

Bad Freienwalde

# Solides Wohn- und Geschäftshaus mit Potenzial in Bad Freienwalde

Número de propiedad: 24138019



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

PRECIO DE COMPRA: 250.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 164 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 463 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24138019 - 16259 Bad Freienwalde

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24138019 - 16259 Bad Freienwalde

## De un vistazo

Número de propiedad	24138019	Precio de compra	250.000 EUR
Superficie habitable	ca. 164 m <sup>2</sup>	Comisión	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Modernización / Rehabilitación	1999
Habitaciones	12	Estado de la propiedad	para reformar
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1894	Espacio utilizable	ca. 82 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	4 x Plaza de aparcamiento exterior	Superficie comercial	ca. 151 m <sup>2</sup>
		Superficie alquilable	ca. 315 m <sup>2</sup>
		Características	Balcón

Número de propiedad: 24138019 - 16259 Bad Freienwalde

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	46931.00 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	16.10.2034	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1999

Número de propiedad: 24138019 - 16259 Bad Freienwalde

## La propiedad



Número de propiedad: 24138019 - 16259 Bad Freienwalde

## La propiedad



Número de propiedad: 24138019 - 16259 Bad Freienwalde

## La propiedad



Número de propiedad: 24138019 - 16259 Bad Freienwalde

## La propiedad





Número de propiedad: 24138019 - 16259 Bad Freienwalde

## La propiedad



Número de propiedad: 24138019 - 16259 Bad Freienwalde

## La propiedad



**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  
IMMOBILIEN  
PROFISCHULENEN

Kundenbewertung **4,7**  
★★★★★

**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

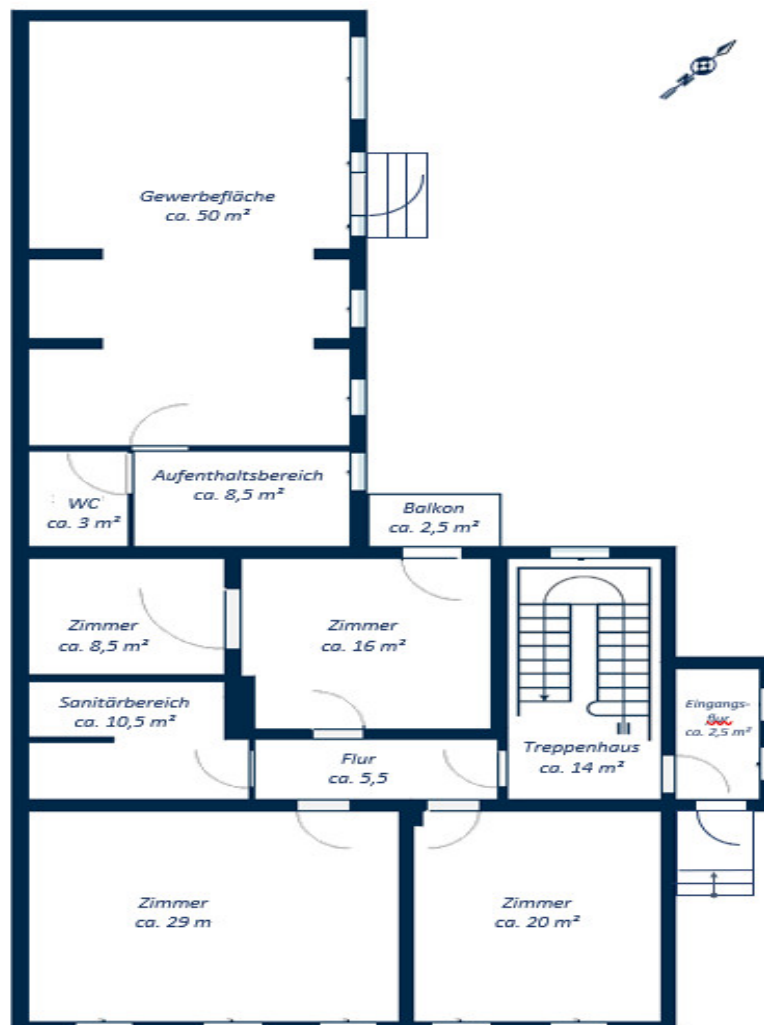
- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

