

Woltersdorf

# Exklusives Gewerbeobjekt vor den Toren Berlins - 10 min zur Tesla Gigafactory

Objektnummer: 24016013



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

**KAUFPREIS: 7.499.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 35.779 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24016013 - 15569 Woltersdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24016013 - 15569 Woltersdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24016013	Kaufpreis	7.499.000 EUR
		Hallen/Lager/Produktion	Lager mit Freifläche
		Provision	Käuferprovision beträgt 2,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Gesamtfläche	ca. 4.600 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 24016013 - 15569 Woltersdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24016013 - 15569 Woltersdorf

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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.

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

Objektnummer: 24016013 - 15569 Woltersdorf

## Ein erster Eindruck

Bei dieser Liegenschaft handelt es sich um ein großes Gewerbegrundstück mit anliegendem Wald, welches sich auf insgesamt ca. 35.779 m<sup>2</sup> erstreckt. Auf einer Fläche von ca. 13.241 m<sup>2</sup> befinden sich aktuell Lager- Büro- und Freiflächen. Auf weiteren ca. 22.538 m<sup>2</sup> befindet sich auf ca. 1/3 der Fläche ein großes und bauträgerfreies Gewerbegrundstück sowie auf weiteren ca. 2/3 der Fläche eine Waldfläche. Die Dächer der Hallen sind mit Photovoltaik-Modulen versehen, durch einen Dachflächen-Pachtvertrag. Das Grundstück befindet sich im östlich von Berlin gelegenen Woltersdorf, nahe der Tesla Gigafactory. Die Nutzung der Gebäude, die teilweise bereits in der DDR errichtet worden sind, ist ausschließlich gewerblich. Die Freiflächen bieten weiteres Potential für mögliche Bauprojekte. Hierfür wurde teilweise eine Bebauungsstudie im Jahr 2024 (erstellt von einem Architektur- und Stadtplaner) durch den Eigentümer veranlasst. Nach dessen Angaben wurden mit dem Bürgermeister und dem Bauamt bereits Gespräche geführt. Hier könnte demnach ein Urbanes Gebiet (MU) sowie ein Sondergebiet (SO) entstehen. Für das Sondergebiet wurden bereits weiterführende Gespräche mit Kaufinteressenten geführt. Ein großes DEUTSCHES EINZELHANDELSUNTERNEHMEN ist an einer Teilfläche interessiert. Im westlichen Teil des Grundstücks ist laut Flächennutzungsplan der Gemeinde Woltersdorf ein Teil des Grundstücks einem Mischgebiet untergeordnet, der Rest ist reines Gewerbegrundstück bzw. Waldfläche. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der Wohnnutzung kommt hierbei Vorrang zu. Dies folgt bereits daraus, dass die Gewerbebetriebe nur unter der einschränkenden Voraussetzung der nicht wesentlichen Störung der Wohnungsnutzung zulässig sind. Zulässig sind im Mischgebiet daher selbstverständlich Wohngebäude. Diese prägen zum großen Teil den Charakter des Mischgebiets. Ferner sind Geschäfts- und Bürogebäude zulässig. Es handelt sich bei diesen zum Beispiel um Sekretariate, Architekturbüros oder Versicherungen, etc. Des Weiteren können im Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes angesiedelt werden. Alle aktuellen Mietverhältnisse sind kurzfristig auflösbar und sichern dadurch mögliche Flexibilität in der Rentabilität. HINWEIS: Energieausweis wird nachgereicht. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann nehmen Sie Kontakt mit uns auf.

