

Exposé

Geschäftshaus in Potsdam

Gewerbevilla am Volkspark



GEWERBEVILLA AM VOLKS

ERICH-MENDELSON-ALLEE 87 IN 14469 POTSDAM

Objekt-Nr. **OM-461773**

Geschäftshaus

Verkauf: **1.200.000 €**

Ansprechpartner:
Simone Uhrig

Erich Mendelsohn Allee 87
14469 Potsdam
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	2007	Gesamtfläche	367,00 m ²
Grundstücksfläche	763,00 m ²	Sonstige Flächen	93,00 m ²
Etagen	2	Stellplätze	4
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung	Nettomiete Soll	80.000
Zustand	gepflegt	Nettomiete Ist	80.000
Gewerbefläche	283,00 m ²	X-fache Mieteinn.	15,00

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Gewerbevilla wurde 2007 in massiver Bauweise errichtet und wird heute als modernes Familiensportzentrum genutzt. Das Angebot umfasst unter anderem Reha- und Kindersport, Yoga, Pilates, Schwimmschule und Aquafitness.

Im Erdgeschoss befinden sich der großzügige Empfangs- und Wartebereich des Sportzentrums sowie die Schwimmhalle mit Bewegungsbecken, Umkleiden, Duschbereich und Terrasse. Eine integrierte Küche ergänzt die funktionale Raumaufteilung.

Das Obergeschoss bietet einen ca. 62 m² großen Sportraum, zwei Umkleidekabinen, ein separates Duschbad sowie zwei Büroräume mit eigenem Sanitärbereich. Eine Teeküche komplettiert das Raumangebot.

Im Vollkeller sind die moderne Schwimmbadtechnik sowie die zentralen Hausanschlüsse und Versorgungsmedien untergebracht.

Ausstattung

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand; laufende Instandhaltungsmaßnahmen wurden regelmäßig durchgeführt. Die Schwimmbad- und Lüftungstechnik entspricht dem aktuellen Stand der Technik.

Ergänzt wird das nachhaltige Energiekonzept durch eine PV-Anlage sowie Solarmodule zur Warmwassergewinnung.

Das ca. 763 m² große Grundstück liegt unmittelbar gegenüber dem Volkspark Potsdam mit seinen weitläufigen Garten- und Sportanlagen. Zwei Zufahrten, 5 PKW-Stellplätze sowie 10 überdachte Fahrradstellplätze bieten eine komfortable Erreichbarkeit. Die dichte Umzäunung ermöglicht zudem eine geschützte und ungestörte Nutzung des Schwimmbadbereichs.

Die Gewerbeeinheit ist bis zum 31.12.2037 an einen solventen Mieter vermietet und bietet damit langfristige Planungssicherheit. Die laufenden Betriebskosten sowie Wartungs- und Reparaturkosten der Schwimmbadtechnik werden vollständig vom Mieter getragen. Für 2026 sind zusätzliche Investitionen des Eigentümers vorgesehen, darunter der Einbau einer neuen Heizungsanlage sowie die Renovierung der Gewerberäume.

Sonstiges

Eine Besichtigung dieses interessanten Objektes ist unkompliziert möglich. Bitte vereinbaren Sie dazu einen Ihnen genehmen Termin unter 0172 988 12 56. Trotz sorgfältiger Bearbeitung von Daten und Informationen der Verkäufer können wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben übernehmen. Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Fotos um Weitwinkelaufnahmen handelt. Alle Exposéangaben erfolgten nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf sind vorbehalten. Dieses Exposé dient Ihrer Erstinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag.

Anbieter: correct immobilien S. Uhrig e. K., Simone Uhrig, Alt Nowawes 63, 14482 Potsdam, Tel.: 0172 988 12 56 / 0331 5503 4112, E-Mail : info@correct-immo.eu, Internet : <http://www.correct-immo.eu>

Impressum:

Angaben gemäß § 5 TMG

Simone Uhrig, correct immobilien S. Uhrig e. K.

Alt Nowawes 63, 14482 Potsdam

Handelsregister: HRB 6018 P, Registergericht: AG Potsdam

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27 a Umsatzsteuergesetz:

DE 241404814

Die Gewerbeanmeldung nach § 34c GewO GewO wurde am 28.01.1998 durch Landeshauptstadt Potsdam erteilt.

Lage

Potsdam zählt zu den attraktivsten Städten Deutschlands und verbindet historische Architektur, weitläufige Parkanlagen und urbanes Leben auf besondere Weise. Die Stadt bietet eine hervorragende Infrastruktur, vielfältige Kultur- und Bildungsangebote sowie eine hohe Lebensqualität.

