

Exposé

Wohn- und Geschäftshaus in Malchin

historisches Fabrikensemble (6.000 qm/160 Räume) im Peenehafen



Objekt-Nr. **OM-244948**

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **295.000 €**

Ansprechpartner:
schäfer, karl heinz
Telefon: 0160 93203702
Mobil: 0160 93203702

17139 Malchin
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	1925	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	6.000,00 m ²	Gesamtfläche	6.000,00 m ²
Etagen	3	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	30
Preis pro m ²	158,00 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort	Nettomiete Soll	300.000
Modernisierung Jahr	2017	Anzahl Einheiten	2

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein Gebäudekomplex, der zu gewerblichen und privaten Zwecken genutzt werden kann –

ZWEI Gebäude / 2 - 4 Etagen / 160 Räume & Säle / über 6.000 qm 'Frei-Raum' & Platz...

EIN neues Zentrum für:

KUNST / KULTUR / SPORT / FREIZEIT / Café-Bistro / Restaurant-Küche/n / Praxen / AUSSTELLUNGEN / EVENTS / SEMINARE / KURSE / SCHULUNGEN / BÜROS (Organisation / Verwaltung) / CAR-SHARING-STATION (auch E-Mobile) / Sauna / Club / KINO / LÄDEN / DIENSTLEISTER / STUDIOS / HANDWERK / MANUFAKTUR / LAGER u.v.m.

Bei diesem auf dem regionalen Markt wohl einzigartigen Angebot handelt es sich um ZWEI größere Gebäudeensembles mit frühindustriellem Charme im Peene-Hafen der Stadt Malchin,

Nähe Sportboothafen bzw. Peene-Kanal

(= Peene / Bundeswasserstraße / Flußkilometer 'NULL' -

damit auch idealer Ausgangspunkt für touristische Initiativen zwischen Müritz & Küste)!

Beide Gebäude des ersten Angebotes liegen benachbart, sind in L.-Form gebaut bzw. durch ein drittes, 4-geschoss. Gebäude baulich miteinander verbunden.

Dieses Objekt wird im Rahmen des Mehrgenerationen-Projektes 'sieben eichen' (kurz: PROJEKT 7-E) aktuell ausgebaut als 'DENK-FABRIK' = hier beschrieben -

bzw. (weitere 100 M. davon entfernt, als korrespondierendes 'ÖKO-BAU-FORUM' mit 6 Gebäuden, gr. Ausstellungsgelände & messeartigen Hallen) erst zu einem späteren Zeitpunkt geplant, umgebaut & genutzt...

STICHWORTE:

- Historisches Fabrikensemble im Peenehafen, ca. 200 Meter vom Fluß entfernt
- touristische, gastronomische u/o veranstalterische Nutzung möglich & empfohlen
- Objekt für sonstige, gemischte Nutzung (auch für privates Wohnen in 4 W.E.)
- 4 - 6 größeren Ateliers / Studios / LOFTS mit je 100 - 250 qm)
- bzw. bis zu 12 Doppel-Zi. für Gästeunterkunft nutzbar...
- 2 bzw. 3 Kücheneinheiten (incl. Komplettausstattung) im Haus vorhanden!
- SEHR ruhige Lage, auch für Wohnzwecke, Büros, Ateliers, Praxen, freiberufliche Nutzung, betreutes Wohnen, Retreat etc. geeignet,
- durch Lage am Fluß Peene direkte Verbindung auf dem Wasserweg Richtung Ostseeküste!
- ZWEI größere, zusammenhängende Gebäude (plus ein 4-gesch. Verbindungsbau),
- 1 x Baujahr 1910, 1 x Bj. 1925 – in Gewerbe-Mischgebiet (= Wohnen + Gewerbe möglich!) (mit umliegender Wohnnutzung, SEHR ruhige Sackgassenlage / kein Durchgangsverkehr...),
- beide Gebäude in gutem, direkt nutzbarem Zustand, fortlaufend & aufwändig saniert:
- ca. 160 Räume auf 2, 3 & 4 Ebenen (= Büros / Wohnräume / Gastronomie / Praxen / Ateliers / Lofts / Studios / Veranstaltungsräume / Co-Working-Space/s / Werkstätten /

Sanitärräume (12 Einheiten) / Lagerräume u.v.m.)

