



Exposé

*Büro- und Geschäftsräume im
„Alten Bahnhof“
Heinrich-Heine-Straße 2
in 03119 Welzow*





Vorstellung der Region – Welzow im Laitzer Seenland

Welzow liegt im Südosten Brandenburgs im Landkreis Spree-Neiße – eingebettet in das dynamisch wachsende Lausitzer Seenland zwischen den Metropolregionen Berlin und Dresden. Damit bietet der Standort eine attraktive Ausgangslage für wirtschaftliche Aktivitäten in einer sich wandelnden und entwicklungsstarken Region.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zum Lausitzer Seenland, einer der spannendsten Landschaften im Wandel in Deutschland. Bereits nach ca. 3 km erreicht man Lieske, der Partwitzer See liegt nur rund 5 km entfernt. Die Region entwickelt sich zunehmend zu einem attraktiven Freizeit-, Erholungs- und Tourismusgebiet mit hoher Lebensqualität.

Verkehrlich ist Welzow gut erreichbar über die Bundesstraßen B169 und B156. Zusätzlich bestehen Busverbindungen in die umliegenden Städte sowie zum Bahnanschluss in Neupetershain. Ein Verkehrslandeplatz befindet sich ebenfalls vor Ort.

Die Stadt ist traditionell durch den Bergbau geprägt, der die Entwicklung der Region über Jahrzehnte bestimmt hat und sich aktuell im Wandel befindet – ein Prozess, der Welzow heute aktiv mitgestaltet.

Informationen zur Stadt Welzow

In der traditionellen Bergarbeiterstadt Welzow sowie dem angeschlossenen Ortsteil Proschim leben aktuell etwa 3.200 Einwohner.

Das Stadtbild ist geprägt von liebevoll sanierten Gebäuden aus dem späten 19. Jahrhundert sowie markanter Klinkerarchitektur aus der Zeit um 1900, die den historischen Bezug zum Bergbau widerspiegelt.

Die Stadt Welzow hält für seine Einwohner und Gäste verschiedene soziale und kulturelle Einrichtungen bereit. Zudem bieten die lokalen Vereine eine Vielzahl von Sport- und Freizeitaktivitäten an. Zur kommunalen Infrastruktur gehört neben zwei komfortablen Kindertagesstätten sowie einer Grundschule, zudem das Kultur- und Gemeindezentrum „Alte Dorfschule“.

Eine Besonderheit ist darüber hinaus das Welzower Freibad, ausgestattet mit einem Beachvolleyballplatz sowie einem attraktiven Spielplatz.

Ein ebenso wichtiger Bestandteil des lokalen Angebots ist der Bergbautourismusverein, der direkt in dem hier angebotenen Gebäude ansässig ist und geführte Touren in den aktiven Tagebau Welzow-Süd organisiert. Damit wird die bergbauliche Geschichte der Region erlebbar und bleibt ein prägender Bestandteil des Stadtlebens.

Auf unserem Imageblatt unter www.welzow.de/wohnen erhalten Sie einen kurzen Überblick über alle Einrichtungen, die in unserer Stadt das soziale und kulturelle Leben bereichern.



Ihre neuen Büro- und Geschäftsräume im historischen Bahnhofsgebäude „Arbeiten mit Charakter – modern, hell und sofort bezugsfertig“

Im einzigartigen Ambiente des ehemaligen Bahnhofs Welzow stehen großzügige und modern ausgestattete Büroflächen zur Vermietung. Das Gebäude wurde im Jahr 2010 umfassend saniert und verbindet heute auf besondere Weise historische Architektur mit zeitgemäßer Funktionalität.

Lage: Die Büroeinheit befindet sich in der Heinrich-Heine-Straße 2 in Welzow, direkt an der Hauptverkehrsstraße und gleichzeitig im verkehrsberuhigten Bereich des ehemaligen Bahnhofsvorplatzes.

Die Lage bietet eine sehr gute Infrastruktur im direkten Umfeld:

- Nahversorgung fußläufig erreichbar
- Sparkasse, Apotheke und Arzt in unmittelbarer Nähe
- Bushaltestelle direkt am Objekt

Von hier bestehen regelmäßige Busverbindungen nach Cottbus, Spremberg und in die umliegenden Orte. Zusätzlich ist der Bahnhof Neupetershain gut erreichbar, mit Regionalzugverbindungen in Richtung Cottbus sowie Richtung Senftenberg mit Anschlussverbindungen nach Berlin und Dresden.

Damit ist der Standort sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden komfortabel und regional gut vernetzt.

