

ZWEI STADTVILLEN IN DER ALTSTADT

Die Immobilienangebote betreffen die spiegelsymmetrischen Stadtvillen in Form des Doppelhauses in der Jungfernstraße 29 (Villa 1) und Jungfernstraße 30 (Villa 2) in 15344 Strausberg. Die hochwertigen und modernen Neubauobjekte waren 2018 bezugsfertig und kommen nun nach Auszug der Mieter und Schönheits-sanierung zum Verkauf. Die Villen können vom Käufer sofort bezogen oder vermietet werden. Die qualitativ hochwertigen Stadthäuser in der Altstadt bieten eine Bruttogrundfläche von jeweils rund 212 qm, die sich über das Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss erstrecken. Hinzu kommen die 449 qm und 470 qm großen und 45 Meter tiefen und überdurchschnittlich wertvollen Flurstücke mit Garten, Terrassen und Auffahrten zum jeweils 26 qm großen Carport. Jede Stadtvilla kann einzeln erworben werden.

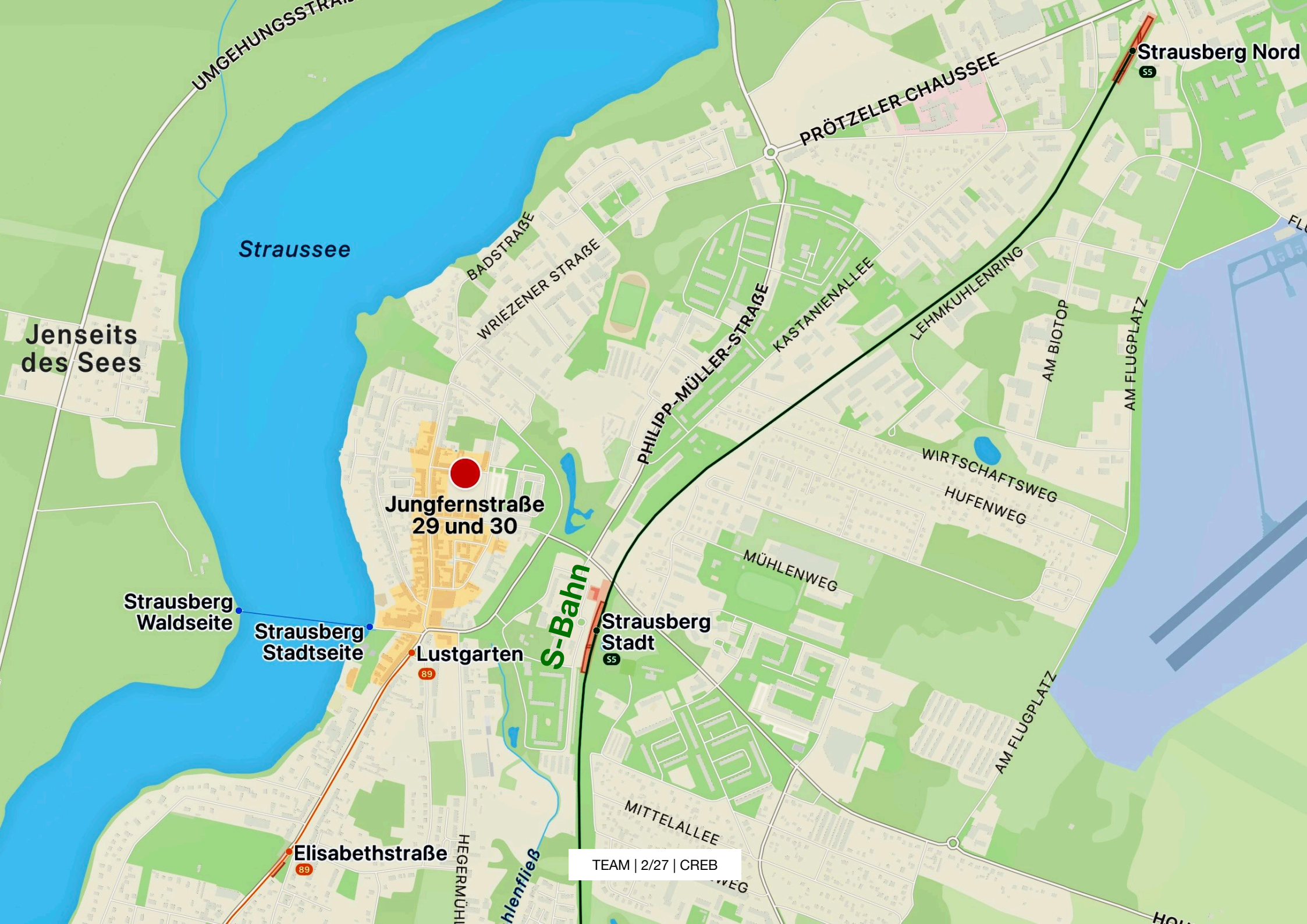
Das Immobilienangebot erfolgt provisionsfrei für den Käufer.

