# Diese neuwertige Gewerbeimmobilie mit 340 m² Werkstatt + Produktion und 310 m² Büro wartet auf Sie!

An der Brotfabrik 6, 15806 Zossen / Wünsdorf

| Kaltmiete | Zimmer | Etagen | Gesamtfläche | Grundstück |
|---|---|---|---|---|
| 5.700,00 € | 13 | 1 | 647 m² | 3.400 m² |

# OBJEKTDATEN

| | |
|---|---|
| Immobilienart: Gewerbe zur Miete | Gesamtfläche : 647,00 m² |
| Immobilientyp: Industriehalle | Bürofläche : 311,00 m² |
| Baujahr: 2015 | Etagenanzahl: 1 |
| Kaltmiete: 5.700,00 € | Zimmer: 13 |
| Heizungsart: Zentralheizung, Fussbodenheizung | Gästetoilette: Ja |
| Befeuerungsart: Erdwärme | Stellplätze: 10 |
| Provision: 14.750,00 Euro inklusive 19 % MwSt. | Fenster: Aluminium |
| Bezugsfrei ab: ab sofort | Objektzustand: Neuwertig |
| Grundstücksgröße: 3.400,00 m² | Boden : Estrich, Kunststoff |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Energieausweis: vorhanden | Wesentlicher Energieträger: ELEKTRO |
| Energieausweistyp: Verbrauch | |
| Endenergieverbrauch: 23.60 kWh/(m²*a) | |

# OBJEKTBESCHREIBUNG

Nicht weit vom Bahnhof Wünsdorf entfernt, nahe der Bundesstraße B 96, befindet sich dieses moderne, neuwertige Büro- und Produktionsgebäude auf einem Grundstück mit ungefähr 3.400 m².

Die größtenteils lichtdurchfluteten Räumlichkeiten mit insgesamt 647 m² teilen sich auf in 311 m² Bürofläche und 336 m² Werkstatt bzw. Produktionsfläche. Die einzelnen Büroräume sind untereinander abgetrennt und flexibel nutzbar.

Folgende Nutzungsarten sind denkbar:

