



impro Immobilienverwertung GmbH, NL Telefon +49 30 33007818150  
Berlin Telefax +49 30 33007818160  
Herr Steffen Busch Mobil +49 176 38648938  
Kantstraße 150 E-Mail busch@impro.de  
10623 Berlin Website www.impro.de



**Vielseitige Gewerbeimmobilie: Strategisch positioniert und flexibel nutzbar**

**ID** 0247/22

**🏠** Gewerbe, Halle/Produktion/Lager/Logistik

**€** 890.000,00 EUR

**%** zzgl. 4,76% Provision inkl. MwSt.

**📍** 03226 Vetschau/Spreewald

**🌐** Deutschland

Grundstücksfläche	50.053,00 m <sup>2</sup>	Gewerbefläche	16.900,00 m <sup>2</sup>	Energieausweis	nicht vorhanden
Erschließung	teilerschlossen				

## Objektbeschreibung

- Die angebotene Gewerbeimmobilie präsentiert sich auf einer beeindruckenden Grundstücksfläche von 50.053 m<sup>2</sup> und ist strategisch in einem Industriegebiet positioniert. Diese gute Lage gewährleistet nicht nur eine exzellente Anbindung an logistische Knotenpunkte, sondern erfüllt auch Anforderungen an eine zeitgemäße Gewerbefläche.
- Auf dem großzügigen Gelände befinden sich 5 große Werkhallen, einige davon zusammenhängend, ein in eine Halle integrierter Verwaltungstrakt, mehrere Nebengebäude, wie z. B. Pfortnergebäude, Elektroanschlußhäuschen, mehrere Freilager und Parkplätze.
- Die einzelnen Gebäude sind jeweils unweit voneinander errichtet, das Gelände erscheint durchaus sinnvoll strukturiert.
- Das Betriebsgelände ist vollständig eingefriedet und fast vollständig befestigt. Auf dem Hauptgrundstück befinden sich Bahnschienen, die aber nicht mehr mit dem öffentlichen Schienensystem verbunden sind.
- Beheizt wird mittels Erdgas oder Flüssiggas.
- Sämtliche Gebäude sind in einem altersgerechten Instandhaltungszustand.
- Augenscheinlich sind keine in den Boden eingelassene Maschinen vorhanden.
- Gebäude 1
  - Verwaltungsgebäude
  - Baujahr 1942, Modernisierung 1989
  - 2 geschossige Mssivbauweise, 38 cm Klinker
  - teilweise unterkellert
  - Flüssiggasversorgung
  - Blechdach
  - Kunststofffenster
  - Außenrolläden komplett
  - ca. 700 m<sup>2</sup>
  - Reparaturstau Dachkasten, Regenfallrohre
- Gebäude 2

- Gründervilla, Verwaltungsgebäude, ehem. Wohnhaus
  - Baujahr 1922, Modernisierung nicht bekannt
  - 2 geschossige Massivbauweise
  - voll unterkellert
  - Mauerwerk 38 cm verblendet
  - Erdgasversorgung
  - ca. 280 m<sup>2</sup>
  - Reparaturstau Feuchtigkeit im Keller
- Gebäude 3 a)
  - Montagehalle, Werkstätten, Lager, Zwischenlager Produktion, Lager, Verwaltung Obergeschoss
  - Baujahr 1941, Modernisierung nicht bekannt
  - teilweise 2 geschossige Massivbauweise
  - Mauerwerk 38 cm
  - Erdgasversorgung
  - Brückenkran
  - ca. 4.500 m<sup>2</sup>
- Gebäude 3 b)
  - Montagehalle, Baugruppenfertigung
  - Baujahr 1941, Modernisierung 1966
  - Stahlskelettbauweise
  - Erdgasversorgung
  - mehrere Kranbahnen
  - ca. 100 m<sup>2</sup>
- Gebäude 3 c)
  - Werkstätten, Zwischenlager Produktion, Lager,
  - Baujahr 1941, Modernisierung nicht bekannt
  - 1 geschossiger Anbau
  - Erdgasversorgung
  - ca. 100 m<sup>2</sup>
- Gebäude 3 d)
  - Montagehalle, Werkstätten, Sanitärräume
  - Baujahr 1941, Modernisierung 1966
  - teilweise 2 geschossiger Anbau
  - Mauerwerk 38 cm
  - Erdgasversorgung
  - ca. 500 m<sup>2</sup>
- Gebäude 4 a) und b)
  - Speiseraum links vermietet an Fa. Dussmann, Konferenzraum rechts
  - Baujahr 1964, Anbau 1989 (Gebäude 4a)
  - 1 geschossige Massivbauweise
  - Flüssiggasversorgung
  - ca. 340 m<sup>2</sup>
- Gebäude 48 und anliegendem Gebäude 6
  - Produktionshalle, Brennschneiden, Sägen, Schleifen, Strahlen
  - Baujahr 1982
  - Stahlbetonskelettbauweise
  - teilweise 2 geschossig
  - Flüssiggasversorgung
  - Kran
  - Rolltore

