Visualisierung, mit KI erstellt. Ausführung, Farben, Möbel und Umgebung können abweichen. Möbel gehören nicht zum Kaufpreis.

BLS

EXPOSÉ · VORVERKAUF

Stadthaus Strausberg

Georg-Kurtze-Straße 42/43, 15344 Strausberg

12	12	27–47 m²	ab 136.800 €
Wohnungen, alle zum Kauf	davon noch frei	Wohnfläche	bis 225.800 €

IHRE WOHNUNG

Wohnung 10 — 225.800 €

Dachgeschoss · 2 Zimmer · 46,55 m²

Stand 18.10.2026

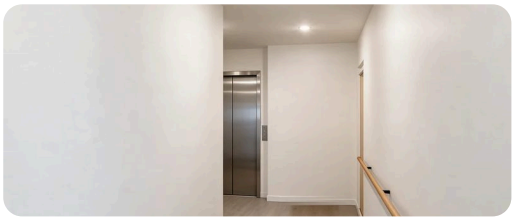
DAS HAUS

Betreutes Wohnen *mitten in der Altstadt.*

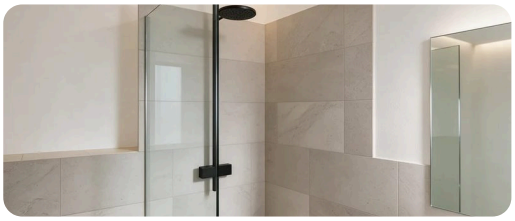
Zwölf barrierearme Wohnungen mit Aufzug, Gemeinschaftsraum und Ansprechpartner von BLS, rund 350 Meter Fußweg vom Straussee. Vor Baubeginn verkauft BLS alle zwölf: zum Selbstbewohnen, für die Eltern oder als Kapitalanlage. Konzipiert für betreutes Wohnen, nutzbar ganz nach Ihrem Plan.

12	27–47 m²	Aufzug	EH 40
Wohnungen, alle zum Kauf	Wohnfläche der Kaufwohnungen, 1 bis 2 Zimmer	in alle drei Etagen	geplant, mit QNG-Zertifikat

Wohnen und Kochen · Visualisierung, mit KI erstellt



Flur mit Aufzug · Visualisierung, mit KI erstellt



Bad mit bodengleicher Dusche · Visualisierung, mit KI erstellt

Ausstattung (geplant)

- Aufzug in alle drei Etagen
- Barrierearme Wohnungen
- Eingang schwellenlos, Durchfahrt zum ruhigen Innenhof
- Gemeinschaftsraum; Dachterrasse für die drei Dachgeschosswohnungen
- Eigene Terrasse bei einigen Wohnungen im Erd- und Obergeschoss
- Wärmepumpe und Photovoltaik
- Im Hof gibt es 4 Stellplätze für 12 Wohnungen. Ein Stellplatz gehört nicht automatisch zur Wohnung; Sie können einen für 16.500 € dazukaufen, solange einer frei ist.

Energie. Ein Energieausweis liegt noch nicht vor. Er wird nach Fertigstellung erstellt. Geplant ist ein Effizienzhaus 40 mit QNG-Zertifikat. Das ist Stand der Planung und noch nicht zugesichert.

LAGE

Alles Wichtige *zu Fuß.*

Die Georg-Kurtze-Straße liegt in der historischen Altstadt von Strausberg, zwischen Marktplatz und Straussee. Einkaufen, Ärzte und Apotheke erreichen Sie ohne Auto; mit der S5 sind Sie in rund einer Stunde am Berliner Alexanderplatz.

Lebensmittelmarkt	ca. 200 m
Apotheke	ca. 200 m
Marktplatz	ca. 350 m
Straßenbahn 89 (Lustgarten)	ca. 350 m
Straussee (Uferpromenade)	ca. 350 m
S-Bahn S5 Strausberg Stadt	ca. 750 m
Berlin-Alexanderplatz	ca. 55 Min. mit der S5
Krankenhaus Märkisch-Oderland	ca. 2,2 km

Straussee · Symbolbild, mit KI erstellt

Fußwege ca., gemessen mit OpenStreetMap; Fahrzeit laut VBB-Fahrplan.

BETREUTES WOHNEN BEI BLS

Selbstständig wohnen, *nicht allein.*

Betreutes Wohnen heißt bei uns: Sie leben in Ihrer eigenen Wohnung mit eigener Tür. Im Hintergrund ist jemand da, wenn Sie Hilfe brauchen. Pflege gibt es nur, wenn Sie sie wollen, von einem Pflegedienst Ihrer Wahl.

