



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Gewerbehof mit Entwicklungspotenzial



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBR_831-C	<b>Datum:</b>	12.06.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Gewerbe	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Halle/Lager/Produktion (Lagerflächen)	<b>Ort:</b>	13156 Berlin / Niederschönhausen
<b>Verfügbar ab:</b>	nach Vereinbarung	<b>Nutzfläche:</b>	1.291,70 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	1.291,70 m <sup>2</sup>	<b>Vermietbare Fläche:</b>	1.291,70 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	1.291,70 m <sup>2</sup>		

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	2.200.000,00 €	<b>IST-Miete:</b>	110.598,00 €
<b>m<sup>2</sup>-Miete:</b>	9,56 €	<b>Provision:</b>	6,0 % zzgl. 19 % MwSt.

## Energiepass:

---

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Finest Properties Immobilien GmbH	<b>Name:</b>	Peter Friedrich Blumenthal
<b>Straße:</b>	Dobbenweg 11	<b>Ort:</b>	28203 Bremen
<b>Faxnummer:</b>	0421 22 33 64 11	<b>E-Mail:</b>	peter.blumenthal@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

<b>Autobahn A:</b>	3 km
--------------------	------

## Objektbeschreibung:

---

Im Berliner Bezirk Pankow, Ortsteil Niederschönhausen bieten wir diese multifunktionelle Gewerbeeinheit zum Kauf an.

Das Objekt befindet sich innerhalb eines großflächigen Gewerbegebietes. Das Grundstück umfasst ca. 3.062 qm und ist mit einem ein- bis zweigeschossigen Gewerbeobjekt bestehend aus zwei zusammenhängenden Gebäudeteilen ( 1998 + 1950/1965) bebaut. Die Nutzfläche der Gebäude beträgt ca. 1.291 qm und ist derzeit zu ca. 74% vermietet.

Es sind derzeit insgesamt 11 Gewerbeeinheiten mit Büro-/Lager- und Werkstattnutzung sowie 20 Stellplätze (PKW/LKW) im Außenbereich vorhanden.

Für das Gewerbeobjekt liegt ein aktuelles Verkehrswertgutachten eines unabhängigen Sachverständigen vor. Dieses kann unter Abgabe einer Vertraulichkeitserklärung (NDA) zur Verfügung gestellt werden.

## Lage:

---

Das Objekt befindet sich innerhalb eines Gewerbegebietes in Berlin, Bezirk Pankow-Niederschönhausen.

Es bestehen Anschlussmöglichkeiten zur B109, A114/A10.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt unter anderem über eine etwa 180 Meter entfernte Bushaltestelle sowie eine rund 1,2 Kilometer entfernte Straßenbahnlinie.

Insgesamt bietet die Lage eine gute Voraussetzung für die beabsichtigte gewerbliche Nutzung.

Das Grundstück bietet folgende Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und das Straßennetz:

- Hauptbahnhof: S-Bahnhof Pankow Heinersdorf, etwa 4,1 km entfernt (Linien S2, S8, S26)
- Bus: Eine Bushaltestelle befindet sich ca. 180 m entfernt
- Entfernung zum Stadtzentrum Ost (Alexanderplatz): ca. 9,7 km
- Entfernung zum Stadtzentrum West (Bahnhof Zoologischer Garten): ca. 13,2 km
- Autobahnanschluss: A114 ca. 3 km und B109 ca. 2,6 km entfernt

## Ausstattung:

---

### A. Allgemein

- Grundstücksfläche: ca. 3.062 m<sup>2</sup>
- Baujahr Gebäude: a) 1998 ("Neubau"), Renovierung 2022 und b) 1950, Erweiterung 1965, ("Altbau")
- Miet-/Nutzfläche: ca. 1.291,78 m<sup>2</sup>
- 20 KFZ-Stellplätze
  
- Massivbauweise als Mauerwerksbau
- Isolierglasfenster (Neubau); Holzfenster einfach verglast (Altbau)
- Stahlbetondecken
- Gaszentralheizung
- div. WC-Anlagen/Bäder

### B. Miet-/Nutzflächen

Neubau

- ca. 794,27 m<sup>2</sup>
  - 8 Einheiten + Werbeanlage
  - Büro/Lager/Atelier
  - Vollvermietung
- Altbau
- ca. 497,51 m<sup>2</sup>
  - 3 Einheiten
  - Werkstatt/Lager/überdachte Freifläche
  - davon ca. 153,86 m<sup>2</sup> vermietet

#### C. Mietspiegel

Eine Einzelaufstellung der Mieterträge liegt vor und wird mit Anforderung des Verkehrswertgutachtens übermittelt.