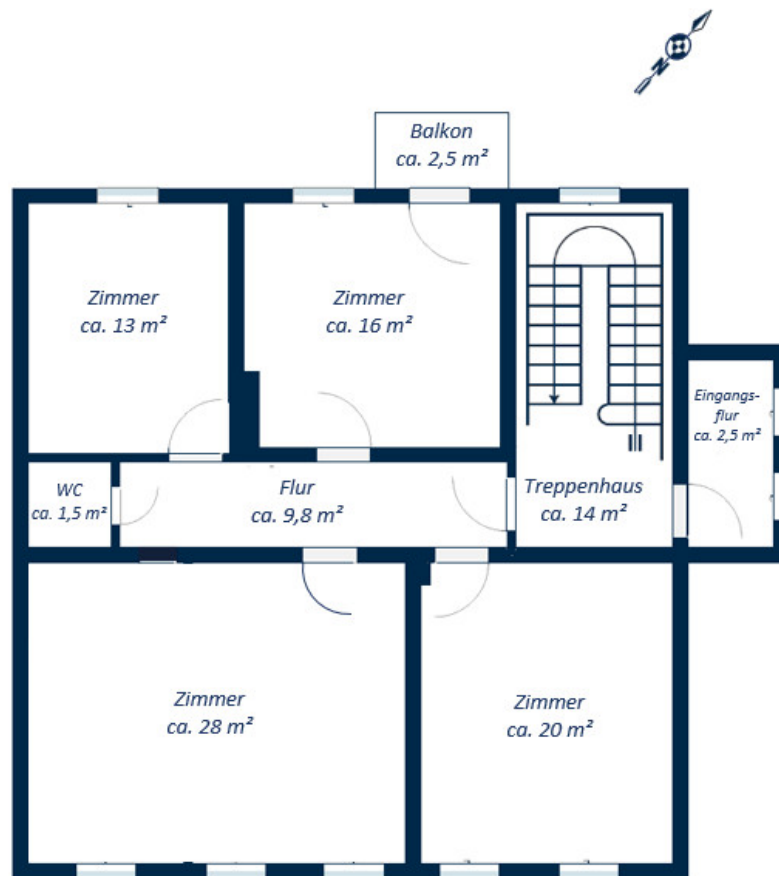
Shop Barnim | An der Stadtmauer 14 | 16321 Barnau bei Berlin | T.: 03338 - 70 88 33 0 | barnim@von-poll.com  
Shop Wandlitz | Prenzlauer Chaussee 138 | 16348 Wandlitz | T.: 033397 - 68 468 0 | wandlitz@von-poll.com

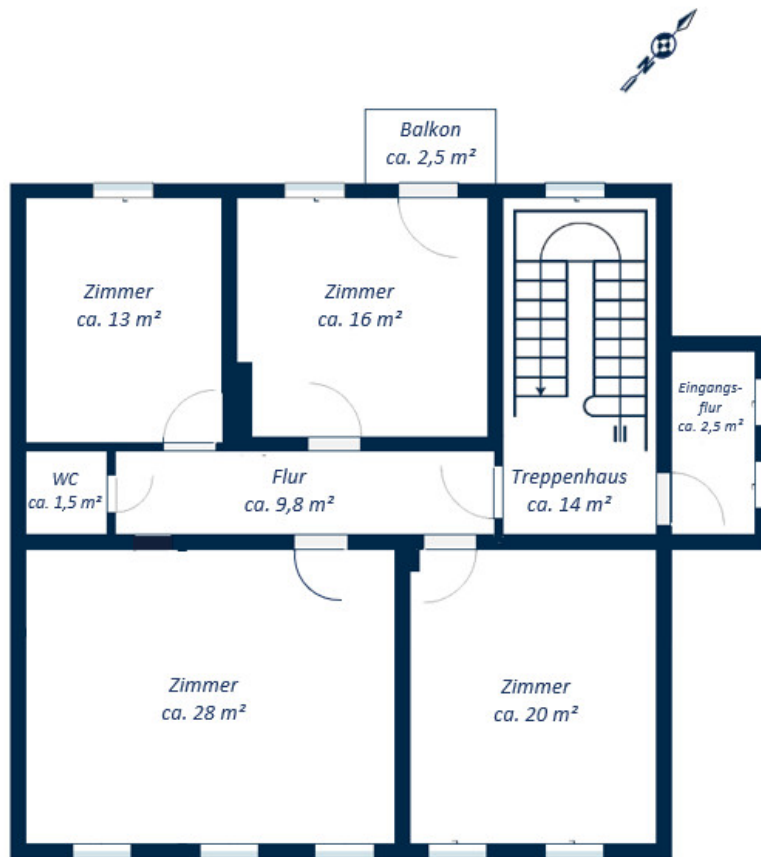
Wandlitz  
Barnau bei Berlin  
Berlin  
Spandau  
Zehlendorf

Número de propiedad: 24138019 - 16259 Bad Freienwalde

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24138019 - 16259 Bad Freienwalde

## Una primera impresión

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!

Número de propiedad: 24138019 - 16259 Bad Freienwalde

## Detalles de los servicios

### 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

Número de propiedad: 24138019 - 16259 Bad Freienwalde

## Todo sobre la ubicación

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.



Número de propiedad: 24138019 - 16259 Bad Freienwalde

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 24138019 - 16259 Bad Freienwalde

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)