KENSINGTON®
Finest Properties International

Gewerbeobjekt mit großem Grundstück und mit diversen Nutzungsmöglichkeiten in Ludwigsfelde

Allgemein:

Objektnr. extern:	KBSW24074	**Stand vom:**	15.11.2024
Nutzungsart:	Gewerbe	**Vermarktungsart:**	Kauf
Objektart:	Zinshaus/Renditeobjekt (Geschäftshaus)	**Baujahr:**	1931
Ort:	14974 Ludwigsfelde	**Nutzfläche:**	1.895,50 m²
Vermietbare Fläche:	1.895,50 m²	**Gesamtfläche:**	1.895,50 m²

Preise:

Kaufpreis:	2.390.000,00 €	**Provision:**	7,14% inkl. 19% MwSt.

Energiepass:

Art des Energieausweises:	VERBRAUCH	**Gültig bis:**	2027-03-07
Jahrgang:	2014	**Baujahr Heizung:**	1931
Wertklasse:	F	**Primärer Energieträger:**	FERNWAERME_DAMPF
Energieverbrauchkennwert:	156.80 kWh/m²/a		

Ansprechpartner:

Firma:	Kensington Berlin Südwest	**Titel:**	Dr.
Name:	Stefan Knieß	**Straße:**	Zehlendorfer Str 21
Ort:	14513 Teltow	**Telefon:**	015122662408
Faxnummer:	+49 (0) 3328 428 95 98	**E-Mail:**	stefan.kniess@kensington-international.com

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Gebäudebeschreibung

Objektübersicht:
Dieses beeindruckende Gewerbegebäude, gelegen in der strategisch günstigen und gut erschlossenen Straße in Ludwigsfelde, bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Unternehmen verschiedenster Branchen. Es eignet sich ideal für Produktion, Logistik, oder als Hauptsitz mit repräsentativen Büroräumen.

Hauptmerkmale:
- **Gesamtnutzfläche:** großzügige Flächen, die flexibel aufgeteilt werden können
- **Büroflächen:** moderne, helle Büros mit flexibler Raumgestaltung
- **Produktions-/Lagerflächen:** hoch belastbare Böden und hohe Deckenhöhen
- **Parkmöglichkeiten:** ausreichend PKW-Stellplätze direkt auf dem Gelände

Potenziale:
Die Immobilie bietet Raum für individuelle Anpassungen und Erweiterungen, um sie optimal an die Bedürfnisse Ihrer Geschäftstätigkeit anzupassen. Dank der flexiblen Grundrisse und der funktionalen Ausgestaltung lassen sich sowohl Büros als auch Produktions- und Logistikbereiche effizient nutzen.

Zusammenfassung:
Dieses Gewerbeobjekt in der xxx Straße stellt eine einmalige Gelegenheit dar, sich in einer dynamischen Wirtschaftsregion mit hervorragender Anbindung und Infrastruktur zu etablieren. Es ist die ideale Wahl für Unternehmen, die Wert auf Flexibilität und Wachstumspotenzial legen.

Für weitere Details oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Lage:

Lagebeschreibung:
Das Gewerbeobjekt befindet sich in 14974 Ludwigsfelde, und ist ideal im etablierten Gewerbegebiet von Ludwigsfelde gelegen. Diese Lage ist bekannt für ihre hervorragende Erreichbarkeit und ihre strategische Nähe zu bedeutenden Verkehrsinfrastrukturen.

Umgebungsbeschreibung:
- **Verkehrsanbindung:** Das Gewerbegebiet bietet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung an die A10, bekannt als Berliner Ring, sowie an die B101. Dies ermöglicht eine schnelle und unkomplizierte Verbindung nach Berlin und Potsdam sowie in andere Regionen Deutschlands. Des Weiteren sind öffentliche Verkehrsmittel, einschließlich Buslinien, gut erreichbar, was die Mobilität für Mitarbeiter und Besucher erleichtert.

- **Infrastruktur:** Die Umgebung profitiert von einer gut ausgebauten Infrastruktur mit diversen Dienstleistungsangeboten, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten, die den täglichen Bedarf abdecken. Die Nähe zu verschiedenen Logistik- und Industrieunternehmen macht diesen Standort besonders attraktiv für gewerbliche Mieter.

