

**Friedersdorf**

# **Vielfältiges Gewerbeobjekt zur Miete mit 1.700 m<sup>2</sup> Lagerhalle und ca. 21.000 m<sup>2</sup> Grundstück**

***Property ID: 26206052-GST***



**RENT PRICE: 3.600 EUR • LAND AREA: 21.735 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26206052-GST - 15754 Friedersdorf**

- **At a glance**
- **The property**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Contact partner**

**Property ID: 26206052-GST - 15754 Friedersdorf**

## At a glance

|             |              |                       |                                                                                    |
|-------------|--------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Property ID | 26206052-GST | Rent price            | 3.600 EUR                                                                          |
|             |              | Additional costs      | 300 EUR                                                                            |
|             |              | Objektart             | Plot                                                                               |
|             |              | Commission            | Mieterprovision beträgt das 2,38-fache (inkl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete. |
|             |              | Condition of property | Needs renovation                                                                   |
|             |              | Construction method   | Prefabricated components                                                           |
|             |              | Commercial space      | ca. 1790 m <sup>2</sup>                                                            |
|             |              | Rentable space        | ca. 1790 m <sup>2</sup>                                                            |
|             |              | Office space          | ca. 90 m <sup>2</sup>                                                              |

**Property ID: 26206052-GST - 15754 Friedersdorf**

## The property



Property ID: 26206052-GST - 15754 Friedersdorf

## The property



Property ID: 26206052-GST - 15754 Friedersdorf

## The property



Property ID: 26206052-GST - 15754 Friedersdorf

## The property



Property ID: 26206052-GST - 15754 Friedersdorf

## The property



Property ID: 26206052-GST - 15754 Friedersdorf

## The property



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.

**Property ID: 26206052-GST - 15754 Friedersdorf**

## A first impression

Auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 21.000 m<sup>2</sup> erwartet Sie diese vielseitig nutzbare Lagerimmobilie, die speziell für gewerbliche Anforderungen konzipiert ist. Die angebotene Lagerhalle ist renovierungsbedürftig und eröffnet Investoren und Unternehmern weitreichende Gestaltungs- und Entwicklungsmöglichkeiten. Die gewerbliche Nutzbarkeit des Areals bietet flexiblen Spielraum für verschiedenste Branchen.

Die zentrale Fläche der Immobilie wird von der etwa 1.700 m<sup>2</sup> großen Lagerhalle eingenommen. Diese zeichnet sich durch ihre robuste Stahlkonstruktion aus und ist mit zwei Hörmann-Rolltoren ausgestattet, die eine komfortable Anlieferung und Beladung auf der Gebäude- und Freifläche gewährleisten. Die Halle verfügt über weitläufige, stützenfreie Flächen mit Betonboden und hoher Decke, was eine vielseitige gewerbliche Nutzung begünstigt. Große Fenster bzw. Lichtbänder entlang des Daches sorgen für eine natürliche Grundbeleuchtung im Tagesverlauf.

Insgesamt bietet diese renovierungsbedürftige Lagerhalle mit ihren vielfältigen Nutzflächen, der stabilen Bauweise und der guten verkehrstechnischen Lage ein attraktives Potenzial für Unternehmen, die auf großzügige Lager-, Produktions- oder Umschlagflächen angewiesen sind. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Möglichkeiten vor Ort zu überzeugen.

Die gewerbliche Nutzbarkeit des Areals bietet flexiblen Spielraum für verschiedenste Branchen, zum Beispiel:

- Gerüstbau
- Technisches Hilfswerk
- Transport und Logistik
- Feuerwehr und Katastrophenschutz
- Hoch- und Tiefbauunternehmen
- Camping und Bootslagerung
- Druckerei mit Maschinenpark
- Messebauer
- Malerfachbetriebe
- Elektrofachbetriebe
- Poolbauer mit Poolreinigungsportfolio im Verkauf
- Treppenbauer mit Showroom
- Kaminbauer mit Showroom
- Reinigungsfirmen mit PKW-Flotte

- Lager und Logistik jeglicher Art
- Sonstige Auslieferungslager mit PKW-Flotte
- Lebensmittel- und Getränke-Lieferservice mit PKW-Flotte
- Handelsbetriebe und Vertrieb
- Galabauer mit Maschinenpark und Büro

Oder Ihre Idee ? Ihre Branche? Dann besichtigen und gleich mieten!

#### NEBENKOSTEN

Die Nebenkosten werden im Rahmen der gewerblichen Vermietung transparent und verbrauchsabhängig abgerechnet. Umlagefähig sind insbesondere die Grundsteuer, Gebäude- und Grundstückseigentümerhaftpflicht, Gebäudeversicherungen, Wasser und Abwasser, Müllentsorgung, Straßenreinigung, Winterdienst, Pflege der Außenanlagen, Allgemeinstrom, Heizung sowie laufende Wartungs- und Reinigungskosten. Die konkrete Umlage der Betriebskosten wird im Mietvertrag entsprechend vereinbart.

#### ENERGIEAUSWEIS

Für die überwiegend unbeheizte Lagerhalle liegt keine Energieausweispflicht vor. Der beheizte Mitarbeiter-/Sozialbereich umfasst lediglich ca. 90 m<sup>2</sup>.

