Frankfurt (Oder)

# Einfamilienhaus mit großzügigem Nebengebäude zur gewerbliche Nutzung - nah am Stadtzentrum

***Objektnummer: 25421015***

www.von-poll.com

**KAUFPREIS:** 794.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 257 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 2.151 m²

**Objektnummer: 25421015 - 15234 Frankfurt (Oder)**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25421015 - 15234 Frankfurt (Oder)**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25421015 |
| Wohnfläche | ca. 257 m² |
| Zimmer | 5 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1972 |
| Stellplatz | 7 x Freiplatz, 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 794.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Nutzfläche | ca. 260 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Einbauküche |

**Objektnummer: 25421015 - 15234 Frankfurt (Oder)**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht |
| Energieausweis gültig bis | 31.07.2035 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Endenergie-verbrauch | 81.12 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | C |
| Baujahr laut Energieausweis | 1992 |

**Objektnummer: 25421015 - 15234 Frankfurt (Oder)**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25421015 - 15234 Frankfurt (Oder)**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25421015 - 15234 Frankfurt (Oder)**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25421015 - 15234 Frankfurt (Oder)**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25421015 - 15234 Frankfurt (Oder)**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25421015 - 15234 Frankfurt (Oder)**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25421015 - 15234 Frankfurt (Oder)**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25421015 - 15234 Frankfurt (Oder)**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25421015 - 15234 Frankfurt (Oder)**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25421015 - 15234 Frankfurt (Oder)**

