Finsterwalde

charmante Villa als Wohn- und Geschäftshaus auf parkähnlichen Anwesen

Objektnummer: 26446014



KAUFPREIS: 699.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 525 m^2 • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 8900 m^2

Objektnummer: 26446014 - 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: 26446014 - 03238 Finsterwalde

Auf einen Blick

Objektnummer	26446014
Wohnfläche	ca. 525 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	11
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1909
Stellplatz	20 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	699.000 EUR
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26446014 - 03238 Finsterwalde

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	174 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.06.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1909

Objektnummer: 26446014 - 03238 Finsterwalde

Die Immobilie





Objektnummer: 26446014 - 03238 Finsterwalde

Die Immobilie





Objektnummer: 26446014 - 03238 Finsterwalde

Die Immobilie





Objektnummer: 26446014 - 03238 Finsterwalde

Die Immobilie





Objektnummer: 26446014 - 03238 Finsterwalde

Die Immobilie





Objektnummer: 26446014 - 03238 Finsterwalde

Die Immobilie





Objektnummer: 26446014 - 03238 Finsterwalde

Die Immobilie





Objektnummer: 26446014 - 03238 Finsterwalde

Die Immobilie





Objektnummer: 26446014 - 03238 Finsterwalde

Die Immobilie



Objektnummer: 26446014 - 03238 Finsterwalde

Grundrisse





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: 26446014 - 03238 Finsterwalde

Ein erster Eindruck

Diese um 1909 erbaute, imposante Villa liegt eingebettet in ein außergewöhnlich großzügiges, rund 8.900 m² großes, parkähnliches Grundstück. Das Anwesen steht für die seltene Verbindung von Historie, Substanz und zeitloser Eleganz. Auf den rund 525 m² vermietbaren Wohn- und Gewerbeflächen verteilen sich elf Zimmer, ergänzt durch umfangreiche Nutz- und Kellerflächen, Terrassen, Balkone, Garagen und zahlreiche Stellplätze.
Das Haus wurde über die Jahrzehnte hinweg sorgsam gepflegt und behutsam erneuert, zuletzt im Jahr 2025.
Im Erdgeschoss erstreckt sich eine vielseitig nutzbare Gewerbeeinheit, die bisher als Gastronomiebereich genutzt wurde. Sie verfügt über drei großzügige Räume (ca. 210 m²), eine Küche, Abstell- und Sanitärbereiche. Die 75 m² große Terrasse erweitert den Raum ins Freie und verleiht dem Erdgeschoss eine einladende Präsenz. Die Gewerbefläche ist flexibel nutzbar und eignet sich beispielsweise als Praxis, Büro oder für andere Gewerbeformen.
Das zentrale Treppenhaus mit seiner klassischen Treppe verbindet die Ebenen und lässt die Großzügigkeit des Hauses bereits beim Betreten spürbar werden. Im Obergeschoss befinden sich zwei stilvolle Wohneinheiten: Die eine verfügt über zwei Zimmer und 88 m², die andere über vier Zimmer und 117 m². Beide sind jeweils mit einer großzügigen Küche und einem Badezimmer ausgestattet. Beide Einheiten verfügen über eigene Balkone und bieten so ein ruhiges, grünes Refugium über der gewerblichen Ebene. Das Dachgeschoss bleibt als Ausbaureserve erhalten und bietet Potenzial für künftige Nutzungen. Das Gebäude wurde technisch und baulich durchweg hervorragend betreut: 1993 wurden die Fenster erneuert, 2004 folgten umfassende Innenausbauten, eine Dachbeschichtung, eine neue Treppe, eine neue Fassade sowie ein neues Badezimmer. 2025 wurde eine Klimaanlage installiert und das zweite Badezimmer saniert. Die zentrale Gasheizung versorgt das Haus effizient.
Diese Großzügigkeit setzt sich im Außenbereich fort: Ein überdachter Pool, ein charmantes Gästehaus in Holzbauweise, vier Garagen und etwa 20 PKW-Stellplätze fügen sich harmonisch in das weitläufige Grundstück ein. Das Anwesen bietet nicht nur viel Raum, sondern auch eine seltene Verbindung von Wohnen, Arbeiten und repräsentativem Auftreten. Es ist von der Ruhe eines seit über einem Jahrhundert bestehenden Gartens umgeben.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie. Wir laden Sie herzlich ein, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich vor Ort von der Qualität und Ausstrahlung zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen für alle Fragen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26446014 - 03238 Finsterwalde

Ausstattung und Details

• Wohn- und Geschäftshaus als Villenbau
• ca. 8.900 m² parkähnliche Grundstücksfläche
• ca. 525 m² vermietbare Wohn- und Gewerbeflächen
• Baujahr ca. 1909
• 1 Gewerbeeinheit im EG
- 3 Große Gastronomie- bzw. Gewerbe-Räume mit ca. 210m²
- zusätzliche Nebenräumlichkeiten (Küche/Abstellraum/Sanitär etc)
- große 75m² Terrasse im EG
- Treppenlift vom Sanitär und Eingang in den Gastronomie- und Gewerbebereich
• 2 Wohneinheiten im OG (2-Zimmer-WE & 4 Zimmer-WE)
- Wohnflächen: 117 m² und 88 m²
- inkl. je 1 großen Balkon
• zzgl. Nutz- und Kellerflächen
• Dachgeschoss als Ausbaureserve
• bedarfsabhängige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen
- 2025 Installation Klimaanlage
- 2025 Bad in WE1
- 2006 Bad in WE2
- 2004 Innenausbau | Dachbeschichtung | Treppe | Fassade
- 1993 Austausch Fenster
• zentrale Gas-Heizungsanlage im Kellergeschoss
• zentrales Treppenhaus mit großer Treppe
• großer überdachter Pool im Außenbereich
• separates Gästehaus (Holzbauweise) im Garten
• Wohnmobil-Stellplätze mit separater Zufahrt auf Wiesenfläche
• 4 Garagen
• ca. 20 Stellplätze für PKW

Objektnummer: 26446014 - 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)
- Sonderlandeplatz Finsteralde (für Segel- und Kleinflugzeug): 0,8 km
- Lausitzer Seenland - Hafen Senftenberg: 30 km
- Lausitzer Seenland - Hafen Großräschen: 25 Km

Objektnummer: 26446014 - 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: 26446014 - 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