

Werneuchen

# Historisches Wohn- und Geschäftshaus mit Entwicklungspotenzial im Herzen der Stadt Werneuchen

Número da propriedade: 26138017\_H



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

PREÇO DE COMPRA: 595.000 EUR • ÁREA: ca. 200,88 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 4.700 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26138017\_H - 16356 Werneuchen**

- **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: 26138017\_H - 16356 Werneuchen

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 26138017_H                                           |
| Área                   | ca. 200,88 m <sup>2</sup>                            |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                      |
| Quartos                | 8                                                    |
| Quartos                | 4                                                    |
| Casas de banho         | 4                                                    |
| Ano de construção      | 1905                                                 |
| Tipo de estacionamento | 6 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 595.000 EUR                                                               |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2025                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 120 m <sup>2</sup>                                                    |
| Área comercial              | ca. 115.24 m <sup>2</sup>                                                 |
| Área arrendáve              | ca. 316 m <sup>2</sup>                                                    |
| Móveis                      | WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida                 |

Número da propriedade: 26138017\_H - 16356 Werneuchen

## Dados energéticos

|                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| Sistemas de aquecimento | Aquecimento central |
| Aquecimento             | Gás                 |

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| Certificado Energético | Legally not required |
|------------------------|----------------------|

Número da propriedade: 26138017\_H - 16356 Werneuchen

## O imóvel



Número da propriedade: 26138017\_H - 16356 Werneuchen

## O imóvel



Número da propriedade: 26138017\_H - 16356 Werneuchen

## O imóvel



Número da propriedade: 26138017\_H - 16356 Werneuchen

## O imóvel



Número da propriedade: 26138017\_H - 16356 Werneuchen

## O imóvel



Número da propriedade: 26138017\_H - 16356 Werneuchen

## O imóvel



Número da propriedade: 26138017\_H - 16356 Werneuchen

## O imóvel



Número da propriedade: 26138017\_H - 16356 Werneuchen

## O imóvel



Número da propriedade: 26138017\_H - 16356 Werneuchen

## O imóvel



Número da propriedade: 26138017\_H - 16356 Werneuchen

## O imóvel



Número da propriedade: 26138017\_H - 16356 Werneuchen

## O imóvel



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



**VON POLL**  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

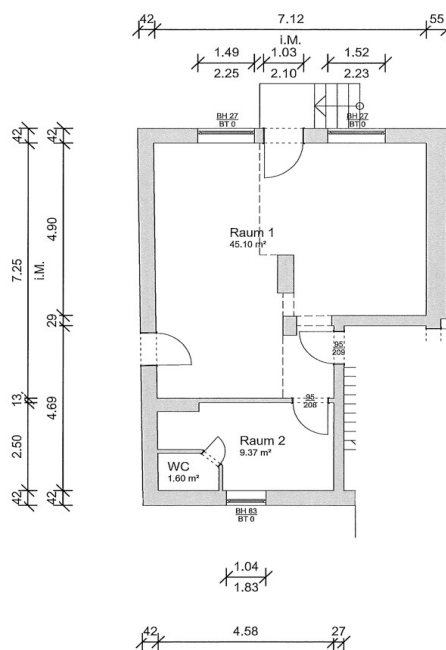
Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