© Teamcreb Immobilienmanagement GmbH

Bearbeitungsstand

III. Quartal 2024 2 bezugsfertige Stadtvillen | Kaufpreis jeweils 550.000 Euro

STRAUSBERG
DIE GRÜNE STADT AM SEE



UMGEHUNGSSTRASSE

Straussee

Jenseits
des Sees

BADSTRASSE

WRIEZENER STRASSE

PRÖTZELER CHAUSSEE

Strausberg Nord

Jungfernstraße
29 und 30

PHILIPP-MÜLLER-STRASSE

KASTANIENALLEE

LEHMKUHLRING

AM BIOTOP

AM FLUGPLATZ

WIRTSCHAFTSWEG
HUFENWEG

Strausberg
Waldseite

Strausberg
Stadtseite

Lustgarten

S-Bahn

Strausberg
Stadt

MÜHLENWEG

Elisabethstraße

HEGERMÜHLENWEG

hienfließ

TEAM | 2/27 | CREB

MITTELALLEE

AM FLUGPLATZ

HO...

Metropolregion Berlin- Brandenburg



Strausberg, 16 km von der Berliner Stadtgrenze entfernt, zählt zum Berliner Speckgürtel

- Lage der Villen in der Strausberger Altstadt
- Alle 30 Minuten fährt die S-Bahn von Berlin nach Strausberg und zurück

Strausberg an den Ufern des Straussees gelegen, bietet vieles mehr als Wald und Wasser. Von Interesse sind die behutsam restaurierte Altstadt mit mittelalterlicher Stadtmauer, Badeseen mit Ruder- und Angelmöglichkeiten, über 100 km markierte Wander-, Rad- und Reitwegen und eine in Europa einzigartige Fähre, die die Wald- mit der Stadtseite des Straussees verbindet. Strausberg ist wirklich die grüne Stadt am See.



