

Bad Freienwalde

# Solides Wohn- und Geschäftshaus mit Potenzial in Bad Freienwalde

CODICE OGGETTO: 24138019



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

PREZZO D'ACQUISTO: 250.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 164 m<sup>2</sup> • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 463 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24138019 - 16259 Bad Freienwalde

- 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: 24138019 - 16259 Bad Freienwalde

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24138019
Superficie netta	ca. 164 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	12
Bagni	2
Anno di costruzione	1894
Garage/Posto auto	4 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	250.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	1999
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 82 m <sup>2</sup>
Superficie commerciale	ca. 151 m <sup>2</sup>
Superficie affittabile	ca. 315 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Balcone

CODICE OGGETTO: 24138019 - 16259 Bad Freienwalde

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	46931.00 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	16.10.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1999

CODICE OGGETTO: 24138019 - 16259 Bad Freienwalde

## La proprietà



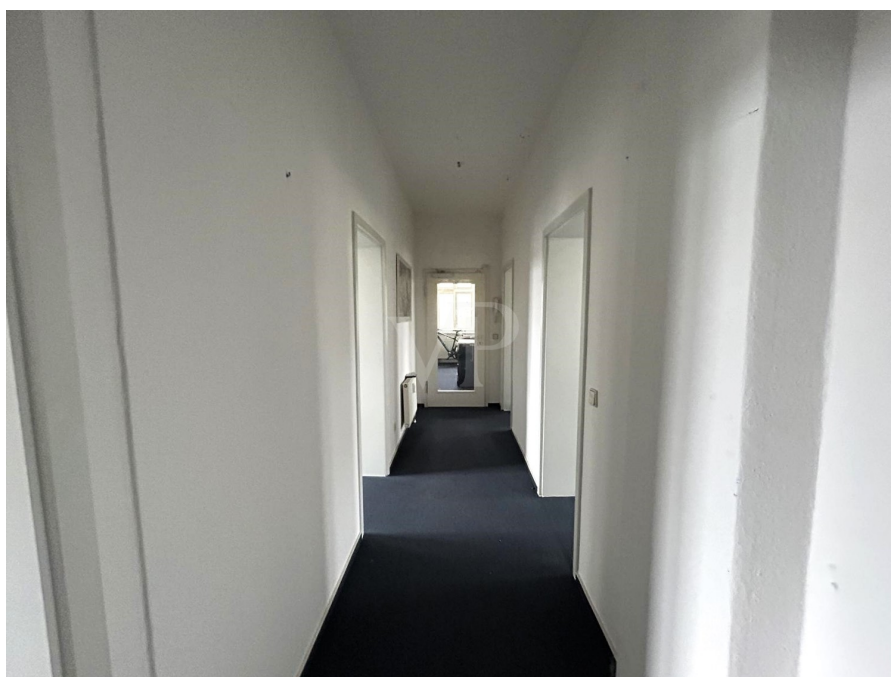
CODICE OGGETTO: 24138019 - 16259 Bad Freienwalde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24138019 - 16259 Bad Freienwalde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24138019 - 16259 Bad Freienwalde

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24138019 - 16259 Bad Freienwalde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24138019 - 16259 Bad Freienwalde

## La proprietà



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Handelsblatt**  
**TOP**  
**Kunden-**  
**Beratung**  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Vergleich: 21 Immobilienmakler  
aus der Region Berlin-Brandenburg  
2024