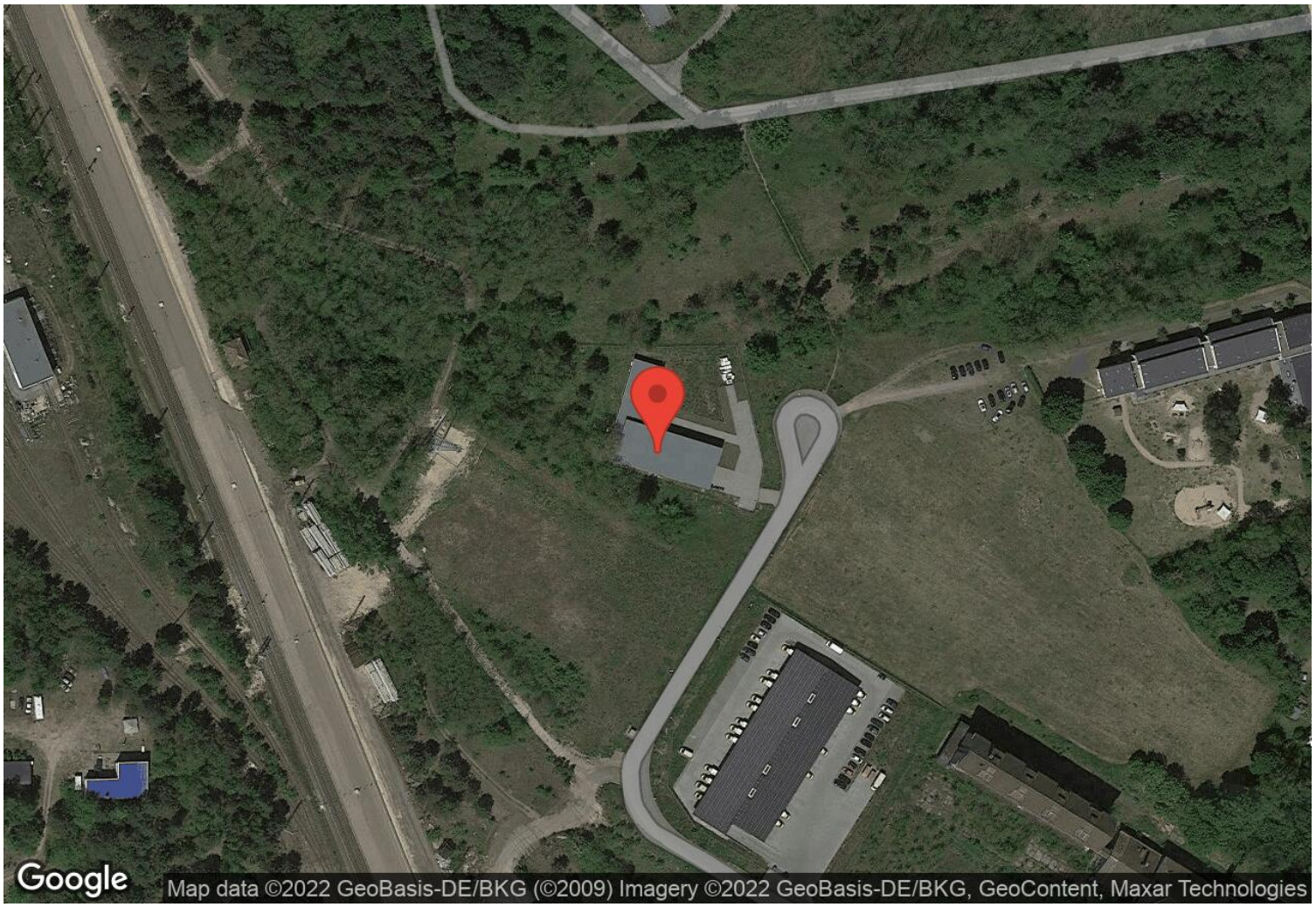
- Werkstatt- bzw. Produktionsstätte mit Büroräumen
- Lager mit Büroräumen
- Callcenter mit Großraumbüro und einzelnen Büroräumen
- Produktion, Lager oder Gewerbe mit Büro- und Wohnräumen

Die Fußböden bestehen in den Bürobereichen sowie in der Küche aus hochwertigem Vinyl, im Werkstattbereich aus geschliffenem Estrich. Vor dem Gebäude befinden sich zahlreiche Parkplätze.

Profitieren Sie als Zossener Gewerbetreibender von dem günstigen Hebesteuersatz in Höhe von 200 Prozent seit 2003!

# OBJEKTDETAILS

- Baujahr 2015
- Heizung: Fußbodenheizung / Wärmepumpe
- sämtliche Fenster 3-fach Sicherheitsverglasung
- Ausbau Elektro Cat 6
- Beleuchtung komplett LED
- Fussboden Produktionsbereich: Beton, Büro: Vinyl
- barrierefrei
- große Fenster, überdurchschnittliche helle Räumlichkeiten
- elektrisches Zufahrtstor optional
- Mietkauf möglich




## An der Brotfabrik 6, 15806 Zossen / Wünsdorf

Wünsdorf, Ortsteil der Stadt Zossen, liegt circa 25 Kilometer südlich von Berlin. Über die B 96 und den Berliner Ring erreichen Sie schnell und unkompliziert Potsdam, den Flughafen Schönefeld und Berlin.

Das Gebäude befindet sich in einem ruhigen Gewerbegebiet, ungefähr 300 Meter von der Bundesstraße 96 entfernt. Zum Bahnhof Wünsdorf sind es ungefähr 800 Meter Fußweg. Von dort aus fahren zweimal pro Stunde Regionalzüge direkt nach Berlin.

Den großen Wünsdorfer See, Schule, Kita, Lebensmittelmärkte, Sparkasse, Apotheke, Kfz-Werkstätten, Einzelhändler sowie Restaurants und Cafés erreichen Sie zu Fuß.