TEAM | 4/27 | CREB

Doppelhaushälfte
„Stadtvilla“
Jungferstraße
29

Doppelhaushälfte
„Stadtvilla“
Jungferstraße
30



TEAM | 5/27 | CREB

Flurstück 526
Jungfernstraße
30
▼

Flurstück 525
Jungfernstraße
29
▼

TEAM | 6/27 | CREB



29

TEAM | 7/27 | CREB

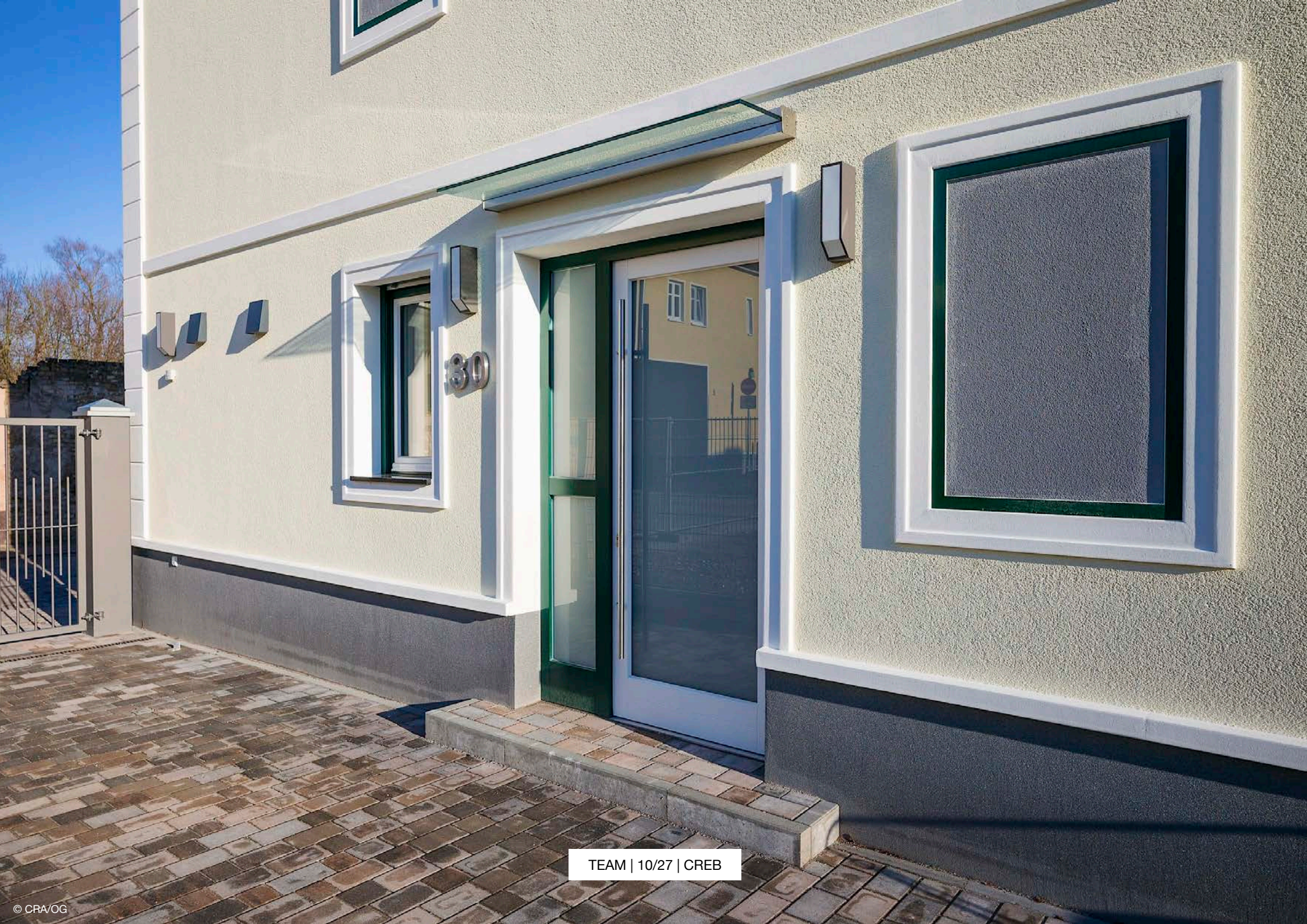


29

TEAM | 8/27 | CREB



TEAM | 9/27 | CREB



30

TEAM | 10/27 | CREB



TEAM | 11/27 | CREB



TEAM | 12/27 | CREB



TEAM | 13/27 | CREB



TEAM | 14/27 | CREB



TEAM | 15/27 | CREB



TEAM | 16/27 | CREB





Strausberg liegt **nur 16 km** entfernt von der Berliner Stadtgrenze. Die Stadt in Brandenburg zählt zur Berliner **Agglomeration** und der **S-Bahn-Anschluss** zur Hauptstadt ist der infrastrukturelle Höhepunkt für Pendler und Besucher. Das Umfeld ist eine der wirtschaftlich erfolgreichsten Mikrolagen in der Agglomeration der **Metropolregion Berlin-Brandenburg** mit rund **6,6 Millionen Einwohner**.

Der Mittelpunkt von Strausberg ist die **historische Altstadt** direkt am Straussee, umgeben von den alten Stadtmauern. Die Stadtvillen in Form des Doppelhauses auf den Flurstücken 525 und 526 in der Jungferstraße liegen in der Altstadt, in der sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs in und um der „Große Straße“ finden.

Die „Lage“ der energieeffizienten Doppelhaushälften ist nicht duplizierbar und ab Seite 25 verdeutlicht die [Broschüre der Stadt Strausberg](#) „die wertvollen Standortvorteile“ der **Stadtvillen in der Altstadt**. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte bemerkte deshalb zuletzt, dass mit einem **Bodenrichtwert von 500 Euro/qm** das Altstadtumfeld eines der teuersten Lagen der Stadt ist. Kursorisch ermittelt haben die Flurstücke 525 und 526 einen Gesamtwert von 459.500 Euro.

Strausberg, die **Zuzugsregion**, bietet neben der S-Bahn Buslinien und die Strausberger Straßenbahn mit einem 24-stündigen M-Tram-Angebot sowie einem eigenen Flughafen. Diese **unschätzbaren ÖPNV-Standortvorteile** führen unter anderem dazu, dass die familienfreundliche „Grüne Stadt am See“ auf junge Pendler und Familien eine hohe Anziehungskraft ausübt; Hierzu zählen auch die Beschäftigten der **Bundeswehr** und der unweit gelegenen „**TESLA Gigafactory**“.

Die 2018 als Neubau errichteten Stadtvillen wurden in 2023/2024 nach Auszug der Mieter überarbeitet und auf den neuesten Stand gebracht.