**ivd**

**WIR BILDEN AUS**  
2024  
100%  
#REINWERTLEISTEN

Kundenbewertung **4,7**  
★★★★★

**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

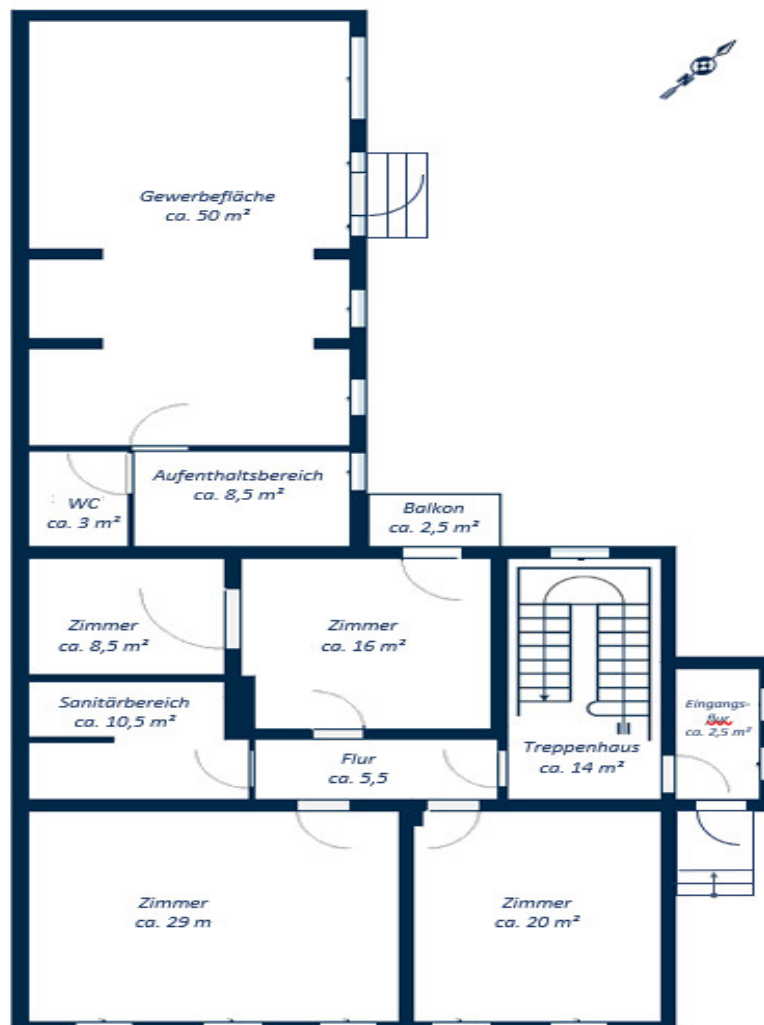
- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

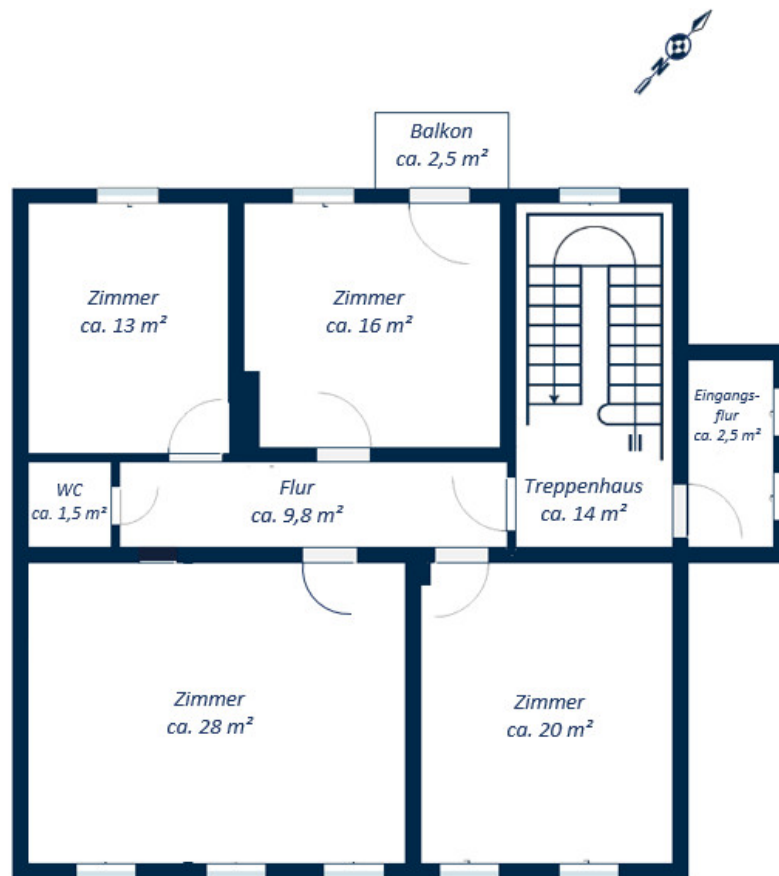
Shop Barnim | An der Stadtmauer 14 | 16321 Barnau bei Berlin | T.: 03338 - 70 88 33 0 | barnim@von-poll.com  
Shop Wandlitz | Prenzlauer Chaussee 138 | 16348 Wandlitz | T.: 033397 - 68 468 0 | wandlitz@von-poll.com

