**Fürstenwalde/Spree**

# Modernes Verwaltungsgebäude mit Produktions- und Lagerhalle und bester Verkehrsanbindung

***??????? ????????: 25421009-Kauf***

**???? ??????: 5.000.000 EUR • ?????? ???: 12.827 m²**

**??????? ????????: 25421009-Kauf - 15517 Fürstenwalde/Spree**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

**??????? ????????: 25421009-Kauf - 15517 Fürstenwalde/Spree**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25421009-Kauf |
| ???? ?????????? | 2002 |
| ????? ?????????? | 30 x ?????????? ????? ?????????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 5.000.000 EUR |
| ????? / ???????? / ????????????? ????????? | ??????? |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ???????? ?????? | ca. 2.885 m² |
| ????????? ????? | ca. 1175 m² |
| ??????????? ????? | ca. 2885 m² |

**??????? ????????: 25421009-Kauf - 15517 Fürstenwalde/Spree**

# ??????????? ????????

| | |
|---|---|
| ???? ????????? | ?????? ?????? ????? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 17.04.2033 |

| | |
|---|---|
| ?????????????? ????????? | VERBRAUCH |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????? | 2002 |

**??????? ????????: 25421009-Kauf - 15517 Fürstenwalde/Spree**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25421009-Kauf - 15517 Fürstenwalde/Spree**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25421009-Kauf - 15517 Fürstenwalde/Spree**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25421009-Kauf - 15517 Fürstenwalde/Spree**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25421009-Kauf - 15517 Fürstenwalde/Spree**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25421009-Kauf - 15517 Fürstenwalde/Spree**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25421009-Kauf - 15517 Fürstenwalde/Spree**

# ?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

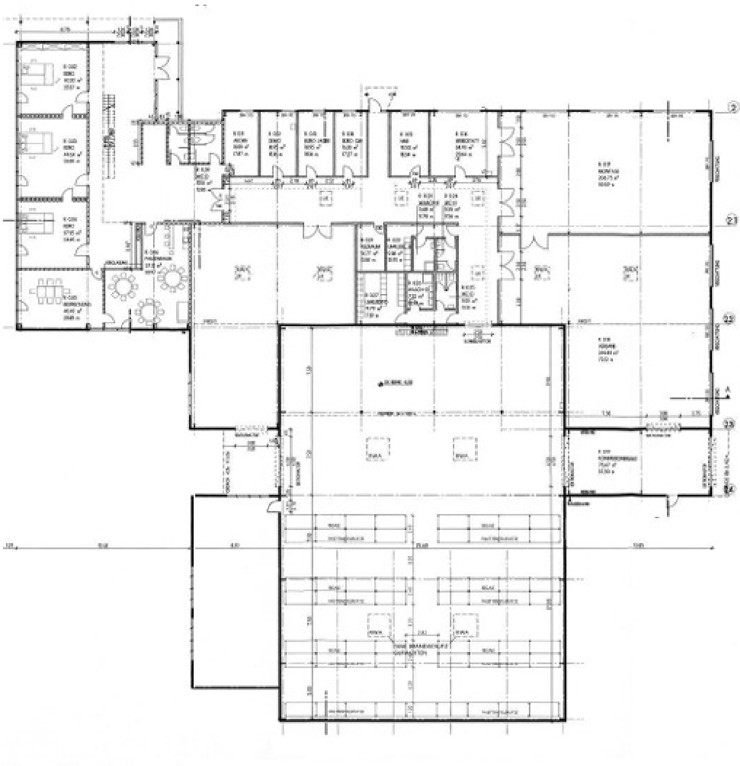
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

