

Fürstenberg/Havel

# Complesso residenziale versatile con area benessere | Spazio residenziale e commerciale su 7.500 m<sup>2</sup> di terreno

*Codice oggetto: 25281517*



**PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 203 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 7.750 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25281517 - 16798 Fürstenberg/Havel**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25281517 - 16798 Fürstenberg/Havel**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25281517
Superficie netta	ca. 203 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	20.06.2026
Vani	5
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1920
Garage/Posto auto	4 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	395.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 1.157 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 25281517 - 16798 Fürstenberg/Havel

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>
Riscaldamento	<b>Gas naturale pesante</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>13.10.2030</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>

Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Consumo finale di energia	<b>92.30 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Classe di efficienza energetica	<b>C</b>
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1920</b>

Codice oggetto: 25281517 - 16798 Fürstenberg/Havel

## La proprietà



Codice oggetto: 25281517 - 16798 Fürstenberg/Havel

## La proprietà



Codice oggetto: 25281517 - 16798 Fürstenberg/Havel

## La proprietà



Codice oggetto: 25281517 - 16798 Fürstenberg/Havel

## La proprietà



Codice oggetto: 25281517 - 16798 Fürstenberg/Havel

## La proprietà



Codice oggetto: 25281517 - 16798 Fürstenberg/Havel

## La proprietà



Codice oggetto: 25281517 - 16798 Fürstenberg/Havel

## La proprietà



Codice oggetto: 25281517 - 16798 Fürstenberg/Havel

## La proprietà



Codice oggetto: 25281517 - 16798 Fürstenberg/Havel

## La proprietà



Codice oggetto: 25281517 - 16798 Fürstenberg/Havel

## La proprietà



Codice oggetto: 25281517 - 16798 Fürstenberg/Havel

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25281517 - 16798 Fürstenberg/Havel**

## Una prima impressione

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.**

**Codice oggetto: 25281517 - 16798 Fürstenberg/Havel**

## **Dettagli dei servizi**

- 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

**Codice oggetto: 25281517 - 16798 Fürstenberg/Havel**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 25281517 - 16798 Fürstenberg/Havel**

## **Ulteriori informazioni**

**Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 13.10.2030.**

**Endenergieverbrauch beträgt 92.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920.**

**Die Energieeffizienzklasse ist C.**

**Codice oggetto: 25281517 - 16798 Fürstenberg/Havel**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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