Das Mietobjekt: Die Büroflächen befinden sich im 1. Obergeschoss des Gebäudes und sind über zwei separate Treppenhäuser (Ost- und Westseite) zugänglich. Eine Barrierefreiheit besteht nicht.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 177 m² und ist durchdacht aufgeteilt in:

- 6 Büroräume mit Größen zwischen ca. 14 m² und 21 m²
- 1 Besprechungsraum (kein klassischer Empfangsbereich)
- voll ausgestattete Teeküche inkl. Herd, Backofen, Geschirrspüler und Kühlschrank
- 2 Sanitärbereiche (Damen und Herren getrennt)
- Technikraum
- kleiner Balkon mit Blick auf den ehemaligen Bahnhofsvorplatz

Teilweise wurden moderne Glaswände integriert, die den Räumen Transparenz und Offenheit verleihen, ohne die funktionale Struktur zu beeinträchtigen.



Die Ausstattung: Das Objekt präsentiert sich in einem sehr gepflegten und sofort nutzbaren Zustand:

- umfassende Sanierung im Jahr 2010
- Gas-Zentralheizung inkl. Warmwasserversorgung
- Telefon- Internetanschluss vorhanden, derzeit DSL, Glasfaser im Ausbau
- helle, großzügige Raumwirkung
- hochwertige Dielenböden
- angenehm hohe Raumwirkung durch großzügige Deckenhöhen
- kein Renovierungsbedarf – sofort bezugsfertig

Einziehen und direkt starten – ohne aufwendige Vorarbeiten.

Die Möglichkeiten: Die Büroflächen eignen sich ideal für:

- Dienstleistungsunternehmen,
- Ingenieur- und Planungsbüros,
- Kanzleien und Beratungsunternehmen,
- Start-ups und projektbasierte Teams,
- kleinere Verwaltungseinheiten,
- u.v.m.

Wichtig: Kein störendes Gewerbe, da sich das Objekt in einem teilweise wohngeprägten Umfeld befindet.

Impressionen Ihrer neuen Büro- und Geschäftsräume:



Moderner Eingangs- und Flurbereich Helle und moderne Büroräume



Platz für Ihre neue Geschäftsidee



Beratungs- und Büroräume



Eines der zwei vorhandenen
Treppenhäuser



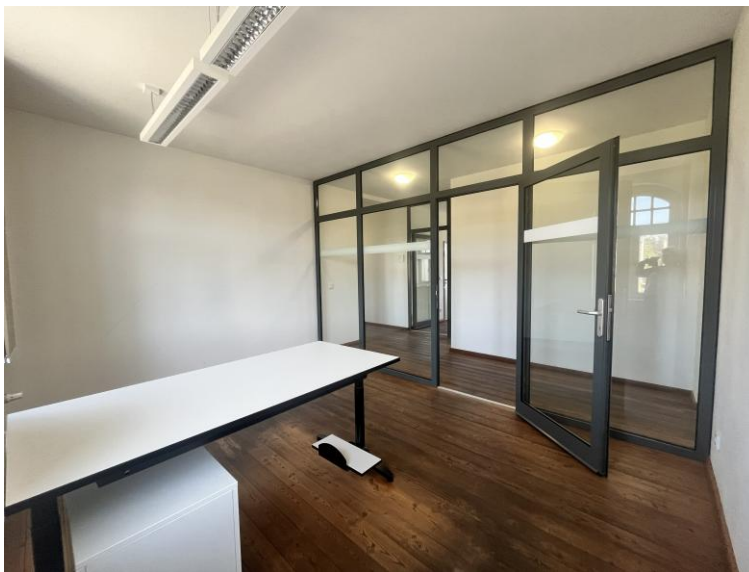
Funktional ausgestattete Teeküche



Beratungsraum mit Balkon



Großzügige Büroflächen



Weitere helle und moderne Büroflächen



Mietobjekt mit Blick vom Bahnhofsvorplatz

Die Konditionen:

Kaltmiete: 7,50 €/m² – entspricht 1.327,50,- € / Monat

Nebenkosten / Heizkostenvorauszahlung: ca. 650 € monatlich

Kaution: 3 Monatskaltmieten

Kontaktadresse für weitere Informationen

Stadt Welzow – Rathaus
SB Liegenschaften / Gebäudemanagement
Frau Jana Rothe
Poststraße 8
03119 Welzow

Telefon: (03 57 51) 250-64
Fax-Nr.: (03 57 51) 250-22
Mail: j.rothe@welzow.de
Internet: www.welzow.de