Finsterwalde

Zentral gelegenes Wohn- und Geschäftshaus in Finsterwalde - 600m² vermietbare Fläche

Objektnummer: 25446009



KAUFPREIS: 429.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 288 m² • ZIMMER: 32 • GRUNDSTÜCK: 342 m²

Objektnummer: 25446009 - 03238 Finsterwalde

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25446009 - 03238 Finsterwalde

Auf einen Blick

Objektnummer	25446009
Wohnfläche	ca. 288 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	32
Schlafzimmer	8
Badezimmer	3
Baujahr	1905

Kaufpreis	429.000 EUR
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m²
Gewerbefläche	ca. 225 m²
Vermietbare Fläche	ca. 600 m²
Bürofläche	ca. 95 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25446009 - 03238 Finsterwalde

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	171.5 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	31.05.2032	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1905

Objektnummer: 25446009 - 03238 Finsterwalde

Die Immobilie





Objektnummer: 25446009 - 03238 Finsterwalde

Die Immobilie





Objektnummer: 25446009 - 03238 Finsterwalde

Die Immobilie





Objektnummer: 25446009 - 03238 Finsterwalde

Die Immobilie





Objektnummer: 25446009 - 03238 Finsterwalde

Die Immobilie





Objektnummer: 25446009 - 03238 Finsterwalde

Die Immobilie





Objektnummer: 25446009 - 03238 Finsterwalde

Die Immobilie





Objektnummer: 25446009 - 03238 Finsterwalde

Die Immobilie





Objektnummer: 25446009 - 03238 Finsterwalde

Die Immobilie





Objektnummer: 25446009 - 03238 Finsterwalde

Die Immobilie





Objektnummer: 25446009 - 03238 Finsterwalde

Die Immobilie





Objektnummer: 25446009 - 03238 Finsterwalde

Die Immobilie





Objektnummer: 25446009 - 03238 Finsterwalde

Die Immobilie





Objektnummer: 25446009 - 03238 Finsterwalde

Die Immobilie





Objektnummer: 25446009 - 03238 Finsterwalde

Die Immobilie





Objektnummer: 25446009 - 03238 Finsterwalde

Die Immobilie

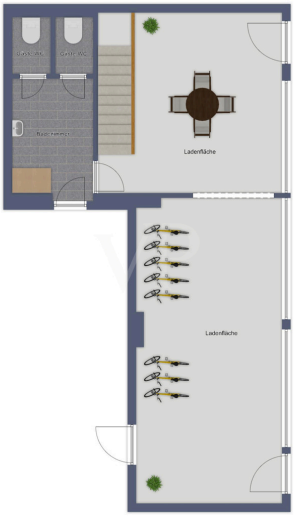


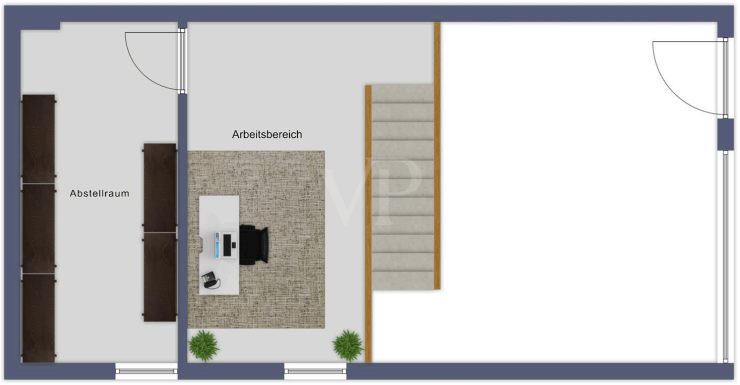


Objektnummer: 25446009 - 03238 Finsterwalde

Grundrisse






Arbeitsbereich
Abstellraum


Arbeiten
Arbeiten
Eingang
Flur
Arbeiten
Flur
Badezimmer
Küche
Arbeiten


Küche
Schlafzimmer
Wohnzimmer
Flur
Badezimmer
Flur
Esszimmer
Eingang





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25446009 - 03238 Finsterwalde

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus im Zentrum von Finsterwalde. Die um 1905 erbaute Immobilie bietet eine Kombination aus Wohn- und Gewerberaum auf einer Grundstücksfläche von ca. 342 m². Das Gebäude wurde in zahlreichen Phasen modernisiert und saniert, zuletzt im Jahr 2023, wobei insbesondere eines der Ladengeschäfte modernisiert wurde. Eine vollständige Sanierung der Immobilie erfolgte im Jahr 1994.

Die vermietbare Gesamtfläche beträgt ca. 600 m². Diese gliedert sich in ca. 290 m² Wohnfläche, 95 m² Bürofläche und 215 m² Ladenfläche, die sich auf fünf Einheiten verteilen: zwei Ladengeschäfte im Erdgeschoss, eine Büroeinheit sowie eine 3-Zimmer-Wohneinheit und eine 6-Zimmer-Wohneinheit mit Spitzboden im Obergeschoss und im Dachgeschoss.
Eines der Ladengeschäfte im Erdgeschoss erstreckt sich über ca. 140 m² und verfügt über Schaufenster an drei Hausseiten, was eine hervorragende Sichtbarkeit gewährleistet. Das zweite Ladengeschäft erstreckt sich über ca. 75 m². Beide Einheiten sind sowohl über separate, straßenseitige Eingänge als auch über das zentrale Treppenhaus zugänglich.
Im Obergeschoss befindet sich eine Büroeinheit mit ca. 95 m², die neben drei Zimmern eine Küche und ein Bad umfasst. Diese Einheit könnte bei Bedarf in Wohnfläche umgewandelt werden. Auf derselben Etage ist zudem eine großzügige Wohneinheit mit drei Zimmern und einer Fläche von ca. 113 m² untergebracht, die ebenfalls über eine Küche und ein Bad verfügt.
Das Dachgeschoss und der Spitzboden beherbergen eine weitläufige 6-Zimmer-Wohnung, die sich über zwei Ebenen erstreckt und großzügigen Platz für Familien oder Paare bietet. Insgesamt umfasst diese Wohnung ca. 175 m² Wohnfläche und bietet sechs zum Teil offen gestaltete Zimmer, eine Küche und zwei Bäder.
Neben den Wohn- und Gewerbeflächen bietet die Immobilie auch Nutz- und Kellerflächen, die weiteren Raumgewinn ermöglichen. Ein Innenhof ergänzt das Raumangebot und bietet zusätzlichen, flexiblen Nutzungsspielraum. Das Gebäude wird mit dezentralen, einheitengebundenen Gas-Heizungsanlagen beheizt, die für behagliche Wärme bei hoher Energieeffizienz sorgen.
Die Immobilie ist vielseitig nutzbar und stellt somit eine attraktive Option für Investoren, Kapitalanleger und Selbstnutzer dar, die im Herzen von Finsterwalde eine Mischung aus Wohn- und Geschäftsfläche suchen. Aufgrund der soliden Bausubstanz ist dieses Objekt eine lohnende Investition, die durch die zentrale Lage und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten überzeugt.

Bei Interesse kann jederzeit ein Besichtigungstermin vereinbart werden, um sich ein genaueres Bild von diesem besonderen Immobilienangebot zu machen. Zögern Sie

bitte nicht, uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Termins zu kontaktieren.

Objektnummer: 25446009 - 03238 Finsterwalde

Ausstattung und Details

• 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

Objektnummer: 25446009 - 03238 Finsterwalde

Alles zum Standort

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

Objektnummer: 25446009 - 03238 Finsterwalde

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25446009 - 03238 Finsterwalde

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

René Swat

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com