- durch Lage & Größe der beiden Gebäude ist eine ideale Aufteilung von Nutzungen & Funktionen (ggf. auch eine Teilbarkeit zw. 2 versch. Eigentümern) problemlos möglich:

-größerer, dreieckiger Vorplatz (umzäunt) mit 2 abschließbaren Zufahrten,

-1 Carport,

-ein kleinerer, rückwärtig gelegener 'Gartenteil',

-beide mit Sitzgruppe bzw. Feuerstelle,

-hinten 2 + 1 kleine Anbauten,

-vorne 1 kleinerer Anbau (früherer Hofladen)

-LKW-Laderampe & Anliefer- / Lagerbereich im flußseitigen Anbau,

-Lastenaufzug im Hause...

Ensemble mit bereits vollständig anliegenden Medien (Ver- & Entsorgung),

Hausanschluß an Glasfaserkabel vorhanden!

KAUFPREISE: (anteiliger bzw. vollst. Erwerb):

Hauptgebäude mit 3662 qm Wohn- & Nutzfläche / anteiliges Grundstück = 595.000 €,

Nebengebäude mit 1619 qm Wohn- & Nutzfläche / anteiliges Grundstück = 295.000 €,

beide Gebäude als ungeteiltes Ensemble (= 5.351 qm) incl. kompl. Grundstück (4900 qm) = 845.000 €

LAGE:

Das Regionalzentrum Malchin liegt quasi im Dreieck ,Großbereich Hamburg – Rostock / Küste – Berlin

Ausstattung

Im 1. Ensemble (DENK-FABRIK, mit 2 (3) Gebäuden & 5.351 qm Wohn- & Nutzfläche) hat den Schwerpunkt Büros (Verwaltung/Organisation), Manufaktur / Läden & Praxen, Kunst & Kultur, Seminare & Schulungen, Events & Ausstellungen, Gastronomie, Gästezimmer & privates Wohnen (Atelier / Studio / Loft).

Im 2. Ensemble (ÖKO-BAU-FORUM, Fabrik mit 4 Geb. & 6.345 qm Wohn- & Nutzfläche, hier noch nicht weiter angeboten!) sind eher die Aspekte von Läden / Showrooms, Produktion, Lager, gr. Veranstaltungen in 4 Hallen bzw. auf großem Aussengelände sowie die Themen 'moderne & historische Baustoffe', Musterhausausstellung u.ä. präsent.

Aktuelle bzw. bereits fest reservierte Nutzer in den Gebäuden der DF sind z.B.:

Ein bekannter Anbieter im Bereich Erwachsenenbildung mit Büros, Schulungsräumen & Werkstätten / Projekt-Informationsbüro '7-E' (Verwaltung / Gästebuchungen / Fewo's & Car-Sharing) / 1 Kunstatelier mit Ausstellung (Galerie) / 1 Büro für 'technisches Zeichnen' / div. private Wohnbereiche / Lagerflächen / 1 professionelles Tonstudio, 1 Kunst-Atelier / 1 Laden mit Baustoffmustern 'Naturbauhaus' !

Weitere, aktuelle Interessenten für Übernahme der hauseigenen Holzwerkstatt, 1 Designbüro sowie für 1 Atelier mit Archiv & Wohnraum, 1 Filmstudio, 1 Tanzstudio, div. Büros & Wohnungen sind vorgemerkt.

Die nächsten, von uns angebotenen Möglichkeiten zur Beteiligung an Projekt & Netzwerk von 'sieben eichen' sind folgende:

-Übernahme & Vermietung der 12 Gästezimmer (Fewo's / App.) bzw. der 9 Wohneinheiten in D.G. & O.G. des Nebengebäudes

-Übernahme & Betrieb der Großküche im N.G. (für Projekt, Haus, Besucher & Seminarteilnehmer sowie Mitarbeiter der Firmen von Hafen & Industriegelände!)