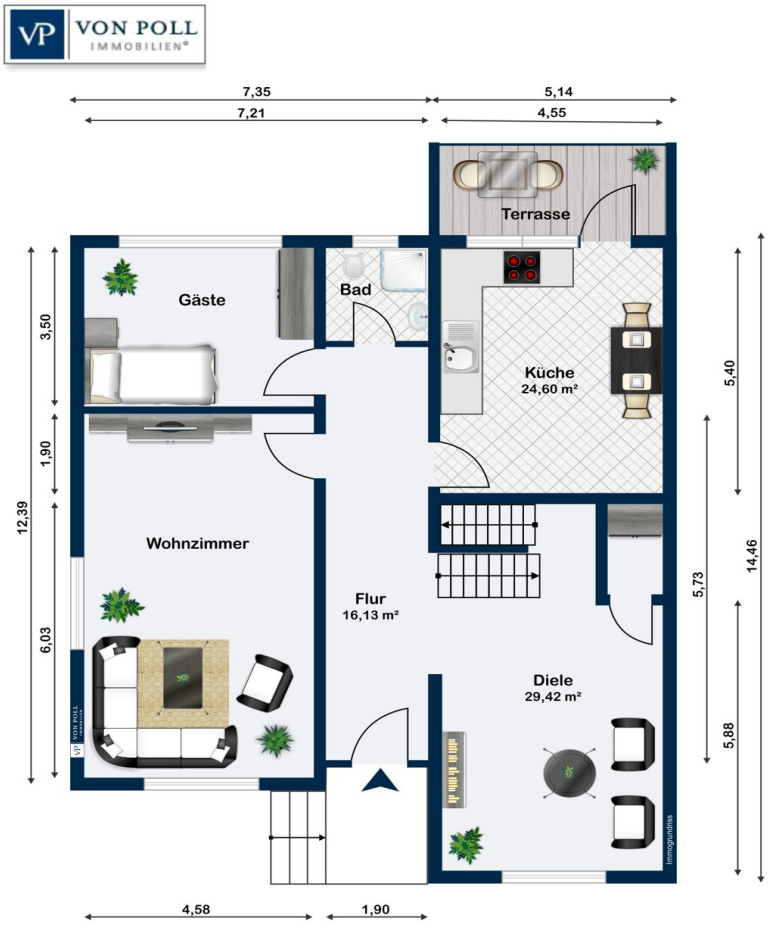
# Die Immobilie

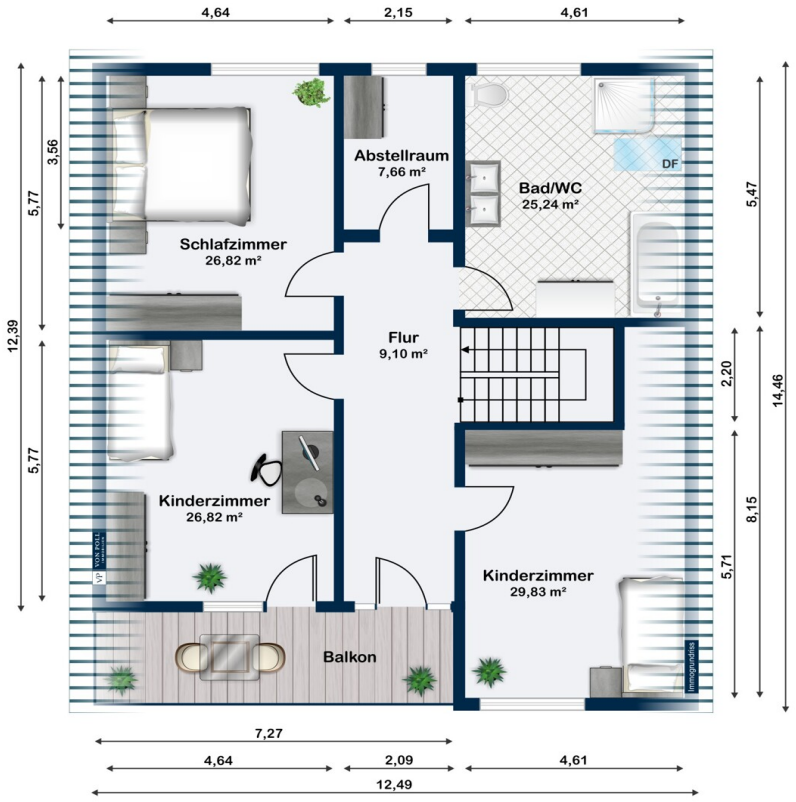
**Objektnummer: 25421015 - 15234 Frankfurt (Oder)**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25421015 - 15234 Frankfurt (Oder)**

# Grundrisse






Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25421015 - 15234 Frankfurt (Oder)**

# Ein erster Eindruck

In der Nähe des Stadtzentrums befindet sich ein Einfamilienhaus mit einem großzügigen Nebengebäude, das sich ideal für die gewerbliche Nutzung eignet.
Diese ansprechende und repräsentative Immobilie steht auf einem großzügigen 2.151 m² großen Grundstück und präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 257 m². Das 1972 erbaute und
und 1992 umfassend modernisierte Objekt bietet Raum für individuelles Wohnen und zahlreiche weitere Nutzungsmöglichkeiten.
So ist ein Nebengebäude mit einer Nutzfläche von ca. 260 m² vorhanden, das bisher gewerblich genutzt wurde. Das Objekt eignet sich ideal für große Familien oder einen Mehrgenerationenhaushalt. Es besteht auch die Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu verbinden und so beide Bereiche bequem miteinander zu verknüpfen. Der Fantasie sind keine Grenzen gesetzt.

Die Immobilie umfasst insgesamt fünf Zimmer, die sich auf zwei Etagen verteilen. Sie bieten ein hohes Maß an Flexibilität in der Nutzung. Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiger Eingangsbereich und das Wohnzimmer. Außerdem gibt es eine gut ausgestattete Küche mit ausreichend Platz für einen Essbereich sowie einen direkten Zugang zur großen Terrasse. Diese dient als zentraler Treffpunkt für Familie und Gäste.

Der Außenbereich lässt keine Wünsche offen. Der gepflegte Garten bietet zahlreiche Rückzugsorte und viel Platz für Freizeitaktivitäten. Ein beheizbarer Salzwasser-Swimmingpool ermöglicht das ganze Jahr über Schwimmen. Eine Gartensauna ergänzt das Angebot für entspannte Stunden im eigenen Zuhause. Für Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage und ein Gartenhäuschen mit Stauraum bereit. Zusätzlich gibt es noch sieben weitere Stellplätze.

