

Hohenleipisch

# gepflegtes Gewerbeobjekt mit Lager- und Produktionsflächen sowie Büroräumen

*Objektnummer: 25446014*



**KAUFPREIS: 155.000 EUR • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.055 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25446014 - 04934 Hohenleipisch**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25446014 - 04934 Hohenleipisch**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25446014                  |
| Zimmer       | 8                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1925                      |
| Stellplatz   | 6 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                               |                                                                                    |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 155.000 EUR                                                                        |
| Hallen/Lager/Produktion       | Lager mit Freifläche                                                               |
| Provision                     | Käuferprovision beträgt<br>7,14 % (inkl. MwSt.)<br>des beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Gesamtfläche                  | ca. 180 m <sup>2</sup>                                                             |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2024                                                                               |
| Zustand der Immobilie         | gepflegt                                                                           |
| Bauweise                      | Massiv                                                                             |
| Nutzfläche                    | ca. 180 m <sup>2</sup>                                                             |
| Gewerbefläche                 | ca. 180 m <sup>2</sup>                                                             |
| Bürofläche                    | ca. 60 m <sup>2</sup>                                                              |

**Objektnummer: 25446014 - 04934 Hohenleipisch**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         |
| Energieausweis gültig bis  | 24.09.2035 |
| Befuerung                  | Öl         |

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Endenergie-verbrauch        | 235.80 kWh/m²a    |
| Energie-Effizienzklasse     | F                 |
| Baujahr laut Energieausweis | 1925              |



**Objektnummer: 25446014 - 04934 Hohenleipisch**

## Die Immobilie





**Objektnummer: 25446014 - 04934 Hohenleipisch**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25446014 - 04934 Hohenleipisch**

## Die Immobilie





Objektnummer: 25446014 - 04934 Hohenleipisch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25446014 - 04934 Hohenleipisch

## Die Immobilie





Objektnummer: 25446014 - 04934 Hohenleipisch

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25446014 - 04934 Hohenleipisch**

## Die Immobilie





**Objektnummer: 25446014 - 04934 Hohenleipisch**

## Die Immobilie





**Objektnummer: 25446014 - 04934 Hohenleipisch**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25446014 - 04934 Hohenleipisch**

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu diesem vielseitig nutzbaren Geschäftsgebäude in solider Massivbauweise auf einem großzügigen 1.055 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Ursprünglich 1925 als Kino errichtet, wurde das Objekt 1995/1996 zum aktuellen Gewerbekomplex mit Lager- und Gewerbe- sowie Büroflächen umgebaut.

Mit einer Nutzfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss bietet diese Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der Empfangsbereich heißt Mitarbeiter, Kunden und Geschäftspartner einladend willkommen. Drei helle Büroräume mit Größen zwischen ca. 10 m<sup>2</sup> und 20 m<sup>2</sup> ermöglichen flexible Arbeitsbedingungen für verschiedene Unternehmensstrukturen. Eine zentral gelegene, moderne Küche sowie ein WC vervollständigen das Raumangebot.

Der großzügige Lager- und Produktionsbereich im Erdgeschoss umfasst ca. 100 m<sup>2</sup> und ist somit bestens für unterschiedlichste betriebliche Anforderungen geeignet – sei es als Lager, Werkstatt oder Produktionsfläche. Ein separat zugängliches Büro und ein kleiner Raum (ca. 16 m<sup>2</sup>) im Obergeschoss ergänzen das Raumangebot und erlauben zusätzlichen Rückzugs- oder Arbeitsraum.

Auch im Außenbereich überzeugt das Objekt mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten. Zwei große Garagen, derzeit als Lagerfläche genutzt, sowie das dazwischenliegende Carport und eine zusätzliche überdachte Lagerfläche bieten optimale Voraussetzungen für die Unterbringung von Arbeitsmaterialien, dem Fuhrpark oder Warenlieferungen. Der weitläufig gepflasterte Innenhof dient zugleich als Parkplatz, Rangier- und Lagerfläche und bietet ausreichend Stellplätze für Mitarbeitende und Besucher. Ein zusätzlicher Wiesenbereich ergänzt das Angebot und eröffnet weitere Optionen für die betriebliche Nutzung.

Die Ausstattung erfüllt alle Anforderungen für einen zuverlässigen und langfristigen Geschäftsstandort. Die zentrale Öl-Heizungsanlage im Kellergeschoss sorgt auch an kälteren Tagen für angenehme Temperaturen und eine effiziente Beheizung aller Räumlichkeiten.