-Übernahme von 1 bis 5 Räumen zum Betrieb einer human- oder veterinärmedizinischen Praxis (auch: Gemeinschaftspraxis, ebenerdig, behindertengerechter Zugang, Parkplätze vor der Tür)

-Pacht oder Kauf von Räumen & Flächen für Studios, Ateliers, Bildungseinrichtungen oder kulturellen Initiativen aller Art

-Übernahme & Betrieb von 'Projekt-Mobilen' (zentrales Buchungsbüro für Carsharing-Fahrzeuge an allen aktuellen 7-E-Standorten)

Im Sinne einer attraktiven Mischung aus diversen ‚Denkrichtungen‘ & Tätigkeitsschwerpunkten sind wir an einer möglichst bunten, breit gestreuten, einander ergänzenden ‚Aufstellung‘ von Beteiligten & Nutzern in beiden Gebäudeensembles interessiert -

daher sind wir auch für Anfragen von Initiativen & weiteren Projektbeteiligten offen.

12 freie Arbeitsstellen für Projektpioniere in VZ / TZ sowie als Angestellte oder Freelancer finden sie in unserem aktuellen NEWSLETTER, Bestellung unter: seven-e-info@online.de

Es finden regelmäßig Führungen durch die Häuser & Grundstücke mit Darstellung der individuellen Wohn- & Arbeitsmöglichkeiten sowie der umsetzbaren Kombinationen statt!

Infos & Terminabsprache unter 0160 93 20 37 02

DATENBLATT ‚DENK-FABRIK‘ im Peenehafen von Malchin

Adresse: Industriegelände 9 / 9A, D -17139 Malchin, M.V.

Region: Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (MSE)

Baujahr: 1910 / 1925

3 Gebäudeteile / mit je 2 - 4 Etagen

Wohn- & Nutzfläche: ca. 5.351 qm, incl. Ausbaureserve in 3 D.G.-Bereichen

Grundstück: ca. 6.000 qm

Kaufpreis/e: NUR Nebengebäude: 295.000 € / NUR Hauptgebäude: 545.000 € (mit jeweils anteiligem Grundstück & eigener Zufahrt) /

Erwerb gesamtes Ensemble: 845.000 €

Bautechnische Details:

Teilunterkellerung im Nebengebäude

Heizung: Zentralheizung, leistungsfähige Anlage mit 2 Brennern sowie großem Warmwasserspeicher für beide Gebäude, Ende 2022 mit besten Emissionswerten geprüft (Energieträger: Gas) / regeneratives Heizsystem (Erdwärme /Sole-Wasser wg. Flussnähe geplant!

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Zustand: In großen Teilen direkt nutzbar, tlw. renovierungsbedürftig

Um- & Ausbauten: sukzessive zw. 1990 & 2020

Modernisierungen: fortd. Maßnahmen (ca. 2,5 Mio. € bisherige Gesamtinvestitionen!)

Dachabdichtungen & weitere San. / Renov.: 2022

Denkmalschutzobjekt: nein

Fördermittel: möglich (ca. 2.000 ‚Fördertöpfe‘ europaweit)

Verfügbarkeit: ab sofort!

Nutzung: Objekt aktuell ohne Nutzung durch Mieter (1 Pächter, gekündigt) – dadurch kann mit Arbeiten zur Umsetzung eigener Pläne zeitnah begonnen werden

Verkauf: Haus & Grundstück werden grundbuchlich LASTENFREI verkauft

Medien: Objekt & Grundstück verfügen über alle üblichen Medien zur Ver- & Entsorgung (Elektrizität, Wasser, Internet, TV-Sat-Anschluß)

Abwasser: Anschluß an öffentl. Kanalisation (incl. hauseigene Hebeanlage) Pflanzenkläranlage mit Schilfboot platzmäßig auf eigenem Grundstück umsetzbar...

IT-Infrastruktur: Seit 2023 wird die Gemeinde MC an eine flächendeckende, gigabitfähige Infrastruktur an- geschlossen - Einrichtung eines hauseigenen WLAN-Netzwerkes technisch möglich

Empfohlene Nutzungen:

Die Immobilie eignet sich durch ihre Größe, Lage & räumliche Aufteilung ideal für Nutzungen wie Firmenrepräsentanz, Seminar- & Veranstaltungshaus, ‚Kulturort‘, für Büros, Gastronomie, Touristik, verbunden mit privatem Wohnen, auch ergänzt um ‚Betreutes Wohnen‘ u./o. Gästezimmer, Praxen / Wellnessbereich etc.

