



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-DPi-73171

**Attraktives Gewerbeensemble mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten am Berliner Stadtrand!**

### Eckdaten

**Kaufpreis**  
**Provision**

**885.000,00 €**

**7,14 % inkl. MwSt. vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

|                                |                              |
|--------------------------------|------------------------------|
| <b>Wohnfläche</b>              | <b>40,0 m<sup>2</sup></b>    |
| <b>Nutzfläche</b>              | <b>177,0 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>Grundstücksfläche</b>       | <b>2.540,0 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Gesamtfläche</b>            | <b>418,0 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>Anzahl Gewerbeeinheiten</b> | <b>2,0</b>                   |
| <b>Baujahr</b>                 | <b>1960</b>                  |
| <b>Letzte Modernisierung</b>   | <b>2019</b>                  |
| <b>Bodenart</b>                | <b>Stein</b>                 |
| <b>Befeuerng</b>               | <b>Elektro</b>               |
| <b>Stellplatzart</b>           | <b>Außenstellplatz</b>       |
| <b>DV Verkabelung</b>          |                              |
| <b>Hallenhöhe</b>              | <b>4.2</b>                   |

### **Energieausweis**

|                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| <b>Energieausweistyp</b> | <b>Verbrauchsausweis</b> |
| <b>Gültig bis</b>        | <b>08.03.2032</b>        |
| <b>Energieträger</b>     | <b>Strom</b>             |
| <b>Stromwert</b>         | <b>42.5</b>              |
| <b>Ausstelldatum</b>     | <b>08.03.2022</b>        |
| <b>Geltende EnEV</b>     | <b>2014</b>              |
| <b>Gebäudeart</b>        | <b>Gewerbe</b>           |

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **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**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Objektbeschreibung**

**Das angebotene Gewerbegrundstück verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 2.540 m<sup>2</sup> und ist mit Produktions-, Büro- und Lagergebäuden bebaut. Die Gesamtfläche der beiden Hauptgebäude beträgt insgesamt ca. 418 m<sup>2</sup>. Ergänzt wird das Ensemble durch einen Wohnbungalow mit ca. 49 m<sup>2</sup> Gesamtfläche, der als Monteursunterkunft genutzt werden kann.**

**Das massiv errichtete Büro- und Lagergebäude mit einer Gesamtfläche von ca. 218 m<sup>2</sup> verfügt über eine Photovoltaikanlage inklusive Stromspeicher sowie eine strombasierte Heizlösung. Im Obergeschoss befindet sich eine ca. 30 m<sup>2</sup> große Monteurswohnung. Das Gebäude ist sowohl an der Vorder- als auch an der Rückseite mit Sektionaltoren ausgestattet und bietet somit optimale Anlieferungs- und Nutzungsmöglichkeiten.**

**Auf der Gebäuderückseite befinden sich ein ca. 42 m<sup>2</sup> großer, überdachter Außenlagerbereich sowie ein ca. 26 m<sup>2</sup> umfassendes Gerätehaus, bestehend aus zwei miteinander verbundenen Seecontainern.**

**Die im Jahr 1996 errichtete Leichtbauhalle mit einer Gesamtfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> eignet sich ideal als Showroom, Produktions- oder Lagerfläche. Sie verfügt über zwei ca. 4 m breite Sektionaltore und eine Hallenhöhe von ca. 4,20 m, wodurch auch größere Maschinen oder Fahrzeuge problemlos untergebracht werden können. Die Beheizung erfolgt über ein gasbetriebenes Warmluftheizsystem der Firma Remko.**

**Die Einfahrt sowie die Hofflächen zwischen den Gebäuden sind vollständig gepflastert und LKW-befahrbar. Auf dem Grundstück stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung.**

**Die gesamte Gewerbeeinheit ist derzeit unvermietet und bietet somit sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern flexible Nutzungsperspektiven.**

**Hinweis: Ein Kfz.-Reparaturbetrieb ist auf dem Grundstück nicht gestattet.**

**Profitieren Sie von der anhaltend hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen im Berliner Umland und sichern Sie sich dieses vielseitig nutzbare Gewerbeobjekt mit Entwicklungspotenzial.**

**Gerne begleiten wir Sie professionell und zuverlässig – von der ersten Anfrage über die Besichtigung bis hin zur Übergabe. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



## **Ausstattung**

**Massives Gebäude mit einer Gesamtfläche von ca. 218 m<sup>2</sup> (inkl. überdachter Anbau) :**

### **Erdgeschoss:**

- Bürofläche ca. 41 m<sup>2</sup>
- WC & Küche ca. 12 m<sup>2</sup>
- Halle mit Sektionaltoren (Breite ca. 3,5 m) beidseitig ca. 84 m<sup>2</sup>
- Überdachter Aussen-Lagerbereich ca. 42 m<sup>2</sup>
- Geräteschuppen ca. 25 m<sup>2</sup>