Das technische Niveau des Doppelhauses ist modern und zeitgemäß:

- Die Bauausführung basiert auf den anerkannten Regeln der Technik, den einschlägigen DIN Normen sowie den gültigen Vorschriften. Sämtliche Baustoffe, Abmessungen und Ausführungen entsprechen den neuesten Bestimmungen der geltenden Normen im Bauwesen sowie den Bestimmungen für den **Schall-** und

Wärmeschutz. Das Gesetz zur **Förderung erneuerbarer Energien** wurde ebenfalls vollumfänglich erfüllt. Im Ergebnis verursachen die Stadtvillen geringere Nebenkosten aufgrund modernster und neuester Techniken.

Das qualitativ bemerkenswerte Ausstattungsniveau zeigt sich wie folgt:

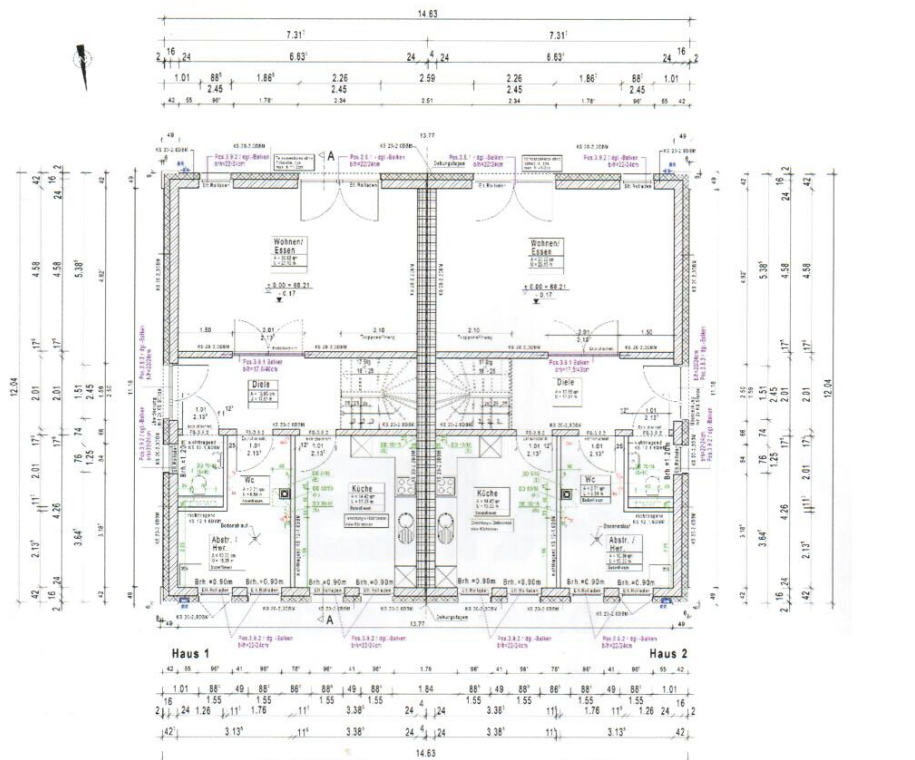
- Moderne Einbauküche mit Granitarbeitsplatte und allen Elektrogeräten. Hochwertige Bäder mit Handtuchwärmer mit Steinfussböden und extravaganten Fliesen, Duo Plus Badewanne, bodentiefer Duschbereich mit Glastür
- Bolzengelagerte Kenngott Treppenanlage vom EG zum OG mit Glas-Geländer, Design-Verkleidung, Treppenhaus mit Naturstein Elementen im Wandbereich
- Elektrotechnik im hohen Standard HEA 3, Schalterprogramm JUNG
- Eingangstür mit Glasfüllung, hoher Standard mit 5-fach Sicherung, hochwertige Innentüren, 3 Scheiben Verglasung, d.h. höchster Schallschutz/Wärmeschutz, elektrische Jalousien an allen Fenstern, integrierter Insektenschutz, Fußbodenheizung in allen Räumen, jeder Raum ist einzeln regelbar
- Gepflasterte und ansprechend gestaltete Auffahrt zum beleuchteten „Design Carport“ mit Abstellraum
- Außenbeleuchtung im gesamten Fassadenbereich und große Terrasse mit hochwertigen Belägen. Der Garten ist sorgsam gepflegt und bietet schöne Pflanzen
- „Blockheizkraftwerk“ (BHKW) für Privatpersonen und Gasbrennwertgerät und Pufferspeicher (durch das BHKW wird der hauseigene Strom mit hergestellt)

Eine Übersicht zu den Grundstückseckdaten findet sich auf der nächsten Seite, gefolgt von den Grundrissen mit Nutzflächenberechnungen je Doppelhaushälfte. Im Anschluss wurde das Kartenmaterial zu Lage und Flurstücken ergänzt.

