

Objekt-Nr.: 5363



**Kapitalanlage: Vitale Gewerbeimmobilie mit Wohnungen, in Michendorf bei Potsdam, stabil vermietet.**

[Objekt im Internet aufrufen](#)

### Standort

14552 Michendorf Fresdorf  
Deutschland

### Wichtige Parameter

Kaufpreis: **3.057.000,00 EUR**  
Grundstück: **5.700 m<sup>2</sup>**

### Ansprechpartner

**Lietzmann Consult GmbH**

Herr Siegfried Lietzmann

**Telefon:**

033209 / 208 637

**Mobil:**

01578 / 246 29 25

**Fax:**

033209 / 208 636

**Email**

lietzmann@immoweb.de

#### Anbieter

immoweb.de - Büro Potsdam  
Anne Schibalsky  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Ordnungsamt Stadt Mittenwalde

#### Firmendaten

UID: ist beantragt

#### Adresse

Dorfstraße 26  
14532 Stahnsdorf  
Deutschland

#### Kontakt

Tel.: +49 (0)33701 / 744 140  
Mail: potsdam@immoweb.de

## Lage

Die zum Verkauf als Kapitalanlage stehende Gewerbe- und Wohnimmobilie befindet sich in zentrumsnaher attraktiver Lage in der Gemeinde Michendorf. Michendorf ist eine amtsfreie Gemeinde im Osten des Landkreises Potsdam-Mittelmark, im Land Brandenburg, südlich der Landeshauptstadt Potsdam. Der Ort ist Heimat für ca. 12.500 Einwohner. Die Gemeinde ist als sehr wirtschaftsfreundlich bekannt. In Michendorf gibt annähernd 950 gemeldete Gewerbebetriebe, darunter 7 Unternehmen der Industrie. Michendorf liegt an der Bundesstraße 2, zwischen Potsdam und Beelitz. Die Landesstraße L 77 nach Kleinmachnow beginnt in Michendorf. Die Bundesautobahn 10 (südlicher Berliner Ring, Anschlussstelle Michendorf) und die Bundesautobahn 115 (Anschlussstelle Saarmund) führen durch das Gebiet der Gemeinde. Auf dem Gemeindegebiet befindet sich auch das Autobahndreieck Nuthetal.

Das Verkaufsobjekt liegt nahe dem Ortszentrum von Michendorf, in der Nähe des neu errichteten Gemeindekerns und des Regionalbahnhofes. Vom Bahnhof führt parallel zur Bahnlinie eine Straße direkt zum Standort, was logistisch sehr zweckmäßig und auch wirtschaftlich attraktiv ist. Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzte, Kindergärten, Schulen und alles was das tägliche Leben erfordert, findet sich in der Gemeinde Michendorf. Die Anbindung an die Landeshauptstadt Potsdam, oder nach Berlin, ist als hervorragend zu bezeichnen.

## Beschreibung

Verkauft wird als Kapitalanlage eine attraktive, komplett und langfristig vermietete Gewerbeimmobilie, zu der 5 Wohneinheiten gehören, in der Gemeinde Michendorf, bei Potsdam. Der Hauptteil der Gewerbebebauung wurde 1930 errichtet und befindet sich in einem soliden, zukunftsfähigen Bauzustand. Ein flacherer Anbau, bestehend aus einem modernen Wohnhaus und weiteren Gewerbeeinheiten, wurde vor wenigen Jahren neu gedeckt, gedämmt und modernisiert. Das zum Verkauf stehende Grundstück weist eine Größe von 5.700 qm auf. Die Nutzflächen sind stabil vermietet. Die Immobilie besitzt zudem auch ein langfristig interessantes Entwicklungspotenzial.. Die an 4 solide Unternehmen vermieteten Gewerbeflächen umfassen ca. 1.238 qm. Die vermietete Wohnfläche besteht aus 4 kleinen Wohneinheiten und einem modernen Einfamilienhaus. Die Wohnfläche beträgt insgesamt 286 qm. Die Gewerbeflächen sind seit Jahren an solide und solvente Mieter der Logistik- und Handelsbranche und an einen Verlag vermietet. Die Jahres-Nettokaltmiete beträgt für Gewerbe und Wohnen zusammen ca.161.-T Euro. Verkauft wird diese attraktive Kapitalanlage zu einem Verkaufspreis in Höhe von 3.057.-T€, zuzüglich der Kaufnebenkosten. Der Wert der 5.700 qm Bauland allein beträgt gemäß dem aktuellen Bodenrichtwert ca. 2.053.-T Euro. Die Immobilie befindet sich unmittelbarer Nachbarschaft zum aktuellen Bebauungszentrum der Gemeinde. Von weiteren längerfristigen Wertsteigerungen der Immobilienpreise ist auszugehen. Ein Werterhaltungsstau an den Baulichkeiten besteht nicht. Das Dach des Hauptgebäudes ist mit eigenen Solarflächen belegt, die zu den jährlichen Einnahmen beitragen. Dafür wurden die Dächer neu eingedeckt.

