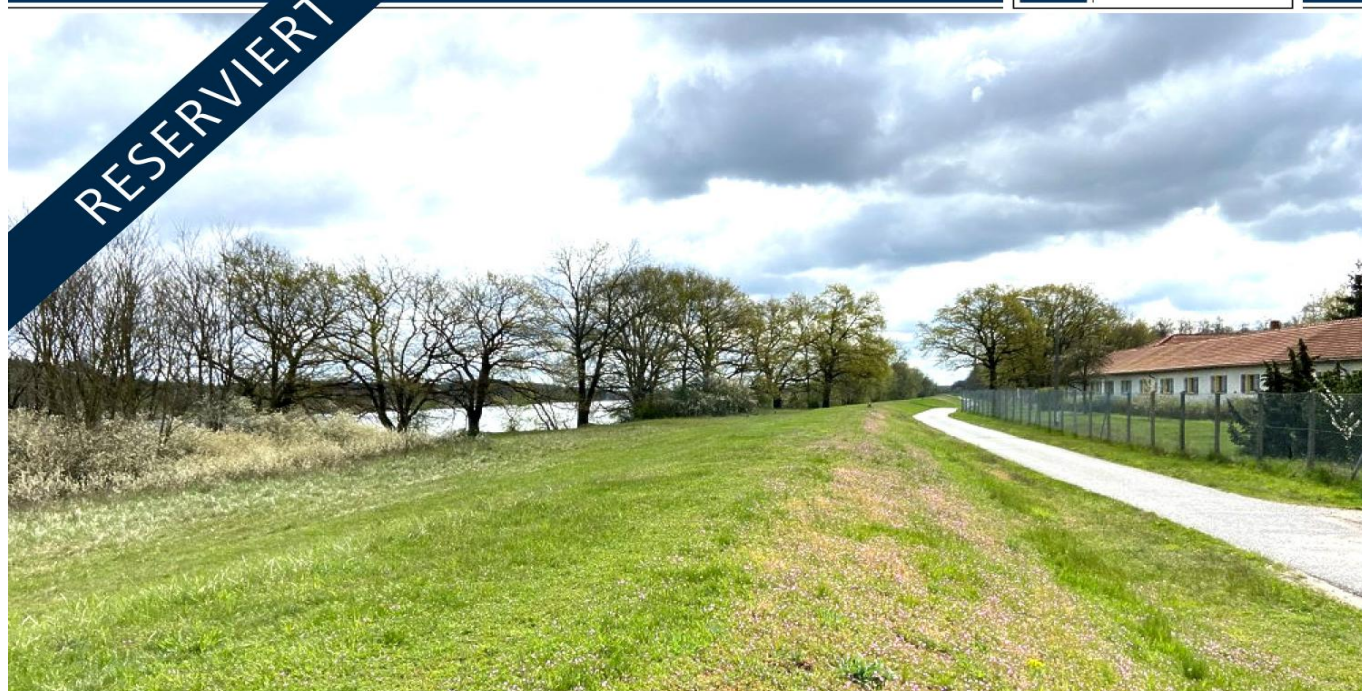


Wiesenau / Kunitz Loose

## \*\*\*RESERVIERT\*\*\* Gewerbeobjekt am Oder-Damm auf großem Grundstück mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

Número da propriedade: 24421021

RESERVIERT



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

PREÇO DE COMPRA: 360.000 EUR • ÁREA: ca. 915 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 14 • ÁREA DO TERRENO: 26.786 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 24421021 - 15295 Wiesenau / Kunitz Loose**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 24421021 - 15295 Wiesenau / Kunitz Loose

## Numa vista geral

|                       |                        |                             |                                                                           |
|-----------------------|------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade | 24421021               | Preço de compra             | 360.000 EUR                                                               |
| Área                  | ca. 915 m <sup>2</sup> | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Quartos               | 14                     |                             |                                                                           |
| Ano de construção     | 1950                   | Modernização / Reciclagem   | 2022                                                                      |
|                       |                        | Área útil                   | ca. 80 m <sup>2</sup>                                                     |