Die Doppelhaushälften sind durch einen begrünten Zaun geteilt, die Terrassen werden durch einen gläsernen Blickschutz getrennt. Die bezugsfertigen Doppelhaushälften werden leer stehend zu einem Kaufpreis von jeweils 550.000 Euro angeboten; Das Doppelhaus kostet 1.100.000 Euro.

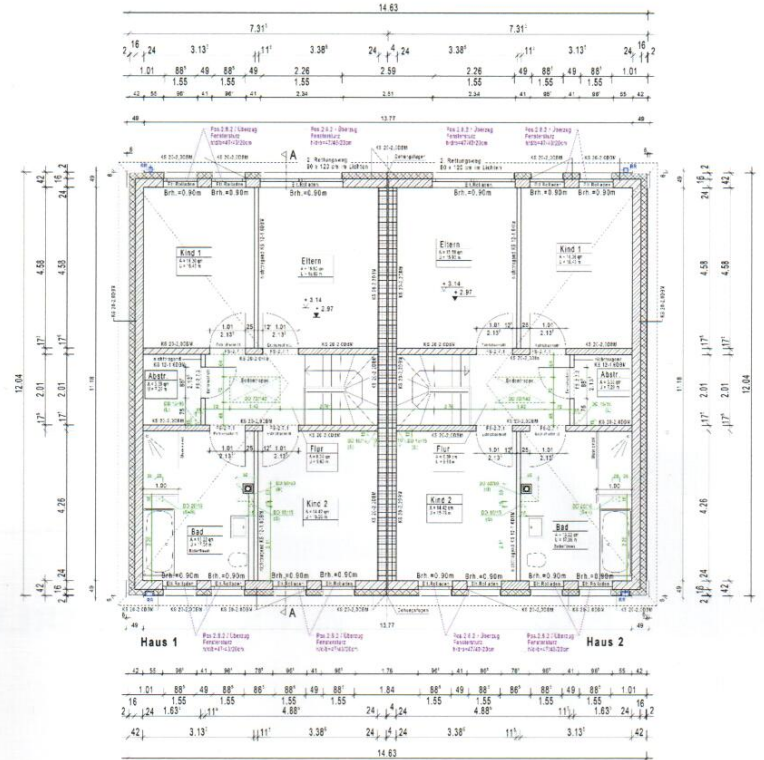
Zwei Stadtvillen in der Altstadt 15344 Strausberg	Doppelhaushälfte Jungferstraße 29	Doppelhaushälfte Jungferstraße 30	Doppelhaus Jungferstraße 29/30
Grundbuch von Strausberg	Flurstück 525	Flurstück 526	Flurstück 525 und 526
• Grundstücksgröße	449 qm	470 qm	919 qm
• davon Garten, Terrasse, gepflasterte Carport-Erschließung und Carport	361 qm	382 qm	743 qm
• Gebäude, überbaute Fläche in Meter	7,31 x 12,04	7,31 x 12,04	14,63 x 12,04
• Amtlicher Bodenrichtwert zum 01.01.2024 des Gutachterausschusses	500 EUR/qm	500 EUR/qm	500 EUR/qm
= Kursorischer Bodenwert (Grundstücksgröße x Bodenrichtwert)	224.500 EUR	235.000 EUR	459.500 EUR
Baujahr	2018	2018	2018
Bruttogrundfläche (Verhältnis zur Nutzfläche ca. 80%) ohne Carport	212 qm	212 qm	424 qm
Nutzfläche, inklusive Carport	196 qm	196 qm	392 qm
• Erdgeschoss	75 qm	75 qm	150 qm
• Obergeschoss	65 qm	65 qm	130 qm
• Dachgeschoss	30 qm	30 qm	60 qm
• Carport für jeweils ein PKW (weitere PKWs passen auf das Grundstück)	26 qm	26 qm	52 qm
Kaufpreis	550.000 Euro	550.000 Euro	1.100.000 Euro
• Inkl. hochwertige Innenausstattung und technische Ausrüstung			
• Das Immobilienangebot erfolgt provisionsfrei für den Käufer			

GRUNDRISS ERDGESCHOSS 74,71 m²



Gesamtnutzfläche im Erdgeschoss	74,71 qm
1. Diele	9,97 qm
2. Gäste-WC	2,43 qm
3. Hauswirtschaftsraum	10,03 qm
4. Küche	14,19 qm
5. Wohnen und Essen	30,05 qm
6. Terrasse	8,04 qm
(Flächen je Doppelhaushälfte)	