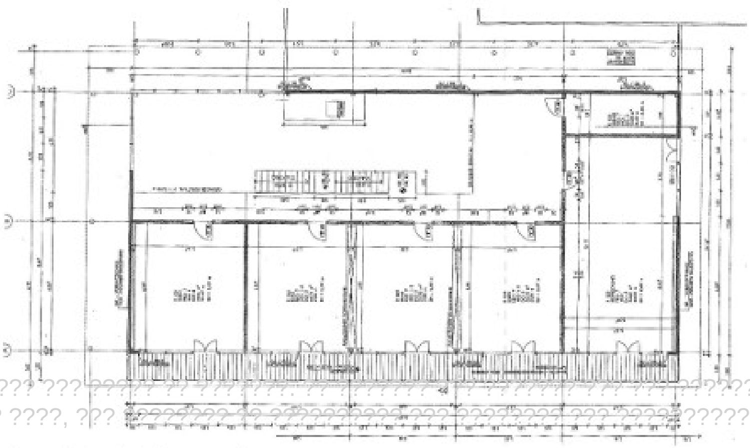
T.: +49 (0)33631 - 80 30 59

www.von-poll.com

**??????? ????????: 25421009-Kauf - 15517 Fürstenwalde/Spree**

# ??????





???? ? ?????? ??? ????? ?? ?????????????????? ?? ??????????????????. ??? ??
???? ????, ??? ????????? ?? ?????????????? ????????? ??? ???????????.

**??????? ????????: 25421009-Kauf - 15517 Fürstenwalde/Spree**

# ??? ????? ????????

Zum Verkauf steht ein ca. 12.827 m² großes Gewerbegrundstück direkt an der Spree. Das Grundstück ist mit einer modernen Produktions-/Lagerhalle sowie einem Bürogebäude mit Wasserblick bebaut.

Die sehr gepflegte Gewerbeimmobilie liegt direkt am Ufer der Fürstenwalder Spree und ist von einer parkähnlichen Außenanlage umgeben. Über ein verglastes Foyer gelangt man in das Bürogebäude, das im Erdgeschoss ca. 385 m² und im 1. Obergeschoss ca. 225 m² Bürofläche bietet.
Alle Büroräume sind klimatisiert und mit bodentiefen Fenstern, Parkettboden und Datenverkabelung zum klimatisierten Serverraum ausgestattet. Die einzelnen Arbeitsbereiche sowie diverse Nebenräume werden über einen zentralen Flur erschlossen und sind durch Trockenbauwände abgetrennt. Eine Anpassung der Raumstruktur ist problemlos möglich. Der moderne Pausenbereich mit integrierter Küche (Geschirrspüler, Kühlschrank, Herd) und Zugang zur Außenterrasse befindet sich im Erdgeschoss.

Durch einen Anbau ist der Zugang zum Produktions- und Lagerbereich direkt vom Bürogebäude aus möglich. Diese ist in 3 große Räume mit jeweils ca. 200 - 270 m² unterteilt. Die Lagerhalle hat eine Deckenhöhe von ca. 7,20 m, ist stützenfrei und verfügt über eine Schwerlastregalanlage mit ca. 900 Palettenstellplätzen.

Weitere ca. 190 m² Lagerfläche bietet die vorhandene Stahlbühne. Hier befindet sich auch die Klimatechnik sowie der Kompressor für die Druckluftanlage. Die Lagerhalle wurde nachträglich um ca. 140 m² Produktionsfläche inkl. Büroraum erweitert. Ein weiteres Sektionaltor in der Lagerhalle ermöglicht den Zugang zum rückwärtigen Grundstücksteil (Wasserseite).

Interessiert? Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage!

**??????? ????????: 25421009-Kauf - 15517 Fürstenwalde/Spree**

# ????????????? ??? ???????

Zustand:
- sehr gepflegter Gesamtzustand
Raumhöhen:
- Produktionsbereich: ca. 3,60 - 4,00 m Deckenhöhe

