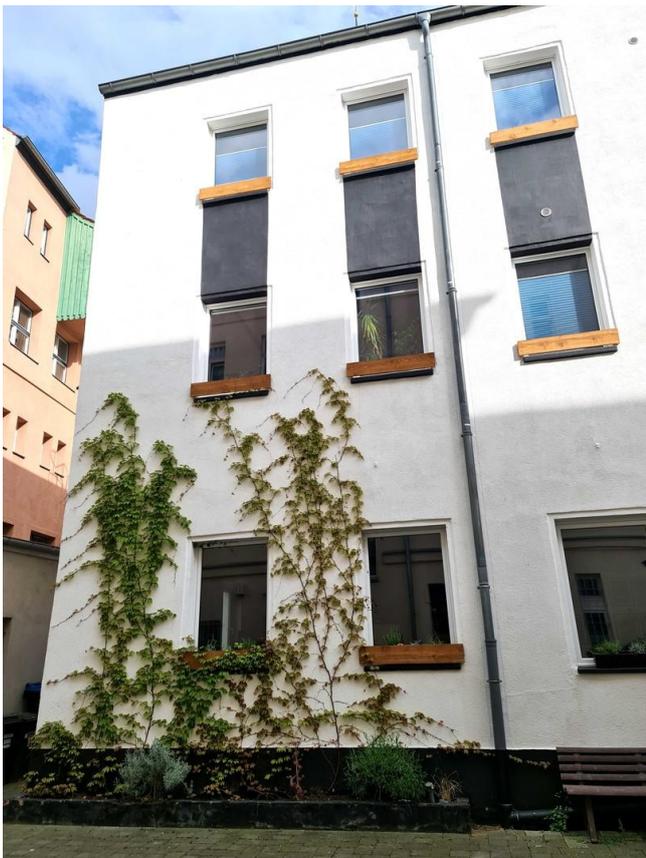


Exposé

Bürogebäude in Brandenburg an der Havel

**Saniertes Bürohaus in der Innenstadt von Brandenburg.
voll vermietet Provisionsfrei | Faktor 16**



Objekt-Nr. OM-291982

Bürogebäude

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:
Christian Rose
Telefon: 0177 7458261

Kurstrasse 73A
14776 Brandenburg an der Havel
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	1900	Gesamtfläche	325,00 m ²
Grundstücksfläche	130,00 m ²	Sonstige Flächen	60,00 m ²
Etagen	3	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas	Nettomiete Soll	21.720
Preis pro m ²	1.380,00 €	Nettomiete Ist	21.720
Übernahme	Nach Vereinbarung	X-fache Mieteinn.	16,60
Zustand	saniert	Anzahl Einheiten	7
Gewerbefläche	259,00 m ²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese wunderschöne, frisch sanierte Gewerbeimmobilie in der Innenstadt von Brandenburg an der Havel.

Das Haus verfügt über 260m² Nutzfläche welche sich über 3 Etagen verteilt.

Das Haus ist voll unterkellert (knapp 70m²).

Die Immobilie wurde zur Nutzung kleiner hochwertiger Büros umgebaut.

Jedes Büro verfügt über ein eigenes WC und eine Dusche. Das aktuelle Konzept des Bürogebäudes beinhaltet einen Gemeinschafts- und Warteraum, samt Küche und Gäste-WC im Erdgeschoss.

Weiter gibt es eine Gemeinschaftsküche in jeder Etage. Diese ist mit Kühlschrank, Mikrowelle, einem Gasherd sowie Geschirrspüler und Eiscrusher ausgestattet.

Die Ausstattung kann als hochwertig bezeichnet werden.

Das Bürokonzept findet große Beachtung. Alle Einheiten sind vermietet. Es existiert eine Warteliste.

A u f t e i l u n g

Im Erdgeschoß befindet sich ein freundlich gestalteter Gemeinschaftsraum der als Wartebereich oder für ein Meeting genutzt werden kann. Ein Gäste WC und eine kleine Küche runden den Bereich ab.