#### D. Potenziale

- Vermietung Leerstand
- Anpassung Mieten an den jeweiligen Branchendurchschnitt am Standort
- Modernisierung Altbau und Neuvermietung
- Verdichtung der Bebauung:

Das Objekt liegt im Bereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes 3-63. Die Beurteilung der Zulässigkeit eines geplanten Vorhabens erfolgt nach den Kriterien des § 34 Abs. 1 BauGB, womit die Zulässigkeit an das Einfügen in die Umgebung gebunden ist. Die nähere Umgebung ist durch folgende Charakteristik geprägt:

- Nördlich bis südlich: Bereich eines großflächigen Gewerbegebietes mit anschließender Wohnbebauung
- Westlich: Bereich mit anschließender Wohnbebauung

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft stehen Ihnen Herr Blumenthal unter der Mobilfunknummer 0160 - 97515064 gerne zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre Email Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-bremen.com](http://www.kensington-bremen.com)

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

4,2 % Käufer-Provision (zzgl. der gesetzlichen MwSt.) vom notariell beurkundeten Kaufpreis verdient und fällig mit notarieller Beurkundung.

# Bilder

Ansicht Nord-Ost



Ansicht Neubau straßenseitig



Frontansicht



Eingang B + angrenzender Altbau





Frontansicht Altbau



Seitenansicht Altbau



Lager (exempl.)



Lager-Büro



Werkstatt Altbau



Bad (exempl.)



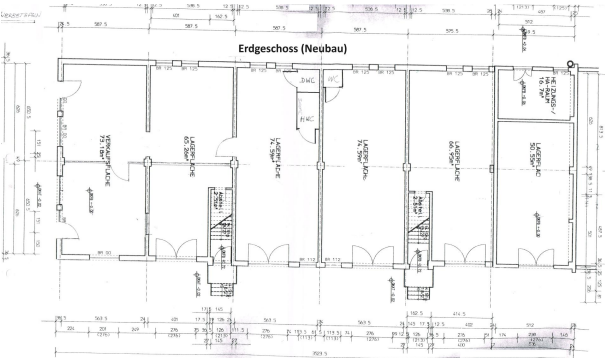
WC (exempl.)



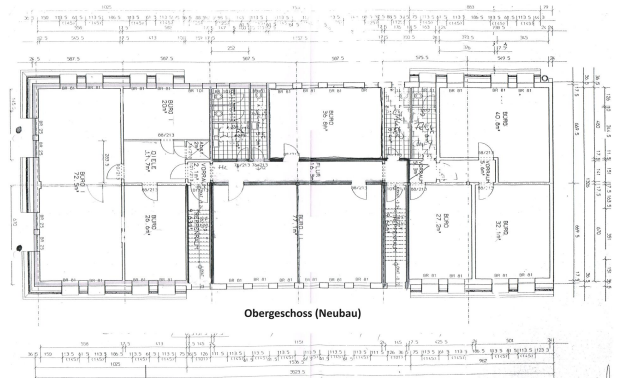
WC-Anlage (exempl.)



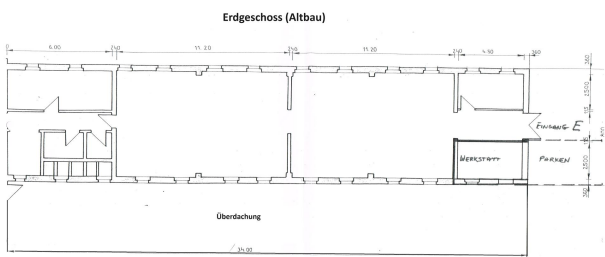
GR EG Neubau



GR OG Neubau



GR Altbau



209