Finsterwalde

Immeuble résidentiel et commercial idéalement situé à Finsterwalde - 600 m² de surface locative

CODE DU BIEN: 25446009



PRIX D'ACHAT: 429.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 288 m² • PIÈCES: 32 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 342 m²

CODE DU BIEN: 25446009 - 03238 Finsterwalde

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25446009 - 03238 Finsterwalde

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25446009
Surface habitable	ca. 288 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	32
Chambres à coucher	8
Salles de bains	3
Année de construction	1905

Prix d'achat	429.000 EUR
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 100 m²
Espace commercial	ca. 225 m²
Espace locatif	ca. 600 m²
surface de bureaux	ca. 95 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25446009 - 03238 Finsterwalde

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	31.05.2032
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	171.5 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1905

CODE DU BIEN: 25446009 - 03238 Finsterwalde

La propriété





CODE DU BIEN: 25446009 - 03238 Finsterwalde

La propriété





CODE DU BIEN: 25446009 - 03238 Finsterwalde

La propriété





CODE DU BIEN: 25446009 - 03238 Finsterwalde

La propriété





CODE DU BIEN: 25446009 - 03238 Finsterwalde

La propriété





CODE DU BIEN: 25446009 - 03238 Finsterwalde

La propriété





CODE DU BIEN: 25446009 - 03238 Finsterwalde

La propriété





CODE DU BIEN: 25446009 - 03238 Finsterwalde

La propriété





CODE DU BIEN: 25446009 - 03238 Finsterwalde

La propriété





CODE DU BIEN: 25446009 - 03238 Finsterwalde

La propriété





CODE DU BIEN: 25446009 - 03238 Finsterwalde

La propriété





CODE DU BIEN: 25446009 - 03238 Finsterwalde

La propriété





CODE DU BIEN: 25446009 - 03238 Finsterwalde

La propriété





CODE DU BIEN: 25446009 - 03238 Finsterwalde

La propriété





CODE DU BIEN: 25446009 - 03238 Finsterwalde

La propriété





CODE DU BIEN: 25446009 - 03238 Finsterwalde

La propriété

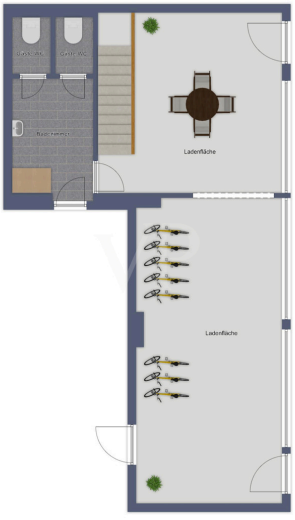


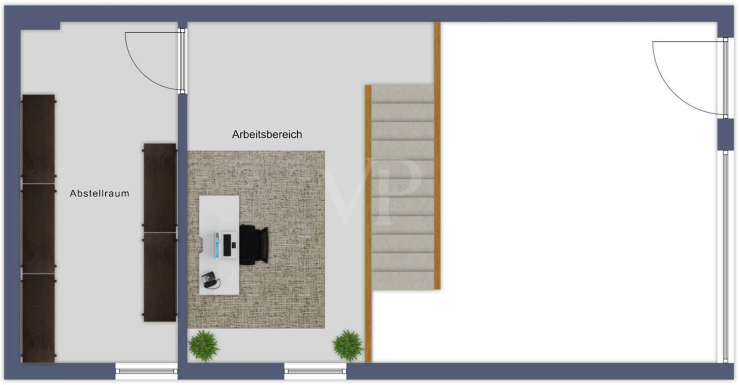


CODE DU BIEN: 25446009 - 03238 Finsterwalde

Plans d'étage






Arbeitsbereich
Abstellraum


Arbeiten
Arbeiten
Eingang
Flur
Arbeiten
Flur
Badezimmer
Küche
Arbeiten


Küche
Schlafzimmer
Wohnzimmer
Flur
Badezimmer
Flur
Esszimmer
Eingang





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25446009 - 03238 Finsterwalde

Une première impression

Un immeuble mixte en excellent état, situé en plein cœur de Finsterwalde, est à vendre. Construit vers 1905, il offre une combinaison d'espaces résidentiels et commerciaux sur un terrain d'environ 342 m². L'immeuble a été modernisé et rénové en plusieurs phases, la plus récente datant de 2023, avec un accent particulier sur la modernisation d'un local commercial. Une rénovation complète a été réalisée en 1994. La surface locative totale est d'environ 600 m², répartie comme suit : environ 290 m² de surface habitable, 95 m² de bureaux et 215 m² de surface commerciale, répartis sur cinq unités : deux locaux commerciaux au rez-de-chaussée, un bureau, et un appartement de trois pièces et un appartement de six pièces avec combles aménagés, situés respectivement au premier et au deuxième étage. L'un des locaux commerciaux du rez-de-chaussée s'étend sur environ 140 m² et bénéficie de vitrines sur trois côtés, lui assurant une excellente visibilité. Le second local commercial mesure environ 75 m². Les deux unités sont accessibles par des entrées séparées donnant sur la rue ainsi que par l'escalier central. L'étage supérieur comprend un bureau d'environ 95 m², composé de trois pièces, d'une cuisine et d'une salle de bains. Cet espace pourrait être transformé en logement. Au même étage se trouve un spacieux appartement de trois pièces d'environ 113 m², comprenant également une cuisine et une salle de bains. Le dernier étage et les combles abritent un généreux appartement de six pièces sur deux niveaux, offrant un espace confortable pour les familles ou les couples. Cet appartement offre environ 175 m² de surface habitable, avec six pièces, dont certaines ouvertes, une cuisine et deux salles de bains. Outre les espaces résidentiels et commerciaux, la propriété comprend également des espaces de rangement et un sous-sol, offrant ainsi une surface utile supplémentaire. Une cour intérieure complète l'espace disponible et offre des possibilités d'aménagement supplémentaires. Le bâtiment est chauffé par un système de chauffage au gaz individuel et décentralisé, garantissant un confort thermique optimal et une haute efficacité énergétique. Ce bien offre de multiples possibilités d'aménagement, ce qui en fait un choix attractif pour les investisseurs, les investisseurs en capital et les propriétaires occupants recherchant un espace mixte résidentiel et commercial au cœur de Finsterwalde. Grâce à sa construction robuste, ce bien représente un investissement judicieux, bénéficiant d'une situation centrale et de nombreuses possibilités d'utilisation. Si vous êtes intéressé, une visite peut être organisée à tout moment afin de vous faire une idée plus précise de ce bien exceptionnel. N'hésitez pas à nous contacter pour plus d'informations ou pour prendre rendez-vous.

