

Bad Freienwalde

# Solides Wohn- und Geschäftshaus mit Potenzial in Bad Freienwalde

CODE DU BIEN: 24138019



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

PRIX D'ACHAT: 250.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 164 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 463 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24138019 - 16259 Bad Freienwalde

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24138019 - 16259 Bad Freienwalde

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24138019	Prix d'achat	250.000 EUR
Surface habitable	ca. 164 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Type de toiture	à deux versants	Modernisation / Rénovation	1999
Pièces	12	État de la propriété	A rénover
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1894	Surface de plancher	ca. 82 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	4 x surface libre	Espace commercial	ca. 151 m <sup>2</sup>
		Espace locatif	ca. 315 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 24138019 - 16259 Bad Freienwalde

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	46931.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.10.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1999

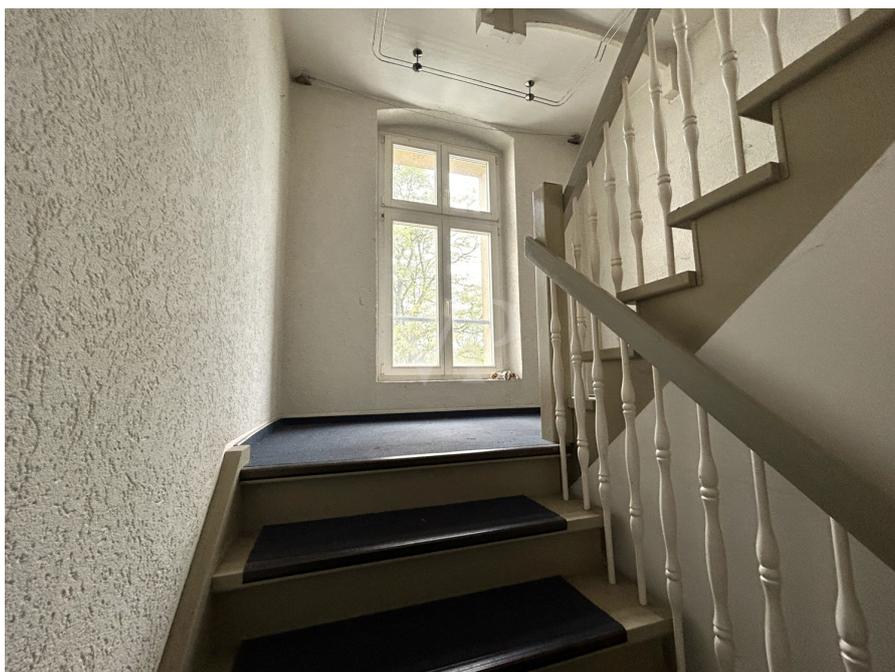
CODE DU BIEN: 24138019 - 16259 Bad Freienwalde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24138019 - 16259 Bad Freienwalde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24138019 - 16259 Bad Freienwalde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24138019 - 16259 Bad Freienwalde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24138019 - 16259 Bad Freienwalde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24138019 - 16259 Bad Freienwalde

## La propriété



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Handelsblatt  
**TOP**  
Kunden-  
Beratung  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Vergleich: 21 Immobilienmakler  
aus der Region  
16259

ivd

WIR BILDEN AUS  
2024  
mit  
#REINWISSEN

Kundenbewertung **4,7**  
★★★★★

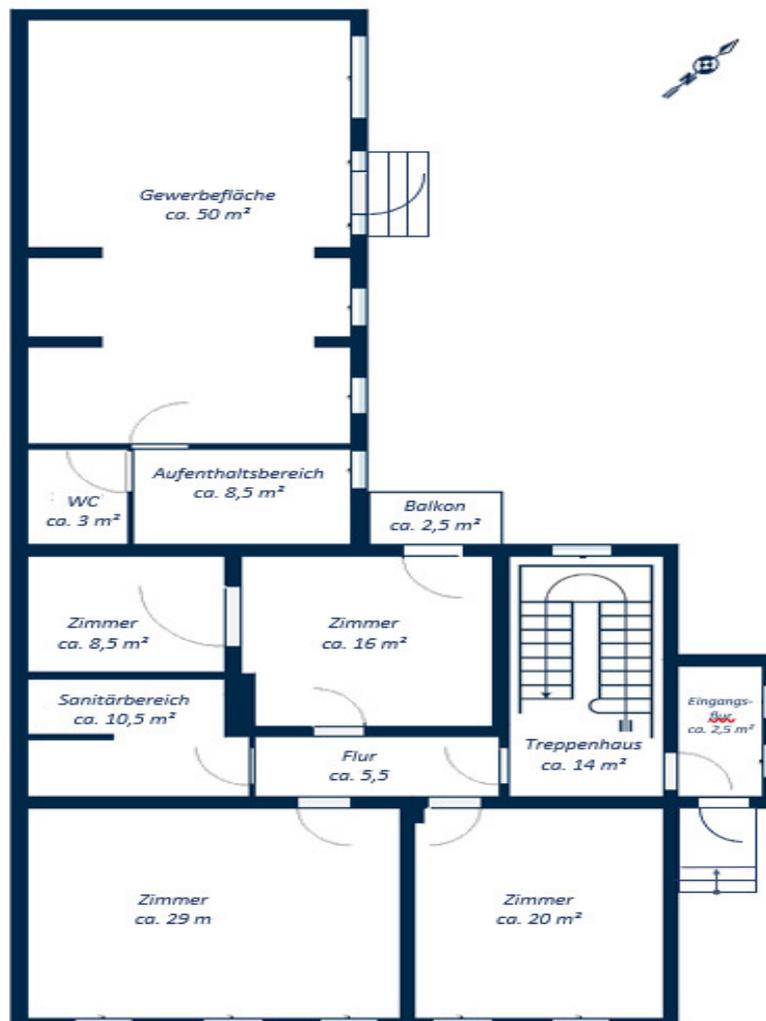
**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

