

## Mittenwalde

# Wohn- und Geschäftshaus in guter Sichtbarkeit für Ihr Gewerbe und 2 vermietete Wohneinheiten

????????? ??????????: 24016006-A



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 690.000 EUR • ??????????: ca. 75 m<sup>2</sup> • ?????????: 9 • ?????? ????: 581 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24016006-A - 15749 Mittenwalde

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24016006-A - 15749 Mittenwalde

?? ??? ??????

???????? ??????????	24016006-A	????? ???????	690.000 EUR
????????????	ca. 75 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	9		
????? ?????????????	1999	?????????? ????????????????	?????????
?????? ?????????????	2 x ?????????? ??? ?????????????, 4 x ???????????????? ?????? ????????????????, 1 x ?????????	???????????????????????? ????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		?????????	WC ??????????????, ???????????

???????? ??????????: 24016006-A - 15749 Mittenwalde

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	????????? ??????? ???????	????????? ??????? ?????????????	164.30 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	27.05.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	???????		

???????? ??????????: 24016006-A - 15749 Mittenwalde

?? ?????????



???????? ??: 24016006-A - 15749 Mittenwalde

?? ????????



???????? ??????????: 24016006-A - 15749 Mittenwalde

?? ?????????



???????? ??????????: 24016006-A - 15749 Mittenwalde

?? ?????????



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**03375 - 52 83 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.



???????? ??????????: 24016006-A - 15749 Mittenwalde

??? ?????? ???????????

Verkauft wird ein Wohn- und Geschäftshaus mit ca. 303 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche, hervorragender Sichtbarkeit und guter Anbindung in Mittenwalde/Gallun. Die Liegenschaft liegt in einer gewachsenen Wohngegend mit guter Anbindung an die B246 und A13, wodurch Sie in kürzester Zeit den Ort Königs Wusterhausen, das Stadtzentrum Berlins, den neuen Flughafen oder das facettenreiche Berliner Umland erreichen und erkunden können, bzw. Ihre Kunden erreichen. Die Immobilie ist gepflegt und bietet noch Potential, Einfluss auf die Gestaltung und Aufteilung zu nehmen. Die Räumlichkeiten weisen durch verschiedene Nutzungsarten unterschiedliche Ausstattungsmerkmale auf. Aktuell befindet sich noch ein laufender Geschäftsbetrieb für Werbetechnik im Erd- sowie Untergeschoss (insgesamt ca. 228 m<sup>2</sup>). Des Weiteren bietet die Immobilie 2 Wohneinheiten (insgesamt ca. 75 m<sup>2</sup>) im Dachgeschoss, welche vermietet sind. Um Wohnen und Gewerbe für Besucher und Anwohner besser zu trennen, verfügen die Gewerbeeinheit und die 2 Wohneinheiten im Dachgeschoss über separate Hauseingänge. Die Größe der Immobilie eignet sich auch ideal für ein Mehrgenerationenkonzept oder für Freiberufler und Selbständige mit Büro-, Gewerbetätigkeit, um alles unter einem Dach zu haben. Das Grundstück ist des Weiteren mit einem Doppelcarport, 3 freien Stellplätzen, Wallbox für Elektroauto, einer großen Garage für Wohnmobile beispielsweise, 2 Fahnenmasten und Werbeschilder bebaut. Die Immobilie ist sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger mit Vermietungspotential geeignet. Haben wir Sie neugierig gemacht? Dann vereinbaren Sie gern mit uns einen Besichtigungstermin! Wir freuen uns auf Sie!

???????? ??????????: 24016006-A - 15749 Mittenwalde

????????????????? ??? ??????????

HAUS:

- gepflegter Zustand
- massive Bauweise
- Gewerbeeinheit im EG und UG (insgesamt ca. 228 m<sup>2</sup>)
- 2 Wohnungen im Dachgeschoss (separater Zugang) (insgesamt ca. 75 m<sup>2</sup>)
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Klimagerät vorhanden im Büro
- Hauseingangstüren mit Mehrfachverriegelung
- Alarmanlage
- manuelle Rollläden im Erdgeschoss
- Fußböden mit Fliesen, Laminatbelag, Teppich, Linoleum
- Eingangsbereich und Kunden-WC in Gewerbeeinheit 2019 modernisiert
- Spitzboden für zusätzliche Nutzfläche
- Wohneinheiten vermietet (siehe Aufteilung)
- Einbauküche

AUSSENBEREICH:

- sehr großflächige Pflasterarbeiten
- gepflegte Grünanlagen
- Doppelcarport (2-3 Stellflächen)
- 3 freie Stellplätze
- große Garage (z.B. für Wohnmobil)
- 2 Fahnenmasten
- Werbeschilder
- Zaunanlage
- gute Sichtbarkeit
- Wallbox für Elektroauto

???????? ??????????: 24016006-A - 15749 Mittenwalde

??? ??? ??? ????????????