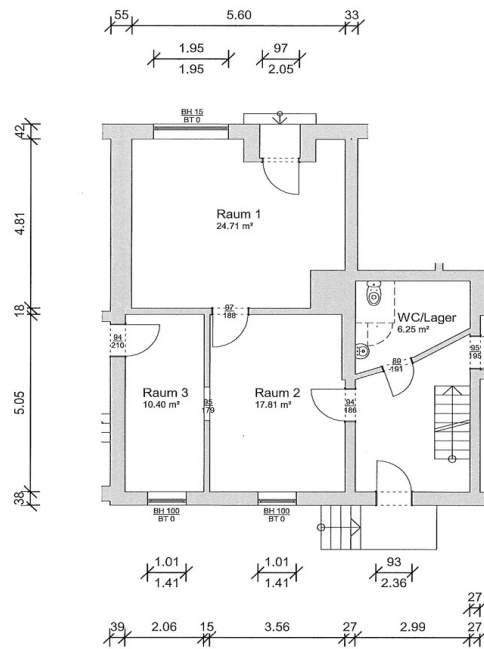
Finanzierung  
berechnen

**Número da propriedade: 26138017\_H - 16356 Werneuchen**

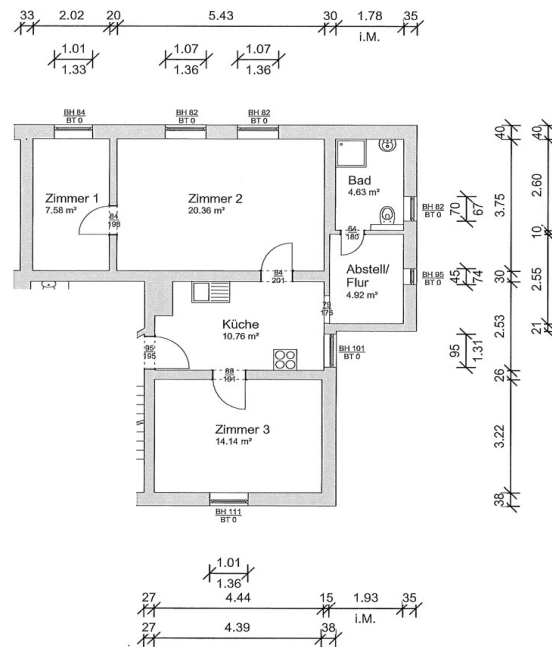
## Plantas dos pisos



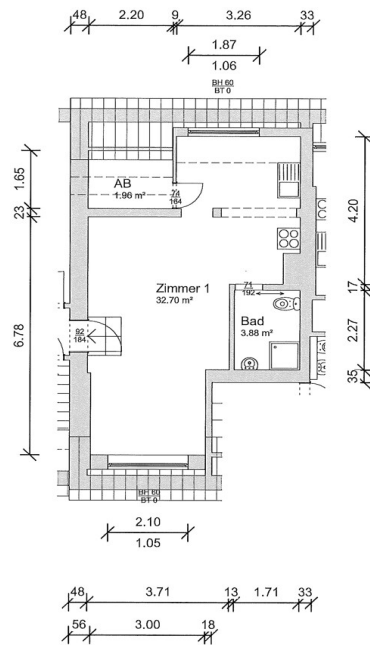
Erdgeschoss: Gewerbe 1



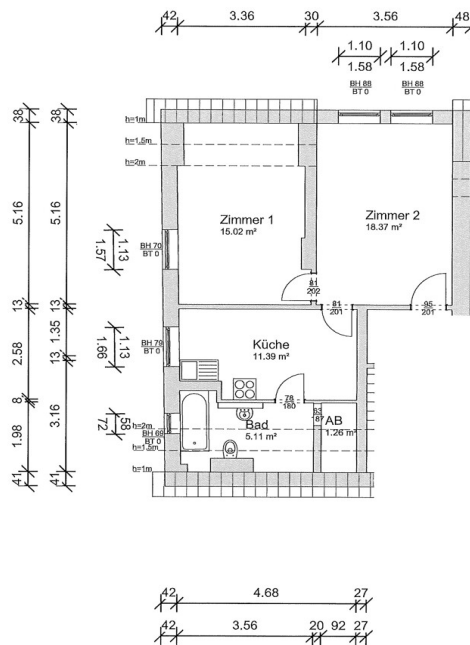
Erdgeschoss: Gewerbe 2



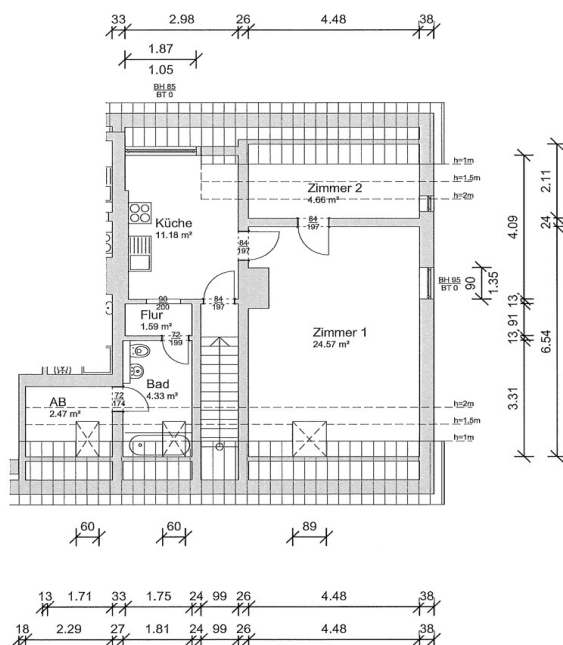
Erdgeschoss: Wohnung 4



Dachgeschoss: Wohnung 1



Dachgeschoss: Wohnung 2



Dachgeschoss: Wohnung 3

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: 26138017\_H - 16356 Werneuchen**

## Uma primeira impressão

Dieses markante Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Innenstadtlage von Werneuchen wurde im Jahr 1904 errichtet und verbindet historischen Charme mit attraktiven Nutzungsmöglichkeiten sowie interessantem Entwicklungspotenzial.

Das unter Ensembleschutz stehende Gebäude wurde von den heutigen Eigentümern zwischen 1993 und 2025 fortlaufend modernisiert und instand gehalten. Die Immobilie befindet sich auf einem großzügigen Grundstück und beherbergt zwei Gewerbeeinheiten sowie vier Wohneinheiten. Während eine der Gewerbeeinheiten bereits genutzt werden kann, bietet die zweite sanierungsbedürftige Einheit die Chance, eigene Ideen zu verwirklichen und zusätzlichen Wert zu schaffen.