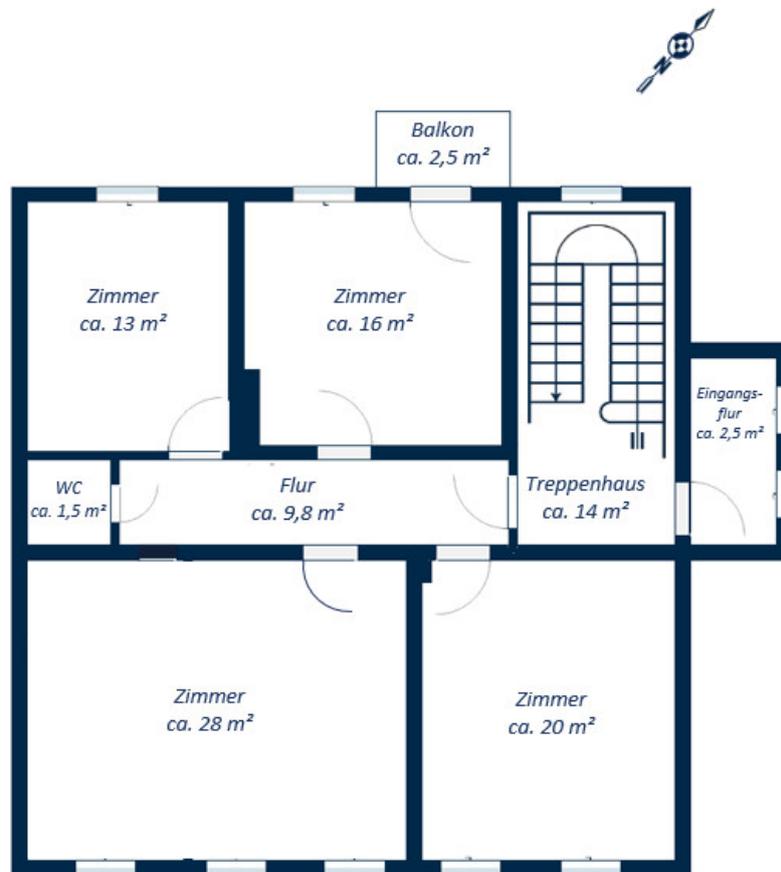
- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

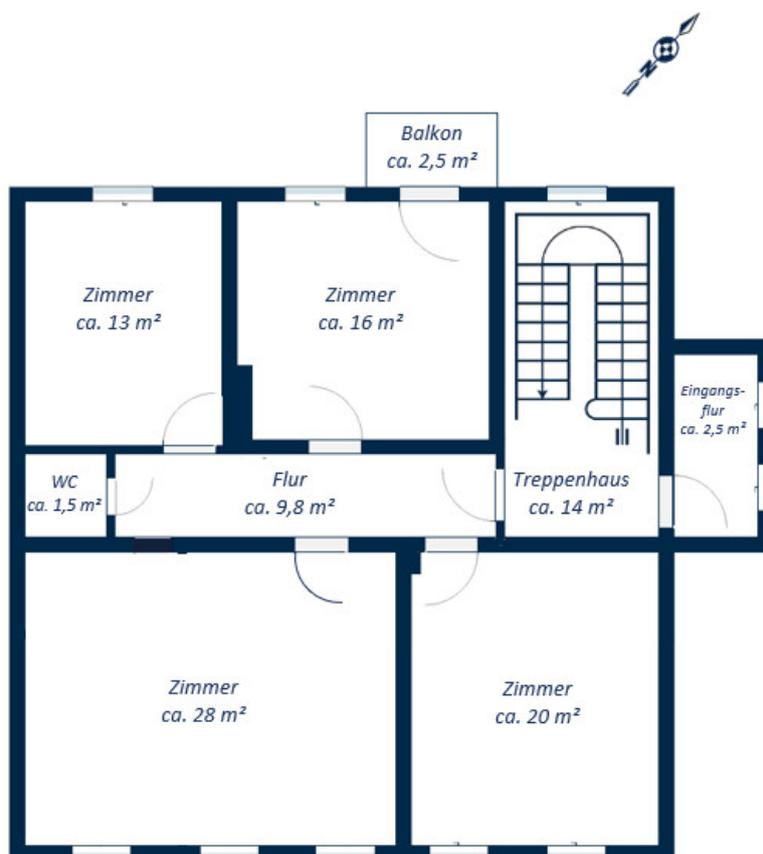
Shop Barnim | An der Stadtmauer 14 | 16321 Barnau bei Berlin | T.: 03338 - 70 88 33 0 | barnim@von-poll.com  
Shop Wandlitz | Prenzlauer Chaussee 138 | 16348 Wandlitz | T.: 033397 - 68 468 0 | wandlitz@von-poll.com

CODE DU BIEN: 24138019 - 16259 Bad Freienwalde

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24138019 - 16259 Bad Freienwalde**

## Une première impression

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!

CODE DU BIEN: 24138019 - 16259 Bad Freienwalde

## Détails des commodités

### 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

**CODE DU BIEN: 24138019 - 16259 Bad Freienwalde**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24138019 - 16259 Bad Freienwalde

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24138019 - 16259 Bad Freienwalde

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)