

Mittenwalde

# Einzelhandels-, Praxis- oder Bürofläche in bevorzugter Innenstadtlage von Mittenwalde

*CODICE OGGETTO: 25206042-EG-Rechts*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 129.000 EUR • VANI: 1**

CODICE OGGETTO: 25206042-EG-Rechts - 15749 Mittenwalde

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25206042-EG-Rechts - 15749 Mittenwalde

## A colpo d'occhio

|                |                    |
|----------------|--------------------|
| CODICE OGGETTO | 25206042-EG-Rechts |
|----------------|--------------------|

|      |   |
|------|---|
| Vani | 1 |
|------|---|

|                     |      |
|---------------------|------|
| Anno di costruzione | 2012 |
|---------------------|------|

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Prezzo d'acquisto | 129.000 EUR |
|-------------------|-------------|

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| Commercio al dettaglio | Locale commerciale |
|------------------------|--------------------|

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| Superficie commerciale | ca. 46 m <sup>2</sup> |
|------------------------|-----------------------|

|                                    |      |
|------------------------------------|------|
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2012 |
|------------------------------------|------|

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Stato dell'immobile | Come nuovo |
|---------------------|------------|

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| Tipologia costruttiva | massiccio |
|-----------------------|-----------|

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| Superficie lorda | ca. 46 m <sup>2</sup> |
|------------------|-----------------------|

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| Superficie commerciale | ca. 46.68 m <sup>2</sup> |
|------------------------|--------------------------|

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| Superficie affittabile | ca. 46 m <sup>2</sup> |
|------------------------|-----------------------|

CODICE OGGETTO: 25206042-EG-Rechts - 15749 Mittenwalde

## Dati energetici

|                                            |                      |                                                       |                     |
|--------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Riscaldamento                              | Gas naturale leggero | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA<br>VALIDO FINO A | 10.06.2035           | Consumo energetico                                    | 80.10 kWh/m²a       |
|                                            |                      | Classe di efficienza energetica                       | C                   |
|                                            |                      | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2012                |



CODICE OGGETTO: 25206042-EG-Rechts - 15749 Mittenwalde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25206042-EG-Rechts - 15749 Mittenwalde

## La proprietà



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**03375 - 52 83 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.



**CODICE OGGETTO: 25206042-EG-Rechts - 15749 Mittenwalde**

## Una prima impressione

Diese Immobilie bietet eine hervorragende Lage für Gewerbetreibende, die Wert auf eine gute Erreichbarkeit und ein lebendiges Umfeld legen. Mit einer Einzelhandels-, Praxis- oder Bürofläche von ca. 47 m<sup>2</sup> eignet sich das Objekt ideal für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Der Raum ist hell und einladend, was eine angenehme Atmosphäre für Kunden oder Mitarbeiter schafft. Ein großes Schaufenster bietet straßenseitig hervorragende Präsentationsflächen.

Zusätzlich verfügt die Einheit über eine kleine Kaffeeküche, die ideal für Pausen oder die Zubereitung von Erfrischungen genutzt werden kann. Ein separates WC und eine Gartenterrasse bieten zusätzlichen Komfort und Funktionalität.

Ein besonderer Pluspunkt ist die präsente Lage. Durch die regelmäßige Frequenz von Fahrzeugen und Fußgängern entsteht eine konstant hohe Sichtbarkeit – ideal für Unternehmen, die von spontanen Kundenkontakten profitieren möchten.

Insgesamt befindet sich die Gewerbeinheit in einem gepflegten und wertigen Wohnensemble. Bei Bedarf kann die benachbarte Gewerbeinheit im Erdgeschoss dazu erworben werden.

Öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich direkt vor der Gewerbeinheit.

Wenn Sie Interesse an dieser interessanten Immobilie haben, freuen wir uns über eine kurze Darstellung Ihrer Geschäftsidee.