- **Wirtschaftliches Umfeld:** Ludwigsfelde ist ein dynamischer Wirtschaftsstandort mit einer lebendigen Unternehmenslandschaft. Die Präsenz zahlreicher namhafter Firmen aus unterschiedlichen Branchen fördert ein positives Geschäftsumfeld und eröffnet vielfältige Kooperations- und Geschäftsmöglichkeiten.

- **Mieterstruktur:** Das Gebäude wird an mehrere Mieter vermietet, was eine stabile Mieteinnahmesituation gewährleistet. Die vielseitige Mieterstruktur unterstreicht die Attraktivität des Objekts für unterschiedliche gewerbliche Nutzungen, von Büros bis zu Lagerflächen.

Dank der strategisch günstigen Lage und der gut entwickelten Umgebung bietet dieses Objekt optimale Voraussetzungen für ein erfolgreiches Wirtschaften und stellt eine wertvolle Investitionsmöglichkeit dar.

Ausstattung:

- (fast) Vollvermietung
- 1.895,50 m² vermietbare Fläche
- Mieter wollen ggf. verlängern
- 18 Mieter mit unterschiedlichen Laufzeiten
- Mietsteigerungspotential ggf. gegeben
- weitere Bebauung und Aufstockung zum Teil ggf. möglich
- unterschiedliche Nutzungen sind möglich
- Dachboden mit Holzboden als Stauraum
- Aussenrollos
- laufende Instandhaltung ist erfolgt, wie z. B.:
- Fernwärme mit neuer Anlage aus ca. 2016
- Fenster ca. aus 2005
- Gemeinschafts-Toiletten und Böden im 1.OG aus 2023
- Fliesen im Flur im EG aus 2016

Sonstiges:

Für nähere Informationen zu diesem Objekt steht Ihnen Herr Dr. Stefan Knieß unter der Mobilfunknummer 0151 - 22 66 24 08 zur Verfügung.

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.
Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sodann Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten zukommen lassen haben.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: www.kensington-berlin.de sowie auf

www.kensington-international.com.

Bilder

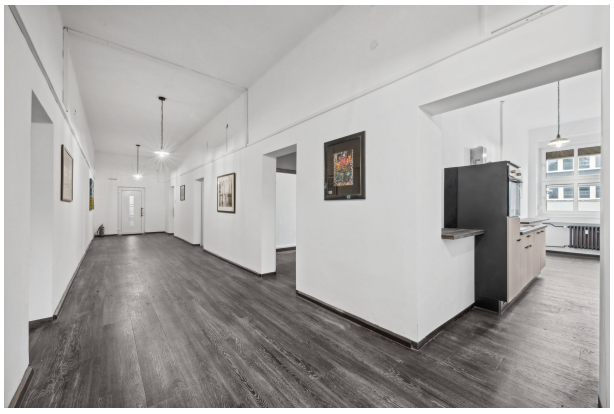
Gebäudeansicht von der Seite

Gebäudeansicht von hinten

Eingangsbereich

Treppenaufgang

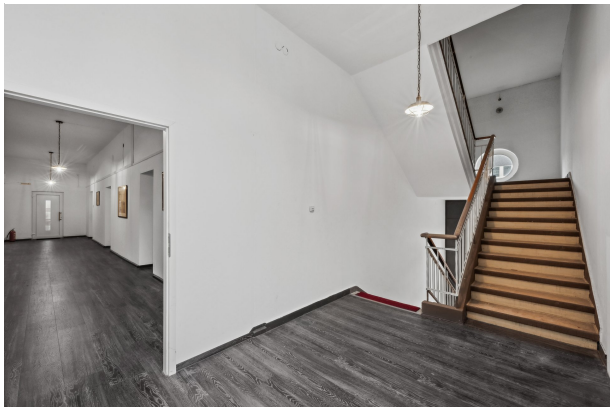
Flur im 1. OG



Küche im 1. OG

Herren-WC im 1. OG

Treppenaufgang im 1. OG



Flur im EG