### **Obergeschoss:**

- Bürofläche oder Monteurwohnung ca. 30 m<sup>2</sup>

**Fliesen- bzw. Natursteinböden in den Büroflächen**

**Stromheizung mit Photovoltaik-Einspeisung (Bj. 2019)**

++++  
**Leichtbauhalle (Stahlkonstruktion) mit ca. 200 m<sup>2</sup> Fläche:**

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

++++  
**Wohnbungalow mit ca. 49 m<sup>2</sup> Fläche:**

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



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **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**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

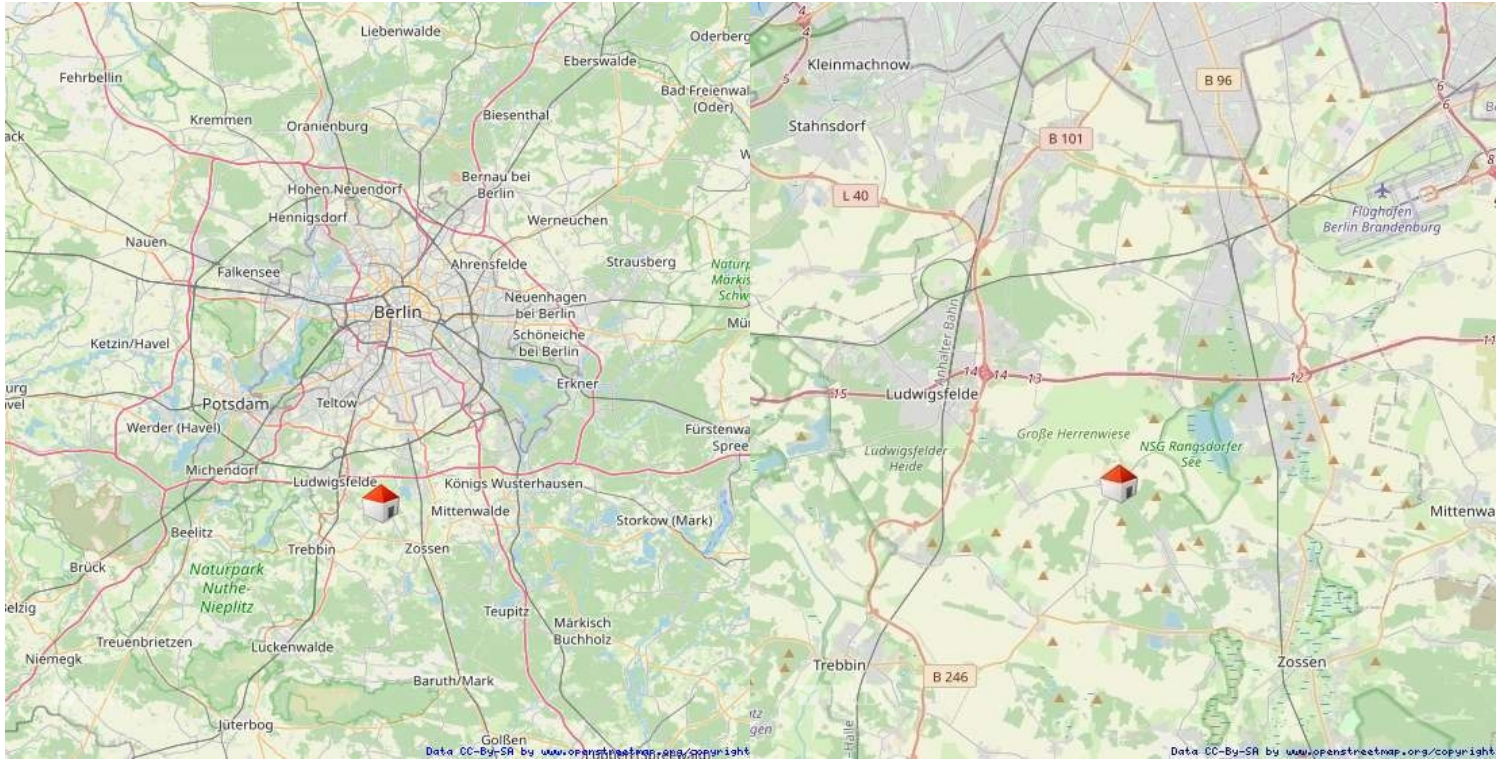
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)