Ansprechpartner von BLS

Feste Sprechzeiten im Haus und eine Telefonnummer, unter der jemand abnimmt.

Hausnotruf

Ein Knopfdruck genügt, rund um die Uhr. Vermittlung über einen anerkannten Notrufdienst.

Hilfe, wenn sie gebraucht wird

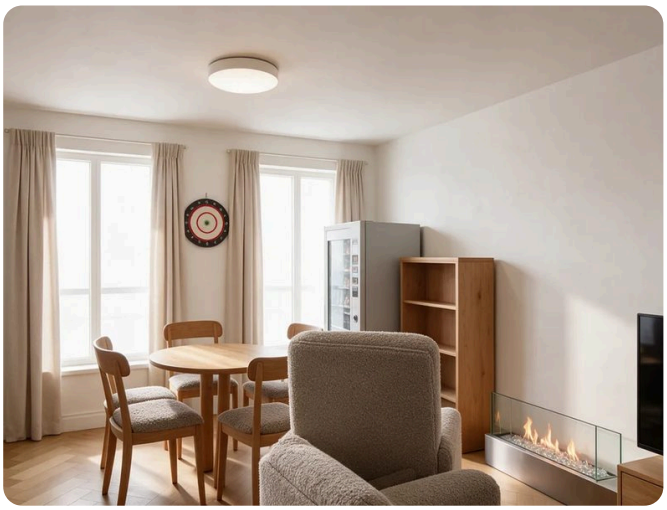
Wir vermitteln Pflegedienst, Haushaltshilfe, Einkaufs- oder Fahrdienst. Den Anbieter wählen Sie selbst.

Gemeinschaft im Haus

Gemeinschaftsraum und gemeinsame Nachmittage. Mitmachen ist freiwillig.

Ein Angebot, keine Pflicht. Das Haus ist für betreutes Wohnen konzipiert. Ob Sie oder Ihre Mieter den Service nutzen, entscheiden Sie selbst. Die Wohnungen lassen sich auch ganz normal bewohnen oder frei vermieten.

Symbolbild, mit KI erstellt



Gemeinschaftsraum · Symbolbild, mit KI erstellt

BLS baut seit 2008 Wohnanlagen für Senioren in Berlin-Brandenburg

Fredersdorf · 2021 · 15 Wohneinheiten

Strausberg, Haus 2 · 2014 · 5 Wohneinheiten

Berlin · 2010 · 12 Wohneinheiten

WOHNUNGEN & PREISE

Alle 12 Wohnungen *zu kaufen.*

12 Wohnungen sind noch frei. Die Wohnungen 2, 4, 5, 7, 10 und 11 gibt es auch zur Miete. BLS vermietet sie selbst im betreuten Wohnen, solange sie nicht verkauft sind.

WOHNUNG	ETAGE	ZIMMER	WOHNFLÄCHE	TERRASSE	JE M²	KAUFPREIS
WE 1	Erdgeschoss	1,5 Zimmer	29,32 m²	ja	5.078 €	148.900 €
WE 2	Erdgeschoss	2 Zimmer	34,65 m²	–	4.900 €	169.800 €
WE 3	Erdgeschoss	2 Zimmer	34,12 m²	ja	5.050 €	172.300 €
WE 4	Erdgeschoss	2 Zimmer	40,75 m²	ja	5.000 €	203.750 €
WE 5	Obergeschoss	2 Zimmer	38,15 m²	ja	5.001 €	190.800 €
WE 6	Obergeschoss	2 Zimmer	29,81 m²	–	5.015 €	149.500 €
WE 7	Obergeschoss	2 Zimmer	39,46 m²	–	5.030 €	198.500 €
WE 8	Obergeschoss	2 Zimmer	27,36 m²	–	5.000 €	136.800 €
WE 9	Obergeschoss	2 Zimmer	35,84 m²	–	5.073 €	181.800 €
WE 10	**Dachgeschoss**	**2 Zimmer**	**46,55 m²***	**Anteil Dachterrasse**	**4.851 €**	**225.800 €**
WE 11	Dachgeschoss	2 Zimmer	43,80 m²*	Anteil Dachterrasse	4.952 €	216.900 €
WE 12	Dachgeschoss	2 Zimmer	34,19 m²*	Anteil Dachterrasse	4.961 €	169.600 €

* Wohnfläche vorläufig, bis der Architekt die Berechnung vorlegt. Maßgeblich ist der Kaufvertrag.

