

Göda

# Gewerbe mit Zukunft: Großzügige Flächen, sichere Miete, Wachstumspotenzial

Αριθμός ακινήτου: 26326024



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

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 1.150.000 EUR • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 33.130 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 26326024 - 02633 Göda**

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??? ?????? ?????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ?????? ?????????????
- ?????????????? ?????????????

Αριθμός ακινήτου: 26326024 - 02633 Göda

?? ??? ??????

|                    |          |                      |                                                                                    |
|--------------------|----------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ????????? | 26326024 | ???? ??????          | 1.150.000 EUR                                                                      |
|                    |          | ????? ?????????????? | ?????????                                                                          |
|                    |          | ??????????           | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |

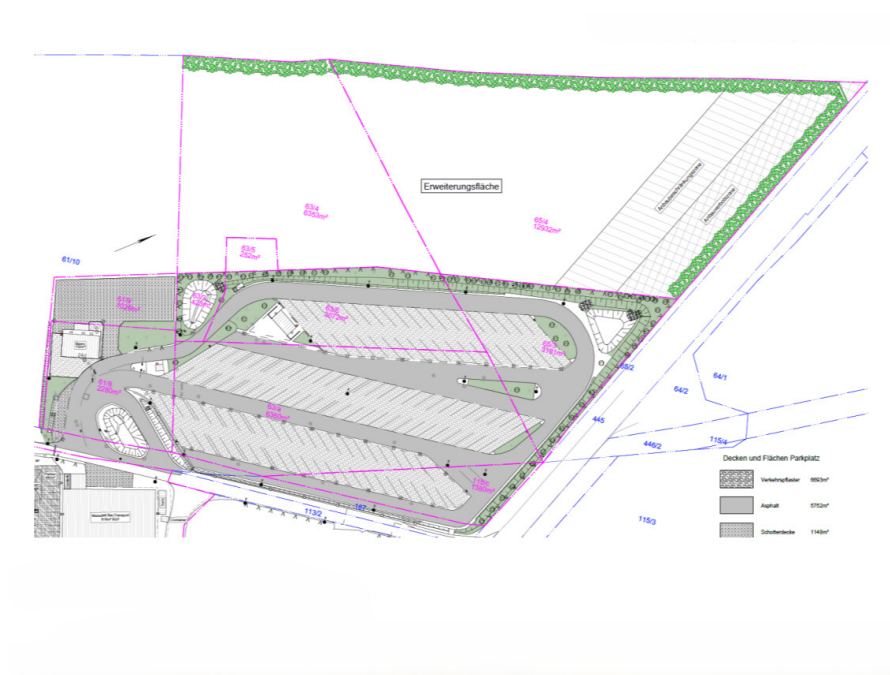
Αριθμός ακινήτου: 26326024 - 02633 Göda

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26326024 - 02633 Göda

?? ????????



**Αριθμός ακινήτου: 26326024 - 02633 Göda**

**??? ????? ????????**

**Gewerbe mit Zukunft – Großzügige Flächen, sichere Miete und Entwicklungspotenzial in direkter Nähe zur Bundesautobahn A4**

Nutzen Sie die seltene Gelegenheit, ein vielseitig nutzbares Gewerbegrundstück mit attraktiven Rendite- und Entwicklungsmöglichkeiten zu erwerben. Die Kombination aus langfristig gesicherten Mieteinnahmen, einem rechtskräftigen Bebauungsplan und der hervorragenden Lage macht diese Liegenschaft besonders interessant – sowohl für Investoren als auch für Unternehmen mit Expansionsplänen.

Das Grundstück umfasst insgesamt ca. 33.130 m<sup>2</sup>. Hiervon entfallen 13.593 m<sup>2</sup> auf befestigte Flächen sowie 2.710 m<sup>2</sup> auf Grünflächen. Die ausgewiesene Erweiterungsfläche umfasst 19.537 m<sup>2</sup> und setzt sich aus den Flurstücken 65/4 (12.932 m<sup>2</sup>), 63/4 (6.353 m<sup>2</sup>) und 63/5 (252 m<sup>2</sup>) zusammen. Der bereits bestätigte Bebauungsplan ermöglicht eine zusätzliche Erschließung und schafft Planungssicherheit für zukünftige Entwicklungen.