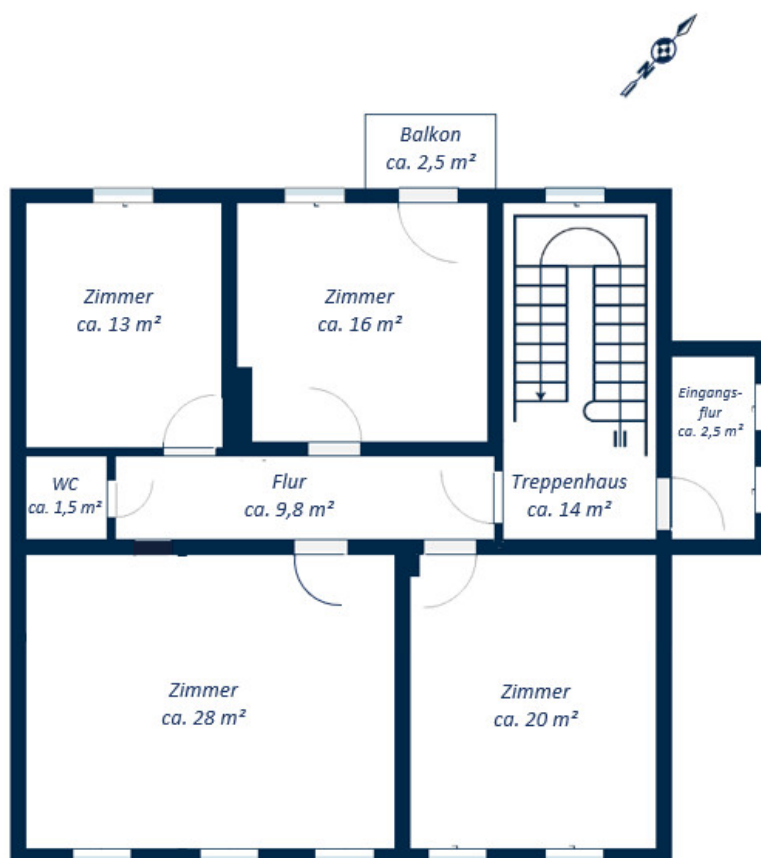
Map labels: Wandlitz, Barnau bei Berlin, Berlin, Spandau, Zehlendorf, Prenzlauer Berg, Mitte, Westend, Südend, Ostend.