Hoher Grad an Refinanzierung:

Allein aus der Veräußerung der 4 W.E. bzw. 12 Gästezimmer in den beiden oberen Etagen des N.G. sowie der 2-4 Luxus-Lofts im DG des H.H. ergibt sich -im aktuellen baulichen Zustand!- eine Refinanzierung in erheblicher Höhe -

Dabei sind Gewinne aus der Veräußerung fertiggestellter / bezugsfertiger Gewerbe-einheiten sowie lfd. Miet- & Pachteinnahmen aus der Nutzung aller weiteren 100 Räume von HH & NG (Büros, VA-, Sem.- & Schulungsräume, Café / Bistro / Restaurant, Praxen etc.) noch nicht berücksichtigt!

Einbuchungen von Projektseite:

Neben allen, bereits ausgeführten Teilnahmemöglichkeiten am Netzwerk des Projektes 7-E ergibt sich eine hohe Auslastung bspw. an Einbuchungen‘ im Bereich Gästeunterkunft sowie Bedarf & (Mit-) Nutzungen aller Art im Bereich kulturelle Veranstaltungen, Vermittlung von Bau-DL, fachlich versierten Mitarbeitern, Gestellung von Projekt-Mobilen, Gästetransfers, touristischen Progr. / Einkaufs- & Ausflugsservice u.v.m.

MAKROLAGE der Immobilie:

Mecklenburger Seenplatte, Landkreis MSE, ideale Lage zwischen Müritz & Ostseeküste

(jew. ca. 30 bzw. 60 km!), Immobilie in Sichtweite der Mecklenburger Schweiz (bewaldete Hügelkette mit durchführ. Rad-, Reit- & Wanderwegen), Ort genau zw. Malchiner See & Kummerower See, ausgedehntes Netz von touristischer Infrastruktur sowie in Nähe anderer Kulturorte (Wasserburg Ulrichshusen etc.) bzw. Kooperationspartnern des Netzwerkes...

Verkehrsanbindung:

Bahnverbindung an 7/7 Tagen im Stundentakt mit Regionalexpress, Richtung Küste, Hamburg & Berlin – nächste Bahnhöfe: Malchin (1 km, fußläufig am Fluß entlang erreichbar)

bzw. mit ICE-Verbindung: Waren / Müritz (= Fahrtzeit 1 1/4 Std. nach Berlin)!

Ortsrandlage, im Peenehafen von Malchin, laut B-Plan Gewerbemischgebiet

(d.h. mit umliegender, privater Wohnnutzung, in Sackgasse, kein Durchgangsverkehr, ca. 200 Meter vom Fluß, SEHR ruhige Lage)!

Lage

und ist über die Autobahn A 19 (Berlin / Rostock) bzw. A 20 / Küstenautobahn gut zu erreichen.

Die Entfernung des Fabrikensembles im Peenehafen zum Stadtzentrum (über Gehwege ohne Fahrzeugverkehr fußläufig erreichbar) beträgt 1 km.

Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfes (Innenstadt / 5 Supermärkte / 1 Klinik / div. Schulen & Kindergärten / 2 Tankstellen / Busbahnhof & Bhf.) sind vorhanden bzw. unter 5 Min. mit dem Pkw zu erreichen.

Die nächstgrößeren Städte sind Demmin, Dargun, Stavenhagen, Waren / Müritz, Neubrandenburg (Mittelzentrum) & Hansestadt Rostock (10, 15, 20, 30, 45 bzw. 65 km),

die Inseln Rügen & Usedom bzw. die Ostseeküste sind in 1 Fahrstunde erreichbar...

ANGEBOTE zu Kauf, Miete, Pacht, (Teil-)Eigentum & MIETKAUF:

Unabhängig von Beschränkungen durch die Anzeigenformate (nur ‚Miete‘ oder ‚Verkauf‘ in den verschiedenen Foren inserierbar) sind hier folgende VIER Beteiligungsarten möglich:

MIETE (von Wohneinheiten, für Mitarbeiter, Kooperationspartner & gewerbliche Nutzer) /

PACHT (von Gewerbeflächen bzw. -räumen) /

MIETKAUF &

(Teil-)EIGENTUM in allen Bereichen!