- Reparaturstau teilweise undichtetes Dach
- ca. 1.800 m<sup>2</sup>
  
- Gebäude 10
- Pförtnerhäuschen, Betriebsschutz
- Baujahr 1940, erweitert 1976
- 1 geschossige Massivbauweise
- Mauerwerk 24 cm
- ca. 130 m<sup>2</sup>
  
- Gebäude 13
- kleines Feuerwehrgebäude
- Baujahr 1941
- ca. 30 m<sup>2</sup>
  
- Gebäude 14
- Sozialgebäude
- Baujahr 1941, Modernisierung 1970
- 1 geschossige Massivbauweise
- ca. 430 m<sup>2</sup>
  
- Gebäude 41 a) b)
- Produktionshalle, Freihalle, Lager, Garage
- Baujahr 1964, Erweiterung 1976
- 1 geschossige Massivbauweise
- Hängekran, Schienenförderer
- 2 Rolltore
- ca. 1.050 m<sup>2</sup>
  
- Gebäude 45 a) b)
- Produktion, Montagehalle, Endmontage für Drehgestelle
- Baujahr 1970
- Vollwandrahmenhalle, Stahlleichtbau mit Kranbahn
- Brückenkräne, Einschienenkran, Transportgleis
- ca. 1.770 m<sup>2</sup>
  
- Gebäude 52
- ehemalige Wärmeübergabestation
- 1 geschossige Massivbauweise
- keine Nutzung
  
- Gebäude 54
- Oberflächenzentrum
- Stahlskelettbauweise
- Rolltor
- Erdgasversorgung
- ca. 680 m<sup>2</sup>
  
- Gebäude 21
- Werkstatt Hausmeister
- Baujahr 1951
- 1 geschossige Massivbauweise
- ca. 120 m<sup>2</sup>
  
- Gebäude 22
- ehemalige Betriebsberufsschule
- Abrißgebäude

- ca. 350 m<sup>2</sup>
- Gebäude 23 und 24 a) b) c)
- Werkzeugbau, Reparaturwerkstatt, Tischlerei
- Baujahr 1939
- teilweise 2 geschossige Massivbauweise
- Kranfahrbahn, Säulendrehkran, Kettenzüge
- ca. 820 m<sup>2</sup>
- Gebäude 53
- 4 Garagen
- Gebäude 46
- ehemalige Versorgungsstation
- Baujahr 1977
- 2 geschossige Massivbauweise
- dient nur noch als Lagerfläche
- hoher Reparaturstau
- ca. 430 m<sup>2</sup>
- Gebäude 47 a) b)
- Lagerhalle, Hauptlager mit Stapelregalanlage, Büro, Sozialräume
- Baujahr 1980
- Metalleichtbau, Stahlfachwerkkonstruktion, Stahlbetonskelettbau
- Anbau mit Büro- u. Sanitärräume teilweise 2 bis 3 geschossig werden nicht genutzt
- Säulendrehkran
- Rolltor
- Erdgasversorgung
- ca. 1.900 m<sup>2</sup>
- Gebäude 35 a) b)
- Montagehalle, Klebwerkstatt, Lager, Fuhrpark
- Baujahr 1954
- 1 geschossige Massivbauweise
- ca. 460 m<sup>2</sup>
- Gebäude 27
- Lager
- Baujahr 1943
- ca. 230 m<sup>2</sup>
- Gebäude 28 a) b)
- Lager
- Baujahr 1943, Stalleinabu
- schlechter baulicher Zustand
- Dach undicht
- ca. 180 m<sup>2</sup>