CODICE OGGETTO: 24138019 - 16259 Bad Freienwalde

# 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: 24138019 - 16259 Bad Freienwalde**

## Una prima impressione

Dieses Wohn- und Geschäftshaus, im Herzen von Bad Freienwalde gelegen und ursprünglich 1894 erbaut, wurde im Jahr 1999 modernisiert. Es bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten sowohl für Wohn- als auch Gewerbezwecke. Das Haupthaus erstreckt sich über drei Etagen und beherbergt zwei vermietete Wohneinheiten mit jeweils ca. 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Beide Wohnungen sind stabil vermietet und sichern langfristige Mieteinnahmen. Im 1. OG befindet sich eine leerstehende Gewerbeeinheit, die früher als Kanzlei genutzt wurde. Diese Fläche befindet sich in einem gutem Zustand und kann sowohl weiterhin gewerblich genutzt als auch in Wohnraum umgewandelt werden. Im Keller des Haupthauses besteht Sanierungsbedarf. Der Anbau bietet eine weitere, gut erhaltene Gewerbefläche von ca. 69 m<sup>2</sup>, die sich ideal für Büros oder Dienstleistungsgewerbe eignet. Diese Fläche ist derzeit im Leerstand, bietet jedoch großes Potenzial zur Vermietung. Der Anbau ist in gutem Zustand, allerdings weist der Keller Feuchtigkeitsprobleme auf. Obwohl das Gebäude 1999 modernisiert wurde, besteht weiterhin Potenzial für energetische Verbesserungen. Insbesondere die Modernisierung des bisher ungedämmten Dachbodens könnte langfristig zu einer höheren Energieeffizienz beitragen. Dank der zentralen Lage in Bad Freienwalde ist das Haus sowohl für Mieter als auch für Gewerbetreibende hervorragend erreichbar und verkehrstechnisch optimal angebunden. Die aktuell vermieteten Wohneinheiten generieren stabile Nettomieteinnahmen in Höhe von € 10.200,- pro Jahr. Die leerstehenden Gewerbeflächen bieten zudem weiteres Potenzial zur Wertsteigerung und Vermietung. Das hier vorgestellte Wohn- und Geschäftshaus ist eine solide Investition mit großem Zukunftspotential. Ob als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung – hier erwartet Sie eine vielseitige Immobilie in einer attraktiven Lage. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen unseres Immobilienangebotes!

CODICE OGGETTO: 24138019 - 16259 Bad Freienwalde

## Dettagli dei servizi

### Haupthaus

- drei Etagen mit zwei Wohneinheiten
- eine Gewerbeeinheit
- Hausflur Teppichboden
- Vollkeller im Haupthaus
- Keller im Anbau
- erschlossen mit Stadtwasser, Abwasser, Strom, Gas

### Anbau

- gepflegte Gewerbeeinheit
- Pantryküche
- WC
- vier KFZ Einstellflächen
- teilunterkellert (feucht)
- erschlossen mit Stadtwasser, Abwasser, Strom, Gas

**CODICE OGGETTO: 24138019 - 16259 Bad Freienwalde**

## Tutto sulla posizione

Bad Freienwalde liegt idyllisch im Nordosten Brandenburgs und ist als ältestes Moorheilbad der Region bekannt. Das Stadtzentrum von Bad Freienwalde zeichnet sich durch seine charmante, historische Architektur, gut erhaltene Altbauten sowie eine ruhige, naturnahe Umgebung aus. Neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés bietet das Zentrum verschiedene medizinische und kulturelle Einrichtungen, die den täglichen Bedarf abdecken. Darüber hinaus gibt es auch Gewerbeflächen und kleinere Handwerksbetriebe, die das wirtschaftliche Leben in der Stadt bereichern. Diese Mischung aus Dienstleistung, Handel und Gewerbe sorgt für eine lebendige und vielseitige Stadtstruktur. Verkehrstechnisch ist Bad Freienwalde gut angebunden. Über die Bundesstraße B158 erreicht man Berlin in etwa einer Stunde, was Pendlern die Möglichkeit bietet, die Ruhe der ländlichen Umgebung mit der Nähe zur Hauptstadt zu verbinden. Auch die nächstgelegenen Städte wie Eberswalde und Strausberg sind schnell erreichbar. Der Bahnhof Bad Freienwalde bietet eine direkte Regionalzugverbindung nach Berlin-Lichtenberg und ermöglicht eine bequeme Anbindung an das Berliner S-Bahn-Netz. Zudem sorgen Busverbindungen für eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Ortschaften. Mit dieser Lage und der gut entwickelten Infrastruktur bietet Bad Freienwalde ein attraktives Umfeld sowohl für Privatpersonen als auch für Gewerbetreibende, die von der Mischung aus Ruhe, Natur und städtischen Annehmlichkeiten profitieren möchten.



**CODICE OGGETTO: 24138019 - 16259 Bad Freienwalde**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 46931.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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: 24138019 - 16259 Bad Freienwalde

## Partner di contatto

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

Petra Haseloff

---

An der Stadtmauer 14 Barnim  
E-Mail: [barnim@von-poll.com](mailto:barnim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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