Weiter befindet sich im EG ein 40m² großes, offen gestaltetes Büro, welches ebenfalls vermietet ist. Die Kappendecken wurden freigelegt und aufwendig saniert. Das Büro wurde offen und hell gestaltet.

Im ersten OG befinden sich 3 kleine Büroeinheiten und eine Gemeinschaftsküche. Die Büros sind 13, 15 und 22m² groß und verfügen über eigene Bäder.

Über den offenen Hausflur gelangt man weiter in das 2.OG. Hier gibt es die dritte Gemeinschaftsküche und zwei kleinere sowie ein großes Büro. Die Maße sind 12, 12 und 25m².

Auch in dieser Etage verfügt jedes Büro über ein eigenes Bad mit WC und Dusche.

Die Büros. Alle Büros im Haus verfügen über einen Sat- und einen Internetzugang. Jedes Büro hat ein eigenes Bad mit WC mit Dusche. Jedes Bad hat ein Fenster und einen beleuchteten Spiegel.

Die Büros wirken frisch, modern und einzigartig. Jedes Büro wurde individuell gestaltet.

Z u s t a n d

Die Immobilie wurde komplett saniert. Fenster, Heizung (Gas) und die sanitäre Infrastruktur sind neu. Alle Hausanschlüsse sind neu. Das Dachgeschoss wurde gedämmt. Die Küchen und WCs sind allesamt neu. Wände, Decken und Fußböden wurden gestrichen und Teppiche verlegt. Alle Fenster wurden mit dreifach verglasten modernen Isofenstern getauscht.

Es wurden viele kleine Elemente aus Glas, Beton und Stahl verbaut. Der Einrichtungsstil ist klar und freundlich. Der Stil kann dem Industrial Design zugeordnet werden.

Es hängen in jeder Etage Bilder. Die Küchen sind sauber und aufgeräumt. Es wurden tolle Glaswände und Glastüren mit dem Ziel verbaut, möglichst viel Tageslicht einzufangen. Aufwändige Holzarbeiten runden die Sache ab.

Die Armaturen sind modern und alle WCs sowie die Duschen sind neu.

Aktuell werden noch ein paar Arbeiten durch den Eigentümer fertiggestellt. Sollte der Käufer kleine Anpassungen wünschen, könnten diese nach Absprache umgesetzt werden.

Abschließend kann man die Immobilie als grundlegend saniert und vorausschauend-konzeptioniert bezeichnen. Der Besitzer dieses Objekts wird die nächsten Jahrzehnte keine großen Sanierungskosten zu erwarten haben.

Ausstattung

A u f t e i l u n g

Im Erdgeschoß befindet sich ein freundlich gestalteter Gemeinschaftsraum der als Wartebereich oder für ein Meeting genutzt werden kann. Ein Gäste WC und eine kleine Küche rundet den Bereich ab.

Die Kappendecken wurden freigelegt und aufwendig saniert. Das Büro wurde offen und hell gestaltet.

Im ersten OG befinden sich 3 kleine Büroeinheiten und eine Gemeinschaftsküche. Die Büros sind 10, 13 und 20m² groß und verfügen über eigene Bäder.

Über den offenen Hausflur gelangt man weiter in das 2.OG. Hier gibt es die dritte Gemeinschaftsküche und zwei kleinere sowie ein großes Büro. Die Maße sind 10, 12 und 30m².

Auch in dieser Etage verfügt jedes Büro über ein eigenes Bad mit WC und Dusche.

Die Büros. Alle Büros im Haus verfügen über einen Sat- und einen Internetzugang. Jedes Büro hat ein eigenes Bad mit WC mit Dusche. Jedes Bad hat ein Fenster und einen beleuchteten Spiegel.

Die Büros wirken frisch , modern und einzigartig. Jedes Büro wurde individuell gestaltet.

Zustand.

Die Immobilie wurde komplett saniert. Fenster, Heizung (Gas) und die sanitäre Infrastruktur sind neu. Alle Hausanschlüsse sind neu. Das Dachgeschoss wurde gedämmt. Die Küchen und WCs sind allesamt neu. Wände, Decken und Fußböden wurden gestrichen und Teppiche verlegt. Alle Fenster wurden mit dreifach verglasten modernen Isofenstern getauscht.

