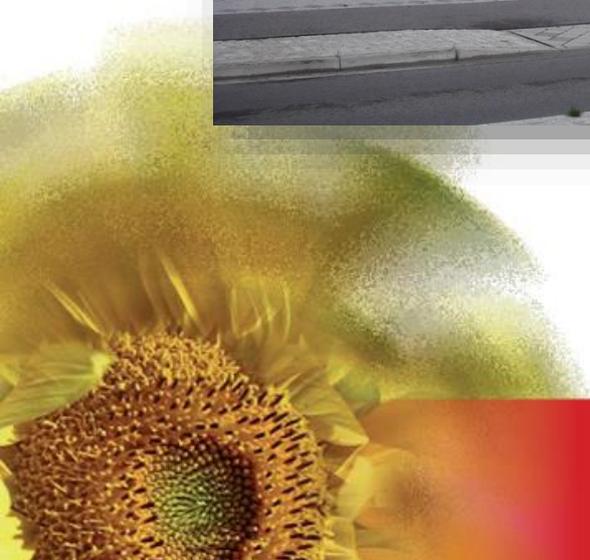




Exposé

*Immobilie „Alter Bahnhof“, Heinrich-Heine-Straße 2
Vermietung DACHGESCHOSS*





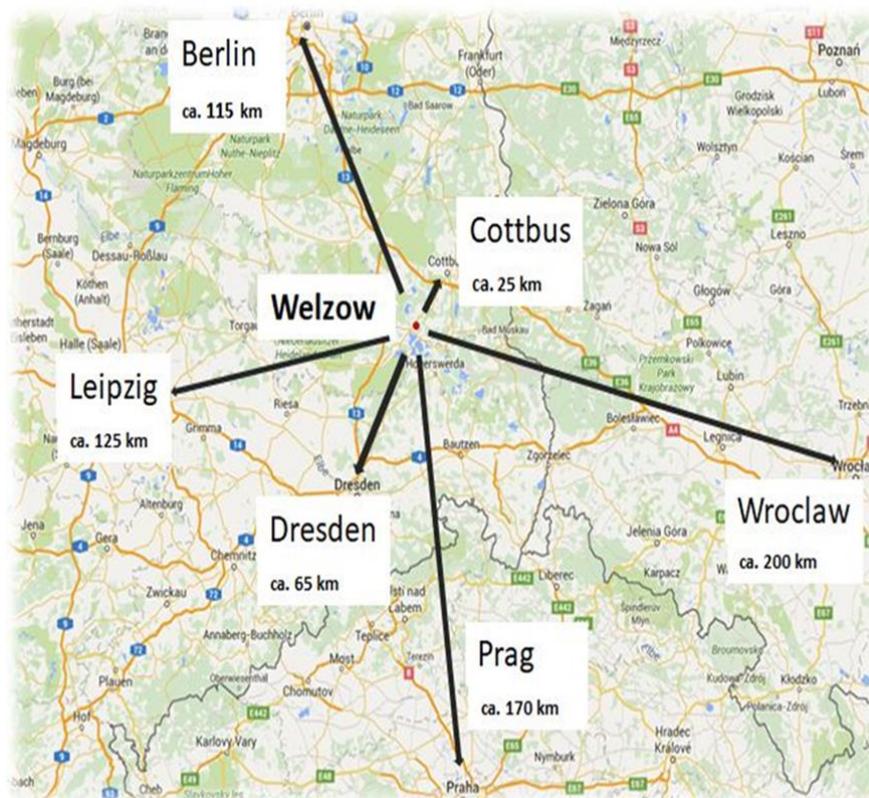
Vorstellung der Region

Die Stadt Welzow befindet sich im Südosten des Bundeslandes Brandenburg, innerhalb des Landkreises Spree-Neiße und des Lausitzer Seenlandes. Mit ihrer Lage zwischen den Ballungsräumen Berlin und Dresden, bietet die Stadt damit einen interessanten Ausgangspunkt für geschäftliche Aktivitäten innerhalb der neuen und alten EU-Staaten.

Landschaftlich umgeben von einer touristisch reizvollen Region geprägt von Kiefernwäldern, Seen, Wiesen und Weiden, bieten sich ideale Voraussetzungen zur Entwicklung eines nachhaltigen naturnahen Tourismus. Die unmittelbare Nähe zum Lausitzer Seenland, dem Spreewald sowie dem geologisch interessanten UNESCO Global Geopark Muskauer Faltenbogen bietet zudem weitere Entwicklungschancen für die Stadt Welzow und die gesamte Region.