Die Lage des Objekts überzeugt durch eine ausgewogene Erreichbarkeit und eine gute Infrastruktur – sowohl für Mitarbeitende als auch für Kundinnen und Kunden. Dank des Komplettumbaus, kontinuierlicher Modernisierungen und des gepflegten Gesamtzustands eignet sich dieses Gewerbeobjekt ideal für Unternehmen, die Wert auf flexible Flächen, gute Zugänglichkeit und eine solide bauliche Basis legen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gern stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen individuellen Besichtigungstermin zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



**Objektnummer: 25446014 - 04934 Hohenleipisch**

## Ausstattung und Details

- Gewerbeobjekt mit Büro- und Lager- bzw. Produktionsfläche
- ehem. Kino - Komplett-Umbau und Sanierung zum aktuellen Gewerbeobjekt 1995/1996
- Grundstückgröße: 1.055 m<sup>2</sup>
- ca. 160 m<sup>2</sup> Nutzfläche im EG
  - 3 Büroräume im EG (ca. 10 m<sup>2</sup> - 20 m<sup>2</sup>)
  - Lager- und Produktionsbereich (ca. 100 m<sup>2</sup>)
  - Empfangsbereich
  - Küche
  - WC
  - 1 separat zugängliches Büro sowie ein kleiner Raum im OG (ca. 16 m<sup>2</sup>)
- Außenbereich
  - 2 große Garagen (derzeit Lagerflächen ca. 60m<sup>2</sup>)
  - dazwischenliegendes Carport (derzeit Lagerfläche (ca. 21m<sup>2</sup>)
  - zusätzlich überdachte Lagerfläche (38 m<sup>2</sup>)
  - gepflasterter Innenhofbereich als Parkplätze, Rangier- und Lagerfläche nutzbar
  - zusätzlicher Wiesenbereich
- zentrale Öl-Heizungsanlage im KG

**Objektnummer: 25446014 - 04934 Hohenleipisch**

## Alles zum Standort

Hohenleipisch, mit seinen ca. 2000 Einwohnern, ist eine idyllische Gemeinde im Landkreis Elbe-Elster im Süden Brandenburgs, Teil des Amtes Plessa und liegt im Naturpark Niederlausitzer Heidelandschaft. Die Umgebung ist geprägt von ausgedehnten Wäldern und Naturschutzgebieten, die zur Erholung und Naturbeobachtung einladen.

Hohenleipisch verfügt über eine gute Infrastruktur. Im Ort selbst oder in der nahe gelegenen Stadt Elsterwerda sowie in der Gemeinde Plessa befinden sich Grundschulen sowie eine Oberschule und ein Gymnasium, Kindertagesstätten und Lebensmittelmärkte. Auch die ärztliche Versorgung ist gesichert, da sich im Umkreis von 5 km mehrere Praxen für Allgemeinmedizin befinden.

Wirtschaftlich verfügt Hohenleipisch über ein 11 ha großes Gewerbegebiet. Darüber hinaus sind weitere mittelständische Unternehmen im Ort ansässig und in den umliegenden Städten gibt es zahlreiche weitere Gewerbegebiete, mittelständische Unternehmen sowie Dienstleister verschiedenster Branchen.

Hohenleipisch ist verkehrstechnisch gut angebunden. Die Landstraße L62 verbindet den Ort mit Elsterwerda und Finsterwalde. Die nur ca. 4 km entfernte Bundesstraße B169 bietet weitere Anschlussmöglichkeiten u.a. an die Autobahn A13 (18 km) und damit an die Metropolen Dresden, Berlin und Leipzig. Darüber hinaus verfügt die Gemeinde über einen eigenen Bahnhof an der Bahnstrecke Berlin-Dresden.

Hohenleipisch verbindet somit eine ruhige, grüne Umgebung mit einer guten Verkehrsanbindung und einer soliden wirtschaftlichen Basis zu einem attraktiven Wohn- und Lebensort.

**Entfernungen zu Städten und Regionen:**

- Leipzig 95km
- Dresden 60km
- Berlin (BER) 140km
- Lausitzer Seenland (Senftenberger See) 35km



**Objektnummer: 25446014 - 04934 Hohenleipisch**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.9.2035.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 168.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 27.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

**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 Handelsregistorauszugs, 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.

**Objektnummer: 25446014 - 04934 Hohenleipisch**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**René Swat**

---

**Bahnhofstraße 2, 01968 Senftenberg**

**Tel.: +49 3573 - 7 288 244**

**E-Mail: [senftenberg@von-poll.com](mailto:senftenberg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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