Es wurden viele kleine Elemente aus Glas, Beton und Stahl verbaut. Der Einrichtungsstil ist klar und freundlich. Der Stil kann dem Industrial Design zugeordnet werden.

Es hängen in jeder Etage Bilder. Die Küchen sind sauber und aufgeräumt. Es wurden tolle Glaswände und Glastüren mit dem Ziel verbaut, möglichst viel Tageslicht einzufangen. Aufwändige Holzarbeiten runden die Sache ab.

Die Armaturen sind modern und alle WCs sowie die Duschen sind neu.

Aktuell werden noch ein paar arbeiten durch den Eigentümer fertiggestellt. Sollte der Käufer kleine Anpassungen wünschen, könnten diese nach Absprache umgesetzt werden.

Abschließend kann man die Immobilie als grundlegend saniert und vorausschauend konzeptioniert bezeichnen. Der Besitzer dieses Objekts wird die nächsten Jahrzehnte keine großen Sanierungskosten zu erwarten haben.

Fußboden:

Teppichboden, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

D a s G e b ä u d e

Es handelt sich bei dem Gebäude um ein Haus in äußerst massiver Bauweise. Es gibt keine Holzdecken. Selbst das Dach besteht aus Stahl und Betonplatten welche mit Dachpappe bedeckt wurden.

N u t z u n g

Das Bürohaus wird der gewerblichen Nutzung zugeschrieben. Die 7 Büros wurden an 6 verschiedene Mieter vermietet. Die Mietverträge haben kurze Laufzeiten welche sich automatisch verlängern. Das Konzept ist schlüssig und geht voll auf. Es gibt bereits eine Warteliste.

Die Mieter zahlen für die Bürofläche und anteilig auch die Küche 10 Euro Netto kalt .

Neben der Vermietung an einzelne Mieter kann problemlos ein Coworking Space ausprobiert werden.

Stunden- oder tageweise Vermietung wären hier in der Innenstadt ein interessantes Konzept.

Weiter wäre Umnutzung in Wohnraum denkbar. Dies würde allerdings nicht ohne eine baurechtliche Umnutzung mit baulicher Neubetrachtung möglich sein.

R e n t a b i l i t ä t

Die Immobilie ist komplett vermietet. Einzig der Wartebereich im Foyer (35m²) ist kostenfrei nutzbar. Hier wäre eine Umnutzung in Bürofläche jedoch denkbar.

Bei einer vermietung der gesamten Etage 1 und oder 2 an einen einzelnen Mieter kämen knapp 30 weitere m² vermietbare Fläche durch die Flure hinzu.

Die Mieteinnahmen betragen aktuell Netto Kalt 1810Euro/ Monat, also 21720,00Euro im Jahr.

Bei einem Kaufpreis von 349.000Euro entspräche dies einem Faktor von 16,06.

Lage

L a g e

Die Immobilie liegt im Zentrum der Stadt Brandenburg an der Havel zwischen den zwei Haupteinkaufsstraßen Steinstraße und Hauptstraße. Öffentliche Verkehrsmittel sind in 60 Sekunden fußläufig erreichbar. Es gibt jede Menge Geschäfte, Imbisse und Restaurants. Das Wasser ist 5 Gehminuten entfernt und der Bahnhof 10 Minuten. Die Anbindung der Bahn ist pendlerfreundlich. Die Bahn fährt 2mal die Stunde. Die Fahrzeit zum Potsdamer Hauptbahnhof beträgt 20Minuten.