Zu erreichen ist die Stadt Welzow über die Bundesstraßen B 169 bzw. B 156 oder für motorflugbegeisterte über den angrenzenden Verkehrslandeplatz Welzow. Darüber hinaus bietet die Stadt ein gut ausgebautes Radwanderwegenetz von ca. 25 km Länge, auf dem länderübergreifende Themenrouten erforscht werden können.

Ein besonderes Erlebnis ist der angrenzende aktive Braunkohletagebau Welzow-Süd. Ungewöhnliche, beeindruckende und europaweit einzigartige Einblicke in eine faszinierende Landschaft im Wandel sind hier garantiert.





Informationen zur Stadt Welzow

In der traditionellen Bergarbeiterstadt Welzow sowie dem angeschlossenen Ortsteil Proschim leben aktuell etwa 3.400 Einwohner. Das gesamte Gemeindegebiet erstreckt sich auf insgesamt 2.391 ha.

Das Welzower Stadtbild ist geprägt von einer Vielzahl aufwendig sanierter und restaurierter Siedlungsbauten des späten 19. Jahrhunderts. Die moderne Klinkerarchitektur der Jahre 1910 bis 1930 prägt Welzow bis heute und spiegelt dabei die traditionelle Bedeutung des Bergbaus in der städtischen Architektur wider.

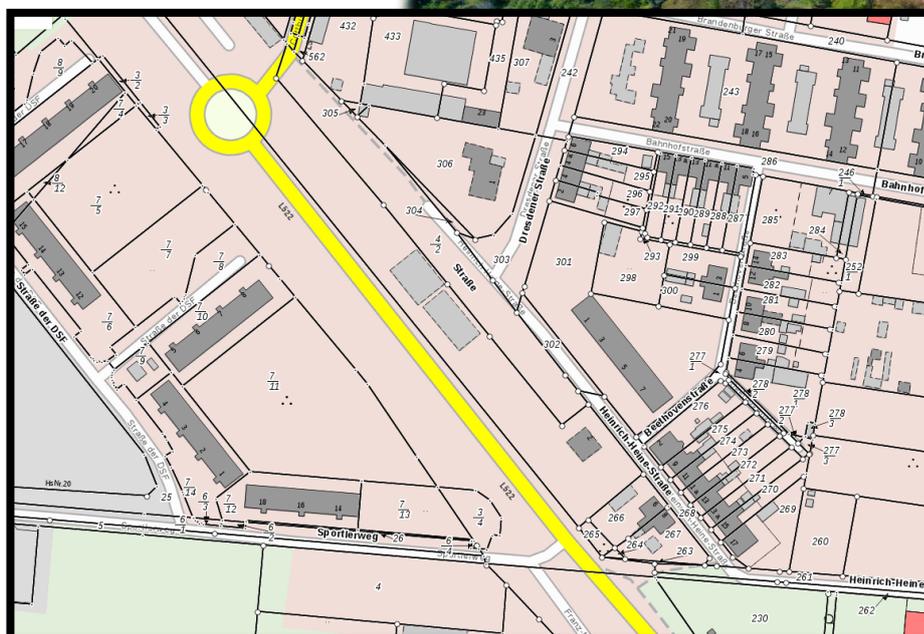
Die Stadt Welzow hält für seine Einwohner und Gäste verschiedene soziale und kulturelle Einrichtungen bereit. Zudem bieten die lokalen Vereine eine Vielzahl von Sport- und Freizeitaktivitäten an. Zur kommunalen Infrastruktur gehört neben zwei komfortablen Kindertagesstätten sowie einer Grundschule, das Kultur- und Gemeindezentrum „Alte Dorfschule“. Eine Besonderheit ist darüber hinaus das Welzower Freibad mit einem Beachvolleyballplatz und einem attraktiven Spielplatz.

Weitere umfangreiche, wissenswerte Informationen zu unseren weichen Standortfaktoren finden Sie auf unserem Imageblatt unter <https://www.welzow.de/index.php/wohnen.html>.

Immobiliensteckbrief

Grundstück:

Gemarkung Welzow, Flur 4,
Flurstück 4/1





Lage: Welzow hat eine Einwohnerzahl von ca. 3.400 Einwohnern und liegt im Landkreis Spree-Neiße. Das Bahnhofsgrundstück befindet sich in zentraler Lage des Stadtgebietes.

