WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

FALC IMMOBILIEN Zum Exposé

FALC FINANCE Finanzierung berechnen

Objektnummer FALC-DPi-73171

Gewerbeeinheiten als Kapitalanlage mit solider Rendite!

Eckdaten

Kaufpreis	***885.000,00 €***
Jahresnettomiete	***54.000,00 €***
Faktor	***16,4***
Provision	***7,14 % inkl. MwSt. vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.***

Wohnfläche	*40,0 m²*
Nutzfläche	*177,0 m²*
Grundstücksfläche	*2.540,0 m²*
Gesamtfläche	*418,0 m²*
Anzahl Gewerbeeinheiten	*2,0*
Baujahr	*1960*
Zustand	*Modernisiert*
Letzte Modernisierung	*2019*
Ausstattungskategorie	*Standard*
Bodenart	*Stein*
Befeuerung	*Elektro*
Stellplatzart	*Außenstellplatz*
DV Verkabelung	
Hallenhöhe	*4.2*

Energieausweis

Energieausweistyp	*Verbrauchsausweis*
Gültig bis	*08.03.2032*
Energieträger	*Strom*
Stromwert	*42.5*
Ausstelldatum	*08.03.2022*
Geltende EnEV	*2014*
Gebäudeart	*Gewerbe*

Objektbeschreibung

Lage

Groß Schulzendorf, ein Ortsteil der Stadt Ludwigsfelde, überzeugt durch seine hervorragende Verkehrsanbindung im Süden Berlins. Die direkte Nähe zur Bundesstraße B101 sowie zum südlichen Berliner Ring (A10) gewährleistet eine schnelle Erreichbarkeit der Berliner Innenstadt und der umliegenden Wirtschaftsstandorte. Das Umfeld ist geprägt von etablierten Unternehmen aus den Bereichen Logistik und Produktion, was den Standort insbesondere für gewerbliche Nutzungen attraktiv macht. Der Flughafen Berlin Brandenburg (BER) ist in kurzer Zeit erreichbar.

Entfernungen (PKW-Fahrzeiten):
- ***B101: ca. 7 Minuten***
- ***A10 (Berliner Ring): ca. 9 Minuten***
- ***Flughafen BER: ca. 20 Minuten***
- ***Berliner Innenstadt: ca. 40 Minuten***

Objektbeschreibung

Das angebotene Grundstück umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2.540 m² und ist mit Produktions-, Büro- und Lagergebäuden bebaut. Die Gesamtfläche der beiden Hauptgebäude beträgt zusammen ca. 418 m². Ein kürzlich errichteter Wohnbungalow mit ca. 49 m² Gesamtfläche wird als Monteursunterkunft genutzt.

Das massiv erbaute Büro- und Lagergebäude (ca. 218 m² Gesamtfläche) ist mit einer PV-Anlage inklusive Speicher und einer Strom-Heizung ausgestattet. Im Obergeschoss des Gebäudes befindet sich eine ca. 30 m² umfassende Monteurwohnung. Das Gebäude ist vorder- und rückseitig mit Sektionaltoren versehen. Auf der Rückseite befindet sich ein ca. 42 m² überdachter Außen-Lagerbereich und ein ca. 26 m² großes Gerätehaus, bestehend aus zwei miteinander verbundenen Seecontainern.

Die im Jahr 1996 errichtete Leichtbauhalle mit ca. 200 m² Gesamtfläche kann als Showroom oder Produktions- und Lagerhalle genutzt werden. Sie verfügt über zwei Sektionaltore mit ca. 4 m Breite. Die Hallenhöhe beträgt ca. 4,20 m. Beheizt wird die Halle über ein gasbetriebenes Warmluftheizsystem der Firma Remko.

Die Einfahrt und die Fläche zwischen den Gebäuden ist vollständig gepflastert und mit LKW befahrbar. Genügend Parkplätze stehen auf dem Grundstück zur Verfügung.

Die gesamte Gewerbeeinheit ist derzeit vermietet und wird zum 31.12.2025 FREI! Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beträgt 54.000 EUR.