GRUNDRISS OBERGESCHOSS 65,26 m²



Gesamtnutzfläche im Obergeschoss	65,26 qm
1. Badezimmer	12,96 qm
2. Zimmer	14,13 qm
3. Zimmer	14,19 qm
4. Abstellraum	3,18 qm
5. Zimmer	15,26 qm
6. Flur	5,54 qm
(Flächen je Doppelhaushälfte)	

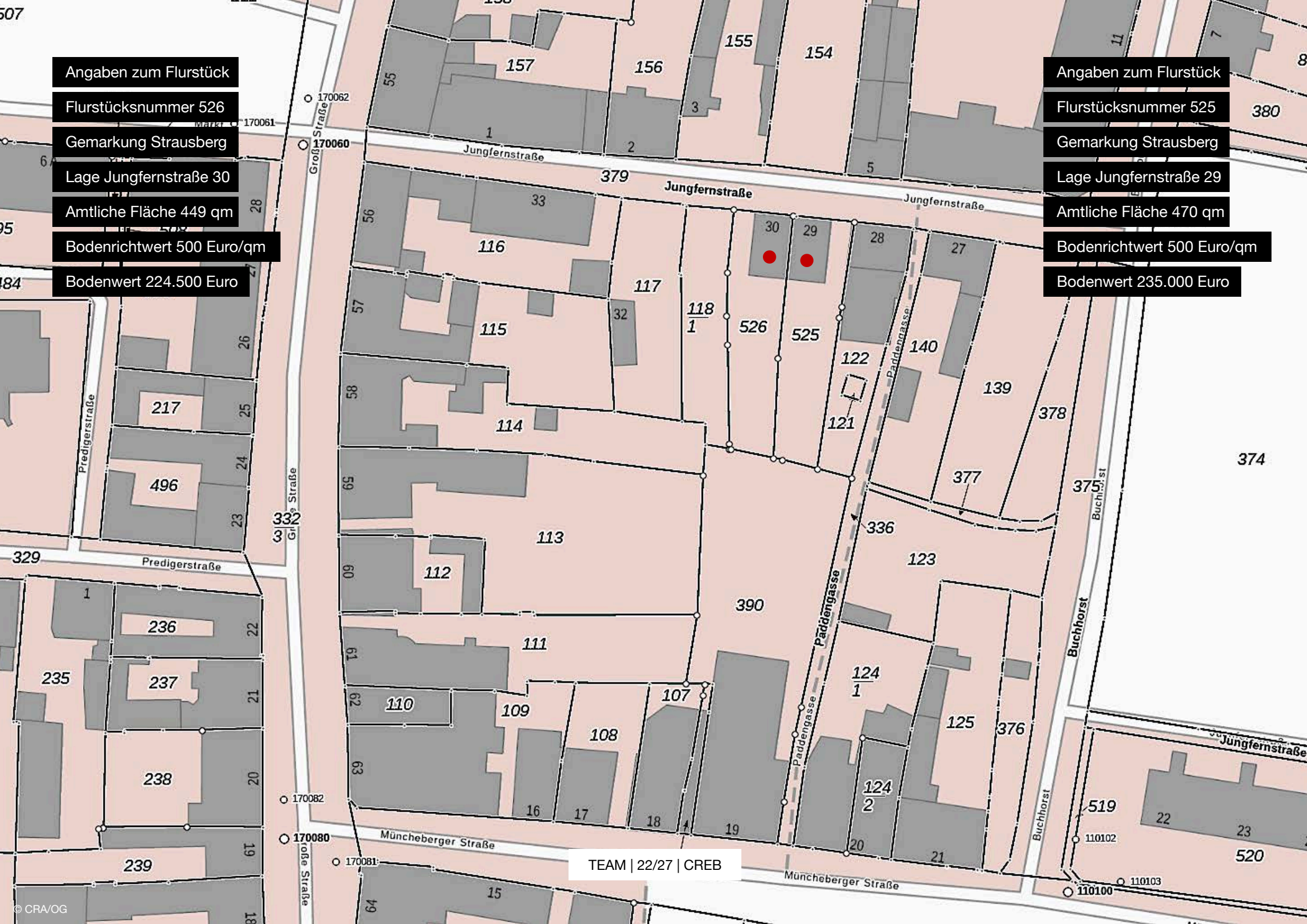
Strausberg



TEAM | 21/27 | CREB

Angaben zum Flurstück
 Flurstücksnummer 526
 Gemarkung Strausberg
 Lage Jungfernstraße 30
 Amtliche Fläche 449 qm
 Bodenrichtwert 500 Euro/qm
 Bodenwert 224.500 Euro