Der genannte Preis bezieht sich auf den durchschnittlichen KAUFPREIS pro Quadratmeter im Eigentum für Lagerraum / Archive / Magazine etc.

= ca. 395 - 495 €,

Ateliers / Studios / Läden & Werkstätten liegen bei ca. 495 - 595 €,

Büros, Schulungs-, Seminar-, Praxis- & Wohnräume bei ca. 595 - 695 €.

Der MIETPREIS für Lagerräume liegt bei 1,90 - 2,90 €/qm,

für privaten Wohnraum beträgt er ca. 5,90 €,

der Pachtpreis für gewerblich genutzte Flächen liegt bei ca. 6,90 - 7,90 €,

jeweils zzgl. NK.

Alle Preise je nach Größe, Lage, Anzahl & Ausstattung der jeweiligen Räume & Flächen.

Auch großzügig bemessene Ausstellungsflächen im AUSSENBEREICH sind vorhanden -

Der große, dreieckige Vorplatz des Ensembles soll im Rahmen der Neugestaltung von Haus & Fassade sowie Dachstrukturen ebf. eine vollständige Überarbeitung (mit Frei-terrasse, Grün- & Wasserflächen, ergänzenden Holzbauten, Anpflanzung von Bäumen etc.) erfahren. Näheres auf Anfrage...

Räume & Flächen für temporäre Veranstaltungen (Messen, Events, Märkte etc.) sind hier ebenfalls möglich!

Die 3 Gebäudeteile der DENK-FABRIK sind saniert bzw. technisch modernisiert & zum größten Teil direkt nutzbar bzw. bezugsfertig,

lediglich die früheren Wohnbereiche, bisherigen Lagerflächen & geplanten Gästezimmer im N.G. bedürfen einer vollständigen Neugestaltung, Sanierung bzw. Umwidmung..

Nutzungen u.a.: Büros / Co-Working-Spaces, Seminar- & Schulungsräume, Läden & Praxen versch. Art, Atelier/Galerie/Ausstellung, Studios, künstlerische & musische Veranstaltungen, Events & 'open-air', Manufakturen & Werkstätten, Produktion, Lager/ Magazine / Archive, Wohnräume, Gastronomie (3 Küchen / 2 Teeküchen), Biergarten / Freiterrasse, Gästezimmer (Fewo / App.).

Die zur Verfügung stehenden Flächen & Räume (ca. 159 allein in der DENK-FABRIK!) sind nach Absprache frei nutzbar bzw. aufteilbar und verfügen über Größen zw. 12 & 250 qm, dazu kommen insgesamt ca. 0,6 Hektar Grundstück, z.T. begrünt & gepflastert bzw. als attraktive Event- & Ausstellungsflächen...

Die 9 vorhandenen Wohnbereiche haben 1 bis 4-Zimmer, Küche / Bad & Flur (z.T. Vorflur) mit Größen von 25 bis 125 qm, zusätzlich ergibt sich eine Ausbaureserve im DG-Bereich eines NG, dort sind ca. 12 DZ + 1 größerer LOFT-Bereich umsetzbar (Trockenbau & Raumstruktur bereits vorhanden).

Alle o.g. Nutzungen verteilen sich in idealer Weise auf Gebäude mit jeweils individueller Charakteristik & abgeschlossener Lage –

AKTUELLE & mögliche NUTZUNGEN:

Die Spezialisierung der Gebäude:

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	22,80 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme	417,70 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



