

Fürstenberg/Havel

# Vielseitiges Hofensemble mit Wellnessbereich | Wohn & Gewerbeflächen auf 7.500 m<sup>2</sup> Grund

Objektnummer: 25281517



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 203 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 7.750 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25281517 - 16798 Fürstenberg/Havel**

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

Objektnummer: 25281517 - 16798 Fürstenberg/Havel

## Auf einen Blick

Objektnummer	25281517	Kaufpreis	395.000 EUR
Wohnfläche	ca. 203 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dachform	Satteldach	Bauweise	Massiv
Bezugsfrei ab	22.05.2026	Nutzfläche	ca. 1.157 m <sup>2</sup>
Zimmer	5	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Einbauküche
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	2		
Baujahr	1920		
Stellplatz	4 x Freiplatz		

Objektnummer: 25281517 - 16798 Fürstenberg/Havel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	92.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.10.2030	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1920

Objektnummer: 25281517 - 16798 Fürstenberg/Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25281517 - 16798 Fürstenberg/Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25281517 - 16798 Fürstenberg/Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25281517 - 16798 Fürstenberg/Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25281517 - 16798 Fürstenberg/Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25281517 - 16798 Fürstenberg/Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25281517 - 16798 Fürstenberg/Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25281517 - 16798 Fürstenberg/Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25281517 - 16798 Fürstenberg/Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25281517 - 16798 Fürstenberg/Havel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25281517 - 16798 Fürstenberg/Havel

## 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: 25281517 - 16798 Fürstenberg/Havel**

## Ein erster Eindruck

Das Anwesen in Fürstenberg/Havel bietet eine vielseitige Kombination aus Wohn-, Gewerbe- und Freizeitflächen. Die Struktur der Anlage ermöglicht unterschiedliche Nutzungskonzepte – etwa als Mehrgenerationenhaus, für eine Verbindung aus Wohnen und Gewerbe oder als Grundlage für ein Ferien- bzw. Workshop-Konzept.

Das Objekt umfasst rund 1.360 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche auf einem ca. 7.750 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die verschiedenen Gebäudeteile gruppieren sich um einen geschützten Innenhof mit Freisitz und Teich. Das Hauptgebäude bietet ca. 134 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie ca. 49 m<sup>2</sup> Nutzfläche und verfügt über eine Wohnküche mit wasserführendem Kamin, mehrere Wohn- und Schlafräume und eine funktionale Aufteilung über zwei Ebenen.

Der angrenzende Wellnessbereich mit etwa 200 m<sup>2</sup> Fläche umfasst einen beheizten Indoorpool, Sauna und Ruhezone. Dieser Bereich eignet sich für private Nutzung oder lässt sich in ein gewerbliches Konzept integrieren. Eine vermietete Wohnung mit ca. 69 m<sup>2</sup> dient als zusätzliche Wohn- oder Einnahmeeinheit. Die Gewerbeeinheit von ca. 335 m<sup>2</sup> beinhaltet einen Ausstellungsbereich, Büroflächen, Lager und Sanitärbereiche und kann flexibel genutzt oder umgestaltet werden.

Die ehemaligen Werkstatt- und Lagerflächen (ca. 570 m<sup>2</sup>) sowie die große Halle und Nebengebäude sind stark sanierungsbedürftig, bieten jedoch Entwicklungsmöglichkeiten – beispielsweise für zusätzliche Nutzflächen, Ateliers, Arbeitsräume oder Tierhaltung. Die bauliche Grundstruktur ermöglicht Anpassungen an individuelle Anforderungen.

Zwischen 2000 und 2008 wurde das Haupthaus modernisiert. Dazu zählen Dach, Fassaden, Dämmung, Fenster, Türen sowie Elektro- und Sanitärinstallationen. Im Jahr 2022 wurde eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher installiert. Das Heizsystem besteht aus einer Gaszentralheizung, einer Holzvergaseranlage, einer Luftwärmepumpe für den Pool sowie Solarthermie für den Wellnessbereich. Fußbodenheizung in ausgewählten Räumen ergänzt die technische Ausstattung.

Das Grundstück verfügt über Freiflächen, Garagen, Schuppen und weitere Stellmöglichkeiten. Der Innenhof bildet den zentralen Bereich des Ensembles und sorgt für eine geschützte Atmosphäre mit vielfältigen Nutzungsoptionen.