Angaben zum Flurstück
 Flurstücksnummer 525
 Gemarkung Strausberg
 Lage Jungfernstraße 29
 Amtliche Fläche 470 qm
 Bodenrichtwert 500 Euro/qm
 Bodenwert 235.000 Euro





Legende
Key to symbols

- S7 U6 S-Bahn-/U-Bahn
urban rail/underground
- RE1 RB22 RE1 RB22 Bahn-Regionalverkehr
regional rail
Einige Linien halten nicht überall
Some lines do not stop at all stations
- FEX Flughafen-Express
airport express
- ✈ Flughafen
airport
- 🚉 Fernbahnhof
mainline station
- ZOB Zentraler Omnibusbahnhof
bus terminal
- A B C VBB-Tarifteilbereiche Berlin
VBB fare zones Berlin

Barrierefrei durch Berlin
Step-free access

- 🚶 Aufzug
lift
- 🚶 Rampe
ramp
- 🚶 nur zur S-Bahn
only to urban rail
- 🚶 nur zur U-Bahn
only to underground
- 🚶 nur zum Bahn-Regionalverkehr
only to regional rail

Stand: 12. Dezember 2021
© Berliner Verkehrsbetriebe (BVG)

TEAM | 23/27 | CREB

B

C



Die **bemerkenswerte Lage** der beiden Stadtvillen zeigt sich anhand der ab Seite 25 beigefügten Broschüre der Stadt Strausberg

- Standort der Stadtvillen in der Altstadt



Stadt- und Touristinformation

Wir laden Sie herzlich ein, die märkische Stadt Strausberg vor den Toren Berlins zu besuchen. Bei einem Bummel durch Strausbergs Altstadt lernt man die Sehenswürdigkeiten und lauschigen Ecken sowie das vielfältige gastronomische Angebot unserer historisch gewachsenen Stadt am besten kennen.

August-Bebel-Straße 1
15344 Strausberg

☎ 03341 / 31 10 66
📄 03341 / 31 46 35

🌐 www.strausberg.de
✉ touristinfo@stadt-strausberg.de

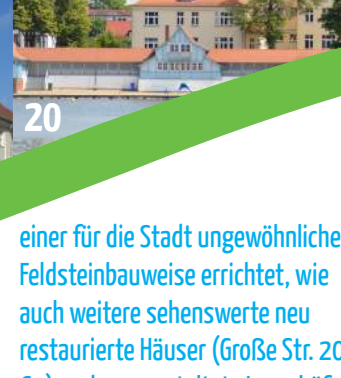


Herausgeber, Satz & Layout:
Stadt- und Touristinformation Strausberg

TEAM | 25/27 | CREB

Stadtrundgang Strausberg begeistert.





Der Stadtrundgang durch die inzwischen denkmalgeschützte Altstadt beginnt am „Landsberger Tor“ – neben der **Westwand (1)** des 1950 abgetragenen Pulverturms. Der Turm gehörte zur benachbarten Zwingeranlage und diente im 18. Jh. der Garnison als Munitionslager. Der Blick durch das Tor der Sparkasse wird auf die neu sanierte **Stadtmauer mit Wiekhaus (2)** gelenkt. Der Bau der Stadtmauer begann um 1254. Sie weist eine Gesamtlänge von ca. 1.600 Metern auf, die Höhe beträgt bis zu 6 Meter. 24 Wiekhäuser dienten der Verteidigung.

Geht man den Weg durch dieses Tor bis zum See, gelangt man zur europaweit einzigartigen **Personenseilfähre (3)** mit elektrischer Oberleitung. Diese verbindet seit 1894 die Stadt mit dem Waldgebiet Jenseits des Sees. Naturbelassene Wanderwege, wie der Seesichtweg, laden zum Spazieren ein. Der Pylon an der Fähre informiert über die Historie der Stadt Strausberg. Vorbei am ehemaligen **Jüdischen Friedhof (4)** kehrt man in die Altstadt zurück. Es geht direkt in die Georg-Kurtze-Straße (früher Ritterstraße), entlang an wunderschönen alten

