

Fürstenberg/Havel

Vielseitiges Hofensemble mit Wellnessbereich | Wohn & Gewerbeflächen auf 7.500 m² Grund

????????? ??????????: 25281517



???? ??????: 500.000 EUR • ??????????: ca. 203 m² • ?????????: 5 • ??????? ????: 7.750 m²

???????? ??????????: 25281517 - 16798 Fürstenberg/Havel

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25281517 - 16798 Fürstenberg/Havel

?? ??? ??????

???????? ?????????	25281517	???? ?????	500.000 EUR
????????	ca. 203 m²	????????	Käuferprovision
????? ?????	????????????? ?????		beträgt 3,57 % (inkl.
????????????? ???	01.03.2026		MwSt.) des
????????	5		beurkundeten
????????????? ???	2	????????	Kaufpreises
????????		????????	???????
????????	2	?????????????	
????? ?????????????	1920	????????????????????	ca. 1.157 m²
????? ?????????????	4 x ?????????????	?????	
	????? ?????????????	??????	???????, WC
			????????????,
			??????, ??????,
			?????,
			????????????????
			????????

???????? ?????????: 25281517 - 16798 Fürstenberg/Havel

????????????? ??????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	????? ??????? ??????	?????? ????????????? ????????????	92.30 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	13.10.2030	?????????? ?????????????? ??????????	C
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1920

????????? ??????????: 25281517 - 16798 Fürstenberg/Havel

?? ?????????



????????? ??????????: 25281517 - 16798 Fürstenberg/Havel

?? ?????????



???????? ?????: 25281517 - 16798 Fürstenberg/Havel

?? ???????



????????? ??????????: 25281517 - 16798 Fürstenberg/Havel

?? ?????????



????????? ??????????: 25281517 - 16798 Fürstenberg/Havel

?? ?????????



????????? ??????????: 25281517 - 16798 Fürstenberg/Havel

?? ?????????



???????? ?????: 25281517 - 16798 Fürstenberg/Havel

?? ???????



??????? ?????????: 25281517 - 16798 Fürstenberg/Havel

?? ????????



???????? ?????: 25281517 - 16798 Fürstenberg/Havel

?? ???????



???????? ?????: 25281517 - 16798 Fürstenberg/Havel

?? ???????



??????? ???????: 25281517 - 16798 Fürstenberg/Havel

???????





??????? ???????: 25281517 - 16798 Fürstenberg/Havel

??? ?????? ?????????

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 m² Wohn- und Nutzfläche auf einem ca. 7.750 m² großen Grundstück. Die verschiedenen Gebäudeteile gruppieren sich um einen geschützten Innenhof mit Freisitz und Teich. Das Hauptgebäude bietet ca. 134 m² Wohnfläche sowie ca. 49 m² 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 m² 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 m² dient als zusätzliche Wohn- oder Einnahmeeinheit. Die Gewerbeeinheit von ca. 335 m² beinhaltet einen Ausstellungsbereich, Büroflächen, Lager und Sanitärbereiche und kann flexibel genutzt oder umgestaltet werden.

Die ehemaligen Werkstatt- und Lagerflächen (ca. 570 m²) 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/(m²·a) – Energieeffizienzklasse C
- Nichtwohnteil: Endenergieverbrauch Wärme 143,7 kWh/(m²·a), Endenergieverbrauch Strom 11,2 kWh/(m²·a)

Zusätzlich verfügt das Objekt über eine Wasserenthärtungsanlage im Keller, die für eine schonende Wasseraufbereitung sorgt. Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine ca. 9 m³ große Sammelgrube nördlich des Hauptgebäudes, die regelmäßig fachgerecht entleert wird.

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

??????? ???????: 25281517 - 16798 Fürstenberg/Havel

??????????????? ??? ?????????

- Grundstück ca. 7.750 m² mit Innenhof, Freisitz & Teich
- Wohn-/Nutzfläche gesamt ca. 1.360 m²
- Hauptwohnung ca. 134 m² + 49 m² Nutzfläche
- Wellnessbereich ca. 204 m² mit Sauna, beheiztem Pool & Whirlpool
- Zweite Wohnung (ca. 69 m²) vermietet, mit Terrasse & Carport
- Gewerbeinheit ca. 335 m² mit Büro, Lager & Ausstellungsraum
- Werkstatt/Lagerflächen ca. 570 m² 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

??????? ???????: 25281517 - 16798 Fürstenberg/Havel

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ???????: 25281517 - 16798 Fürstenberg/Havel

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.10.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 92.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

???????? ??????????: 25281517 - 16798 Fürstenberg/Havel

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Martin Fräder

André-Pican-Straße 63, 16515 Oranienburg

Tel.: +49 3301 - 705 99 33

E-Mail: oranienburg@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com