

Eberswalde

# Eine Villa kehrt zurück - historisches Baudenkmal mit Charme, Geschichte und Entwicklungspotenzial

Objektnummer: 26138008



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

**KAUFPREIS: 1.950.000 EUR • ZIMMER: 39 • GRUNDSTÜCK: 12.311 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26138008 - 16225 Eberswalde**

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

Objektnummer: 26138008 - 16225 Eberswalde

## Auf einen Blick

Objektnummer	26138008	Kaufpreis	1.950.000 EUR
Dachform	Pultdach	Zins- und Renditehaus	Geschäftshaus
Zimmer	39	Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Baujahr	1833	Modernisierung / Sanierung	2004
Stellplatz	16 x Freiplatz	Zustand der Immobilie	saniert
		Bauweise	Massiv
		Gewerbefläche	ca. 746.1 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 746 m <sup>2</sup>
		Bürofläche	ca. 85 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Balkon

**Objektnummer: 26138008 - 16225 Eberswalde**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fernwärme</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>laut Gesetz nicht erforderlich</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>		

Objektnummer: 26138008 - 16225 Eberswalde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26138008 - 16225 Eberswalde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26138008 - 16225 Eberswalde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26138008 - 16225 Eberswalde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26138008 - 16225 Eberswalde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26138008 - 16225 Eberswalde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26138008 - 16225 Eberswalde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26138008 - 16225 Eberswalde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26138008 - 16225 Eberswalde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26138008 - 16225 Eberswalde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26138008 - 16225 Eberswalde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26138008 - 16225 Eberswalde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26138008 - 16225 Eberswalde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26138008 - 16225 Eberswalde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26138008 - 16225 Eberswalde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26138008 - 16225 Eberswalde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26138008 - 16225 Eberswalde

## Die Immobilie

**F.A.Z. INSTITUT**

**DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

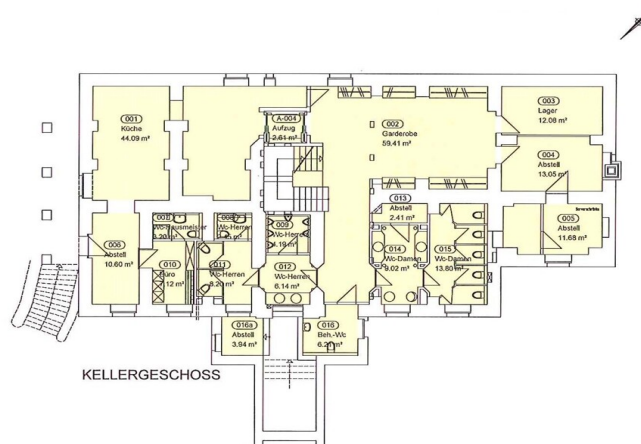
Basis: Anbieterreputation  
**02/2026**

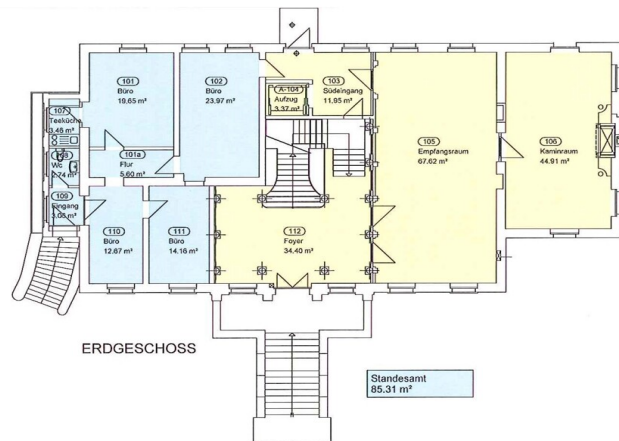
[faz.net/begehrteste-produkte-services](https://faz.net/begehrteste-produkte-services)

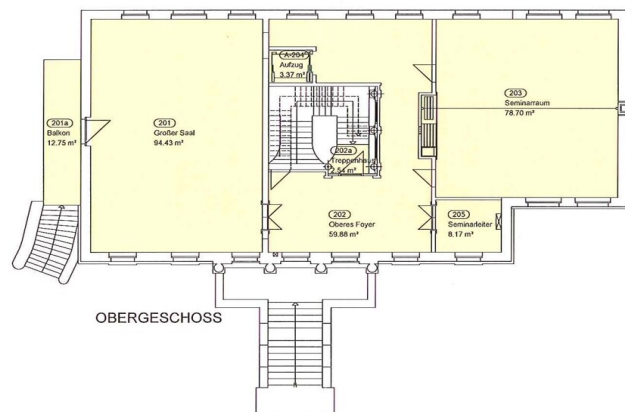


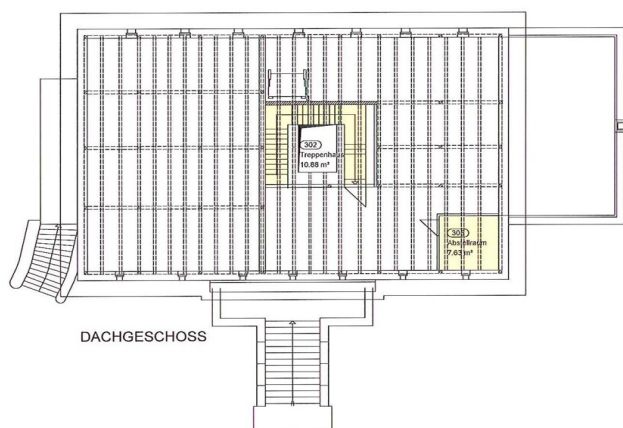
Objektnummer: 26138008 - 16225 Eberswalde

# 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: 26138008 - 16225 Eberswalde**

## **Ein erster Eindruck**

**Ein außergewöhnliches Anwesen von historischer Strahlkraft: Diese klassizistische Villa aus dem Jahr 1833 vereint architektonische Eleganz, kulturelle Bedeutung und repräsentative Nutzungsmöglichkeiten auf höchstem Niveau. Eingebettet in ein idyllisches, parkähnliches Grundstück entfaltet sich ein Ensemble, das Vergangenheit und Gegenwart in vollendeter Harmonie verbindet.**

**In den Jahren 2002 bis 2004 wurde das Gebäude mit großer Sorgfalt und erheblichem Aufwand umfassend kernsaniert. Mit Feingefühl für historische Details und einem klaren Blick für moderne Anforderungen entstand ein Objekt, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Die aufwendig restaurierte Fassade bildet eine perfekte Einheit mit den stilvoll wiederhergestellten Innenräumen. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Festsaal, der mit kunstvollen Deckenmalereien und zahlreichen architektonischen Details beeindruckt. Zeitgemäße Bau-, Kommunikations- und Beleuchtungstechnik wurde sensibel in das klassizistische Ambiente integriert.**

**Heute präsentiert sich das Gebäude als repräsentatives Anwesen mit vielseitigem Nutzungskonzept. Es verbindet auf eindrucksvolle Weise historische Bedeutung, architektonische Eleganz und wirtschaftliche Perspektiven.**

**Ein Teil der Immobilie ist langfristig an die Stadt Eberswalde vermietet. Der Mietvertrag für die Büroräume (Standesamt) läuft bis 2032 und beinhaltet eine jährliche Mietstaffelung. Die derzeitige monatliche Nettokaltmiete beträgt 978,51 € zuzüglich 850,00 € Betriebskosten. Zusätzlich generiert die Nutzung von Räumlichkeiten für standesamtliche Trauungen ein jährliches Entgelt in Höhe von 4.000 € (inkl. MwSt.). Weitere Einnahmepotenziale bestehen durch die Nutzung als Tagungs-, Seminar- und Eventlocation sowie kulturelle Veranstaltungen wie Konzerte.**

**Dem Mieter stehen zusätzlich 16 Stellplätze auf dem rückwärtigen Grundstück zur Verfügung, wobei kein dauerhafter Anspruch auf deren ausschließliche Nutzung besteht.**

**Die Verbindung aus historischem Charme, vielseitiger Nutzung und langfristigem Potenzial schafft ein besonderes Investmentprofil mit Substanz und Perspektive.**

**Gerne laden wir Sie ein, dieses besondere Objekt persönlich zu besichtigen – denn seine Ausstrahlung und Geschichte lassen sich in Worten nur ansatzweise erfassen.**

**Objektnummer: 26138008 - 16225 Eberswalde**

## **Ausstattung und Details**

- bedeutendes Baudenkmal "Villa Märchen" - Baujahr 1833/34
- Erbauer: Johann-Friedrich Dictus, Sohn eines Berliner Wollfabrikanten
- kernsaniert 2002 - 2004 durch jetzigen Eigentümer
- Parkgrundstück - ca. 12.311 m<sup>2</sup>
- Parkplatz mit 16 PKW-Stellplätzen
- Zugang über großzügige Freitreppe ins Foyer
- Deckenspiegel im Foyer - symbolisch Darstellung (Energie & Naturkräfte)
- klassizistisches Treppenhaus mit Vollsäulen
- restauriertes Deckengemälde Festsaal
- Skulpturen im Empfangsraum
- Kaminzimmer mit Kaminverkleidung "Verde Guatemala Mamor"
- Glasdecke im Treppenhaus mit eingefärbten Palmetten
- behindertengerechter Aufzug
- Brunnen mit Neptunfigur
- u.v.m.

**Objektnummer: 26138008 - 16225 Eberswalde**

## **Alles zum Standort**

Die Stadt Eberswalde liegt nördlich von Berlin im Landkreis Barnim und überzeugt durch ihre attraktive Kombination aus naturnahem Umfeld und guter Anbindung an die Hauptstadt. Die Berliner Stadtgrenze ist nur ca. 40 km entfernt, Bernau bei Berlin erreichen Sie in etwa 26 km.

Die Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bezeichnen: Die Bundesautobahn 11 (BAB 11) befindet sich rund 10 km entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung in Richtung Berlin und Umland. Zudem ist der Bahnhof Eberswalde fußläufig in etwa 10 Minuten erreichbar. Von dort aus besteht eine direkte Regionalbahnverbindung, die Sie in ca. 30 Minuten komfortabel zum Berlin Hauptbahnhof bringt.

Die Stadt selbst bietet eine sehr gute Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung sowie einem breiten Angebot an Schulen und Kindertagesstätten. Besonders hervorzuheben ist die naturnahe Lage: Eberswalde ist umgeben von weitläufigen Wäldern, Wiesen und Seen und bietet damit einen hohen Freizeit- und Erholungswert – ideal für Naturliebhaber und als attraktiver Standort für Veranstaltungen und touristische Nutzungskonzepte.

**Objektnummer: 26138008 - 16225 Eberswalde**

## **Sonstige Angaben**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 26138008 - 16225 Eberswalde**

## **Ansprechpartner**

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

**Petra Haseloff**

---

**An der Stadtmauer 14, 16321 Bernau**

**Tel.: +49 3338 - 70 88 33 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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