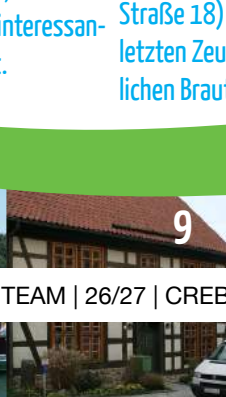
Häusern mit einem kleinen Abstecher zur evangelischen **Kirche St. Marien (5)**. Um 1250 erbaut, ist die frühgotische Pfeilerbasilika das einzige Gebäude, das aus der Entstehungszeit Strausbergs übrig geblieben ist. Die Gewölbemalereien von 1448, der Schnitzaltar aus dem 16. Jh. und das Orgelprospekt von 1773 sind sehr sehenswert. Setzt man seinen Weg fort, führt links ein Weg zum **Fischerkietz** und zur **Kietzer Pforte (6)**. Im 13. Jh. war der Kietz eine Dienstleute-Siedlung zur Burg Struzeberg. Biegt man nun links in die Klosterstraße, gelangt man zur „Wiege“ Strausbergs. Burg und später Kloster existieren nicht mehr, so wurde das Areal im 19. Jh. mit interessanten Bauten neu errichtet.

Beispielsweise das **Gerichtsgebäude (7)**, wie alle Backsteinbauten des 19. Jh. erbaut vom Architekten Otto Bertschi, oder die **Landarmen- und Invalidenanstalt (8)** – heute Amtsgericht. Weiter entlang der Klosterstraße sieht man auf der linken Seite ein typisch mittelalterliches **Ackerbauernhaus (9)**. Man trifft auf die Große Straße. Hier stand links bis 1828 das **Wriezener Tor (10)**. Biegt man nun rechts in die Große Straße ein, sieht man bald rechter Hand den **Markt (11)** und oberhalb des Platzes das 1819 im klassizistischen Stil erbaute **Alte Stadthaus (12)**. Es beherbergt heute die Bibliothek und das Standesamt. In der Geschäftsstraße selbst lädt der **Alte Brauhof (13)** (Große Straße 18) ein. Dieser ist eines der letzten Zeugnisse der mittelalterlichen Brautradition. Er wurde in

einer für die Stadt ungewöhnlichen Feldsteinbauweise errichtet, wie auch weitere sehenswerte neu restaurierte Häuser (Große Str. 20, 65) und neu gestaltete Innenhöfe (Violinenhof, Große Str. 13). Dem aufmerksamen Besucher werden auch die in der Stadt, besonders in der Großen Straße, verlegten **Stolpersteine (14)** auffallen, die an die jüdische Bevölkerung erinnern. Abbiegend in die Müncheberger Straße kommt man zu zwei historischen Siedlungsplätzen: dem **Buchhorst (15)**, der an der Stadtmauer endet, und dem **Lindenplatz (16)**, einem der ältesten Handelsorte der Stadt. Am Ende der Müncheberger Straße steht das sanierte, ehemalige **Torwärterhaus (17)** der Garnison. In Höhe des ehemaligen Müncheberger Tors erinnert eine Gedenktafel an die Synagoge. Zurück über den Lindenplatz und durch die Grünstraße gelangt

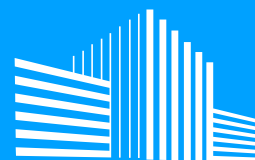
man an den Ausgangspunkt des Rundgangs. Vom Gebäude der Sparkasse aus sieht man die **Alte Post (18)** im Neorenaissancestil. Vorbei am Eisenbahndepot, welches eine kleine Bahngeschichte beherbergt, blickt man zum „Lustgarten“, der Endhaltestelle der Strausberger Eisenbahn. Hier befindet sich auch die **Stadt- und Touristinformation (19)**. Sollten Sie Lust auf mehr Strausberger Geschichte bekommen haben, dann machen Sie doch einen Abstecher zum **Stadtmuseum (21)**. Unterwegs passiert man das Theodor-Fontane-Gymnasium, dahinter befindet sich die historische **Seebadeanstalt (20)** aus dem Jahre 1925.

Außerhalb der Altstadt warten noch weitere Highlights auf Sie! Wir wünschen Ihnen einen schönen Aufenthalt mit vielen tollen Erlebnissen. Besuchen Sie unsere reizvolle Stadt bald wieder - wir freuen uns auf Sie!



Immobilienangebot
Jungfernstraße 29/30 in 15344 Strausberg bei Berlin
Sofort einzugsbereit - Direkt vom Eigentümer - Keine Maklerprovision

Kontaktdaten
Teamcreb Immobilienmanagement GmbH
Allee der Kosmonauten 111 in 12681 Berlin
www.teamcreb.de | +49 30 844 19 461 | office@teamcreb.de



IMMOBILIENANGEBOT
PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER