

## Finsterwalde

????????? ?????? ?????????? ??? ?????????? ?????? ???  
????????????????? - 600 ?.. ?????????????????? ??????

Αριθμός ακινήτου: 25446009



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 429.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 288 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 32 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 342 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 25446009 - 03238 Finsterwalde

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

Αριθμός ακινήτου: 25446009 - 03238 Finsterwalde

?? ??? ??????

???????? ?????????	25446009
???????????	ca. 288 m <sup>2</sup>
????? ??????	????????????? ?????
?????????	32
?????????? ???	8
?????????	3
???? ?????????????	1905

???? ???????	429.000 EUR
????????????	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ?????????????	2023
????????? ?????????????	???????
????????????????????????	ca. 100 m <sup>2</sup>
???????????? ??????	ca. 225 m <sup>2</sup>
????????????????? ??????	ca. 600 m <sup>2</sup>
???????????? ??????????	ca. 95 m <sup>2</sup>
???????	????????, WC ????????????, ??????, ???????????????? ?????????

Αριθμός ακινήτου: 25446009 - 03238 Finsterwalde

?????????? ?

?????????? ??????????	????????? ????????	???????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ??????????	?????	??????? ??????????? ??????????	171.50 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????? ???????????????? ?????? ??	31.05.2032	????????? ???????????? ?????????	F
????? ??????????	?????	????? ?????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????	1905

Αριθμός ακινήτου: 25446009 - 03238 Finsterwalde

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25446009 - 03238 Finsterwalde

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25446009 - 03238 Finsterwalde

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25446009 - 03238 Finsterwalde

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25446009 - 03238 Finsterwalde

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25446009 - 03238 Finsterwalde

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25446009 - 03238 Finsterwalde

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25446009 - 03238 Finsterwalde

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25446009 - 03238 Finsterwalde

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25446009 - 03238 Finsterwalde

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25446009 - 03238 Finsterwalde

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25446009 - 03238 Finsterwalde

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25446009 - 03238 Finsterwalde

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25446009 - 03238 Finsterwalde

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25446009 - 03238 Finsterwalde

?? ????????



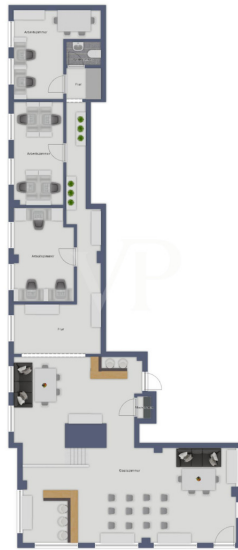
Αριθμός ακινήτου: 25446009 - 03238 Finsterwalde

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25446009 - 03238 Finsterwalde

??????









Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.



**Αριθμός ακινήτου: 25446009 - 03238 Finsterwalde**

**?????????????? ???? ??????????**

- **Wohn- und Geschäftshaus im Zentrum von Finsterwalde**
- **Baujahr ca. 1905**
- **5 Wohn- und Geschäftseinheiten**
  - **Ladengeschäft mit ca. 140m<sup>2</sup> im EG mit Schaufenstern nach 3 Hausseiten**
  - **Ladengeschäft mit ca. 75m<sup>2</sup> im EG**
  - **Büroeinheit mit 4 Zimmern (zzgl. Küche und Bad) mit ca. 95m<sup>2</sup> im OG**
  - **3-Zimmer-Wohneinheit (zzgl. Küche und Bad) mit ca. 113m<sup>2</sup> Wfl. im OG**
  - **6-Zimmer-Wohneinheit (zzgl. Küche, 2xBad und 3 Abstellräumen) mit ca. 175m<sup>2</sup> Wfl. im DG**
- **insgesamt ca. 600m<sup>2</sup> vermietbare Wohn- bzw. Gewerbefläche**
  - **zzgl. Nutz- und Kellerflächen**
- **Vollsanierung ca. 1994**
  - **danach bedarfsabhängige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen**
  - **2023 Innenausbau Ladengeschäft 1**
  - **2010 Elektrik**
- **342m<sup>2</sup> Grundstück**
- **Einheitengebundene Gas-Heizungsanlagen**
- **zentrales Treppenhaus mit großer Treppe**
- **teilweise Unterkellert**
- **Innenhof**

**Αριθμός ακινήτου: 25446009 - 03238 Finsterwalde**

**???** **???** **???** **???????????**

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 Sängerstadtreion. 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 Sängler von Finsterwalde“ ist Finsterwalde deutschlandweit als Sängerstadt bekannt. Alle zwei Jahre findet das Sänglerfest 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

**Αριθμός ακινήτου: 25446009 - 03238 Finsterwalde**

**????? ????????????**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 31.5.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 171.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 25446009 - 03238 Finsterwalde**

**?????????? ???? ????????**

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

**René Swat**

---

**Bahnhofstraße 2, 01968 Senftenberg**

**Tel.: +49 3573 - 7 288 244**

**E-Mail: senftenberg@von-poll.com**

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

---

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