Das Haus liegt in einer Wohngegend mit guter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und in der Nähe von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Der weitläufige Garten ist ruhig. Dies ermöglicht eine hohe Lebensqualität und eine bequeme Erreichbarkeit alltäglicher Anlaufpunkte.

Zusammengefasst bietet dieses Einfamilienhaus eine hervorragende Möglichkeit für Familien, die einen geräumigen und gut gelegenen Wohnort suchen, oder für Personen, die ein Gewerbe in Wohnortnähe betreiben möchten. Dank seines soliden Baus und der durchgeführten Modernisierungen ist es bereit, zukünftige Bewohner mit seinen vielen Vorzügen willkommen zu heißen. Eine Besichtigung lohnt sich, um den vielseitigen

Charme dieser Immobilie persönlich zu erleben und ihre zahlreichen Möglichkeiten kennenzulernen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

**Objektnummer: 25421015 - 15234 Frankfurt (Oder)**

# Ausstattung und Details

Grundstücksfläche ca. 2.151 m²
Wohnfläche ca. 257 m²
Nebengebäude mit einer Nutzfläche von ca. 260 m²
BAUWEISE UND AUSSTATTUNG:
- Baujahr 1972
- Sanierung und Umbau 1992
- 5 Zimmer
- Kaminofen
- großzügige hochwertiger Einbauküche mit Markengeräten von Siemens

AUßENBEREICH:
- gepflasterte Einfahrt
- Gartensauna mit Ruheraum
- großzügige Terrasse
- beheizbarer Salzwasser-Swimmingpool
- Doppelgarage
- 7 Stellplätze
- Gartenhäuschen
- Nebengebäude mit Anbindung ans Haus

**Objektnummer: 25421015 - 15234 Frankfurt (Oder)**

# Alles zum Standort

GEOGRAFIE:
Frankfurt an der Oder ist eine am Westufer der Oder gelegene kreisfreie Stadt im östlichen Brandenburg und ein wichtiges Wirtschaftszentrum mit zukunftsorientierten Wachstumspotenzialen. Verschiedene Zweige der Industriewirtschaft in den Bereichen Automotive, Ernährungswirtschaft, Logistik oder Metallerzeugung haben sich hier angesiedelt. In Frankfurt (Oder) leben ca. 57.000 Einwohner.

LAGE/VERKEHR:
Direkte Verkehrsanbindungen, wie unter anderem an die BAB 12 sowie an die B 112, gewährleisten eine angenehme An- und Abreise. Binnen etwa 45 Autominuten erreicht man – nicht zuletzt aufgrund der guten Verkehrsanbindungen über die Autobahn A12- die Hauptstadt mit ihrem internationalen Flughafen Berlin BER.
Fürstenwalde ist ca. 36 km, Grünheide ist ca. 59 km und die Stadt Erkner ca. 70 km entfernt.

FREIZEIT/ NATUR:
Zu den beliebten Sehenswürdigkeiten zählen der Tierpark, die St. Marien Kirche und das Kleist Museum. Ein gemütlicher Bummel durch die beschauliche Fußgängerzone mit den charmanten Boutiquen, Fachgeschäften und einem reichen gastronomischen Angebot lohnt sich immer. Die romantische Altstadt zeichnet sich insbesondere durch historische Bauwerke in norddeutscher Backsteingotik aus. Die schöne Uferpromenade lädt mit ihrem herrlichen Panoramablick auf die Oderwiesen zu einem ausgiebigen Spaziergang ein.

Von der Immobilie aus besteht eine ideale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Nähe zu den unmittelbaren Versorgungseinrichtungen, Ärzten, Apotheken, Schulen, Kindertagesstätten und zum Zentrum der Stadt sind entscheidende Punkte, die die Lage dieser Wohnung besonders attraktiv machen.

**Objektnummer: 25421015 - 15234 Frankfurt (Oder)**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 81.12 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

**Objektnummer: 25421015 - 15234 Frankfurt (Oder)**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martina Paasch

Ulmenstraße 4, 15526 Bad Saarow
Tel.: +49 33631 - 80 30 59
E-Mail: bad.saarow@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com