Número da propriedade: 24421021 - 15295 Wiesenau / Kunitz Loose

## Dados energéticos

|                                   |            |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás        | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Certificado Energético válido até | 11.04.2031 | Consumo final de energia                                 | 218.00 kWh/m²a                    |
| Aquecimento                       | Gás        | Classificação energética                                 | G                                 |
|                                   |            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1950                              |

**Número da propriedade: 24421021 - 15295 Wiesenau / Kunitz Loose**

## O imóvel



Número da propriedade: 24421021 - 15295 Wiesenau / Kunitz Loose

## O imóvel



Número da propriedade: 24421021 - 15295 Wiesenau / Kunitz Loose

## O imóvel



Número da propriedade: 24421021 - 15295 Wiesenau / Kunitz Loose

## O imóvel



Número da propriedade: 24421021 - 15295 Wiesenau / Kunitz Loose

## O imóvel



**Número da propriedade: 24421021 - 15295 Wiesenau / Kunitz Loose**

## O imóvel



Número da propriedade: 24421021 - 15295 Wiesenau / Kunitz Loose

## O imóvel



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilien-  
bewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur 5 Minuten.

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

Número da propriedade: 24421021 - 15295 Wiesenau / Kunitz Loose

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 24421021 - 15295 Wiesenau / Kunitz Loose**

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht eine direkt am Oder-Damm gelegene Gewerbeimmobilie in Wiesenau/Kunitz Loose mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 915 m<sup>2</sup> auf einem ca. 26.786 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die zuletzt im Jahr 2022 modernisierte Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und verfügt über eine Vielzahl von Räumlichkeiten.

Das Haupthaus verfügt über insgesamt 14 Zimmer, davon 9 Einzelzimmer, Toiletten, Waschküche, Speisesaal und Speisekammer. Darüber hinaus stehen ein Fitnessraum (ca. 48 m<sup>2</sup>), ein Fernsehraum, ein Computerraum, ein Aufenthaltsraum mit eigenem Bad sowie ein Büro zur Verfügung. Ergänzt wird das Raumangebot durch 4 weitere Zimmer, 2 Abstellräume, einen Keller sowie einen Heizungsraum. Eine 2-Zimmer-Wohnung mit Bad und Küche rundet das Angebot ab.

Weiterhin verfügt die Immobilie über mehrere Nebengebäude, darunter eine Werkstatt, ein Schuppen, 4 Abstellräume sowie ein Fahrradkeller mit großem Schleppdach als Unterstand und Lagerfläche.

Bei der Modernisierung im Jahr 2022 wurden unter anderem die oberste Geschossdecke gedämmt und die Fenster teilweise erneuert (Dreifachverglasung). Die Immobilie bietet ein angenehmes Wohn- und Arbeitsumfeld. Die Lage ist ruhig und verkehrsgünstig zugleich. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine gute Erreichbarkeit. Durch das großzügige Grundstück bietet das Objekt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und viel Freiraum für eine individuelle Freizeitgestaltung.

Die Immobilie wurde bisher von einem Verein als Kinderhaus genutzt und wird zum 1. Oktober 2024 frei. Die Nettokaltmiete beträgt 28.800,- Euro/Jahr.

Sind Sie interessiert? Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage!

**Número da propriedade: 24421021 - 15295 Wiesenau / Kunitz Loose**

## Detalhes do equipamento

### Hauptgebäude:

- 9 Einzelzimmer
- Toilettenanlage, Waschraum, Waschküche, Speiseraum, Speisekammer, Fitnessraum 48 m<sup>2</sup>, Fernsehraum, Computerraum, Aufenthaltsraum mit eigenem Bad, Büro, 4 weitere Räume, 2 Abstellräume, Keller, Heizungsraum
- 2-Raum-Wohnung mit Bad und Küche

### Nebengebäude:

- Werkstatt, Schuppen, 4 Abstellräume, Fahrradraum mit großem Schleppdach als Unterstand und Lagerfläche

**Número da propriedade: 24421021 - 15295 Wiesenau / Kunitz Loose**

## **Tudo sobre a localização**

### **GEOGRAFIE:**

Die Gemeinde Wiesenau besteht aus dem Hauptdorf und dem Ortsteil Kunitz-Loose, gelegen in den Oder Auen.