Nutzen Sie die anhaltend hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen am Berliner Stadtrand und sichern Sie sich dieses renditestarke Investment! Unser Team unterstützt Sie bei jedem Schritt – von der ersten Anfrage bis zur Schlüsselübergabe und darüber hinaus. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Ausstattung

Massives Gebäude mit einer Gesamtfläche von ca. 218 m² (inkl. überdachter Anbau) :

Erdgeschoss:
- Bürofläche ca. 41 m²
- WC & Küche ca. 12 m²
- Halle mit Sektionaltoren (Breite ca. 3,5 m) beidseitig ca. 84 m²
- Überdachter Aussen-Lagerbereich ca. 42 m²
- Geräteschuppen ca. 25 m²

Obergeschoss:
- Bürofläche oder Monteurwohnung ca. 30 m²

Fliesen- bzw. Natursteinböden in den Büroflächen
Stromheizung mit Photovoltaik-Einspeisung (Bj. 2019)

++
Leichtbauhalle (Stahlkonstruktion) mit ca. 200 m² Fläche:

- Bürobereich mit Schaufensterflächen
- Produktions- / Lagerteil mit Sektionaltoren
- Beheizt durch einen REMKO Heizautomaten (Erdgas)

++
Wohnbungalow mit. ca 49 m² Fläche:

- Wohnbereich
- Schlafnische
- Kochbereich
- Sanitärbereich
- Elektrische Heizung
- Natursteinböden

Sonstiges

++ BESICHTIGUNGSTERMINE ++

Da wir jegliche Kommunikation datenschutzkonform dokumentieren und verarbeiten, bitten wir Sie, alle Fragen bzw. Besichtigungswünsche nur schriftlich per E-Mail an uns zu richten. Nur so ist eine zeitnahe Beantwortung durch unser Team gewährleistet.

++ SONSTIGES ++

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um einen Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen oder ein Gebotsverfahren auch verändern kann. Die Provision beträgt 7,14 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten? Rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6:00 – 22:00 Uhr persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

FALC Immobilien
Dennis Pilz | Dipl.-Betriebswirt

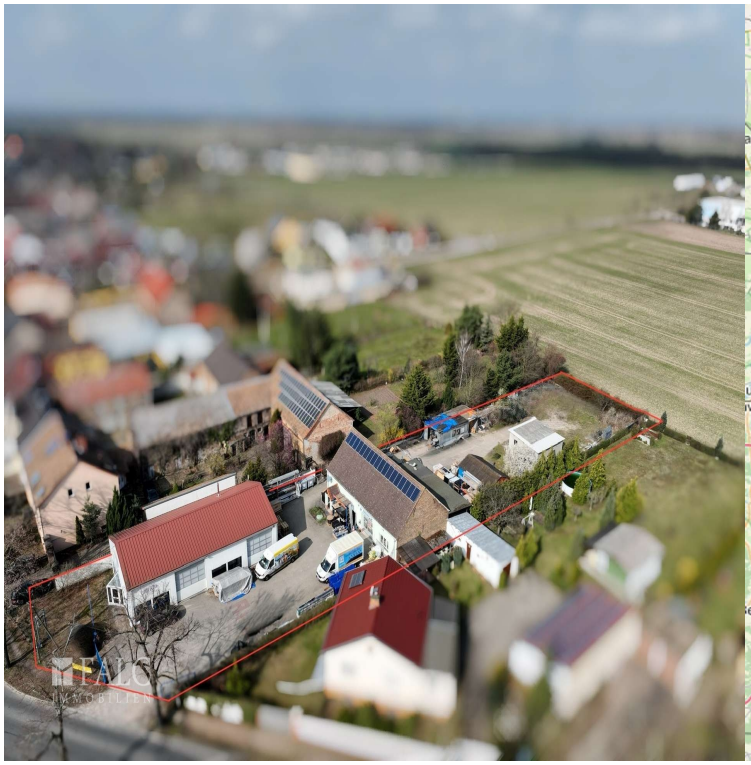
Büro (06:00 - 22:00 Uhr): 0800 – 646 0 646