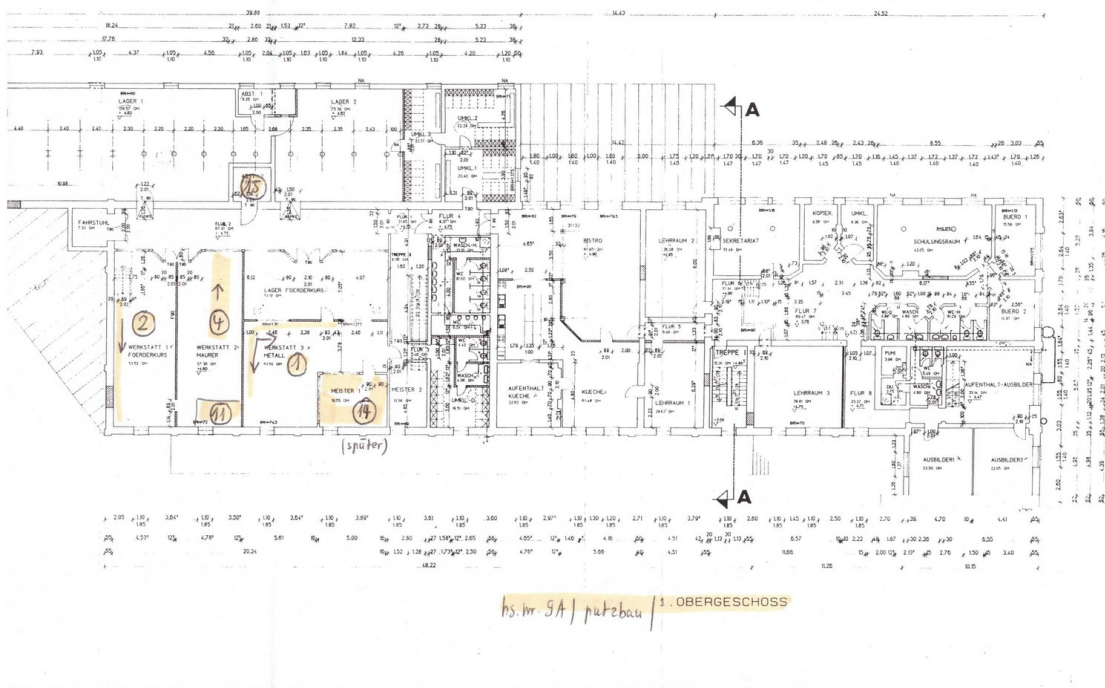
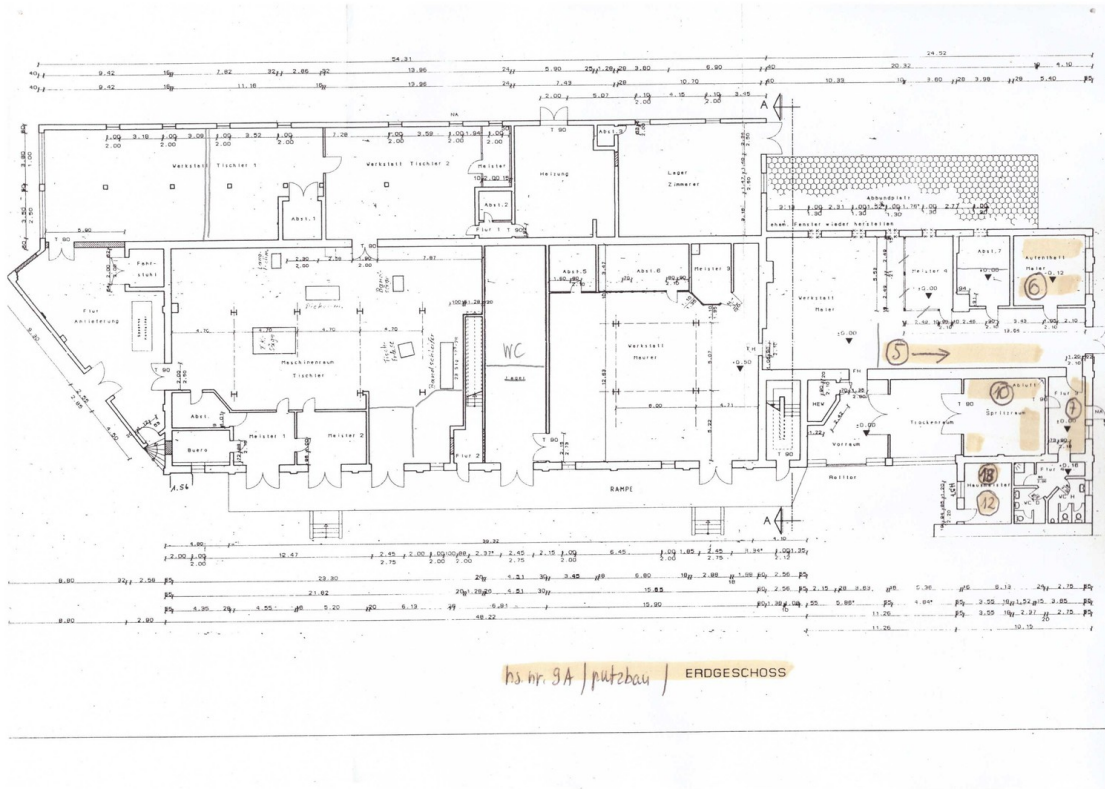
Exposé - Galerie