Wegen seiner nahen Lage zu den Städten Müllrose, Eisenhüttenstadt und Frankfurt Oder wird die Gemeinde als Wohnstandort gut nachgefragt. Zur Wohnqualität tragen sowohl die umfassend ausgestattete Kita, als auch eine vielfältige Vereinslandschaft bei. Die zahlreichen Wälder bieten ein angenehmes Klima und fördern die Erholung.

Darüber hinaus befinden sich vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten praktisch direkt vor der Haustür und versprechen echte Lebensqualität.

### **LAGE/VERKEHR:**

Wiesenau ist über die gleichnamige Anschlussstelle der Bundesautobahn 12 Berlin – Frankfurt (Oder) erreichbar.

Das Zentrum von Berlin liegt ca. 124 km nordwestlich, Frankfurt (Oder) ist ca. 30 km, Müllrose ist ca. 28 km und die Stadt Eisenhüttenstadt ca. 16 km entfernt.

Den neuen Berliner Flughafen BER erreicht man mit dem Auto in ca. 102 km und ca. 60 min.

### **FREIZEIT:**

Die Freizeitmöglichkeiten im Schlaubetal und an den Müllroser Seen sind nahezu endlos. Ob Wandern, Joggen, Radfahren, Baden, Schwimmen, Surfen, Segeln oder Motorbootfahren - all das ist in idyllischer Landschaft und sehr exklusiv möglich. Auf den gepflegten und gut ausgeschilderten Wander- und Radwegen lässt sich die Natur in und um Müllrose hervorragend genießen. Zwei Freibäder sowie zahlreiche Sport- und Spielstätten sorgen für ausreichend Abwechslung. Der nahe gelegene Helenesee zählt zu den saubersten Seen in Deutschland und hält für Jung und Alt ein vielfältiges Freizeitangebot bereit.

### **WIRTSCHAFT:**

Das nahegelegende Frankfurt (Oder) ist ein wichtiges Wirtschaftszentrum im Osten Brandenburgs, das über zukunftsorientierte Wachstumspotenziale verfügt. Verschiedene Zweige der Industriewirtschaft in den Bereichen Automotive, Ernährungswirtschaft, Logistik oder Metallerzeugung haben sich hier angesiedelt.

In Frankfurt (Oder) leben ca. 60.000 Einwohner. Zu den beliebten Sehenswürdigkeiten zählen der Tierpark, die St. Marien Kirche und das Kleist Museum. Ein gemütlicher Bummel durch die beschauliche Fußgängerzone mit den charmanten Boutiquen, Fachgeschäften und einem reichen gastronomischen Angebot lohnt sich immer. Die romantische Altstadt zeichnet sich insbesondere durch historische Bauwerke in

**norddeutscher Backsteingotik aus. Die schöne Uferpromenade lädt mit ihrem herrlichen Panoramablick auf die Oderwiesen zu einem ausgiebigen Spaziergang ein.**

**Auch Kulturbegiesterte werden in Frankfurt (Oder) nicht enttäuscht. Neben drei Museen bietet die Stadt drei weitere Theater. Das brandenburgische Staatsorchester hat seinen Sitz ebenfalls in Frankfurt (Oder) und begeistert internationales Publikum in der stadteigenen Konzerthalle. Familien und jungen Menschen erwartet ein hervorragendes Bildungsangebot – von Kitas, über alle Regelschulformen bis hin zu der Europa Universität Viadrina mit zahlreichen Zukunftsstudiengängen.**

**Número da propriedade: 24421021 - 15295 Wiesenau / Kunitz Loose**

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.4.2031.

Endenergieverbrauch beträgt 218.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

**Número da propriedade: 24421021 - 15295 Wiesenau / Kunitz Loose**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Martina Paasch**

---

**Ulmenstraße 4, 15526 Bad Saarow**

**Tel.: +49 33631 - 80 30 59**

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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