

Fürstenwalde/Spree

# Modernes Verwaltungsgebäude mit Produktions- und Lagerhalle und bester Verkehrsanbindung

*CODICE OGGETTO: 25421009-Kauf*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 5.000.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 12.827 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25421009-Kauf - 15517 Fürstenwalde/Spree

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

CODICE OGGETTO: 25421009-Kauf - 15517 Fürstenwalde/Spree

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25421009-Kauf          |
| Anno di costruzione | 2002                   |
| Garage/Posto auto   | 30 x superficie libera |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto            | 5.000.000 EUR                                                             |
| Capannone/magazzino/fabbrica | Magazzino                                                                 |
| Compenso di mediazione       | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Superficie commerciale       | ca. 2.885 m <sup>2</sup>                                                  |
| Superficie commerciale       | ca. 1175 m <sup>2</sup>                                                   |
| Superficie affittabile       | ca. 2885 m <sup>2</sup>                                                   |

CODICE OGGETTO: 25421009-Kauf - 15517 Fürstenwalde/Spree

## Dati energetici

|                           |                      |                                                       |                                     |
|---------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento             | Gas naturale leggero | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA | 17.04.2033           |                                                       |                                     |
| VALIDO FINO A             |                      | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2002                                |

CODICE OGGETTO: 25421009-Kauf - 15517 Fürstenwalde/Spree

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25421009-Kauf - 15517 Fürstenwalde/Spree

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25421009-Kauf - 15517 Fürstenwalde/Spree

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25421009-Kauf - 15517 Fürstenwalde/Spree

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25421009-Kauf - 15517 Fürstenwalde/Spree

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25421009-Kauf - 15517 Fürstenwalde/Spree

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25421009-Kauf - 15517 Fürstenwalde/Spree

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

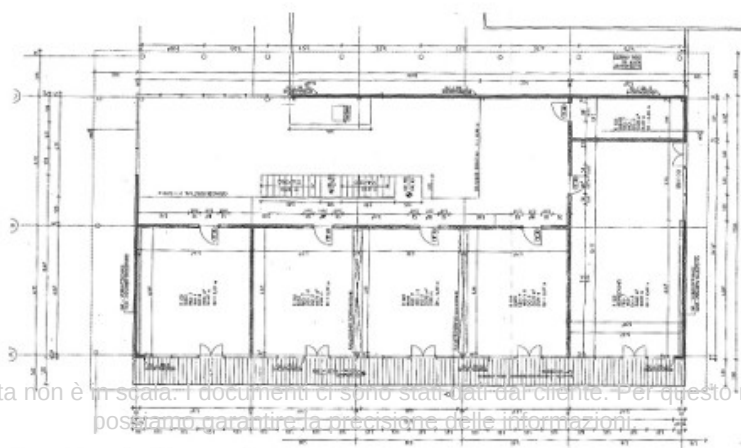
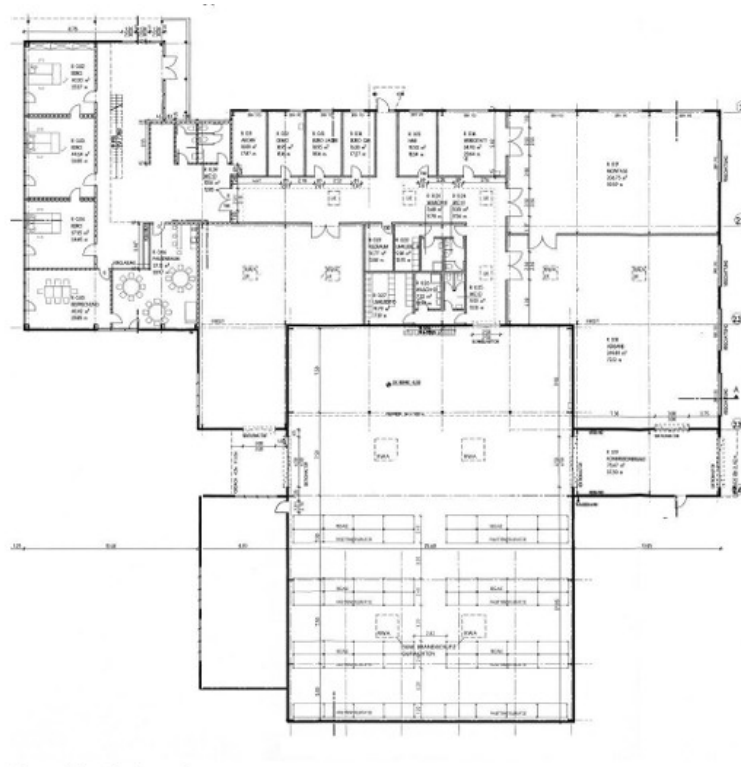
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

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

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

CODICE OGGETTO: 25421009-Kauf - 15517 Fürstenwalde/Spree

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25421009-Kauf - 15517 Fürstenwalde/Spree**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein ca. 12.827 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und im 1. Obergeschoss ca. 225 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Lagerfläche bietet die vorhandene Stahlbühne. Hier befindet sich auch die Klimatechnik sowie der Kompressor für die Druckluftanlage. Die Lagerhalle wurde nachträglich um ca. 140 m<sup>2</sup> 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!

**CODICE OGGETTO: 25421009-Kauf - 15517 Fürstenwalde/Spree**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 25421009-Kauf - 15517 Fürstenwalde/Spree**

## Tutto sulla posizione

### 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.

**CODICE OGGETTO: 25421009-Kauf - 15517 Fürstenwalde/Spree**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.4.2033.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 49.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 26.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25421009-Kauf - 15517 Fürstenwalde/Spree**

## Partner di contatto

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

Martina Paasch

---

Ulmenstraße 4, 15526 Bad Saarow

Tel.: +49 33631 - 80 30 59

E-Mail: [bad.saarow@von-poll.com](mailto:bad.saarow@von-poll.com)

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

---

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