Das Haus steht im beruhigten Innenhof zwischen der Kirche und der Kurstrasse. Der Zugang findet über die Hofeinfahrt des Wohngebäudes Kurstrasse73 statt. Leitungs- und Wegerechte sind vorhanden. Das Be- und Entladen mit dem PKW ist möglich. Parkplätze sind nicht vorhanden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Fassade April 2024



Frontansicht im Winter 24

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Kappendecken im Büro EG

Exposé - Galerie

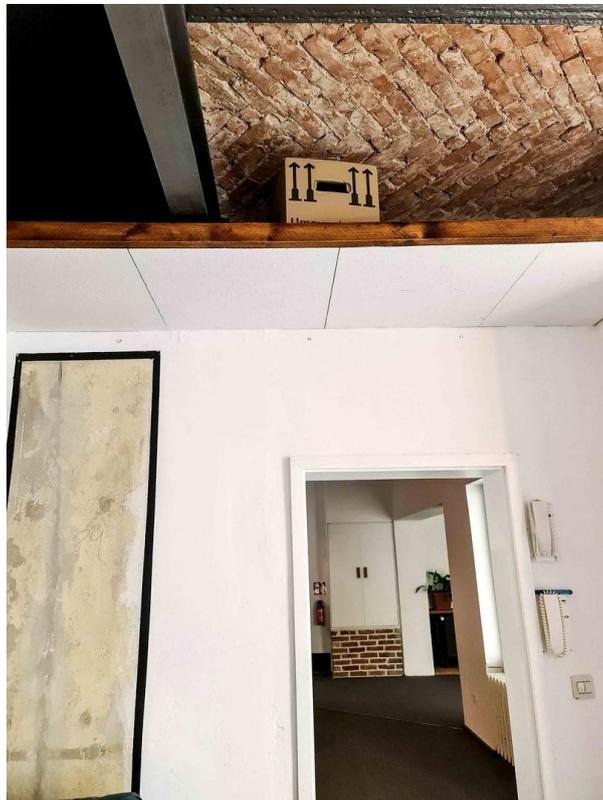


Stahlträger Büro EG



Sichtmauerwerk Büro EG