WOHNUNGEN & PREISE

Kaufnebenkosten

Alle Kaufpreise sind Gesamtpreise. Keine Maklerprovision. Dazu kommen Kaufnebenkosten von rund 8 %: Grunderwerbsteuer Brandenburg 6,5 %, Notar und Grundbuch rund 1,5 %.

Stellplätze

Im Hof gibt es 4 Stellplätze für 12 Wohnungen. Ein Stellplatz gehört nicht automatisch zur Wohnung; Sie können einen für 16.500 € dazukaufen, solange einer frei ist. Die Vergabe besprechen wir im Vorgespräch.

Zeitplan

Baubeginn geplant ab November 2026, Fertigstellung voraussichtlich 2028. Den verbindlichen Termin nennt der Kaufvertrag.

Einrichtungsbeispiel Wohnung 10 · maßstabsgetreu nach Bauantrag, Möblierung beispielhaft. Visualisierung (3D-Modell), mit KI gestaltet.

Einrichtungsbeispiel Dachterrasse · maßstabsgetreu nach Bauantrag, Möblierung beispielhaft. Visualisierung, mit KI gestaltet.

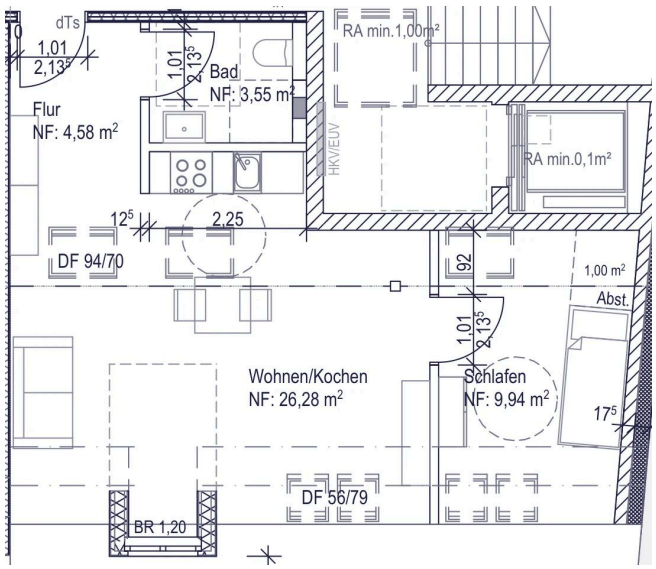
Dachterrasse für das Dachgeschoss

Die Wohnungen 10, 11 und 12 im Dachgeschoss teilen sich eine Dachterrasse mit 26,61 m² Nutzfläche laut Bauantrag. Sie ist Gemeinschaftseigentum, die Tür liegt am Treppenhaus im Dachgeschoss.

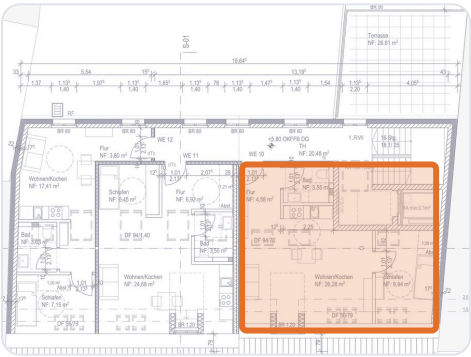
Auf die Wohnfläche jeder dieser Wohnungen werden 2,20 m² angerechnet.

DACHGESCHOSS · 2 ZIMMER

Wohnung 10



Grundriss laut Architektenplan (Stand 06.10.2026), möbliert, nicht maßstäblich. Möbel gehören nicht zum Kaufpreis.



Lage im Dachgeschoss

KAUFPREIS

225.800 €

4.851 € je m² Wohnfläche

Wohnfläche	**46,55 m²***
Wohnen/Kochen	26,28 m²
Schlafen	9,94 m²
Flur	4,58 m²
Bad	3,55 m²
Anteil Dachterrasse (angerechnet)	2,20 m²

Kaufpreis Wohnung 10: 225.800 € (Gesamtpreis). Keine Maklerprovision. Dazu kommen Kaufnebenkosten von rund 8 %: Grunderwerbsteuer Brandenburg 6,5 %, Notar und Grundbuch rund 1,5 %. Bei dieser Wohnung sind das ca. 18.060 €.