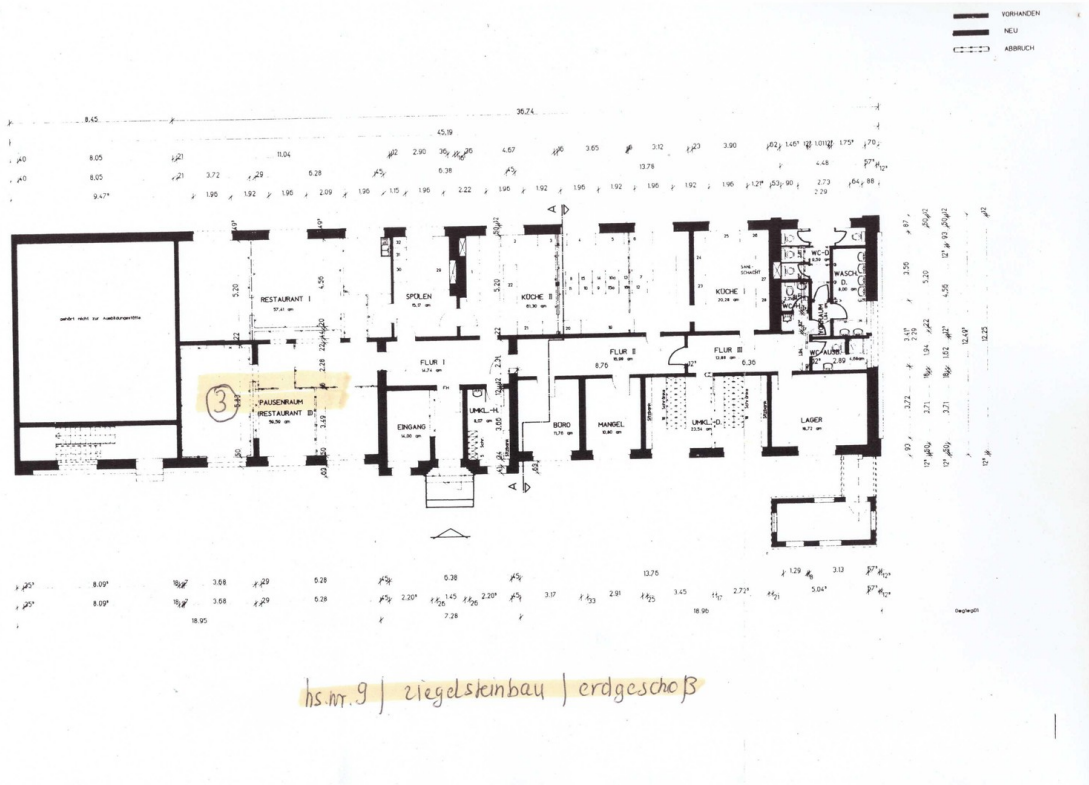
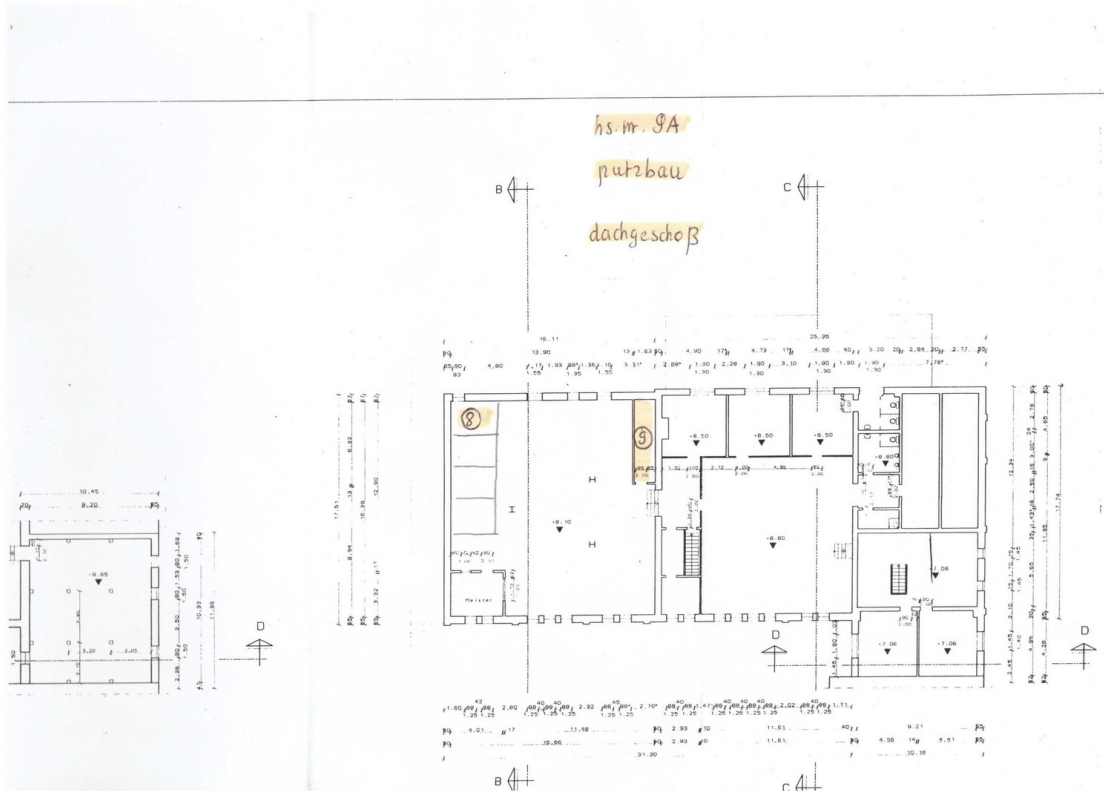
Exposé - Galerie