**Property ID: 26206052-GST - 15754 Friedersdorf**

## Details of amenities

Zur Lagerhalle gehören zusätzlich Innen- und Außenflächen, die sich teilweise asphaltiert und befestigt präsentieren und großzügige Wendemöglichkeiten für Lastkraftwagen bieten. Ein weiteres herausragendes Merkmal ist der große Kühlraum, welcher besonders für temperaturempfindliche Warenlagerung geeignet ist.

Im direkt angeschlossenen Gebäudeteil befinden sich Büroräume sowie Mitarbeiteräume, die als Aufenthaltsbereiche, Besprechungsräume oder für administrative Tätigkeiten genutzt werden können. Die Büros und Sozialräume sind mit Fliesenboden, großen Fenstern und Heizkörpern ausgestattet, was zusammen mit den neutralen Wandfarben eine funktionale Arbeitsatmosphäre schafft. Die mit Gittern gesicherten Fenster tragen zur Sicherheit bei. Für die Beheizung steht eine Ölheizung zur Verfügung, die sich im separat zugänglichen Technikraum befindet. Starkstromanschlüsse sind vorhanden, was den Betrieb von Maschinen und anderen technischen Anlagen ermöglicht. Nach den Leitungsplänen sind die öffentlichen Medien für Elektroenergie, Abwasser und Telekommunikation straßenseitig erschlossen.

### ERSCHLIESSUNG

Öffentliche Medien für Elektroenergie und Abwasser sowie Telekommunikation liegen an.

Das Trinkwasser wird über eine eigene Hauswasserversorgung geregelt.

**HINWEIS:** Die Gewerbeeinheit steht ab sofort zur Verfügung.

**Property ID: 26206052-GST - 15754 Friedersdorf**

## All about the location

Das Anwesen liegt etwas außerhalb des gewachsenen Siedlungsgebiets. Die Lage zeichnet sich durch eine gute Sichtbarkeit und Auffindbarkeit des Grundstücks aus, was insbesondere für logistische Abläufe und Anlieferungen vorteilhaft ist. Die relative Nähe zur Autobahn und deren schnelle Erreichbarkeit erleichtert die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz – ein entscheidender Standortvorteil für Gewerbebetriebe. Die Zufahrt erfolgt über die öffentlich gewidmete, asphaltierte Kommunalstraße "An den Kohlgärten", was eine unkomplizierte Zufahrt auch für größere Fahrzeuge ermöglicht.

### Gemeinde Heidesee

Die Gemeinde Heidesee reicht im Norden von der Bundesautobahn A 12 bis zu den Gemeinden des Amtes Schenkenländchen im Süden, von der Bundesstraße B 179 im Westen bis zur Grenze des Landkreises Dahme-Spreewald im Osten. Im Zuge der Gemeindegebietsreform im Jahre 2003 wurde Heidesee aus den folgenden Ortsteilen (vormals selbständigen Gemeinden) gebildet: Bindow, Blossin, Dannenreich, Dolgenbrodt, Friedersdorf, Gräbendorf, Gussow, Kolberg, Prieros, Streganz und Wolzig. Das heutige Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 134,8 km². Heidesee liegt in einer landschaftlich reizvollen Heidelandschaft mit Wäldern, Seen, Flüssen und Kanälen. Die Ortsteile umschließen die Blossiner Heide und liegen zwischen dem Wolziger See, dem Flusslauf der Dahme und dem Oder-Spree-Kanal am Südrand des Berliner Urstromtals.

Die Siedlungsstruktur der Gemeinde Heidesee mit ihren Ortsteilen wird durch individuelle Erholungsbauten und freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Gemäß den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der am 01.07.2019 Rechtskraft erlangt hat, befindet sich die Gemeinde Heidesee im sog. weiteren Metropolenraum der Hauptstadtregion (WMR). Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Königs Wusterhausen in einer Distanz von rd. 19 km.

### Ortsteil Friedersdorf

Der Ortsteil Friedersdorf befindet sich im Norden der Gemeinde Heidesee. Nördlich liegen der Ortsteil Dannenreich sowie der Landkreis Oder-Spree, der sich auch östlich des Ortsteiles Friedersdorf anschließt.

Im Süden grenzen die Ortsteile Wolzig, Blossin und Bindow an. Westlich befindet sich die Gemeinde Bestensee.

Zu erreichen ist der Ortsteil Friedersdorf über die L 39, die die Verbindung zur nördlich gelegenen gleichnamigen Anschlussstelle an die Bundesautobahn A 12 sowie die umliegenden

Gemeinden darstellt. Friedersdorf ist durch individuelle Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Wochenendgrundstücke geprägt.

Im Ortsteil Friedersdorf befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- bis langfristigen Bedarf, Dienstleistungsangebote sowie eine Kindertagesstätte und eine Grundschule. In der Ortslage haben sich ein praktischer Arzt sowie ein Zahnarzt niedergelassen. Weiterführende Schuleinrichtungen sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in Königs Wusterhausen, ca. 13 km entfernt.

**Property ID: 26206052-GST - 15754 Friedersdorf**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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