

Finsterwalde

# Központi fekvésű lakó- és kereskedelmi épület Finsterwaldében - 600 m<sup>2</sup> bérbeadható terület

VP azonosító: 25446009



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

VÉTELÁR: 429.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 288 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 32 • FÖLDTERÜLET: 342 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25446009 - 03238 Finsterwalde

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25446009 - 03238 Finsterwalde

## Áttekintés

VP azonosító	25446009
Hasznos lakótér	ca. 288 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	32
Hálósobák	8
Fürdoszobák	3
Építés éve	1905

Vételár	429.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2023
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 100 m²
Kereskedelmi terület	ca. 225 m²
Bérelhető terület	ca. 600 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 25446009 - 03238 Finsterwalde

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	31.05.2032
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	171.50 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1905



VP azonosító: 25446009 - 03238 Finsterwalde

## Az ingatlan





VP azonosító: 25446009 - 03238 Finsterwalde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25446009 - 03238 Finsterwalde

## Az ingatlan





VP azonosító: 25446009 - 03238 Finsterwalde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25446009 - 03238 Finsterwalde

## Az ingatlan





VP azonosító: 25446009 - 03238 Finsterwalde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25446009 - 03238 Finsterwalde

## Az ingatlan





VP azonosító: 25446009 - 03238 Finsterwalde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25446009 - 03238 Finsterwalde

## Az ingatlan





VP azonosító: 25446009 - 03238 Finsterwalde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25446009 - 03238 Finsterwalde

## Az ingatlan





VP azonosító: 25446009 - 03238 Finsterwalde

## Az ingatlan





VP azonosító: 25446009 - 03238 Finsterwalde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25446009 - 03238 Finsterwalde

## Az ingatlan





VP azonosító: 25446009 - 03238 Finsterwalde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25446009 - 03238 Finsterwalde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25446009 - 03238 Finsterwalde

## Alaprajzok











Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25446009 - 03238 Finsterwalde

## Az első benyomás

Finsterwalde központjában egy jól karbantartott, vegyes funkciójú épület eladó. Az 1905 körül épült ingatlan lakó- és üzlethelyiségek kombinációját kínálja egy körülbelül 342 m<sup>2</sup>-es telken. Az épületet számos fázisban modernizálták és újítták fel, legutóbb 2023-ban, különös tekintettel az egyik üzlethelyiség modernizálására. Az ingatlan teljes felújítására 1994-ben került sor. A teljes bérbeadható terület körülbelül 600 m<sup>2</sup>, amely körülbelül 290 m<sup>2</sup> lakótérre, 95 m<sup>2</sup> irodaterületre és 215 m<sup>2</sup> üzlethelyiségre oszlik, öt egység között elosztva: két üzlethelyiség a földszinten, egy irodaterület, valamint egy háromszobás és egy hatszobás, tetotérrel rendelkező lakás az első és a második emeleten. Az egyik földszinti üzlethelyiség körülbelül 140 m<sup>2</sup>-es, és az épület három oldalán kirakatokkal rendelkezik, így kiváló kilátást biztosítva. A második üzlethelyiség körülbelül 75 m<sup>2</sup>-es. Mindkét lakás külön utcai bejáraton, valamint a központi lépcsőn keresztül közelíthető meg. A felső szinten egy körülbelül 95 m<sup>2</sup>-es iroda található, amely három szobából, egy konyhából és egy fürdoszobából áll. Ez a lakás igény szerint lakótérre alakítható. Ugyanezen az emeleten található egy tágas, körülbelül 113 m<sup>2</sup>-es, három szobás lakás is, amelyben konyha és fürdoszoba is található. A legfelső emeleten és a tetotérben egy tágas, hat szobás, két szintes lakás található, amely bőséges helyet kínál családok vagy párok számára. Ez a lakás körülbelül 175 m<sup>2</sup>-es lakóteret kínál, hat szobával, némelyik nyitott terü, egy konyhával és két fürdoszobával. A lakó- és üzlethelyiségek mellett az ingatlan tároló- és pincehelyiségeket is tartalmaz, amelyek további hasznosítható teret biztosítanak. A belső udvar kiegészíti a rendelkezésre álló teret, és további, rugalmas felhasználási lehetőségeket kínál. Az épület fűtését decentralizált, lakásalapú gázfűtési rendszerek biztosítják, amelyek kellemes meleget biztosítanak magas energiahatékonyság mellett. Az ingatlan sokoldalú felhasználási lehetőségeket kínál, így vonzó választás befektetők, tokebefektetők és tulajdonos-lakók számára, akik Finsterwalde szívében lakó- és üzlethelyiségek keverékét keresik. Masszív szerkezetének köszönhetően ez az ingatlan megéri befektetést jelent, központi elhelyezkedéssel és sokoldalú felhasználási lehetőségekkel büszkélkedhet. Érdeklődés esetén bármikor egyeztethetünk egy megtekintési időpontot, hogy részletesebb képet kapjon arról a kivételes ingatlanról. Kérjük, ne habozzon kapcsolatba lépni velünk további információkért vagy időpontfoglalásért.



VP azonosító: 25446009 - 03238 Finsterwalde

## Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25446009 - 03238 Finsterwalde

## Minden a helyszínról

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)
- Lausitzer Seenland - Hafen Senftenberg: 30 km
- Lausitzer Seenland - Hafen Großräschen: 25 Km

VP azonosító: 25446009 - 03238 Finsterwalde

## További információ / adatok

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 Handelsregistrauszugs, 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.

VP azonosító: 25446009 - 03238 Finsterwalde

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

René Swat

---

Bahnhofstraße 2, 01968 Senftenberg

Tel.: +49 3573 - 7 288 244

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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