

# Exposé

## Geschäftshaus in Bergen

**Vielseitig nutzbares Gewerbeobjekt mit Potenzial –  
gepflegtes freistehendes Haus zentrumsnah**



Objekt-Nr. OM-391956

**Geschäftshaus**

Verkauf: **299.000 €**

Ansprechpartner:  
Daniel Peters

18528 Bergen  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	2010	Etage	1. OG
Grundstücksfläche	403,00 m <sup>2</sup>	Gewerbefläche	175,00 m <sup>2</sup>
Etagen	1	Gesamtfläche	175,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Garagen	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Stellplätze	4
Zustand	gepflegt	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes, freistehendes Gebäude aus dem Jahr 2010, das aktuell gewerblich genutzt wird. Die Immobilie wurde in massiver Bauweise errichtet und überzeugt durch ihre solide Substanz, durchdachte Raumaufteilung und ein sehr ordentliches Gesamtbild.

Das Erdgeschoss bietet einen großzügigen Verkaufsraum mit Tresen, ein angrenzendes Lager, eine funktionale Teeküche, einen Hauswirtschaftsraum sowie ein WC – ideal für einen kleinen Ladenbetrieb, Praxis, Büro oder Dienstleistungsunternehmen.

Im Obergeschoss befinden sich ein Büroraum, ein Archiv, ein Serverraum, ein weiteres Lager sowie ein Flur. Der Zugang erfolgt über eine innenliegende Treppe vom Lagerbereich aus. Auch diese Etage ist gepflegt und flexibel nutzbar.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Garage, die direkt an das Gebäude anschließt. Sie eignet sich hervorragend als Lager- oder Werkstattfläche. Mehrere PKW-Stellplätze vor und neben dem Haus bieten bequemen Parkraum für Kunden, Mitarbeiter oder Besucher.

Besonderes Potenzial:

Je nach baurechtlicher Genehmigung ist auch eine Umnutzung als Wohnhaus denkbar. Aufgrund der vorhandenen Struktur ließe sich das Objekt mit überschaubarem Aufwand in ein modernes Einfamilienhaus oder ein kombiniertes Wohnen-und-Arbeiten-Konzept umgestalten. Die ruhige Lage und die Grundstückssituation sprechen ebenfalls für eine wohnwirtschaftliche Nutzung.

Fazit:

Ein ideales Objekt für Unternehmer, Selbstständige oder Investoren – aber auch für Interessenten, die perspektivisch ein Wohnhaus schaffen möchten. Die Immobilie bietet zahlreiche Nutzungsoptionen in einem gepflegten Gesamtzustand und einer attraktiven Lage.

## Ausstattung

- Gewerbefläche: ca. 175 m<sup>2</sup>
- Grundstücksgröße: 403 m<sup>2</sup>
- Lage: Bergen, Insel Rügen
- zentrumsnah
- große Räume mit viel Platz
- Straßenseitige Schaufensterfläche mit viel Tageslicht
- Garage
- Glasfaseranschluss
- VDS zertifizierte Alarmanlage mit Aufschaltung Wachschatz

### **Fußboden:**

Fliesen

## Lage

Zentrale Lage auf Deutschlands größter Insel – Bergen auf Rügen

Bergen auf Rügen liegt im Herzen der Insel Rügen und ist das wirtschaftliche, kulturelle und infrastrukturelle Zentrum der Region. Durch die zentrale Lage sind alle Teile der Insel, egal ob die Ostseestrände in Binz oder die Kreidefelsen im Nationalpark Jasmund, schnell erreichbar – ideal für alle, die sowohl die Ruhe als auch die Vielfalt der Insel genießen möchten.

Die Stadt selbst bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten und Freizeitangeboten. Auch kulturell hat Bergen einiges zu bieten – darunter das Ernst-Moritz-Arndt-Museum und regelmäßige Veranstaltungen im Stadtpark oder auf dem Markt.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mit dem Bahnhof Bergen auf Rügen bestehen regelmäßige Zugverbindungen nach Stralsund und weiter aufs Festland. Über die gut ausgebaute B96 ist auch die Anbindung mit dem Auto bequem möglich.

Fazit:

Ob als Lebensmittelpunkt, Ferienimmobilie oder Kapitalanlage – die Lage in Bergen auf Rügen bietet eine perfekte Kombination aus Natur, Stadtleben und Erreichbarkeit auf einer der schönsten Inseln Deutschlands.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	27,42 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	64,88 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Lager Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Lager Erdgeschoss



Treppe zum OG

# Exposé - Galerie



Archiv im OG



Lager / Büro im OG

# Exposé - Galerie



Serverraum im OG



Büro im OG

# Exposé - Galerie



Teeküche im EG



Laden mit Tresen im EG

# Exposé - Galerie



Seitenansicht



Garage