* Wohnfläche vorläufig laut angepasster Planung, bis der Architekt die Berechnung vorlegt. Maßgeblich ist der Kaufvertrag.

Dachgeschoss: Flächen unter Dachschräge werden in der finalen Wohnflächenberechnung nach WoFlV anteilig angesetzt.

ZAHLUNG NACH BAUFORTSCHRITT

Sie zahlen, *was schon steht.*

Sie zahlen in höchstens 7 Raten nach Baufortschritt. Mit der ersten Rate erhalten Sie eine Sicherheit von 5 % des Kaufpreises für die rechtzeitige Fertigstellung ohne wesentliche Mängel.

Beispiel Wohnung 10, Kaufpreis 225.800 €

RATE	BAUABSCHNITT	ANTEIL	BETRAG
1	Beginn der Erdarbeiten	30 %	67.740 €
2	Rohbau inkl. Zimmererarbeiten	28 %	63.224 €
3	Dach & Rohinstallation	11,9 %	26.870 €
4	Fenster & Innenputz	11,2 %	25.290 €
5	Estrich, Fliesen & Fassade	7 %	15.806 €
6	Bezugsfertigkeit, Zug um Zug gegen Übergabe	8,4 %	18.967 €
7	Vollständige Fertigstellung	3,5 %	7.903 €

Zahlung erst, wenn gebaut wird

Die erste Rate ist frühestens fällig, wenn Baugenehmigung, Vormerkung im Grundbuch und Lastenfreistellung vorliegen (§ 3 MaBV).

5 % Sicherheit für Sie

Bei der ersten Rate erhalten Sie eine Fertigstellungssicherheit von 5 % des Kaufpreises (§ 650m BGB).

Notarieller Kaufvertrag

Mit verbindlicher Baubeschreibung und festem Fertigstellungstermin.

Gewerbeerlaubnis nach § 34c GewO

BLS ist als Bauträger zugelassen und wird jährlich geprüft.

FÜR KAPITALANLEGER

Vermieten, *wie es zu Ihnen passt.*

Sie können die Wohnung selbst nutzen oder vermieten. Eine Mietprognose oder Beispielrechnung geben wir nicht ab: Ob sich der Kauf für Sie lohnt, hängt von Ihrer persönlichen Lage ab.

Vermietung über BLS

Das Haus ist für betreutes Wohnen konzipiert. Auf Wunsch vermietet BLS Ihre Wohnung im betreuten Wohnen.

Freie Vermietung

Sie können Ihre Wohnung auch selbst und frei vermieten. Das Betreuungsangebot ist ein Angebot, keine Pflicht.

Förderung und Steuern. Eine KfW-Förderung (Programm 298) ist geplant. Ob Sie sie erhalten, hängt von den Bedingungen der KfW beim Antrag ab. Wir sichern keine Förderung zu. Ob und wie Sie Abschreibungen (§ 7b EStG, degressive AfA) nutzen können, hängt von Ihrer persönlichen Lage. Bitte fragen Sie Ihren Steuerberater.

Grenze der Sonder-AfA (§ 7b EStG)

Die Sonder-AfA entfällt, wenn die Anschaffungskosten des Gebäudes (ohne Grundstück) 5.200 € je m² Wohnfläche übersteigen. Als Bemessungsgrundlage zählen höchstens 4.000 € je m². Ob das zutrifft, klärt Ihr Steuerberater anhand des Kaufvertrags.

Risiken

Leerstand, Zinsänderung nach Ablauf der Zinsbindung und Instandhaltung können das Ergebnis verschlechtern. Abschreibung ist eine Steuerstundung.

Bitte besprechen Sie Kauf, Vermietung und Steuern mit Ihrem Steuerberater. Dieses Exposé ist keine Steuer-, Rechts- oder Anlageberatung.

SO GEHT ES WEITER

Von der Anfrage *bis zum Schlüssel.*

1. **Exposé**
   Sie wählen Ihre Wohnung und bekommen das Exposé mit Grundrissen, Ausstattung und Ablauf sofort per E-Mail. Kostenlos und unverbindlich.

2. **Vorgespräch**
   Passt eine Wohnung zu Ihren Plänen, wählen Sie einen Termin mit Andreas Gebel, telefonisch oder per Video. Auf Wunsch zeigen wir Ihnen das Grundstück in der Altstadt.