Objektnummer: 24016013 - 15569 Woltersdorf

## Ausstattung und Details

mögliche monatliche Nettokaltmieteinnahmen (Angaben Eigentümer):

Büroflächen gesamt (ca. 1.830 m<sup>2</sup>) \* 10 €/m<sup>2</sup> = 18.300 €

Garagenflächen gesamt (ca. 690 m<sup>2</sup>) \* 6 €/m<sup>2</sup> = 4.140 €

Lagerflächen gesamt (ca. 2.770 m<sup>2</sup>) \* 6 €/m<sup>2</sup> = 16.620 €

Bunker-/Kellerflächen gesamt (ca. 100 m<sup>2</sup>) \* 5 €/m<sup>2</sup> = 500 €

Freiflächen gesamt (ca. 11.000 m<sup>2</sup>) \* 4,00 €/m<sup>2</sup> = 44.000 €

SUMME = 83.560 €

Aktuelle Mieteinnahmen = 38.638,49 €

HINWEIS: ALLE MIETVERHÄLTNISSE SCHNELL AUFLÖSBAR.

Objektnummer: 24016013 - 15569 Woltersdorf

## Alles zum Standort

**LAGE:** Woltersdorf ist eine amtsfreie Gemeinde im Landkreis Oder-Spree in Brandenburg mit ca. 8.500 Einwohnern. Sie ist die kleinste Kommune Deutschlands mit eigener Straßenbahn. Die Gemeinde liegt im Südosten von Berlin an den drei Seen: Bauersee, Flakensee und Kalksee. Woltersdorf grenzt an Rüdersdorf, Grünheide, Erkner, Berlin (Ortsteil Rahnsdorf) und Schöneiche an. Im Osten und Südwesten grenzt die Stadt an die großen Waldgebiete des Rüdersdorfer und Köpenicker Forst. **FREIZEIT/NATUR:** Woltersdorf bietet vielfältige Angebote für eine aktive Freizeitgestaltung. Auch die Gastronomie lässt keine kulinarischen Wünsche offen. Der 66-Seen-Wanderweg ist der Hauptwanderweg Brandenburgs und zählt zweifellos zu den schönsten Wanderwegen Deutschlands. Die Strecke ist 20,4 km lang und verläuft von Rüdersdorf über Woltersdorf bis Hangelsberg. Radfahren durch unberührte Natur - die Möllensee Runde von Rüdersdorf bei Berlin über Woltersdorf bis Kagel mit einer Länge von ca. 42 km oder die Tour Rastplatz am Klein Wall - Woltersdorf Schleuse Runde von Kietz über ca. 45 km sind nur zwei von vielen Tourentipps in der wasserreichen Region. Für Wasserliebhaber ist das Gebiet in und um Woltersdorf ein Paradies. Schwimmen, Paddeln, Rudern, Wassertreten, Motor- oder Hausbootfahren, Segeln, Surfen, Angeln oder die reizvolle und urwüchsige Landschaft auf einem Ausflugsschiff genießen. Badeseen versprechen bei sehr guter Wasserqualität ungetrübten Badespaß. **VERKEHR/ANBINDUNG:** Woltersdorf liegt an der Landesstraße L 30 zwischen Rüdersdorf und Erkner. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle ist Rüdersdorf an der A 10 (östlicher Berliner Ring). Woltersdorf hat keinen eigenen Bahnhof. Der Ort ist durch Buslinien mit den umliegenden Orten und dem Bahnhof Erkner an der Bahnstrecke Berlin–Frankfurt (Oder) verbunden. Der nächstgelegene Flughafen ist Berlin Brandenburg (BER). Von Woltersdorf aus bis ins Berliner Stadtzentrum braucht man ca. 50 Minuten mit dem Auto. **SCHULEN/KINDERGÄRTEN:** In Woltersdorf gibt es 3 Schulen - 2 Grundschulen und eine Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe. Zudem gibt es 6 Kindergärten in der Region.



Objektnummer: 24016013 - 15569 Woltersdorf

## Sonstige Angaben

**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.

Objektnummer: 24016013 - 15569 Woltersdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Frau Sylvia Maltz & Herr Maximilian Pletat

---

Friedrichstraße 53b Erkner  
E-Mail: [erkner@von-poll.com](mailto:erkner@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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