Exposé - Galerie

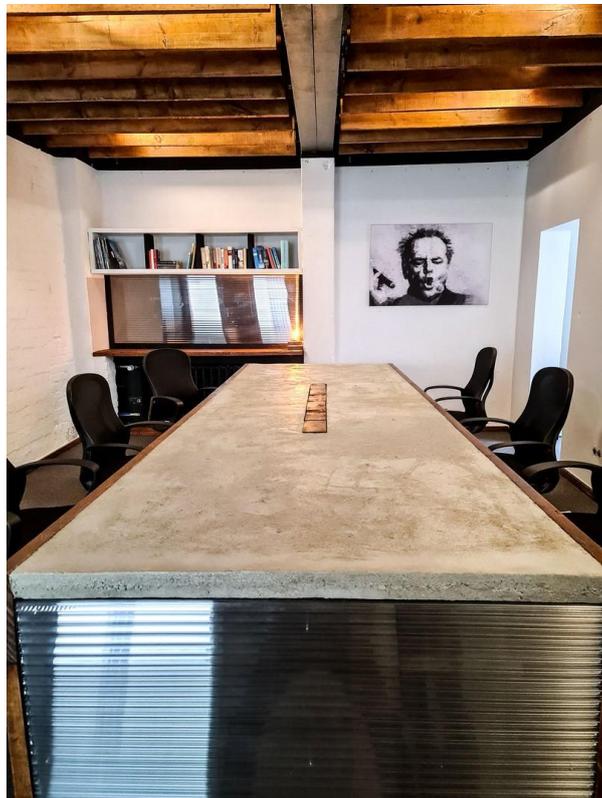


Blick in den Hausflur aus Büro

Exposé - Galerie

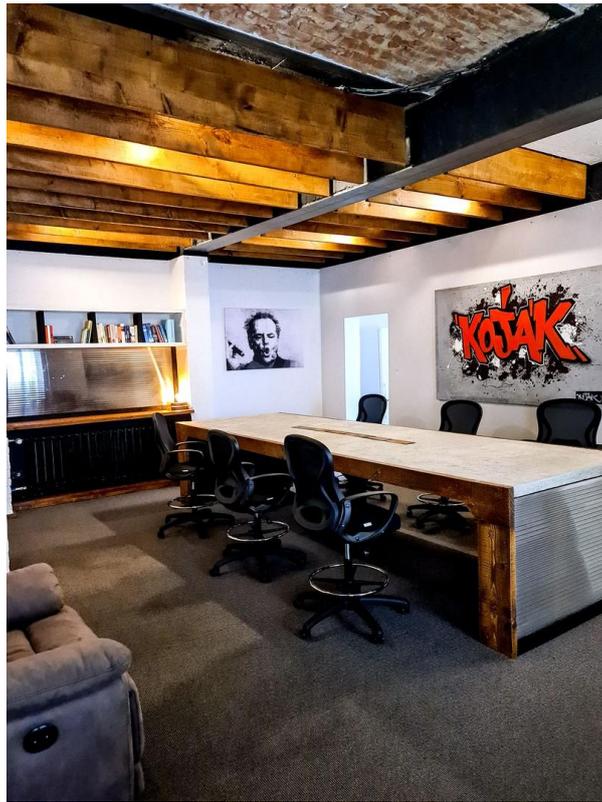


Decke + Stauraum EG



Gemeinschaftsraum Warteraum EG

Exposé - Galerie



Gemeinschaftsraum Warteraum EG



Wegweiser EG Eingang

Exposé - Galerie

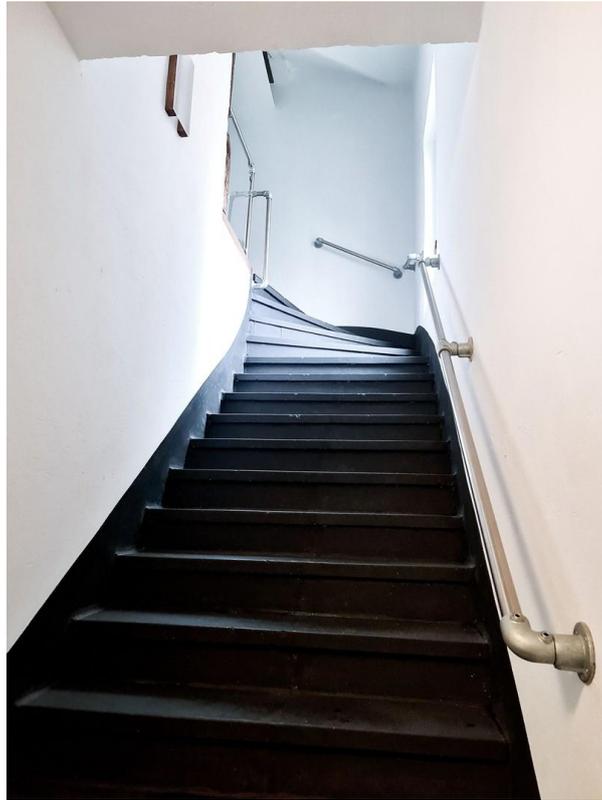


Betontisch EG



Treppenhaus EG nach 1.OG

Exposé - Galerie



Treppenhaus EG nach 1.OG



Küche 1.OG Glastür Stahlträger

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Neue Einbaugeräte Küche 1.OG



