationen Dritter beruhen, übernehmen wir keine Haftung. Gleiches gilt für Flächen-, Maß- oder Grundrissangaben, soweit diese nicht ausdrücklich als verbindlich bezeichnet sind.

6. Vorkenntnis und Mitteilungspflicht

Ist dem Auftraggeber das angebotene Objekt oder die Vertragsgelegenheit bereits bekannt oder wird ihm diese während der Laufzeit des Maklervertrags durch Dritte bekannt, ist uns dies unverzüglich in Textform anzuzeigen. Eine unterlassene Mitteilung kann zu einem vollständigen Provisionsanspruch führen.

7. Provision / Courtage

Kommt aufgrund unserer Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit ein Hauptvertrag – sei es ein Kauf-, Miet-, Pacht- oder sonstiger Nutzungsvertrag – zustande, ist die im Angebot, Exposé oder Maklervertrag ausgewiesene Provision verdient und mit Abschluss des Vertrages fällig, auch wenn dieser unter einer aufschiebenden Bedingung steht.

Die Provision ist vom Käufer, Mieter oder – im Falle einer gesetzlichen oder vertraglichen Teilung – anteilig von beiden Parteien zu entrichten. Wir behalten uns vor, auch für die andere Vertragspartei tätig zu werden, sofern keine Interessenkollision besteht.

8. Provision / Courtage

Kommt aufgrund unserer Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit ein

Hauptvertrag – sei es ein Kauf-, Miet-, Pacht- oder sonstiger Nutzungsvertrag – zustande, ist die im Angebot, Exposé oder Maklervertrag ausgewiesene Provision verdient und mit Abschluss des Vertrages fällig, auch wenn dieser unter einer aufschiebenden Bedingung steht.

Die Provision ist vom Käufer, Mieter oder – im Falle einer gesetzlichen oder vertraglichen Teilung – anteilig von beiden Parteien zu entrichten. Wir behalten uns vor, auch für die andere Vertragspartei tätig zu werden, sofern keine Interessenkollision besteht.

8. Mitteilungspflichten bei Vertragsabschluss

Der Auftraggeber verpflichtet sich, uns unverzüglich in Textform über Zustandekommen, Inhalt (insbesondere Vertragsparteien, Entgelt) sowie das Datum des Hauptvertragsabschlusses zu informieren. Diese Verpflichtung gilt auch, wenn der Vertrag unter einer aufschiebenden Bedingung geschlossen wurde.

9. Aufrechnung und Zurückbehaltung

Gegen unsere Provisionsforderungen ist die Aufrechnung oder Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts nur zulässig, wenn die Gegenforderung rechtskräftig festgestellt, unbestritten oder entscheidungsreif ist und auf demselben Vertragsverhältnis beruht.

10. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Soweit gesetzlich zulässig, wird als Gerichtsstand und Erfüllungsort Berlin vereinbart.

11. Streitbeilegungsverfahren

Wir sind nicht bereit und nicht verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Widerrufsbelehrung für Verbraucher

Sofern Sie Verbraucher im Sinne des § 13 BGB sind, steht Ihnen ein gesetzliches Widerrufsrecht zu. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsschlusses. Zur Wahrung der Frist genügt die rechtzeitige Absendung Ihrer eindeutigen Widerrufserklärung (z. B. per Brief, E-Mail oder Fax) an:

Harald Thies

Grunderwerb und freies Wohnungsbaunternehmen

Altonaer Straße 92, 13581 Berlin

E-Mail: zentrale@harald-thies.de

Telefon: 030 33 77 56 73

Folgen des Widerrufs:

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind sämtliche bereits geleisteten Zahlungen binnen 14 Tagen zurückzuerstatten. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, ist ein angemessener Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zum Zeitpunkt des Widerrufs erbrachten Leistungen im Verhältnis zum Gesamtumfang entspricht.

Rechtliche Hinweise

Alle Angaben in unseren Angeboten beruhen auf Informationen Dritter, insbesondere von Eigentümern, Behörden, Architekten oder Verwaltern. Eine Gewähr für deren Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Zwischenverkauf oder -vermietung bleiben vorbehalten.

Die Weitergabe von Objektinformationen an Dritte ohne unsere ausdrückliche schriftliche Genehmigung ist unzulässig und kann im Erfolgsfall zur Verpflichtung zur Zahlung der vollen Maklerprovision führen.