Unbeeindruckt von den genehmigten Flugrouten für den Hauptstadt-Flughafen Berlin-Brandenburg profitieren Sie im Zossener Ortsteil Wünsdorf von einem hohen Erholungswert. Strandbäder finden Sie in Wünsdorf, Zesch am See, Mellensee, Kallinchen und in Horstfelde sogar inklusive einer Wasserskianlage.

# SONSTIGES

Finanzierung:
Unser Finanzierungsexperte unterbreitet Ihnen gerne ein auf Ihre Bedürfnisse abgestimmtes Finanzierungsangebot. Unsere Kreditanfragen gehen an über 30 Banken. So können wir einen günstigen Zinssatz sowie eine schnelle Angebotserarbeitung garantieren.

Hinweis:
Um Ihnen die Räume voll darstellen zu können, fotografieren wir mit einem Weitwinkelobjektiv. In Verbindung mit dem möblierten Grundriss erhalten Sie einen guten Eindruck von den Raumgrößen.

Film zum Thema Hebesteuersatz :
Wir haben zum Thema Hebesteuersatz in Zossen einen Film für Sie bereit gestellt: https://grebe.immobilien/mediathek/zossen. Der Filmtitel lautet: "Bürgermeisterin Zossen Frau Michaela Schreiber: 200 Prozent Hebesteuersatz ist sicher"

Ich freue mich auf Ihren Anruf und die gemeinsame Besichtigung.

Andreas Franke
GREBE CONSULT Immobilien e.Kfm.
Immobilienmakler in Berlin und Zossen

