

Brandenburg an der Havel

# BÂTIMENT NEUVE CONSTRUIT SELON VOS SOUHAITS ! Local commercial avec espace restaurant en plein centre-ville

CODE DU BIEN: 24165005R

## CONSUM-QUARTIER



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

PRIX DE LOYER: 4.752 EUR

CODE DU BIEN: 24165005R - 14776 Brandenburg an der Havel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24165005R - 14776 Brandenburg an der Havel**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24165005R	Prix de loyer	4.752 EUR
Année de construction	2024	Retail space	Local commercial
Place de stationnement	33 x Parking souterrain	Surface total	ca. 272 m <sup>2</sup>
		Modernisation / Rénovation	2024
		État de la propriété	Refait à neuf
		Technique de construction	massif
		Aménagement	Terrasse

CODE DU BIEN: 24165005R - 14776 Brandenburg an der Havel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165005R - 14776 Brandenburg an der Havel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165005R - 14776 Brandenburg an der Havel

## La propriété



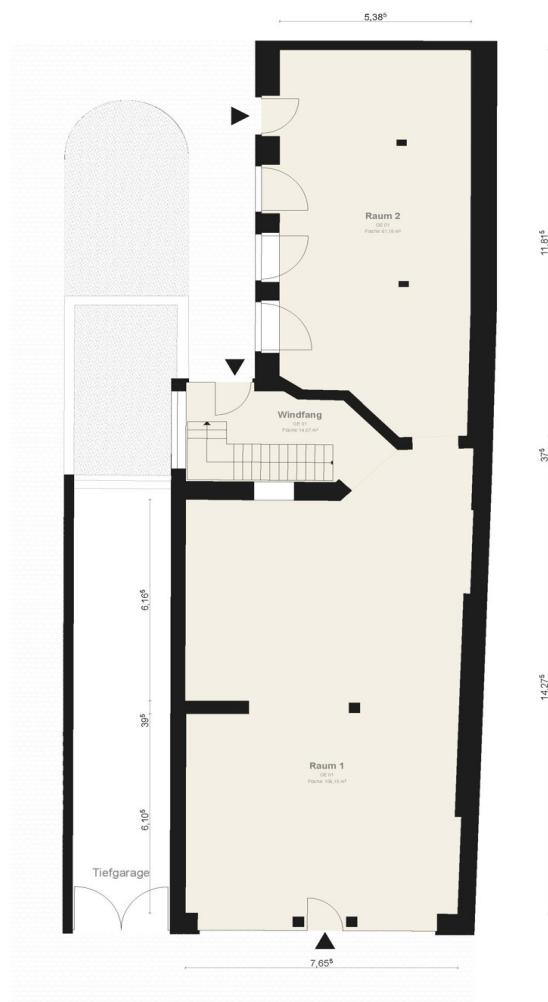
CODE DU BIEN: 24165005R - 14776 Brandenburg an der Havel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24165005R - 14776 Brandenburg an der Havel

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24165005R - 14776 Brandenburg an der Havel**

## Une première impression

Le quartier historique de Consum, situé en plein cœur de Brandenburg an der Havel, fait actuellement l'objet de rénovations et de nouvelles constructions. Sa livraison, prévue au printemps 2025, comprendra 26 logements, 5 locaux commerciaux et bureaux, 2 espaces de vente au détail et environ 33 places de parking souterraines. Ce local commercial offre environ 273 m<sup>2</sup> de surface utile répartie entre le rez-de-chaussée et le sous-sol. L'espace commercial ou de restauration, d'une superficie généreuse d'environ 167 m<sup>2</sup>, est accessible aux personnes à mobilité réduite. Le sous-sol comprend des sanitaires (hommes, femmes et personnel), ainsi que des espaces de stockage et une buanderie. La façade vitrée, d'une hauteur maximale de 3 mètres, constitue un atout majeur. De grandes fenêtres apportent également une abondante lumière naturelle à l'arrière du local. Si la surface proposée ne répond pas à vos besoins, il est possible de louer de l'espace supplémentaire au sous-sol sur demande. Le bâtiment étant actuellement en travaux, ce local commercial peut être aménagé selon les besoins spécifiques du futur locataire, permettant ainsi l'exploitation de divers types d'activités. L'ensemble du local commercial est chauffé par un système de chauffage au sol à haute performance énergétique. L'énergie est produite de manière neutre en CO<sub>2</sub> grâce à un système de chauffage aux granulés de bois. La cour intérieure, située au-dessus du parking souterrain, relie les parties avant et arrière du bâtiment et sera aménagée en petit parc. Une fois les travaux terminés, le parking souterrain offrira un vaste espace de stationnement pour les employés et les clients. Le bail prendra effet après la fin des travaux, prévue au printemps 2025. Bénéficiez d'un important flux de piétons devant votre boutique ou restaurant. Grâce à son agencement optimisé et à ses finitions haut de gamme, ce local commercial est idéal, par exemple, pour un restaurant de standing. Le loyer de base est d'environ 18,00 €/m<sup>2</sup> hors charges pour la surface de vente et de 9,00 €/m<sup>2</sup> hors charges pour les annexes. Un dépôt de garantie équivalent à trois fois le loyer de base est exigé. Découvrez le potentiel de ce local commercial et concrétisez votre projet.