Ein besonderer Pluspunkt ist der bestehende LKW-Parkplatz, der bis 2033 vermietet ist. Die vertraglich gesicherte Bereitstellung von 68 Stellplätzen generiert derzeit jährliche Mieteinnahmen von 60.000 € und sorgt für eine langfristig kalkulierbare Einnahmebasis. Ergänzend bestehen Fördermittelbindungen mit hinterlegter Bürgschaft und jährlich sinkender Sicherungssumme.

Zusätzliche Ertragspotenziale bieten ein 125 m<sup>2</sup> großes Bistro, das optional vermietet werden kann, eine 20-kW-Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher mit Erträgen von rund 7.800 € jährlich sowie die Vermietung eines Snackautomaten, der weitere 2.975 € pro Jahr erwirtschaftet.

Die großzügig befestigten Flächen ermöglichen ein komfortables Rangieren und Parken. Luftbilder und Lageplan verdeutlichen die klare Grundstücksstruktur, die gute Zufahrt sowie die hervorragende Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Das Umfeld ist geprägt von etablierten Gewerbebetrieben und einer leistungsfähigen Infrastruktur.

Ob als renditestarke Bestandsimmobilie oder als Entwicklungsstandort – dieses Gewerbegrundstück bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ausgezeichnete Zukunftsperspektiven.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser außergewöhnlichen Liegenschaft. Für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines

**Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.**

**Αριθμός ακινήτου: 26326024 - 02633 Göda**

**????????????? ??? ????????**

**1. LKW – Parkplatz:**

vermietet bis 2033

garantierte Bereitstellung von 68 Stellplätzen

Fördermittelbindung (Bürgschaftshinterlegung mit jährlicher Reduzierung)

befestigte Flächen 13.593 m<sup>2</sup>

einschließlich Grünflächen 2.710 m<sup>2</sup>

akt. Mieteinnahmen LKW-Parkplatz = 60.000 € /Jahr

Mit erworben wird ein Bistro mit 125 m<sup>2</sup>

sowie Snackautomat und eine

20 kW Solaranlage plus Speicher = 7.800 €/Jahr

**2. Erweiterungsfläche LKW-Parkplatz:**

- Grundstück mit Flurstücksnummer: 65/4 = 12.932 m<sup>2</sup>

63/4 = 6.353 m<sup>2</sup>

63/5 = 252 m<sup>2</sup>

Summe: 19.537 m<sup>2</sup>

- bestätigter B-Plan für die Erweiterung- Erschließung gesichert

Eine neu errichtete Trafostation für Ladekapazitäten von LKW oder auch PKW kann zusätzlich erworben werden.

**Αριθμός ακινήτου: 26326024 - 02633 Göda**

**??? ??? ??? ?????????**

Die Liegenschaft befindet sich in strategisch hervorragender Lage direkt an der Autobahnabfahrt Bautzen-Salzenforst Anschlussstelle im Gewerbestandort Dreistern bei Bautzen.

Die unmittelbar angrenzende Autobahn A4 zählt zu den wichtigsten Transitachsen Europas (Osttrasse) und verbindet Deutschland mit Polen und Osteuropa – ein Korridor mit besonders hohem internationalen LKW-Verkehrsaufkommen.

Diese Lage bietet ideale Voraussetzungen für logistiknahe Nutzungen und sichert eine dauerhaft hohe Frequenz an gewerblichem Verkehr. Gleichzeitig besteht eine schnelle Anbindung in Richtung Dresden sowie weiterführend in zentraleuropäische Wirtschaftsräume.

Der Standort überzeugt damit insbesondere für international orientierte Investoren durch seine nachhaltige verkehrsstrategische Bedeutung.

Durch die direkte Erreichbarkeit von der Autobahn ist der Standort insbesondere für Logistik, Gewerbe und Durchgangsverkehr optimal geeignet.

Die gute Sichtbarkeit und schnelle Zufahrt bieten ideale Voraussetzungen für eine hohe Frequenz sowie eine nachhaltige Nutzung der bestehenden und zukünftigen Flächen.

**Αριθμός ακινήτου: 26326024 - 02633 Göda**

**????? ????????????**

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**Αριθμός ακινήτου: 26326024 - 02633 Göda**

**?????????? ????????????**

??? ??????????? ???????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

**Andreas Schwarz**

**Reichenstraße 9, 02625 Bautzen**

**Tel.: +49 3591 - 46 48 54 0**

**E-Mail: bautzen@von-poll.com**

????? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

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