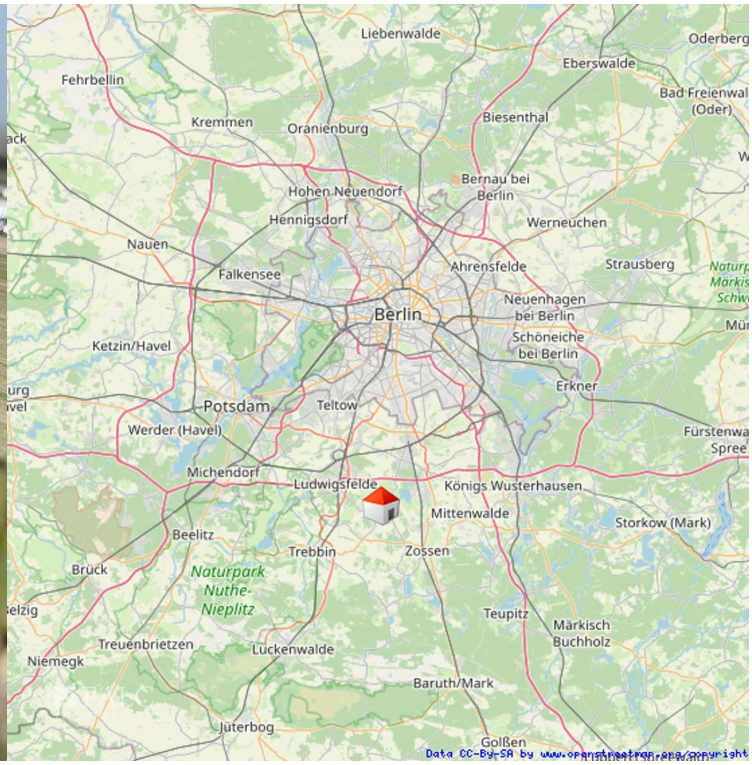
FALC

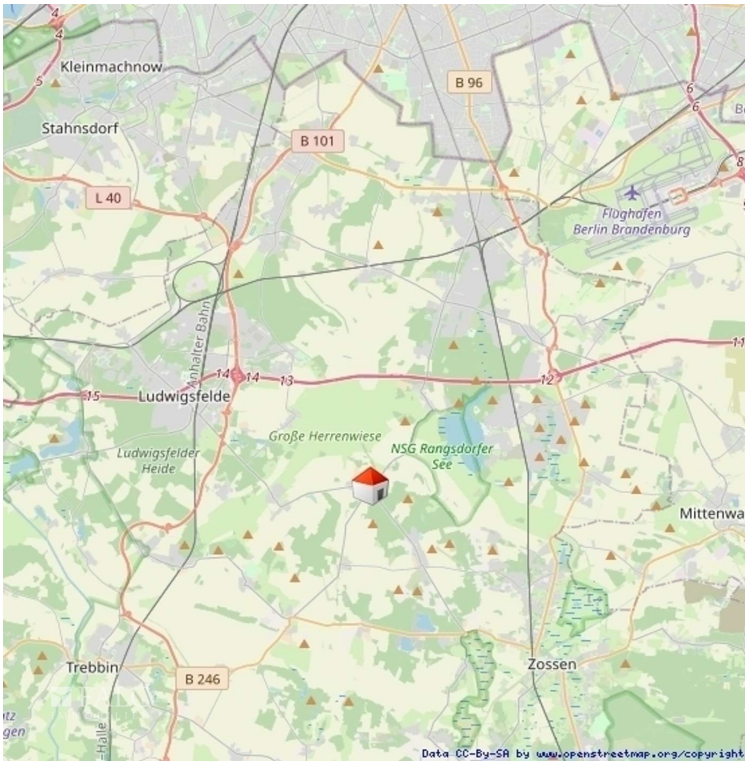
FALC

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import






Kleinmachnow
Stahnsdorf
B 96
B 101
L 40
Flughafen
Berlin Brandenburg
Anhalter Bahn
Ludwigsfelde
Große Herrenwiese
NSG Rangsdorfer
See
Ludwigsfelder
Heide
Mittenwa
Trebbin
B 246
Zossen
Data CC-By-SA by www.openstreetmap.org/copyright