Einbauküche und Armaturen neu

Exposé - Galerie



Türenöffner Etage 1



Exposé - Galerie



Büro 2.OG



Bad zweites OG

Exposé - Galerie



Bad zweites OG



Schiebetüren aus Glas und Holz

Exposé - Galerie



Maßgeschneiderte Badtür



Oberlichter für hellere Räume

Exposé - Galerie



Gemeinschaftsflur 2.OG



Küchentür 2.OG aus Glas

Exposé - Galerie



Küche 2.OG



Küche 2.OG Industrial Design

Exposé - Galerie



Treppenhaus, modern und hell



Badtür kleines Büro 1.OG

Exposé - Galerie



Bad Büro2 im 1.OG



Moderne WC's im gesamten Haus



Detail Bad 1.OG

Exposé - Galerie



Schrägansicht Winter 22

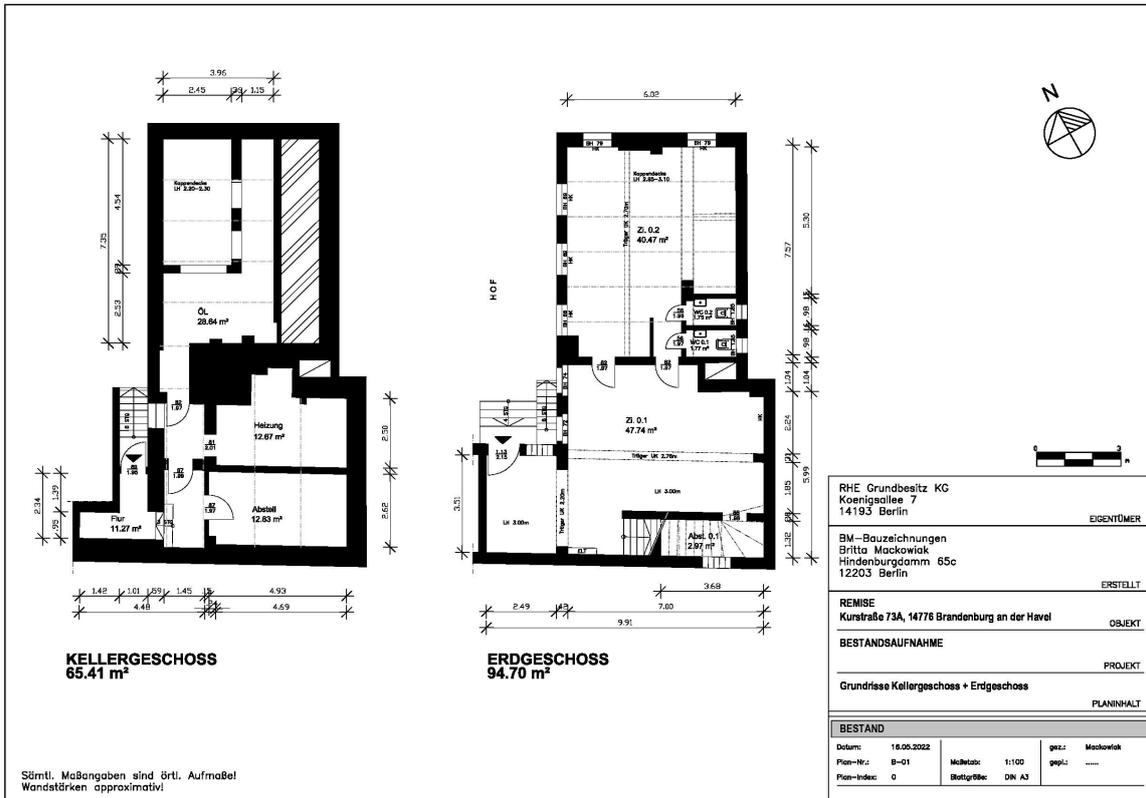


Ansicht Fassade Sommer (23)



Ansicht Fassade Herbst (23)

Exposé - Grundrisse



RHE Grundbesitz KG Koenigsallee 7 14193 Berlin	EIGENTÜMER
BM-Bauzeichnungen Britta Mackowiak Hindenburgdamm 65c 12203 Berlin	ERSTELLT
REMISE Kurstraße 73A, 14776 Brandenburg an der Havel	OBJEKT
BESTANDSAUFNAHME	PROJEKT
Grundrisse Kellergeschoss + Erdgeschoss	PLANINHALT
BESTAND	
Datum: 16.09.2022	gez.: Mackowiak
Plan-Nr.: B-01	Maßstab: 1:100
Plan-Index: 0	gepl.:
Beteiligte: DIN A3	