Von eigenständigen Besichtigungsversuchen bittet der Eigentümer dringlich Abstand zu nehmen. Gegen eine diskrete Inaugenscheinnahme der Immobilie, von der vorbeiführenden Straße her, ist selbstverständlich nichts einzuwenden.

### Anbieter

immoweb.de - Büro Potsdam  
Anne Schibalsky  
Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Ordnungsamt Stadt Mittenwalde

### Firmendaten

UID: ist beantragt

### Adresse

Dorfstraße 26  
14532 Stahnsdorf  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)33701 / 744 140  
Mail: potsdam@immoweb.de

## Ausstattung

Angaben zu vorliegenden Energieausweisen:

Der Energieausweis für Nichtwohngebäude liegt als Verbrauchsausweis vor.

236,79 kWh/m<sup>2</sup>a Energieverbrauch Wärme,

14,16 kWh/m<sup>2</sup>a Endenergieverbrauch Strom,

Hauptenergieträger Gas, Erdgas, für Zentralheizung und Warmwasser,

Baujahr Gebäude 1930,

Baujahr Wärmeerzeuger 1997.

Gültigkeit des Energieausweises bis zum 21.06.2028.

Der Energieausweis für Wohngebäude liegt als Bedarfsausweis vor.

Der Energiebedarf beträgt 42,50 kWh(m<sup>2</sup>a), Klasse A..

Hauptenergieträger Gas, Gas Zentralheizung.

## Sonstiges

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir ermitteln kostenfrei den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie, erarbeiten mit Ihnen gemeinsam die individuelle Strategie für die Suche des geeigneten Käufers und begleiten Sie beim erfolgreichen Verkauf Ihrer Immobilie, bis hin zur aktenkundigen Objektübergabe an den neuen Eigentümer. Immoweb Potsdam, mit seinem bundesweiten Maklernetzwerk von Immobiliendienstleistern und -Maklern, legt größten Wert auf Ihr Vertrauen und auf die Transparenz der Abläufe. Kontaktieren Sie uns persönlich, oder senden Sie uns eine E-Mail – wir stehen Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisangaben beruhen auf Angaben des Verkäufers, oder eines Dritten. Hierfür wird keine Haftung übernommen.

Ihr Ansprechpartner:

Siegfried Lietzmann

Lietzmann Consult GmbH

Partner der Immoweb AG

Am Bürohochhaus 2-4

14478 Potsdam

Tel: 033209 208 637

Fax: 033209 208 636

Mob: 01578 2462 925

<http://buero.immoweb.de/potsdam-II/>

[lietzmann-consult@t-online.de](mailto:lietzmann-consult@t-online.de)

### Anbieter

immoweb.de - Büro Potsdam

Anne Schibalsky

Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO

wurde erteilt durch Ordnungsamt Stadt Mittenwalde

### Firmendaten

UID: ist beantragt

### Adresse

Dorfstraße 26

14532 Stahnsdorf

Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)33701 / 744 140

Mail: [potsdam@immoweb.de](mailto:potsdam@immoweb.de)

## Preise

Kaufpreis: **3.057.000,00 EUR**  
(Außen)-Courtage: **3,57 inkl. Mwst**

Provisionspflicht: **Ja**  
Mehrwertsteuersatz (%): **19,00 %**

## Zustand

Bebauungsrichtlinien: **Bebaubar nach B-Plan**

## Flächen

Grundstücksfläche (m<sup>2</sup>): **5.700 m<sup>2</sup>**

## Verwaltung

Verfügbar: **nach Vereinbarung**

### Anbieter

immoweb.de - Büro Potsdam  
Anne Schibalsky  
Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Ordnungsamt Stadt Mittenwalde

### Firmendaten

UID: ist beantragt

### Adresse

Dorfstraße 26  
14532 Stahnsdorf  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)33701 / 744 140  
Mail: potsdam@immoweb.de

## Bilder



### Anbieter

immoweb.de - Büro Potsdam  
Anne Schibalsky  
Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Ordnungsamt Stadt Mittenwalde

### Firmendaten

UID: ist beantragt

### Adresse

Dorfstraße 26  
14532 Stahnsdorf  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)33701 / 744 140  
Mail: potsdam@immoweb.de