Das Anwesen liegt in einem naturnahen Bereich der Stadt und ist zugleich gut an die örtliche Infrastruktur und den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die Kombination aus Grundstücksgröße, Gebäudestruktur und Nutzungsspielräumen macht das Objekt für

**unterschiedliche Zielgruppen geeignet – von privaten Interessenten bis hin zu gewerblichen Nutzern. Für Menschen mit Weitblick, die Bestehendes schätzen und Neues gestalten möchten.**

**Für das Anwesen liegen zwei separate Energieausweise vor:**

- **Wohnteil: Endenergieverbrauch 92,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a) – Energieeffizienzklasse C**
- **Nichtwohnteil: Endenergieverbrauch Wärme 143,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Endenergieverbrauch Strom 11,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

**Zusätzlich verfügt das Objekt über eine Wasserenthärtungsanlage im Keller, die für eine schonende Wasseraufbereitung sorgt. Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine ca. 9 m<sup>3</sup> große Sammelgrube nördlich des Hauptgebäudes, die regelmäßig fachgerecht entleert wird.**

**Alle Maß- und Flächenangaben basieren auf den vorliegenden Unterlagen und erfolgen ohne Gewähr.**

**Objektnummer: 25281517 - 16798 Fürstenberg/Havel**

## **Ausstattung und Details**

- Grundstück ca. 7.750 m<sup>2</sup> mit Innenhof, Freisitz & Teich
- Wohn-/Nutzfläche gesamt ca. 1.360 m<sup>2</sup>
- Hauptwohnung ca. 134 m<sup>2</sup> + 49 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Wellnessbereich ca. 204 m<sup>2</sup> mit Sauna, beheiztem Pool & Whirlpool
- Zweite Wohnung (ca. 69 m<sup>2</sup>) vermietet, mit Terrasse & Carport
- Gewerbeinheit ca. 335 m<sup>2</sup> mit Büro, Lager & Ausstellungsraum
- Werkstatt/Lagerflächen ca. 570 m<sup>2</sup> mit Ausbaupotenzial
- Mehrere Heizsysteme: Gas, Holzvergaser, Wärmepumpe, Solar
- Photovoltaikanlage (2022) mit Batteriespeicher
- Fußbodenheizung in Küche & Bad
- Wasserführender Kamin in der Küche
- Fassaden- und Dacherneuerung (2000–2008)
- Mehrere Garagen, Schuppen & Gewerbehalle
- Ruhige Lage, fußläufig zur Marina & zum Bahnhof
- Ideal für Mehrgenerationen, Selbstständige oder Ferienkonzept

**Objektnummer: 25281517 - 16798 Fürstenberg/Havel**

## **Alles zum Standort**

**Fürstenberg/Havel liegt im Norden Brandenburgs und ist von Seen, Wäldern und weitläufigen Landschaftsräumen geprägt. Die Stadt bietet eine interessante Wohnlage mit solider Infrastruktur und guter Anbindung. Das Objekt befindet sich in einem gewachsenen Umfeld, nur wenige Minuten vom Zentrum und der Marina entfernt. In fußläufiger Distanz stehen gastronomische Angebote und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs zur Verfügung.**

**Der Bahnhof Fürstenberg (Havel) ist in etwa zehn Gehminuten erreichbar und bietet eine direkte Regional-Express-Verbindung zum Berliner Hauptbahnhof in rund 56 Minuten. Mehrere Buslinien ergänzen die regionale Mobilität. Über die Bundesstraße 96 besteht eine gute Anbindung nach Oranienburg sowie in Richtung Mecklenburgische Seenplatte und Ostseeküste.**

**Kindergärten, Schulen und medizinische Einrichtungen sind in der Stadt vorhanden und bieten eine verlässliche Grundversorgung. Freizeitmöglichkeiten wie Wassersport auf der Havel, Rad- und Wanderwege oder Naherholungsflächen in der Umgebung sorgen für ein breites Angebot an Aktivitäten.**

**Insgesamt verbindet der Standort eine naturnahe und zugleich verkehrsgünstige Lage mit einer funktionalen Infrastruktur, die sowohl für private als auch für gewerbliche Nutzungskonzepte geeignet ist.**

**Objektnummer: 25281517 - 16798 Fürstenberg/Havel**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Martin Fräder**

---

**André-Pican-Straße 63, 16515 Oranienburg**

**Tel.: +49 3301 - 705 99 33**

**E-Mail: [oranienburg@von-poll.com](mailto:oranienburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**