**GEOGRAFIE:** Gallun ist ein Ortsteil der Stadt Mittenwalde in Brandenburg. Der Ortskern von Gallun liegt ca. 2,7 km südöstlich der Kernstadt von Mittenwalde und etwa 18 km vor der südöstlichen Stadtgrenze von Berlin. Es ist von dort über die Bundesautobahnen 113 und 13 zu erreichen, die zweite (Mittenwalde) oder dritte (Bestensee) Abfahrt nach dem Autobahnkreuz Schönefeld. Durch den Ort verläuft die Bundesstraße 246. Der Flughafen Berlin-Schönefeld (BER), befindet sich nördlich in der Nähe. Im Norden grenzt die Gemarkung an die (Kern-)Stadt Mittenwalde, im Osten an Schenkendorf und dessen Gemeindeteil Krummensee sowie an der Gemarkung der Gemeinde Bestensee, im Süden an Motzen (Ortsteil der Stadt Mittenwalde) und Kallinchen, im Südwesten an Schöneiche (beide genannten Orte sind Ortsteil der Stadt Zossen) und im Westen an Telz (Ortsteil der Stadt Mittenwalde). Durch den Westteil der Gemarkung verläuft der Galluner Kanal, der den Motzener See mit dem Nottekanal verbindet.

**VERKEHR:** Die Bundesstraße 246 verläuft von West nach Ost aus Richtung Zossen über die Ortsteile Telz, Mittenwalde und Gallun nach Storkow. Die Landesstraße L30 verbindet Mittenwalde mit Königs Wusterhausen. Direkt an der Stadt Mittenwalde befinden sich die Anschlussstellen Ragow, Mittenwalde und Bestensee der A13 Berlin–Dresden. Über die Autobahn A113 erreicht man in ca. 45 Autominuten das Berliner Stadtzentrum und in ca. 15 Minuten den Berliner Flughafen BER. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, S-Bahn oder Regionalbahn, erreicht man von Königs Wusterhausen in ca. 30 Minuten das Stadtzentrum in Berlin.

**WIRTSCHAFT:** Durch die gute Verkehrsanbindung haben sich in der Kernstadt-Mittenwalde und Umgebung zwei große Gewerbegebiete angesiedelt. Die Discounter-Firma Aldi-Nord ist mit einer Regionalniederlassung betreibt dort ein großflächiges Zentrallager. Des Weiteren haben sich die Firma EDEKA mit einem großen Logistikzentrum und viele andere Gewerbetreibende hier niedergelassen. Unweit von Mittenwalde befindet sich das Einkaufszentrum A10 in Wildau, welches mit über 200 Shops eine große Angebotsvielfalt zur Verfügung stellt. Ein Cinestar-Kino, Bowling- und Fitnesscenter sowie weitere gastronomische Einrichtungen werden hier angeboten.

**INFRASTRUKTUR:** In Gallun gibt es eine Kindertagesstätte, in der Kernstadt-Mittenwalde gibt es eine Grundschule zwei Kitas und einen Hort. Alle weiterführenden Schulen befinden sich in Königs Wusterhausen. Restaurant's findet man in der (Kern-)Stadt Mittenwalde, in Motzen, in Bestensee und auch in Königs Wusterhausen. Unweit von Gallun, in ca. 6 km Entfernung, liegt der Motzener See, der im Sommer mit seiner öffentlichen Badestelle ein beliebtes Ziel zum Baden und Relaxen ist.

???????? ??????????: 24016006-A - 15749 Mittenwalde

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 164.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 24016006-A - 15749 Mittenwalde

????????????? ???????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Sylvia Maltz

---

Schloßplatz 1 Königs Wusterhausen  
E-Mail: [koenigs.wusterhausen@von-poll.com](mailto:koenigs.wusterhausen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)