Exposé - Grundrisse

Britta Mackowiak

BAUZEICHNUNGEN

Wohnflächen nach WoFIV

REMISE, Kurstraße 73A, 14776 Brandenburg an der Havel

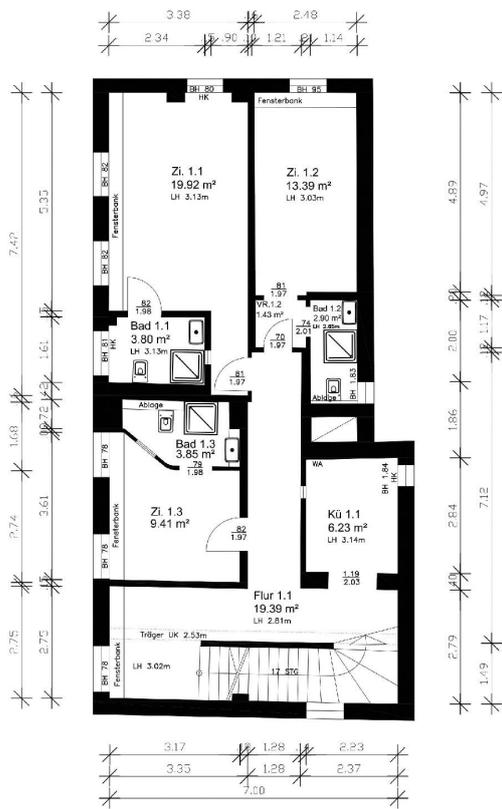
Berechnung					
Lage	Bezeichnung	Anrechnung	N (m ²)	WF (m ²)	WF (m ²)
KG	Abstellraum	0%	12,83		
	Heizungsraum	0%	12,67		
	Öl tankraum	0%	28,64		
	Flur	0%	11,27		
				65,41	
EG	Zimmer 0.1	100%		47,74	
	Abstellraum 0.1	100%		2,97	
	Zimmer 0.2	100%		40,47	
	WC 0.1	100%		1,77	
	WC 0.2	100%		1,75	
1. OG	Flur 1.1	100%		19,39	
	Küche 1.1	100%		6,23	
	Zimmer 1.3	100%		9,41	
	Bad 1.3	100%		3,85	
	Vorraum 1.2	100%		1,43	
	Bad 1.2	100%		2,90	
	Zimmer 1.2	100%		13,39	
	Zimmer 1.1	100%		19,92	
	Bad 1.1	100%		3,80	
2. OG	Flur 2.1	100%		10,11	
	Zimmer 2.1	100%		12,90	
	Bad 2.1	100%		3,45	
	Zimmer 2.2	100%		10,78	
	Bad 2.2	100%		3,64	
	Zimmer 2.3	100%		30,07	
	Bad 2.3	100%		3,45	
	Flur 2.3	100%		3,45	
	Zimmer 2.4	100%		6,24	
Gesamtfläche EG bis 2.OG					259,11

Aufgestellt: 19.01.2022

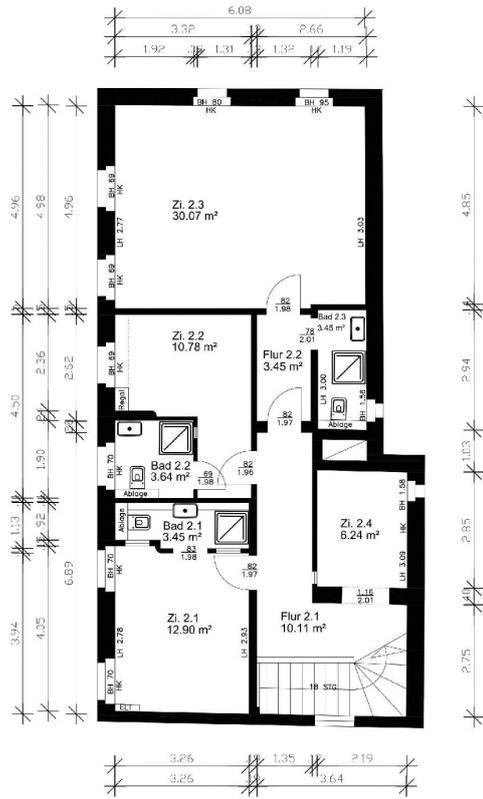


Britta Mackowiak, Hindenburgdamm 65c, 12203 Berlin
Steuernummer: 20/429/00359

Exposé - Grundrisse



1. OBERGESCHOSS
80.32 m²



2. OBERGESCHOSS
84.09 m²