CODE DU BIEN: 25446009 - 03238 Finsterwalde

Détails des commodités

• Wohn- und Geschäftshaus im Zentrum von Finsterwalde
• Baujahr ca. 1905
• 5 Wohn- und Geschäftseinheiten
- Ladengeschäft mit ca. 140m² im EG mit Schaufenstern nach 3 Hausseiten
- Ladengeschäft mit ca. 75m² im EG
- Büroeinheit mit 4 Zimmern (zzgl. Küche und Bad) mit ca. 95m² im OG
- 3-Zimmer-Wohneinheit (zzgl. Küche und Bad) mit ca. 113m² Wfl. im OG
- 6-Zimmer-Wohneinheit (zzgl. Küche, 2xBad und 3 Abstellräumen) mit ca. 175m² Wfl. im DG
• insgesamt ca. 600m² vermietbare Wohn- bzw. Gewerbefläche
- zzgl. Nutz- und Kellerflächen
• Vollsanierung ca. 1994
- danach bedarfsabhängige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen
- 2023 Innenausbau Ladengeschäft 1
- 2010 Elektrik
• 342m² Grundstück
• Einheitengebundene Gas-Heizungsanlagen
• zentrales Treppenhaus mit großer Treppe
• teilweise Unterkellert
• Innenhof

CODE DU BIEN: 25446009 - 03238 Finsterwalde

Tout sur l'emplacement

Die Stadt Finsterwalde mit ihren ca. 17.000 Einwohnern liegt im Süden Brandenburgs, geografisch in der Niederlausitz. Als größte Stadt des Landkreises Elbe-Elster ist sie zugleich Mittelpunkt der sie umgebenden Sängerstadtregion. Besucher und Einwohner erleben Finsterwalde heute als vitales Mittelzentrum mit einer starken Wirtschafts- und Gewerbestruktur, einem umfassenden Dienstleistungsangebot, als Einkaufsstadt und mit einer anregenden Kunstszene.

Mit dem Schlager „Wir sind die Sänger von Finsterwalde“ ist Finsterwalde deutschlandweit als Sängerstadt bekannt. Alle zwei Jahre findet das Sängerfest statt. Es zählt zu den größten Volksfesten Brandenburgs. Die fast vollständig sanierte Innenstadt bietet architektonische Vielfalt. Renaissance, Barock, Gründerzeit und Jugendstil mischen sich mit modernen Bauten. Die Innenstadt ist lebendiges Zentrum zum Wohnen, Leben, Bummeln und Einkaufen. Ein breit gefächertes gastronomisches Angebot lässt auch für den anspruchsvollen Gaumen nichts zu wünschen übrig.

Der Sportpark Sängerstadt als zentrale Einheit für Freizeit- und Vereinssport sucht seinesgleichen. Hier befinden sich eine Schwimmhalle mit Sauna, eine behindertengerechte Sporthalle, das Stadion mit 400-Meter-Rundlaufbahn, ein Kunstrasensportplatz, eine Tennisanlage sowie der Ausgangspunkt für verschiedene Laufstrecken in der nahe gelegenen Bürgerheide, dem Finsterwalder Bürgerwald. Insgesamt verfügt Finsterwalde über eine vielfältige Vereinslandschaft, die das Leben in der Stadt abwechslungsreich gestaltet und teilweise auch prägt. So sorgen zentrale Veranstaltungen wie der F60-Triathlon am "liegenden Eifelturm" vor den Toren der Sängerstadt oder ein City-Beachevent auf dem Marktplatz direkt im Zentrum der Stadt für Besucher aus nah und fern.
Aber auch durch die zentrale Lage im Städtedreieck Berlin-Dresden-Leipzig, die nur 15 km entfernte Autobahn A13 (Dresden-Berlin) sowie zahlreiche Bundesstraßen ist Finsterwalde infrastrukturell gut angebunden. Darüber hinaus bietet der Bahnhof Finsterwalde zahlreiche Fernverbindungen.

Entfernungen in die nächst größeren Städte / Regionen:
- Dresden: 70km
- Leipzig: 105km
- Berlin: 100km (BER)
- Lausitzer Seenland - Hafen Senftenberg: 30 km
- Lausitzer Seenland - Hafen Großräschen: 25 Km

CODE DU BIEN: 25446009 - 03238 Finsterwalde

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.5.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 171.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 25446009 - 03238 Finsterwalde

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

René Swat

Bahnhofstraße 2, 01968 Senftenberg
Tel.: +49 3573 - 7 288 244
E-Mail: senftenberg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com