

Hohenleipisch

# Immeuble commercial bien entretenu avec zones de stockage et de production ainsi que des espaces de bureaux

**CODE DU BIEN: 25446014**



**PRIX D'ACHAT: 155.000 EUR • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.055 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25446014 - 04934 Hohenleipisch**

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

**CODE DU BIEN: 25446014 - 04934 Hohenleipisch**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25446014                      |
| Pièces                 | 8                             |
| Salles de bains        | 1                             |
| Année de construction  | 1925                          |
| Place de stationnement | 6 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 155.000 EUR                                                               |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Surface total                | ca. 180 m <sup>2</sup>                                                    |
| Modernisation / Rénovation   | 2024                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 180 m <sup>2</sup>                                                    |
| Espace commercial            | ca. 180 m <sup>2</sup>                                                    |
| surface de bureaux           | ca. 60 m <sup>2</sup>                                                     |

**CODE DU BIEN: 25446014 - 04934 Hohenleipisch**

## Informations énergétiques

|                                                  |                            |
|--------------------------------------------------|----------------------------|
| Chauffage                                        | <b>Huile</b>               |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | <b>24.09.2035</b>          |
| Source<br>d'alimentation                         | <b>Combustible liquide</b> |

|                                                                |                                                      |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | <b>Certificat de<br/>performance<br/>énergétique</b> |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | <b>235.80 kWh/m²a</b>                                |
| Classement<br>énergétique                                      | <b>F</b>                                             |
| Année de<br>construction selon le<br>certificat<br>énergétique | <b>1925</b>                                          |



**CODE DU BIEN: 25446014 - 04934 Hohenleipisch**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25446014 - 04934 Hohenleipisch**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25446014 - 04934 Hohenleipisch**

## La propriété





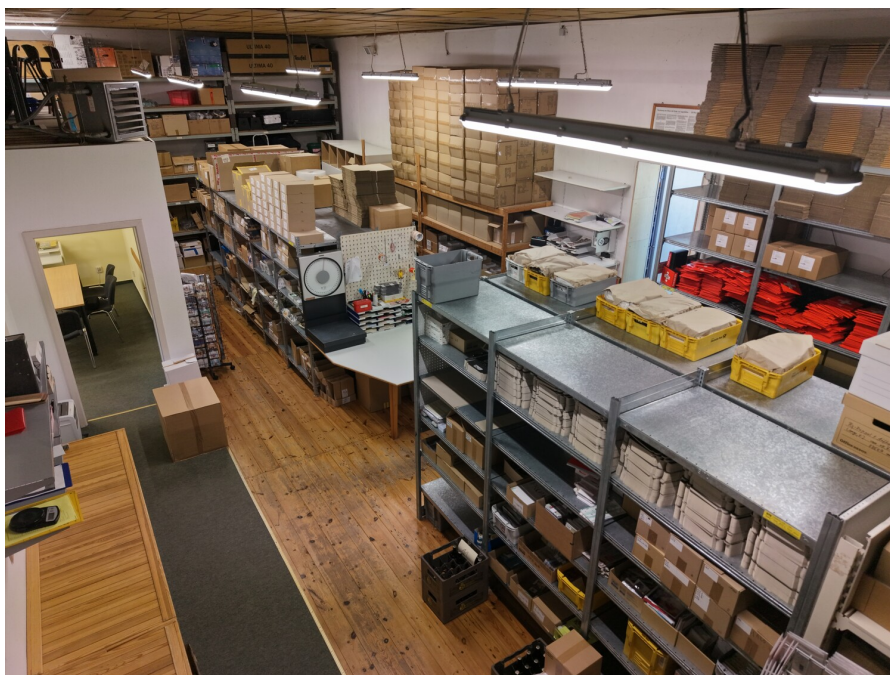
CODE DU BIEN: 25446014 - 04934 Hohenleipisch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25446014 - 04934 Hohenleipisch

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25446014 - 04934 Hohenleipisch**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25446014 - 04934 Hohenleipisch**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25446014 - 04934 Hohenleipisch**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25446014 - 04934 Hohenleipisch**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25446014 - 04934 Hohenleipisch**

## Une première impression

Bienvenue dans ce bâtiment commercial polyvalent, solidement construit sur un terrain généreux de 1 055 m<sup>2</sup>. Construit à l'origine comme cinéma en 1925, il a été transformé en 1995/1996 en un complexe commercial comprenant entrepôt, commerces et bureaux. Avec environ 160 m<sup>2</sup> de surface utile au rez-de-chaussée, ce bien offre de nombreuses possibilités. L'espace d'accueil crée une atmosphère chaleureuse pour les employés, les clients et les partenaires. Trois bureaux lumineux, d'une superficie allant d'environ 10 à 20 m<sup>2</sup>, offrent des conditions de travail flexibles adaptées à différentes structures d'entreprise. Une cuisine moderne et des sanitaires complètent l'espace disponible. Le vaste entrepôt et la zone de production du rez-de-chaussée, d'une superficie d'environ 100 m<sup>2</sup>, sont parfaitement adaptés à divers besoins opérationnels : entrepôt, atelier ou zone de production. Un bureau indépendant et une pièce plus petite (environ 16 m<sup>2</sup>) à l'étage supérieur optimisent l'espace disponible et offrent des espaces de travail ou de détente supplémentaires. Le bien dispose également d'espaces extérieurs modulables. Deux grands garages, actuellement utilisés comme espaces de stockage, ainsi qu'un abri voiture entre eux et un espace de stockage couvert supplémentaire, offrent des conditions idéales pour entreposer du matériel, des véhicules ou des marchandises. La cour pavée spacieuse sert de parking, d'aire de manœuvre et d'espace de stockage, offrant un stationnement généreux pour les employés et les visiteurs. Un espace engazonné complète l'ensemble et ouvre de nouvelles perspectives pour l'activité commerciale. Ce bien répond à toutes les exigences d'une implantation commerciale fiable et pérenne. Le système de chauffage central au fioul au sous-sol assure une température confortable et un chauffage efficace de toutes les pièces, même par temps froid. L'emplacement du bien bénéficie d'une excellente accessibilité et d'une infrastructure de qualité, tant pour les employés que pour les clients. Grâce à sa rénovation complète, sa modernisation en cours et son excellent état général, ce bien commercial est idéal pour les entreprises qui privilégient des espaces modulables, une accessibilité aisée et une structure solide. Intéressé(e) ? Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations ou d'organiser une visite. Nous espérons avoir bientôt de vos nouvelles.



**CODE DU BIEN: 25446014 - 04934 Hohenleipisch**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25446014 - 04934 Hohenleipisch**

## Tout sur l'emplacement

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



**CODE DU BIEN: 25446014 - 04934 Hohenleipisch**

## Plus d'informations

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 Handelsregisterauszugs, 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.

**CODE DU BIEN: 25446014 - 04934 Hohenleipisch**

## Contact

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

**René Swat**

---

**Bahnhofstraße 2, 01968 Senftenberg**

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

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

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

---

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