## Platz für Ihre Notizen:

# BILDERGALERIE

Zufahrt, Parkplätze

Vorderansicht

rückwärtige Ansicht

Gebäuderückseite

Flur / Empfang

Sekretariat

# BILDERGALERIE

Eingangsbereich

Eingang, Flur

helles Büro 1, Bild 1

helles Büro 1, Bild 2

helles Büro 2, Bild 1

helles Büro 2, Bild 2

# BILDERGALERIE

Besprechungszimmer

helles Büro 3, Bild 1

helles Büro 3, Bild 2

helles Büro 4, Bild 1

helles Büro 4, Bild 2

Flur

# BILDERGALERIE

lichtdurchflutete Küche

Küche mit Tür nach draußen

Übergang zum Produktionsbereich

Produktionsbereich Bild 1

Produktionsbereich Bild 2

Produktionsbereich Bild 3

# BILDERGALERIE

Produktionsbereich Bild 4

Produktionsbereich Bild 5

Produktionsbereich Bild 6

Produktionsbereich Bild 7

Warenannahme/ausgabe

Warenannahme Bild 2

# BILDERGALERIE

Verpackung / Versand

Verpackung / Versand Bild 2

Lager

Lager Bild 2

Umkleide Personal

WC Herren

# BILDERGALERIE

WC Damen

Nebenraum 1

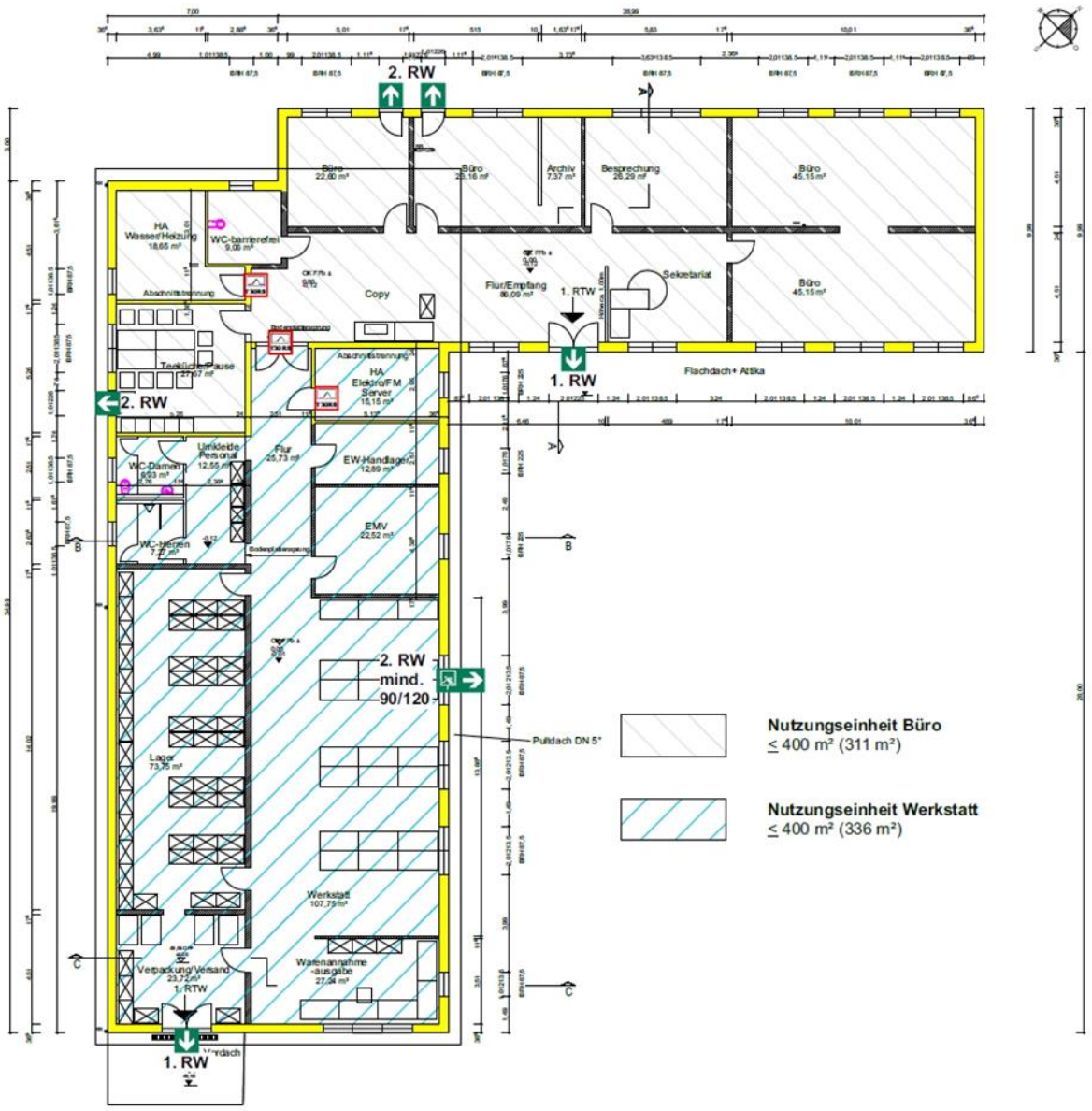
Nebenraum 2

Nebenraum 3

Wirtschaftsraum

# Diese neuwertige Gewerbeimmobilie mit 340 m² Werkstatt + Produktion und 310 m² Büro wartet auf Sie!

## Grundriss



# IHR ANSPRECHPARTNER

**Herr Andreas Franke**
Berliner Allee 52
15806 Zossen / Wünsdorf

Telefon: 033702-96030
Mobil: 0172 - 2620014
a.franke@grebe-consult.com
Webseite: https://www.grebe.immobilien

# KONTAKT

**GREBE CONSULT Immobilien**
Berliner Allee 52
15806 Zossen
Deutschland

Telefon: 0049 33702 96030
www.grebe.immobilien

Vertretungsberechtigter: Tim Grebe
Aufsichtsbehörde: Gewerbeamt Zossen, Marktplatz 20, 15806 Zossen
Handelsregister: HRA 5920 P in Potsdam

**Für die Redaktion von Focus zählt GREBE CONSULT Immobilien zu Deutschlands besten Immobilien-Maklern.**
Quelle: Focus Maklerliste 2012 – 2017