Die Erich-Mendelsohn-Allee befindet sich im etablierten Stadtteil Bornstedt im modernen Quartier Bornstedter Feld. Die Umgebung überzeugt durch hohe Wohnqualität, gute Kaufkraft und eine ausgezeichnete Nahversorgung. Die unmittelbare Nähe zum Volkspark Potsdam steigert zusätzlich die Attraktivität des Standorts.

Der öffentliche Nahverkehr ist fußläufig erreichbar und gewährleistet eine schnelle Anbindung an die Potsdamer Innenstadt, den Hauptbahnhof sowie die Metropolregion Berlin. Das Berliner Stadtzentrum erreichen Sie mit dem PKW in ca. 40 Minuten. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, medizinische Einrichtungen und weitere Dienstleistungen befinden sich im direkten Umfeld.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	4,30 kWh/(m²a)
Endenergiebedarf Wärme	284,20 kWh/(m²a)

Exposé - Galerie



Volkspark

Exposé - Galerie



Umkleide im EG



WC im EG

Exposé - Galerie



Umkleide im EG



Bewegungsbad

Exposé - Galerie



Bewegungsbad



Dusche im EG

Exposé - Galerie



Terrasse im EG



Empfang im EG

Exposé - Galerie



Teeküche im EG



Garten

Exposé - Galerie



Sportraum im OG



Sportraum im OG

Exposé - Galerie



Umkleide im OG



Umkleide im OG

Exposé - Galerie



Duschbad 1 im OG



Teeküche im OG

Exposé - Galerie

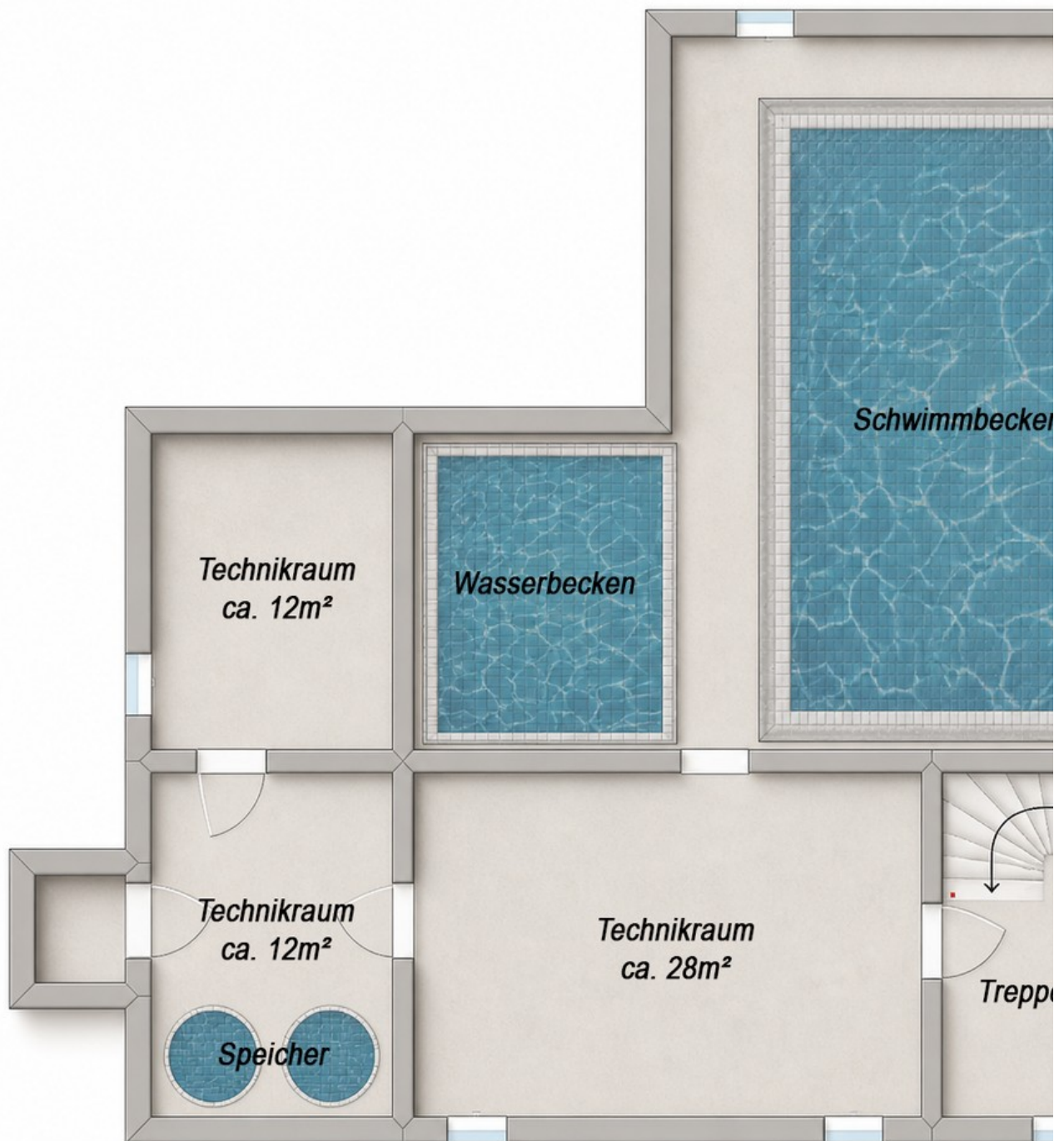


Büro im OG



Duschbad 2 im OG

Exposé - Grundrisse



Raumplan Keller

Exposé - Grundrisse



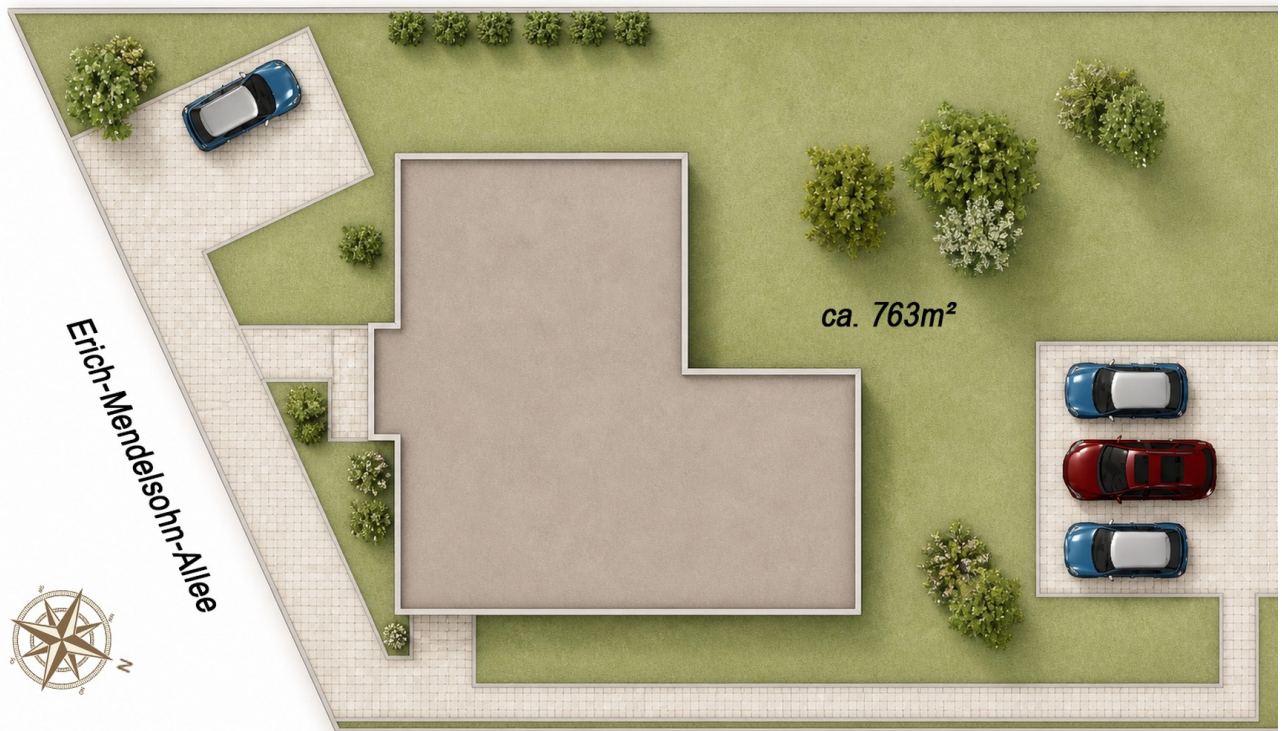
Raumplan EG

Exposé - Grundrisse



Raumplan OG

Exposé - Grundrisse



Lageplan