Flächennutzung: B-Plan, Mischgebiet

Erschließung: Das Grundstück ist voll erschlossen. Die direkte Erreichbarkeit ist über die Cottbuser Straße, die Dresdener Straße und die Heinrich-Heine-Straße möglich. Gegenüber dem Objekt befindet sich die Bushaltestelle „Am Bahnhof“. Das Grundstück ist an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen. Alle Medien (Trinkwasser, Telekommunikation, Gas und Strom), bis auf Glasfaser, liegen an.

Gebäude: Der Gebäudekomplex „Alter Bahnhof“ wurde 1904 bis 1907 errichtet und ist durch seine Lage ortsprägend und historisch wertvoll. Die grundlegenden Sanierungsarbeiten wurden 2010 abgeschlossen. Aktuell nutzt der Bergbautourismus-Verein „Stadt Welzow“ e.V. das Objekt.

Der Gebäudekomplex besteht aus einem Hauptgebäude mit Büro- und Veranstaltungsräumen sowie einem unmittelbar angrenzenden Packschuppen. Das Hauptgebäude verfügt über ein Keller-, Erd- und Obergeschoss sowie über ein komfortables Dachgeschoss.

Der Zwischenbau und der Packschuppen sind eingeschossig und haben flachgeneigte Satteldächer.

Der „Alte Bahnhof“ ist ein Objekt mit Charme, da die historische Klinkerfassade mit den vorhandenen Fachwerkdetails und Holzverkleidungen sowohl im Außen- wie auch im Innenbereich erhalten geblieben sind.

Der gesamte Gebäudekomplex verfügt über eine Gesamtnutzfläche von 1.044 m².



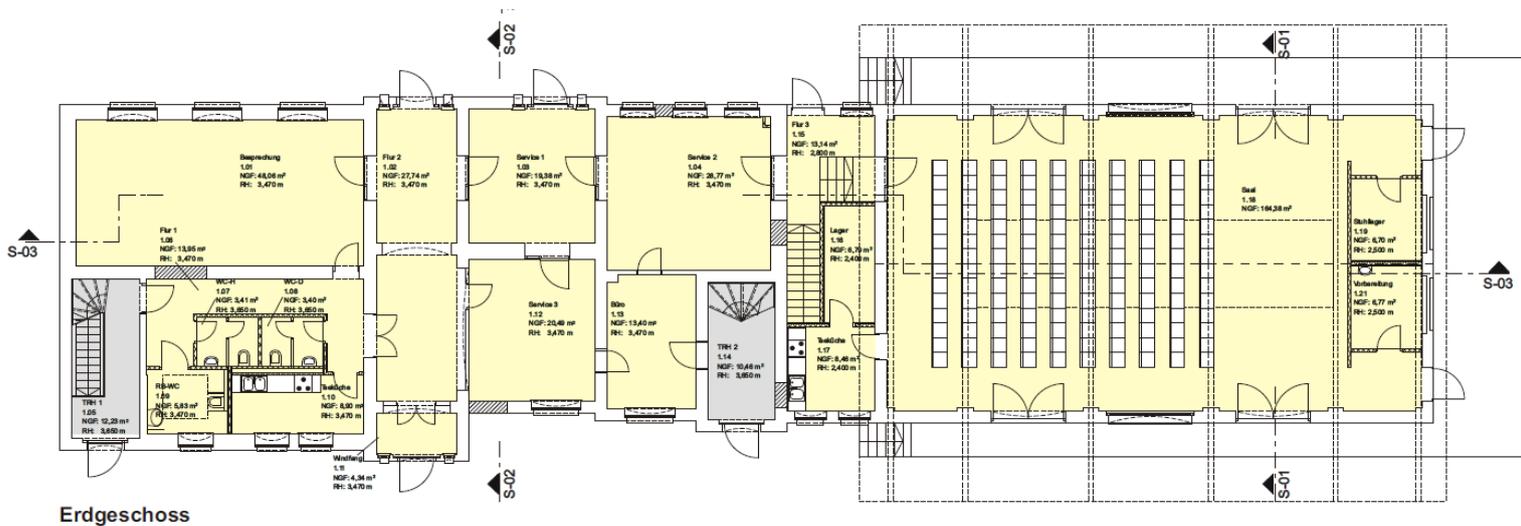
Grundriss Kellergeschoss

Das Kellergeschoss verfügt über eine **Nutzfläche von 208 m²**. Im Kellergeschoss befinden sich sanitäre Anlagen für Gäste und Besucher, die technischen Räume der Ver- und Entsorgung sowie eine Vielzahl von Lagerräumen.