**CODICE OGGETTO: 25206042-EG-Rechts - 15749 Mittenwalde**

## Dettagli dei servizi

### ALLGEMEIN:

- Innenstadtlage
- Sehr gepflegtes Wohnensemble
- Gepflasterte Gehwege und Zugänge zum Hinterhaus
- Gepflegte Briefkastenanlage
- Das Grundstück ist komplett eingefriedet
- Vorderhaus: Teilkeller
- Die Heizungsanlage befindet sich im EG des Vorderhauses
- Bushaltestelle nur 1 Minute fußläufig entfernt
- INTERNETVERFÜGBARKEIT: ca. 100 Mbit/s im Download
- Glasfaserkabel liegt bereits in Straße
- KEIN Denkmalschutz

### NUTZUNGSKONZEPTE:

- Einzelhandel
- Kleiner Praxisbetrieb
- Architektur- oder Ingenieurbüro
- Fotostudio, Atelier
- Steuerbüro
- Dienstleistungs-Gewerke
- Anwaltsbüro
- Working Space



**CODICE OGGETTO: 25206042-EG-Rechts - 15749 Mittenwalde**

## Tutto sulla posizione

### GEOGRAFIE:

Mittenwalde ist eine Stadt im Landkreis Dahme-Spree und gehört in das Bundesland Brandenburg. Mittenwalde liegt etwa 30 km vom Berliner Stadtzentrum entfernt und 15 km zur Stadtgrenze von Berlin. Nachbargemeinden sind im Uhrzeigersinn von Norden beginnend, Schönefeld, Königs Wusterhausen, Bestensee, Groß Köris, Teupitz, Rangsdorf und Zossen.

### VERKEHR:

Die Bundesstraße 246 verläuft von West nach Ost aus Richtung Zossen über die Ortsteile Telz, Mittenwalde und Gallun nach Storkow. Die Landesstraße L30 verbindet Mittenwalde mit Königs Wusterhausen. Direkt an der Stadt Mittenwalde befinden sich die Anschlussstellen Ragow, Mittenwalde und Bestensee der A13 Berlin–Dresden. Es pendeln zwei Buslinien zum S-Bahnhof Königs Wusterhausen, von dort aus kann direkt und schnell der Berliner S-Bahnring erreicht werden. Das Berliner Stadtzentrum ist in 35 Autominuten zu erreichen und der Flughafen BER Berlin-Brandenburg in ca. 15 Autominuten.

### WIRTSCHAFT:

Durch die gute Verkehrsanbindung haben sich in Mittenwalde zwei große Gewerbegebiete angesiedelt. Die Firma Aldi-Nord mit Regionalniederlassung, betreibt dort ein großflächiges Zentrallager. Des Weiteren haben sich die Firma EDEKA mit einem großen Logistikzentrum und viele andere Gewerbetreibende hier niedergelassen. Die neue Giga-Factory von TESLA ist ca. 20 Autominuten entfernt und sorgt für weiteren Zuzug von Anwohnern. Das neue AMAZON-Logistik-Center in Schönefeld versorgt viele Menschen mit Arbeitsplätzen in der Region.

### INFRASTRUKTUR/ SCHULEN:

In Mittenwalde gibt es eine Grundschule zwei Kitas und einen Hort. Alle weiterführenden Schulen befinden sich in Königs Wusterhausen (15 Minuten mit dem Bus). Ein neues Wellenbad bietet Anwohnern noch mehr Vielfalt für Gesundheit und Freizeit. Die Yorckstraße verfügt über weitere Einkaufsmöglichkeiten, wie Apotheke, Sparkasse, Gärtnerei, Bäckereien, Kosmetikstudios, mehrere gastronomische Einrichtungen, Tierarztpraxis, Pensionsbetriebe, eine Poststelle und ein Friseurgeschäft. Nahe vom Haus befinden sich zwei Supermärkte (EDEKA und NETTO), zwei Tankstellen und ein Ärztehaus. Nahe von Mittenwalde befindet sich das Einkaufszentrum A10 in Wildau, welches eine große Angebotsvielfalt zur Verfügung stellt. Ein Kino, ein Bowling- und

Fitnesscenter sowie gastronomische Einrichtungen werden hier angeboten.

**CODICE OGGETTO: 25206042-EG-Rechts - 15749 Mittenwalde**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 80.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODICE OGGETTO: 25206042-EG-Rechts - 15749 Mittenwalde

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sylvia Maltz

---

Schloßplatz 1, 15711 Königs Wusterhausen

Tel.: +49 3375 - 52 83 98 0

E-Mail: [koenigs.wusterhausen@von-poll.com](mailto:koenigs.wusterhausen@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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