

Hohenleipisch

# Jól karbantartott kereskedelmi ingatlan raktár- és gyártóterületekkel, valamint irodákkal

VP azonosító: 25446014



VÉTELÁR: 155.000 EUR • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 1.055 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25446014 - 04934 Hohenleipisch**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25446014 - 04934 Hohenleipisch

## Áttekintés

VP azonosító	25446014	Vételár	155.000 EUR
Szobák	8	Jutalék	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Fürdoszobák	1		
Építés éve	1925	Teljes terület	ca. 180 m <sup>2</sup>
Parkolási lehetőségek	6 x Felsőszíni parkolóhely, 2 x Garázs	Modernizálás / felújítás	2024
		Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 180 m <sup>2</sup>
		Kereskedelmi terület	ca. 180 m <sup>2</sup>

VP azonosító: 25446014 - 04934 Hohenleipisch

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	<b>Olaj</b>	Energiatanúsítvány	<b>Energia tanúsítvány</b>
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	<b>24.09.2035</b>	Végso energiafogyasztás	<b>235.80 kWh/m²a</b>
Energiaforrás	<b>Olaj</b>	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	<b>F</b>
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	<b>1925</b>

VP azonosító: 25446014 - 04934 Hohenleipisch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25446014 - 04934 Hohenleipisch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25446014 - 04934 Hohenleipisch

## Az ingatlan



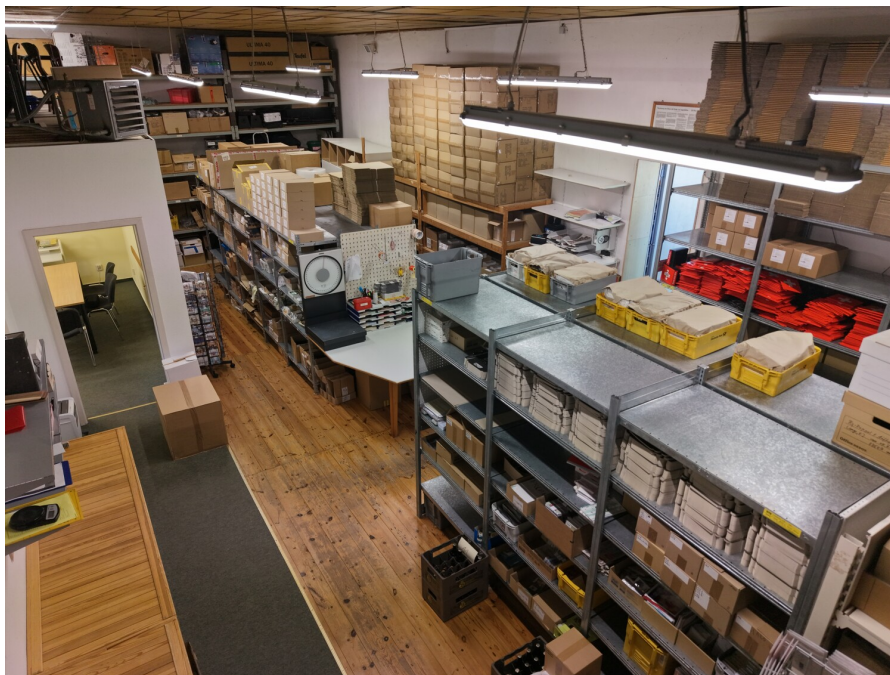
VP azonosító: 25446014 - 04934 Hohenleipisch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25446014 - 04934 Hohenleipisch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25446014 - 04934 Hohenleipisch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25446014 - 04934 Hohenleipisch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25446014 - 04934 Hohenleipisch

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25446014 - 04934 Hohenleipisch**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 25446014 - 04934 Hohenleipisch**

## Az első benyomás

Üdvözöljük ebben a sokoldalú kereskedelmi épületben, amely masszívan épült egy nagyméretű, 1055 m<sup>2</sup>-es telken. Az eredetileg 1925-ben moziként épült ingatlant 1995/1996-ban alakították át a jelenlegi kereskedelmi komplexummá, amely raktárakat, üzleteket és irodákat kínál. A földszinten található, körülbelül 160 m<sup>2</sup> hasznos alapterülettel ez az ingatlan számos lehetőséget kínál. A recepció barátságos légkört teremt az alkalmazottak, az ügyfelek és az üzleti partnerek számára. Három világos, körülbelül 10 m<sup>2</sup>-tol 20 m<sup>2</sup>-ig terjedő iroda rugalmas munkakörülményeket kínál a különböző üzleti struktúrák számára. Egy központi elhelyezkedésű, modern konyha és egy mosdó teszi teljessé a rendelkezésre álló teret. A földszinten található tágas raktár- és termelési terület körülbelül 100 m<sup>2</sup>-es, így ideálisan alkalmas különféle működési igények kielégítésére – legyen szó raktárról, muhelyről vagy termelési területről. Egy külön megközelíthető iroda és egy kisebb helyiség (kb. 16 m<sup>2</sup>) az emeleten tovább növeli a rendelkezésre álló teret, és további csendes vagy munkaterületet biztosít. Az ingatlan rugalmasan alakítható kültéri területekkel is rendelkezik. Két nagy, jelenleg tárolásra használt garázs, valamint a közöttük lévő kocsibeálló és egy további fedett tárolóhelyiség ideális feltételeket kínál munkaanyagok, járművek vagy áruszállítmányok tárolására. A tágas, térkövezett udvar parkolóként, manőverezőtérként és tárolóhelyként szolgál, bőséges parkolási lehetőséget biztosítva az alkalmazottak és a látogatók számára. Egy további füves terület kiegészíti a kínálatot, és további lehetőségeket nyit meg az üzleti hasznosításra. Az ingatlan minden követelménynek megfelel egy megbízható és hosszú távú üzleti helyszínnel kapcsolatban. Az alagsorban található központi olajfűtési rendszer kellemes hőmérsékletet és minden helyiség hatékony fűtését biztosítja, még hidegebb napokon is. Az ingatlan elhelyezkedése kiváló megközelíthetőséggel és jó infrastruktúrával rendelkezik – mind az alkalmazottak, mind az ügyfelek számára. A teljes felújításnak, a folyamatos modernizációnak és a jól karbantartott általános állapotnak köszönhetően ez a kereskedelmi ingatlan ideális azoknak a vállalatoknak, amelyek értékelik a rugalmas tereket, a könnyű megközelíthetőséget és a szilárd szerkezeti alapot. Felkeltettük érdeklődését? Örömmel adunk további információkat, vagy egyeztetünk személyes megtekintési időpontot, és várjuk jelentkezését.

**VP azonosító: 25446014 - 04934 Hohenleipisch**

## **Részletes felszereltség**

- **Gewerbeobjekt mit Büro- und Lager- bzw. Produktionsfläche**
- **ehem. Kino - Komplett-Umbau und Sanierung zum aktuellen Gewerbeobjekt 1995/1996**
- **Grundstücksgröße: 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**

**VP azonosító: 25446014 - 04934 Hohenleipisch**

## Minden a helyszínrol

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

**VP azonosító: 25446014 - 04934 Hohenleipisch**

## **További információ / adatok**

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.

**VP azonosító: 25446014 - 04934 Hohenleipisch**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**René Swat**

---

**Bahnhofstraße 2, 01968 Senftenberg**

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

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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