Grundriss Erdgeschoss

Das Erdgeschoss ist durch eine Treppenanlage mit dem Packschuppen (Größe mit Nebennutzflächen: ca. 180 m²) verbunden. Der Packschuppen ist für ca. 100 Gäste für Veranstaltungen und Vorträge nutzbar und ist technisch bestens ausgestattet.



Das Erdgeschoss verfügt über eine attraktive **Gesamtnutzfläche von 426 m²**.



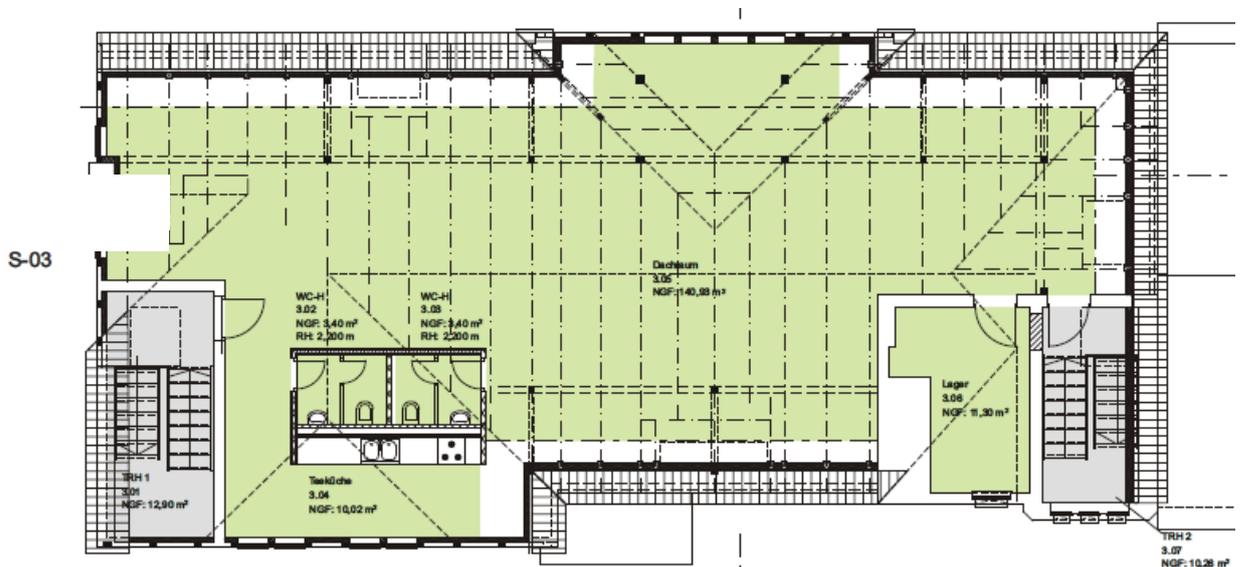
Grundriss Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich Räumlichkeiten, welche als Büro genutzt werden. Das Obergeschoss verfügt über eine **Nutzfläche von 218 m²**.



Grundriss Dachgeschoss

Das Dachgeschoss ist vollständig ausgebaut. Die Dachkonstruktion des Walmdaches ist teilweise als Sichtbalken aufgearbeitet. Der Zugang erfolgt über die Treppenhäuser. Die offene, großzügige Gestaltung der Raumes bietet dem Nutzer individuelle Einrichtungsmöglichkeiten. **Die Gesamtnutzfläche beträgt 140 m²**. Weiterhin sind in diesem Geschoss zwei WCs und eine 10 m² große Teeküche in loftähnlicher Bauweise integriert. Am westlichen Treppenhaus ist ein Lager mit einer Nutzfläche von 11 m² verortet. Für eine sehr gute Belichtung sorgen mehrere Dachgaubenfenster sowie die Fensterfront in der Dachgaube mit Blick auf die Straße „Am Bahnhof“.





Impressionen Dachgeschoss:





Vermietung Dachgeschoss:

Der Mietpreis beläuft sich auf 5,00 €/m² zuzüglich der Betriebs- und Heizkosten. Dies entspricht eine Gesamtkaltmiete in Höhe von 1.090,00 €.

Kontakt:

Stadt Welzow
Frau Jana Rothe
Poststraße 8
03119 Welzow

Telefon: +49 3 57 51 / 250 64
Mail: j.rothe@welzow.de

Internet: www.welzow.de