Lagerhalle:
- ca. 7,20 m Deckenhöhe
Strom:
- Hausanschluss mit 160 A Absicherung, umfangreiche Elektroinstallationen vorhanden
Gas:
- Gasanschluss vorhanden
Heizung:
- Objektbeheizung mit gasbetriebenem Blockheizkraftwerk (Fremdeigentum mit Versorgervertrag)
- Bürogebäude: Erdgeschoss Foyer Warmwasser-Fußbodenheizung, Erdgeschoss und Obergeschoss Büroräume über kombinierte Deckengeräte (Kühlung/Heizung)
- Produktionsbereich: Warmwasser-Fußbodenheizung, Lagerhalle beheizt mittels Warmluftgebläse
Druckluft:
- durch zwei Kompressoren versorgte Druckluftverteilung mit zahlreichen Zapfstellen im Produktionsbereich
Sanitär:
- Bürogebäude: getrennte Damen und Herren - WC's im Erdgeschoss
- Produktionshalle: Sozialtrakt für Damen und Herren getrennt mit jeweils 2 Kabinen
- 1 Dusche mit Waschplätzen und Umkleidebereich, Sanitätsraum vorhanden
Zugänge:
- befestigte Zufahrt für (Schwer-) LKW und Lastzüge mit ausreichender Rangiermöglichkeit auf dem Hof
- modernes Rolltor an der Anlieferungsschleuse mit ca. 4,50 m * 4,50 m

Parkmöglichkeiten:
- 30 PKW- Parkplätze auf dem Grundstück

**??????? ????????: 25421009-Kauf - 15517 Fürstenwalde/Spree**

# ??? ??? ??? ??????????

GEOGRAFIE:
Fürstenwalde/Spree liegt im Landkreis Oder-Spree etwa 70 km südöstlich von Berlin direkt am Ufer der Spree und nur wenige Kilometer von Bad Saarow und dem Scharmützelsee, eines der bekanntesten Naherholungs- und Reiseziele Brandenburgs.
Fürstenwalde ist mit fast 33.000 Einwohnern die bevölkerungsreichste Stadt im Landkreis Oder-Spree. Im Zentrum ist das Wahrzeichen der Stadt Fürstenwalde, der St. Mariendom. Sowohl die Geschäfte rundum den Marktplatz, als auch entlang der Eisenbahnstraße laden zu einer Shoppingtour ein.
Fürstenwalde verfügt über mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen.
Abseits des Großstadttrubels aber mit guter Infrastruktur ist Fürstenwalde ein wunderschöner Ort zum leben, arbeiten und erholen.

LAGE/VERKEHR:
Fürstenwalde verfügt über eine gute Verkehrsanbindung. Über die Anschlussstelle Fürstenwalde-West (Autobahn A12) gelangt man zu vielen regionalen Zielen im Umland und ist schnell in Berlin. Der Regionalexpress (RE1) fährt stündlich nach Frankfurt (Oder), Eisenhüttenstadt, Cottbus, Berlin, Potsdam und Magdeburg.
Berlin ist ca. 70 km, Grünheide ist ca. 20 km und die Stadt Frankfurt (Oder) ist ca. 23 km entfernt.
Den neuen Berliner Flughafen BER erreicht man in ca. 40 km und ca. 30 min.

FREIZEIT:
In unmittelbarer Nähe befindet sich Bad Saarow und der Scharmützelsee. Dieser ist umringt von einzigartigen Naturlandschaften und ist Bestandteil der 33 Kilometer langen Bundeswasserstraße Storkower Gewässer mit vielfältigen Wassersportmöglichkeiten.
Alljährlich finden am "Märkischen Meer" wiederkehrende Events, Konzerte und Veranstaltungen der Spitzenklasse statt. Unzählige Freizeit-, Erholungs- und Gesundheitsangebote können sowohl durch die Einwohner als auch die Gäste genutzt werden.
Aktivurlauber, Naturliebhaber und Sportbegeisterte kommen hier beim Wandern, Radeln, Tennisspielen, Golfen, Baden, Segeln, Surfen, Paddeln und Rudern voll auf ihre Kosten.
Bad Saarow ist eines der Golfzentren Deutschlands: ein Golf-Resort der Top-Klasse nach internationalen Standards.

**??????? ????????: 25421009-Kauf - 15517 Fürstenwalde/Spree**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.4.2033.
Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 49.90 kwh/(m²*a).
Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 26.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

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.

**??????? ????????: 25421009-Kauf - 15517 Fürstenwalde/Spree**

# ??????????? ?????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Martina Paasch

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

*???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com