### **Weitere Baulichkeiten**

- Waschplatz mit Rampe Baujahr 1981
- Fahrradständerüberdachung, Baujahr 1980
- große Anzahl von versiegelten Flächen
- Wege / Straßen
- kleine Parkflächen
- Stellplätze

- ca. 10 Stellplätze befinden sich neben dem Pförtnerhäusschen
- ca. 20 Stellplätze vor dem Gebäude 1 und 3
- ca. 30 Stellplätze auf dem großen befestigten Parkplatz neben dem Gebäude 21
- weitere ca. 18 Stellplätze befinden auf dem Grundstück, aber außerhalb des eingezäunten Geländes straßenseitig

## Lage

- Vetschau liegt im Süden des Landes Brandenburg
- Bewertungsobjekt unmittelbar in einer vorwiegenden Wohnbebauung gelegen
- unweit zum Bahnhof von Vetschau
- ca. 100 km südlich von Berlin
- ca. 4 km bis zur BAB 15

## Sanierungsstau

- Gebäude 1: Reparaturstau Dachkasten, Regenfallrohre
- Gebäude 2: Reparaturstau Feuchtigkeit im Keller
- Gebäude 3: Reparaturstau, undichtes Dach, mehrheitliche Erneuerung erforderlich
- Gebäude 48 und anliegendem Gebäude 6: Reparaturstau, undichtes Dach, mehrheitliche Erneuerung erforderlich
- Gebäude 22: (ehemalige Berufsschule): Abriß

## Fazit

- Das Objekt ist gut über die Autobahn A15 zu erreichen. Es sind genügend Stellplätze für LKW und PKW vorhanden, auch eine Erweiterung ist möglich. Für die Gebäudenummerierung wurde ein Lageplan verwendet. Bauunterlagen wie Baugenehmigungen etc. liegen nicht vor.
- Es ist zu berücksichtigen, dass die gesamten Objekte einen altersbedingt annehmbaren Instandhaltungszustand aufweisen. Die weitere Nutzung der Baulichkeiten ist in den nächsten Jahren weiterhin möglich, jedoch nicht ohne einige Instandhaltungen/Instandsetzungen durchzuführen.
- Das gesamte Areal bieten wir aus einem Insolvenzverfahren an. Kauf gegen Gebot. Die Zustimmung der Grundpfandgläubiger und des Insolvenzverwalters sind notwendig.

- Energieausweis: nicht vorhanden. Besichtigungen dürfen daher nur unter Vorbehalt erfolgen.

## Sonstiges

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen unseres Auftraggebers ohne Gewähr für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Alle unsere Angebote sind nur für Sie, den Interessenten, bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag zu dem nachgewiesenen Objekt zustande, sind Sie verpflichtet, uns den Schaden in Höhe der entgangenen Provision zu ersetzen.

Bei Angeboten aus Insolvenzen oder Bankenverwertungen bedürfen diese der Zustimmung des Insolvenzverwalters oder des Grundpfandgläubigers bzw. eines Zuschlages vom Amtsgericht im Wege einer Zwangsversteigerung.

Hinweis Datenschutz: Zur ordnungsgemäßen Erbringung unserer Dienstleistung, ist eine elektronische Speicherung Ihrer persönlichen Daten vorgesehen. Ausführliche Informationen finden Sie in unserer Datenschutzerklärung, welche wir Ihnen auf Wunsch zusenden, sowie jederzeit über unserer Internetseite zur Verfügung stellen.