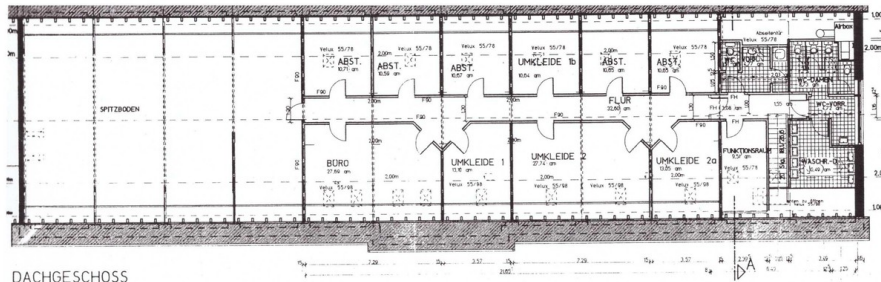
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

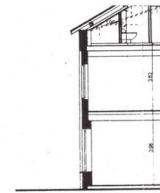


Exposé - Grundrisse

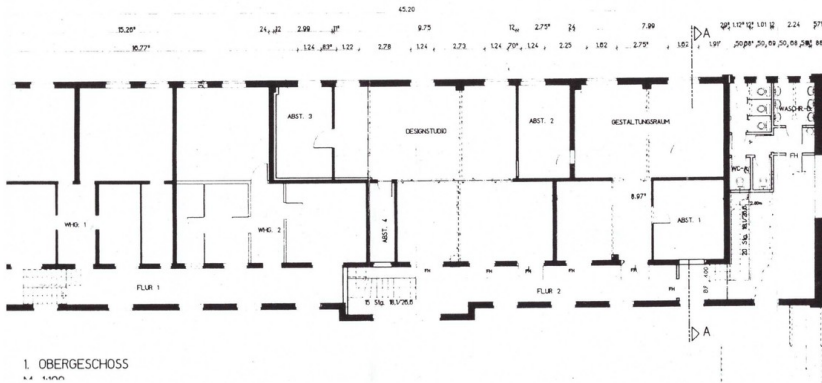


DACHGESCHOSS
M 1:100

hs.-Nr. 9 | Ziegelsteinbau / OG + DG



SCHNITT A-A
M 1:100



1. OBERGESCHOSS
M 1:100