3. **Reservierung**
   Wenn Sie reservieren möchten, besprechen wir das im Gespräch.

4. **Notar**
   Sie erhalten den Vertragsentwurf mindestens 14 Tage vor dem Termin, damit Sie in Ruhe prüfen können.

5. **Bau & Raten**
   Sie zahlen nur nach Baufortschritt, in höchstens sieben Raten nach MaBV.

6. **Einzug**
   Übergabe der fertigen Wohnung. Selbst einziehen oder vermieten.

1. SCHRITT: UNVERBINDLICHES VORGESPRÄCH

Andreas Gebel

Geschäftsführer, BLS

Passt eine Wohnung zu Ihnen? Dann sprechen wir telefonisch oder per Video, in Ruhe und ohne Verpflichtung. Ihren Termin wählen Sie im Kurz-Check auf unserer Website. Oder antworten Sie einfach auf die E-Mail mit diesem Exposé. Fragen gern an info@bls-wohnen.de.

Kurz-Check: bls-wohnen.de/stadthaus-strausberg/check

RECHTLICHE HINWEISE

Wichtige Hinweise *zu diesem Exposé.*

Bilder. Visualisierung, mit KI erstellt. Ausführung, Farben, Möbel und Umgebung können abweichen. Möbel gehören nicht zum Kaufpreis. Mit KI erstellt sind das Titelbild, die Innenansichten und die Symbolbilder; Personen darauf sind keine Bewohner. Das Einrichtungsbeispiel ist ein 3D-Modell nach dem Bauantrag, mit KI gestaltet. Grundrisse und Etagenpläne stammen aus den Plänen des Architekten (Stand 06.10.2026), die Karte aus OpenStreetMap.

Energie. Ein Energieausweis liegt noch nicht vor. Er wird nach Fertigstellung erstellt. Geplant ist ein Effizienzhaus 40 mit QNG-Zertifikat. Das ist Stand der Planung und noch nicht zugesichert.

Kaufpreise. Kaufpreis Wohnung 10: 225.800 € (Gesamtpreis). Keine Maklerprovision. Dazu kommen Kaufnebenkosten von rund 8 %: Grunderwerbsteuer Brandenburg 6,5 %, Notar und Grundbuch rund 1,5 %. Zwischenverkauf vorbehalten.

Unverbindlichkeit. Dieses Exposé dient Ihrer ersten Information. Verbindlich sind nur der notarielle Kaufvertrag, die Baubeschreibung und die Teilungserklärung. Den Entwurf erhalten Sie mindestens 14 Tage vor dem Notartermin. Termine sind geplant: Baubeginn ab November 2026, Fertigstellung voraussichtlich 2028. Den verbindlichen Termin nennt der Kaufvertrag.

Wohnfläche. Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung, Terrassen zu 25 % angerechnet. Stand der Planung vom 18.10.2026. Die Werte für die Wohnungen 10, 11 und 12 sind vorläufig, bis der Architekt die Berechnung vorlegt. Maßgeblich ist der Kaufvertrag.

Zahlung. Sie zahlen in höchstens 7 Raten nach Baufortschritt. Mit der ersten Rate erhalten Sie eine Sicherheit von 5 % des Kaufpreises für die rechtzeitige Fertigstellung ohne wesentliche Mängel.

Stellplätze. Im Hof gibt es 4 Stellplätze für 12 Wohnungen. Ein Stellplatz gehört nicht automatisch zur Wohnung; Sie können einen für 16.500 € dazukaufen, solange einer frei ist.

Förderung und Steuern. Eine KfW-Förderung (Programm 298) ist geplant. Ob Sie sie erhalten, hängt von den Bedingungen der KfW beim Antrag ab. Wir sichern keine Förderung zu. Ob und wie Sie Abschreibungen (§ 7b EStG, degressive AfA) nutzen können, hängt von Ihrer persönlichen Lage. Bitte fragen Sie Ihren Steuerberater. Dieses Exposé ist keine Steuer-, Rechts- oder Anlageberatung.

Anbieter

BLS Verwaltungsgesellschaft mbH · Klosterstraße 9a, 15344 Strausberg · Geschäftsführer: Andreas Gebel · Amtsgericht Frankfurt (Oder), HRB 14109 FF · Gewerbeerlaubnis nach § 34c GewO, erteilt durch das Gewerbeamt Strausberg · info@bls-wohnen.de