**CODE DU BIEN: 24165005R - 14776 Brandenburg an der Havel**

## Détails des commodités

- Consum-Quartier
- Um- und Neubau 2021 - 2025
- Erstbezug nach Sanierung
- Gesamtfläche: ca. 272,7 m<sup>2</sup>
- Ladenfläche: ca. 167,33 m<sup>2</sup>
- Lagerfläche: ca. 17,81 m<sup>2</sup>
- Nebenfläche: ca. 87,56 m<sup>2</sup>
- weitere Zusatzflächen möglich
- Gastronomie möglich
- 33 Tiefgaragenstellplätze
- direkter Zugang zur Tiefgarage
- grüner Innenhof
- eindrucksvolles Schaufenster
- separate Herren-, Damen-, und Personal WCs
- viele Fenster
- individuelle Nutzungs- und Gewerbemöglichkeiten
- Ausbau nach Wunsch
- Fußbodenheizung
- Pelletheizung
- hofseitiger Ausgang
- Ladezone im Innenhof
- barrierefreier straßenseitiger Zugang
- viel Laufkundschaft
- Kaltmiete 18,00 €/m<sup>2</sup> zzgl. NK für Verkaufsräume
- Kaltmiete 9,00 €/m<sup>2</sup> zzgl. NK für Nebenräume
- Kaution: 2-fache Netto-Kaltmiete

**CODE DU BIEN: 24165005R - 14776 Brandenburg an der Havel**

## Tout sur l'emplacement

Die 1000-jährige Stadt Brandenburg an der Havel liegt etwa ca. 60 km westlich von Berlin und ist mit seinen ca. 72.500 Einwohnern die älteste, aber auch drittgrößte kreisfreie Stadt des Landes Brandenburg. Die atemberaubende Altstadt, die Neustadt sowie die Dominsel mit Ihren imposanten Kirchen und Bauwerken zeugen von der historischen Geschichte. Insgesamt ist Brandenburg in 8 Stadtteile und 8 Ortsteile unterteilt. Wunderschöne Altbauten, Seen, Kanäle und Wälder machen die Stadt für Ihre Bewohner sehr attraktiv. Sowohl als anziehende Wohngegend als auch ein Ziel des aufblühenden Tourismus erfreut sich Brandenburg an der Havel zunehmender Beliebtheit.

Das familienfreundliche Brandenburg bietet eine sehr angenehme sowie hohe Lebensqualität. Neben einer sehr gut funktionierenden Infrastruktur mit zahlreichen Bildungs-, Einkaufs- und Freizeitangeboten finden Sie gleichzeitig ein reiches Kunst- und Kulturangebot. Es besteht eine gute Anbindung an den ÖPNV sowie den öffentlichen Fernverkehr.

Das Objekt befindet sich im Infrastrukturellen Zentrum von Brandenburg genauer gesagt in der Innenstadt. Mit atemberaubenden Tempo entwickelt sich die Innenstadt immer weiter und ist schon heute der Dreh- und Angelpunkt von Brandenburg. Das Stadtzentrum ist Treffpunkt und Anlaufstelle für Einwohner und Touristen.

PKW:

ca. 40 Min. bis Potsdam

ca. 45 Min. bis Berlin

ca. 60 Min. bis Magdeburg

Regionalbahn ab Brandenburg Hauptbahnhof:

ca. 20 Min. bis Potsdam Hauptbahnhof

ca. 25 Min bis Berlin Wannsee

ca. 45 Min. bis Berlin Hauptbahnhof

ca. 50 Min bis Magdeburg Hauptbahnhof

Schulen in Brandenburg an der Havel:

61 Kitas in Brandenburg an der Havel

12 Grundschulen in Brandenburg an der Havel

4 Oberschulen in Brandenburg an der Havel

3 Gymnasien in Brandenburg an der Havel

2 Oberstufenzentren in Brandenburg an der Havel

2 Hochschulen in Brandenburg an der Havel (Medizinische und Technische Hochschule  
Brandenburg an der Havel)

Sonstiges:

In der Innenstadt befindet sich eine Vielzahl an Geschäften und Restaurants.

**CODE DU BIEN: 24165005R - 14776 Brandenburg an der Havel**

## Plus d'informations

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.

**CODE DU BIEN: 24165005R - 14776 Brandenburg an der Havel**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Cornelia Roloff und Christian Roloff

---

Steinstraße 47, 14776 Brandenburg an der Havel

Tel.: +49 3381 - 79 68 454

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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