Finsterwalde

Edificio residenziale e commerciale in posizione centrale a Finsterwalde - 600 m² di superficie affittabile

Codice oggetto: 25446009



PREZZO D'ACQUISTO: 429.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 288 m² • VANI: 32 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 342 m²

Codice oggetto: 25446009 - 03238 Finsterwalde

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25446009 - 03238 Finsterwalde

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25446009
Superficie netta	ca. 288 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	32
Camere da letto	8
Bagni	3
Anno di costruzione	1905

Prezzo d'acquisto	429.000 EUR
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 100 m²
Superficie commerciale	ca. 225 m²
Superficie affittabile	ca. 600 m²
Spazio per uffici	ca. 95 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 25446009 - 03238 Finsterwalde

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	31.05.2032
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	171.5 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1905

Codice oggetto: 25446009 - 03238 Finsterwalde

La proprietà





Codice oggetto: 25446009 - 03238 Finsterwalde

La proprietà





Codice oggetto: 25446009 - 03238 Finsterwalde

La proprietà





Codice oggetto: 25446009 - 03238 Finsterwalde

La proprietà





Codice oggetto: 25446009 - 03238 Finsterwalde

La proprietà





Codice oggetto: 25446009 - 03238 Finsterwalde

La proprietà





Codice oggetto: 25446009 - 03238 Finsterwalde

La proprietà





Codice oggetto: 25446009 - 03238 Finsterwalde

La proprietà





Codice oggetto: 25446009 - 03238 Finsterwalde

La proprietà





Codice oggetto: 25446009 - 03238 Finsterwalde

La proprietà





Codice oggetto: 25446009 - 03238 Finsterwalde

La proprietà





Codice oggetto: 25446009 - 03238 Finsterwalde

La proprietà





Codice oggetto: 25446009 - 03238 Finsterwalde

La proprietà





Codice oggetto: 25446009 - 03238 Finsterwalde

La proprietà





Codice oggetto: 25446009 - 03238 Finsterwalde

La proprietà





Codice oggetto: 25446009 - 03238 Finsterwalde

La proprietà

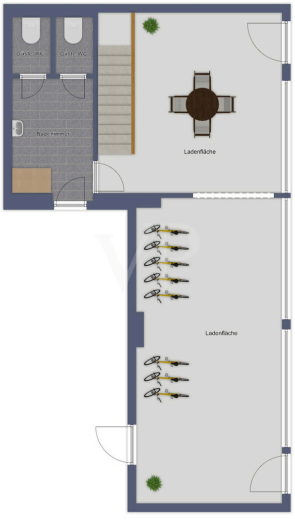


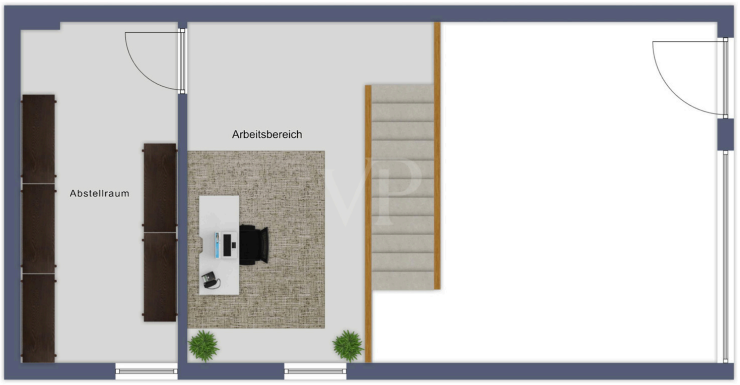


Codice oggetto: 25446009 - 03238 Finsterwalde

Planimetrie






Arbeitsbereich
Abstellraum


Arbeiten
Arbeiten
Eingang
Flur
Arbeiten
Flur
Badezimmer
Küche
Arbeiten


Küche
Schlafzimmer
Wohnzimmer
Flur
Badezimmer
Flur
Esszimmer
Eingang





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25446009 - 03238 Finsterwalde

Una prima impressione

Un edificio ad uso misto ben tenuto nel centro di Finsterwalde è in vendita. Costruito intorno al 1905, l'immobile offre una combinazione di spazi residenziali e commerciali su un terreno di circa 342 m². L'edificio è stato modernizzato e ristrutturato in diverse fasi, l'ultima delle quali nel 2023, con particolare attenzione all'ammodernamento di una delle unità commerciali. Una ristrutturazione completa dell'immobile è stata effettuata nel 1994. La superficie totale affittabile è di circa 600 m², suddivisa in circa 290 m² di superficie residenziale, 95 m² di uffici e 215 m² di superficie commerciale, distribuita su cinque unità: due unità commerciali al piano terra, un ufficio e un appartamento di tre locali e un appartamento di sei locali con mansarda al primo e al secondo piano. Una delle unità commerciali al piano terra si estende su circa 140 m² ed è dotata di vetrine su tre lati dell'edificio, garantendo un'eccellente visibilità. La seconda superficie commerciale è di circa 75 m². Entrambe le unità sono accessibili tramite ingressi separati con affaccio sulla strada e tramite la scala centrale. Il piano superiore ospita un ufficio di circa 95 m², composto da tre stanze, una cucina e un bagno. Questa unità può essere convertita in spazio abitativo, se lo si desidera. Sullo stesso piano si trova anche un ampio trilocale di circa 113 m², che comprende anche una cucina e un bagno. L'ultimo piano e la mansarda ospitano un generoso appartamento di sei stanze su due livelli, che offre ampio spazio per famiglie o coppie. Questo appartamento offre circa 175 m² di superficie abitabile, con sei stanze, alcune con layout open space, una cucina e due bagni. Oltre agli spazi residenziali e commerciali, la proprietà comprende anche magazzini e cantine, offrendo ulteriore spazio utilizzabile. Un cortile interno completa lo spazio disponibile e offre ulteriori opzioni di utilizzo flessibili. L'edificio è riscaldato da impianti di riscaldamento a gas decentralizzati, basati su unità abitative, che garantiscono un calore confortevole con un'elevata efficienza energetica. L'immobile offre versatili opzioni di utilizzo, rendendolo una scelta interessante per investitori, investitori di capitale e proprietari che cercano un mix di spazi residenziali e commerciali nel cuore di Finsterwalde. Grazie alla sua solida costruzione, questa proprietà rappresenta un investimento redditizio, vantando una posizione centrale e diverse possibilità di utilizzo. Se siete interessati, è possibile fissare un appuntamento per una visita in qualsiasi momento per ottenere un'impressione più dettagliata di questa eccezionale proprietà. Non esitate a contattarci per ulteriori informazioni o per fissare un appuntamento.

Codice oggetto: 25446009 - 03238 Finsterwalde

Dettagli dei servizi

• 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

Codice oggetto: 25446009 - 03238 Finsterwalde

Tutto sulla posizione

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

Codice oggetto: 25446009 - 03238 Finsterwalde

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25446009 - 03238 Finsterwalde

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

René Swat

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com