Besonders hervorzuheben ist das weitläufige Grundstück mit einem großzügigen Gartenbereich sowie einem Baulandanteil von ca. 1.800 m². Hier eröffnen sich interessante Perspektiven für eine zukünftige Entwicklung. Eine mögliche Bebauung in zweiter Reihe könnte – vorbehaltlich einer behördlichen Genehmigung und entsprechender Abstimmung mit den zuständigen Behörden – realisiert werden.

Eine Garage sowie die befestigte Hoffläche im Innenhof bieten mehrere Pkw-Stellplätze und gewährleisten eine komfortable Erreichbarkeit sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Im Teilkeller befinden sich die Heizungsanlage und zusätzliche Lager- bzw. Abstellflächen.

Die Kombination aus zentraler Lage, historischem Charakter und vielfältigen Entwicklungsoptionen macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit für Kapitalanleger, Projektentwickler und Investoren mit langfristiger Perspektive.

Bereits installierte Rauchmelder in den Wohneinheiten sowie ein aktuelles Protokoll der Blei- und Legionellen-Beprobung aus 02/2026 dokumentieren die kontinuierliche Betreuung und den gepflegten Zustand des Bestandes.

Diese Immobilie vereint Geschichte, Charakter, Entwicklungspotential und zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser zentral im Herzen von Werneuchen gelegenen Liegenschaft.

Wir freuen uns darauf, Ihnen das Objekt persönlich vorzustellen.

**Número da propriedade: 26138017\_H - 16356 Werneuchen**

## **Detalhes do equipamento**

- Wohn- und Geschäftshaus (Ensembleschutz)
- großes Grundstück (insges. ca. 4.700 m<sup>2</sup>)
- davon Gartenanteil ca. 2.700 m<sup>2</sup>
- ca. 1.800 m<sup>2</sup> Baulandanteil
- manuelle Grundstückszufahrt
- komplette Dachsanierung (2025)
- zwei Gewerbeeinheiten (davon eine Einheit sanierungsbedürftig)
- vier Wohneinheiten
- Teilkeller
- versiegelte Fläche im Innenhof ca. 200 m<sup>2</sup>
- ca. 6 PKW-Stellplätze und 1 Garage im Innenhof
- Rauchmelder in allen Wohnungen
- teilweise Zuwasserleitungen erneuert
- Protokoll Blei- /Legionellen-Beprobung (02/2026)

**Número da propriedade: 26138017\_H - 16356 Werneuchen**

## **Tudo sobre a localização**

Die angebotene Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Werneuchen direkt am historischen Marktplatz. Die Stadt Werneuchen liegt im Landkreis Barnim nordöstlich von Berlin und verbindet die Vorzüge eines ruhigen, familienfreundlichen Wohnumfelds mit einer guten Anbindung an die Hauptstadt.

Die Verkehrsanbindung ist besonders für Pendler attraktiv. Über die Bundesstraße B158 gelangen Sie schnell zum Berliner Ring A10 sowie zu den Autobahnen A11 und A10, die eine zügige Verbindung in Richtung Berliner Stadtgebiet und das gesamte Berliner Umland ermöglichen. Zudem verfügt Werneuchen über einen Regionalbahnanschluss, der eine komfortable Verbindung in die Berliner Innenstadt bietet. Auch das öffentliche Busnetz ist gut ausgebaut und verbindet die Ortsteile sowie die Nachbargemeinden zuverlässig. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe. Mehrere Supermärkte wie Edeka, Lidl, Netto und Aldi sind innerhalb weniger Minuten erreichbar. Für ein erweitertes Shoppingangebot steht zudem der nahegelegene Kaufpark Eiche zur Verfügung.

Familien profitieren von einer sehr guten Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur. In Werneuchen stehen verschiedene Kindertagesstätten zur Verfügung. Darüber hinaus befinden sich Grundschule und weiterführende Bildungseinrichtungen direkt im Stadtgebiet, darunter die Grundschule im Rosenpark und die Europaschule Werneuchen. Auch das Freizeit- und Erholungsangebot kann sich sehen lassen. Die grüne Umgebung mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen lädt zu Aktivitäten in der Natur ein. Der nahegelegene Naturpark Barnim bietet vielfältige Möglichkeiten zur Naherholung. Familien profitieren zudem von attraktiven Ausflugszielen wie dem Holland-Park. Verschiedene Sportvereine, Spielplätze und kulturelle Angebote ergänzen das Freizeitangebot der Stadt. Eine besondere Qualität der Lage ist die gelungene Kombination aus ruhigem Kleinstadtcharakter, naturnahem Wohnen und der gleichzeitig guten Erreichbarkeit Berlins. Die zentrale Position direkt am Markt ermöglicht kurze Wege zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs, während die umliegenden Grünflächen und Naherholungsgebiete für eine hohe Wohn- und Lebensqualität sorgen.

**Número da propriedade: 26138017\_H - 16356 Werneuchen**

## 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: 26138017\_H - 16356 Werneuchen**

## **Pessoa de contacto**

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

**Petra Haseloff**

---

**An der Stadtmauer 14, 16321 Bernau**

**Tel.: +49 3338 - 70 88 33 0**

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

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

---

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