

**Finsterwalde**

# charmante Villa als Wohn- und Geschäftshaus auf parkähnlichen Anwesen

**Codice oggetto: 26446014**



**PREZZO D'ACQUISTO: 699.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 525 m<sup>2</sup> • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 8.900 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26446014 - 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: 26446014 - 03238 Finsterwalde

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26446014
Superficie netta	ca. 525 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	11
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1909
Garage/Posto auto	20 x superficie libera, 3 x Garage

Prezzo d'acquisto	699.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riquilificazione	2025
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26446014 - 03238 Finsterwalde

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>01.06.2036</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>

Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Consumo finale di energia	<b>174.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Classe di efficienza energetica	<b>F</b>
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1909</b>

Codice oggetto: 26446014 - 03238 Finsterwalde

## La proprietà



Codice oggetto: 26446014 - 03238 Finsterwalde

## La proprietà



Codice oggetto: 26446014 - 03238 Finsterwalde

## La proprietà



Codice oggetto: 26446014 - 03238 Finsterwalde

## La proprietà



Codice oggetto: 26446014 - 03238 Finsterwalde

## La proprietà



Codice oggetto: 26446014 - 03238 Finsterwalde

## La proprietà



Codice oggetto: 26446014 - 03238 Finsterwalde

## La proprietà



Codice oggetto: 26446014 - 03238 Finsterwalde

## La proprietà



Codice oggetto: 26446014 - 03238 Finsterwalde

## La proprietà



Codice oggetto: 26446014 - 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: 26446014 - 03238 Finsterwalde**

## Una prima impressione

Diese um 1909 erbaute, imposante Villa liegt eingebettet in ein außergewöhnlich großzügiges, rund 8.900 m<sup>2</sup> großes, parkähnliches Grundstück. Das Anwesen steht für die seltene Verbindung von Historie, Substanz und zeitloser Eleganz. Auf den rund 525 m<sup>2</sup> vermietbaren Wohn- und Gewerbeflächen verteilen sich elf Zimmer, ergänzt durch umfangreiche Nutz- und Kellerflächen, Terrassen, Balkone, Garagen und zahlreiche Stellplätze.

Das Haus wurde über die Jahrzehnte hinweg sorgsam gepflegt und behutsam erneuert, zuletzt im Jahr 2025.

Im Erdgeschoss erstreckt sich eine vielseitig nutzbare Gewerbeeinheit, die bisher als Gastronomiebereich genutzt wurde. Sie verfügt über drei großzügige Räume (ca. 210 m<sup>2</sup>), eine Küche, Abstell- und Sanitärbereiche. Die 75 m<sup>2</sup> große Terrasse erweitert den Raum ins Freie und verleiht dem Erdgeschoss eine einladende Präsenz. Die Gewerbefläche ist flexibel nutzbar und eignet sich beispielsweise als Praxis, Büro oder für andere Gewerbeformen. Das zentrale Treppenhaus mit seiner klassischen Treppe verbindet die Ebenen und lässt die Großzügigkeit des Hauses bereits beim Betreten spürbar werden. Im Obergeschoss befinden sich zwei stilvolle Wohneinheiten: Die eine verfügt über zwei Zimmer und 88 m<sup>2</sup>, die andere über vier Zimmer und 117 m<sup>2</sup>. Beide sind jeweils mit einer großzügigen Küche und einem Badezimmer ausgestattet. Beide Einheiten verfügen über eigene Balkone und bieten so ein ruhiges, grünes Refugium über der gewerblichen Ebene. Das Dachgeschoss bleibt als Ausbaureserve erhalten und bietet Potenzial für künftige Nutzungen. Das Gebäude wurde technisch und baulich durchweg hervorragend betreut: 1993 wurden die Fenster erneuert, 2004 folgten umfassende Innenausbauten, eine Dachbeschichtung, eine neue Treppe, eine neue Fassade sowie ein neues Badezimmer. 2025 wurde eine Klimaanlage installiert und das zweite Badezimmer saniert. Die zentrale Gasheizung versorgt das Haus effizient. Diese Großzügigkeit setzt sich im Außenbereich fort: Ein überdachter Pool, ein charmantes Gästehaus in Holzbauweise, vier Garagen und etwa 20 PKW-Stellplätze fügen sich harmonisch in das weitläufige Grundstück ein. Das Anwesen bietet nicht nur viel Raum, sondern auch eine seltene Verbindung von Wohnen, Arbeiten und repräsentativem Auftreten. Es ist von der Ruhe eines seit über einem Jahrhundert bestehenden Gartens umgeben.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie. Wir laden Sie herzlich ein, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich vor Ort von der Qualität und Ausstrahlung zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen für alle Fragen gerne zur Verfügung.

**Codice oggetto: 26446014 - 03238 Finsterwalde**

## **Dettagli dei servizi**

- **Wohn- und Geschäftshaus als Villenbau**
- **ca. 8.900 m<sup>2</sup> parkähnliche Grundstücksfläche**
- **ca. 525 m<sup>2</sup> vermietbare Wohn- und Gewerbeflächen**
- **Baujahr ca. 1909**
- **1 Gewerbeeinheit im EG**
- **3 Große Gastronomie- bzw. Gewerbe-Räume mit ca. 210m<sup>2</sup>**
- **zusätzliche Nebenräumlichkeiten (Küche/Abstellraum/Sanitär etc)**
- **große 75m<sup>2</sup> Terrasse im EG**
- **Treppenlift vom Sanitär und Eingang in den Gastronomie- und Gewerbebereich**
- **2 Wohneinheiten im OG (2-Zimmer-WE & 4 Zimmer-WE)**
- **Wohnflächen: 117 m<sup>2</sup> und 88 m<sup>2</sup>**
- **inkl. je 1 großen Balkon**
- **zzgl. Nutz- und Kellerflächen**
- **Dachgeschoss als Ausbaureserve**
- **bedarfsabhängige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen**
- **2025 Installation Klimaanlage**
- **2025 Bad in WE1**
- **2006 Bad in WE2**
- **2004 Innenausbau | Dachbeschichtung | Treppe | Fassade**
- **1993 Austausch Fenster**
- **zentrale Gas-Heizungsanlage im Kellergeschoss**
- **zentrales Treppenhaus mit großer Treppe**
- **großer überdachter Pool im Außenbereich**
- **separates Gästehaus (Holzbauweise) im Garten**
- **Wohnmobil-Stellplätze mit separater Zufahrt auf Wiesenfläche**
- **4 Garagen**
- **ca. 20 Stellplätze für PKW**

**Codice oggetto: 26446014 - 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 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 Säger von Finsterwalde“ ist Finsterwalde deutschlandweit als Sägerstadt bekannt. Alle zwei Jahre findet das Sägerfest 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 Sägerstadt 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 Sägerstadt 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)
- Sonderlandeplatz Finsterwalde (für Segel- und Kleinflugzeug): 0,8 km
- Lausitzer Seenland - Hafen Senftenberg: 30 km
- Lausitzer Seenland - Hafen Großräschen: 25 Km

**Codice oggetto: 26446014 - 03238 Finsterwalde**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26446014 - 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)**