

**Finsterwalde**

## **Edificio residenziale e commerciale in posizione centrale a Finsterwalde - 600 m<sup>2</sup> di superficie affittabile**

**Codice oggetto: 25446009**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 429.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 288 m<sup>2</sup> • VANI: 32 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 342 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25446009 - 03238 Finsterwalde**

- **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: 25446009 - 03238 Finsterwalde**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 25446009               |
| Superficie netta    | ca. 288 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde            |
| Vani                | 32                     |
| Camere da letto     | 8                      |
| Bagni               | 3                      |
| Anno di costruzione | 1905                   |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 429.000 EUR                                                               |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2023                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 100 m <sup>2</sup>                                                    |
| Superficie commerciale             | ca. 225 m <sup>2</sup>                                                    |
| Superficie affittabile             | ca. 600 m <sup>2</sup>                                                    |
| Spazio per uffici                  | ca. 95 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile                |

Codice oggetto: 25446009 - 03238 Finsterwalde

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| Certificazione energetica valido fino a | 31.05.2032    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 171.50 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | F                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1905                                |

Codice oggetto: 25446009 - 03238 Finsterwalde

## La proprietà



Codice oggetto: 25446009 - 03238 Finsterwalde

## La proprietà



Codice oggetto: 25446009 - 03238 Finsterwalde

## La proprietà



Codice oggetto: 25446009 - 03238 Finsterwalde

## La proprietà



**Codice oggetto: 25446009 - 03238 Finsterwalde**

## La proprietà



Codice oggetto: 25446009 - 03238 Finsterwalde

## La proprietà



Codice oggetto: 25446009 - 03238 Finsterwalde

## La proprietà



Codice oggetto: 25446009 - 03238 Finsterwalde

## La proprietà



Codice oggetto: 25446009 - 03238 Finsterwalde

## La proprietà



Codice oggetto: 25446009 - 03238 Finsterwalde

## La proprietà



Codice oggetto: 25446009 - 03238 Finsterwalde

## La proprietà



Codice oggetto: 25446009 - 03238 Finsterwalde

## La proprietà



Codice oggetto: 25446009 - 03238 Finsterwalde

## La proprietà



Codice oggetto: 25446009 - 03238 Finsterwalde

## La proprietà



Codice oggetto: 25446009 - 03238 Finsterwalde

## La proprietà



Codice oggetto: 25446009 - 03238 Finsterwalde

## La proprietà



Codice oggetto: 25446009 - 03238 Finsterwalde

## 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: 25446009 - 03238 Finsterwalde

## Una prima impressione

Un edificio ad uso misto ben tenuto nel centro di Finsterwalde è in vendita. Costruito intorno al 1905, l'immobile offre una combinazione di spazi residenziali e commerciali su un terreno di circa 342 m<sup>2</sup>. L'edificio è stato modernizzato e ristrutturato in diverse fasi, l'ultima delle quali nel 2023, con particolare attenzione all'ammodernamento di una delle unità commerciali. Una ristrutturazione completa dell'immobile è stata effettuata nel 1994. La superficie totale affittabile è di circa 600 m<sup>2</sup>, suddivisa in circa 290 m<sup>2</sup> di superficie residenziale, 95 m<sup>2</sup> di uffici e 215 m<sup>2</sup> di superficie commerciale, distribuita su cinque unità: due unità commerciali al piano terra, un ufficio e un appartamento di tre locali e un appartamento di sei locali con mansarda al primo e al secondo piano. Una delle unità commerciali al piano terra si estende su circa 140 m<sup>2</sup> ed è dotata di vetrine su tre lati dell'edificio, garantendo un'eccellente visibilità. La seconda superficie commerciale è di circa 75 m<sup>2</sup>. Entrambe le unità sono accessibili tramite ingressi separati con affaccio sulla strada e tramite la scala centrale. Il piano superiore ospita un ufficio di circa 95 m<sup>2</sup>, composto da tre stanze, una cucina e un bagno. Questa unità può essere convertita in spazio abitativo, se lo si desidera. Sullo stesso piano si trova anche un ampio trilocale di circa 113 m<sup>2</sup>, che comprende anche una cucina e un bagno. L'ultimo piano e la mansarda ospitano un generoso appartamento di sei stanze su due livelli, che offre ampio spazio per famiglie o coppie. Questo appartamento offre circa 175 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, con sei stanze, alcune con layout open space, una cucina e due bagni. Oltre agli spazi residenziali e commerciali, la proprietà comprende anche magazzini e cantine, offrendo ulteriore spazio utilizzabile. Un cortile interno completa lo spazio disponibile e offre ulteriori opzioni di utilizzo flessibili. L'edificio è riscaldato da impianti di riscaldamento a gas decentralizzati, basati su unità abitative, che garantiscono un calore confortevole con un'elevata efficienza energetica. L'immobile offre versatili opzioni di utilizzo, rendendolo una scelta interessante per investitori, investitori di capitale e proprietari che cercano un mix di spazi residenziali e commerciali nel cuore di Finsterwalde. Grazie alla sua solida costruzione, questa proprietà rappresenta un investimento redditizio, vantando una posizione centrale e diverse possibilità di utilizzo. Se siete interessati, è possibile fissare un appuntamento per una visita in qualsiasi momento per ottenere un'impressione più dettagliata di questa eccezionale proprietà. Non esitate a contattarci per ulteriori informazioni o per fissare un appuntamento.

**Codice oggetto: 25446009 - 03238 Finsterwalde**

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25446009 - 03238 Finsterwalde**

## Tutto sulla posizione

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

**Codice oggetto: 25446009 - 03238 Finsterwalde**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25446009 - 03238 Finsterwalde**

## Partner di contatto

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

**René Swat**

---

**Bahnhofstraße 2, 01968 Senftenberg**

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

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

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

---

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