

**Finsterwalde**

# charmante Villa als Wohn- und Geschäftshaus auf parkähnlichen Anwesen

*Número da propriedade: 26446014*



**PREÇO DE COMPRA: 699.000 EUR • ÁREA: ca. 525 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 11 • ÁREA DO TERRENO: 8.900 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26446014 - 03238 Finsterwalde**

- **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: 26446014 - 03238 Finsterwalde

## Numa vista geral

Número da propriedade	26446014	Preço de compra	699.000 EUR
Área	ca. 525 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de quadril	Modernização / Reciclagem	2025
Quartos	11	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	2		
Ano de construção	1909		
Tipo de estacionamento	20 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 3 x Garagem		

Número da propriedade: 26446014 - 03238 Finsterwalde

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	174.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	01.06.2036	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1909

Número da propriedade: 26446014 - 03238 Finsterwalde

## O imóvel



Número da propriedade: 26446014 - 03238 Finsterwalde

## O imóvel



Número da propriedade: 26446014 - 03238 Finsterwalde

## O imóvel



Número da propriedade: 26446014 - 03238 Finsterwalde

## O imóvel



Número da propriedade: 26446014 - 03238 Finsterwalde

## O imóvel



Número da propriedade: 26446014 - 03238 Finsterwalde

## O imóvel



Número da propriedade: 26446014 - 03238 Finsterwalde

## O imóvel



Número da propriedade: 26446014 - 03238 Finsterwalde

## O imóvel



Número da propriedade: 26446014 - 03238 Finsterwalde

## O imóvel



Número da propriedade: 26446014 - 03238 Finsterwalde

## 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: 26446014 - 03238 Finsterwalde**

## Uma primeira impressão

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.

**Número da propriedade: 26446014 - 03238 Finsterwalde**

## **Detalhes do equipamento**

- 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

**Número da propriedade: 26446014 - 03238 Finsterwalde**

## **Tudo sobre a localização**

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 Sängler von Finsterwalde“ ist Finsterwalde deutschlandweit als Sängerstadt bekannt. Alle zwei Jahre findet das Sänglerfest 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)
- Sonderlandeplatz Finsterwalde (für Segel- und Kleinflugzeug): 0,8 km
- Lausitzer Seenland - Hafen Senftenberg: 30 km
- Lausitzer Seenland - Hafen Großräschen: 25 Km

**Número da propriedade: 26446014 - 03238 Finsterwalde**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26446014 - 03238 Finsterwalde**

## **Pessoa de contacto**

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

**René Swat**

---

**Bahnhofstraße 2, 01968 Senftenberg**

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

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

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

---

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