



## Handwerksbetriebe aufgepasst! Auch für Kapitalanleger 18442 Stralsund OT Lüssow, Agnes-Bluhm-Straße 11

Gewerbefläche  
Grundstücksfläche  
Kaufpreis

ca. 228 m<sup>2</sup>  
718 m<sup>2</sup>  
290.000 €

[www.Schumacher-Immobilien.net](http://www.Schumacher-Immobilien.net)



## Eckdaten

- |                    |                     |                     |                        |
|--------------------|---------------------|---------------------|------------------------|
| • Gewerbefläche    | freistehend         | • Gewerbefläche     | ca. 228 m <sup>2</sup> |
| • Gewerbeeinheiten | aktuell 2           | • Gesamtgrundstück  | 718 m <sup>2</sup>     |
| • Baujahr          | 2019 ff.            | • Mietvertrag bis   | 31.07.2025             |
| • Bauweise         | Stahlkonstruktion   | • Mieteinnahme p.a. | netto 36.636,00 €      |
| • Zentralheizung   | elektrisch          | • Nutzungsart       | Büro/Gewerbe           |
| • Pkw-Stellplätze  | 10 Außenstellplätze | • Kaufpreis         | 290.000 €              |

## Courtagepassus

Der Makler-Vertrag mit uns *und/oder unserem Beauftragten* kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Courtage in Höhe von 6 % auf den Kaufpreis zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Schumacher-Immobilien *und ggf. deren Beauftragte* erhält einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (*Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB*). Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

## Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten die beigefügten allgemeinen Geschäftsbedingungen für die Rechtsbeziehung zwischen Ihnen und Schumacher-Immobilien.

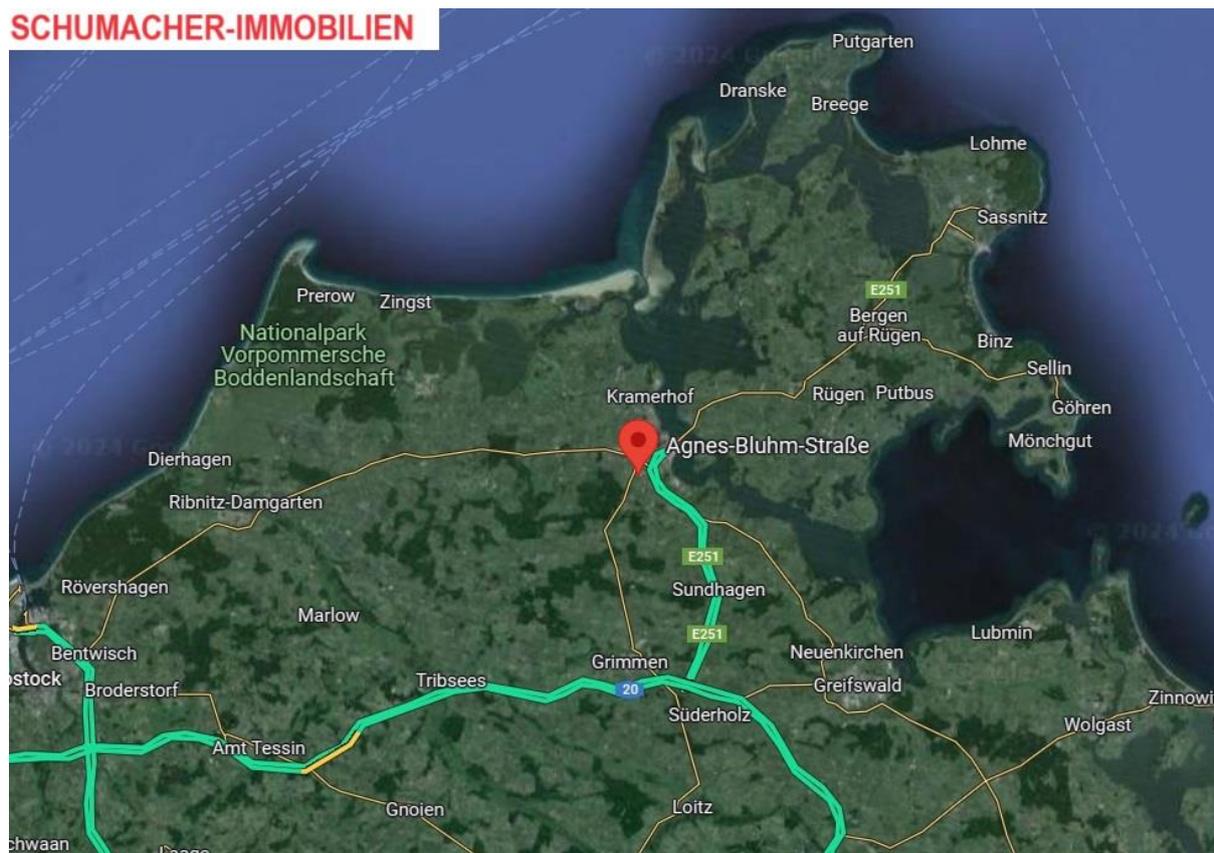


## Objektbeschreibung

Die hier zum Verkauf stehende Gewerbefläche erstreckt sich über ein Grundstück mit 718 m<sup>2</sup> Fläche innerhalb eines florierenden Gewerbegebietes am Rande der Hansestadt Stralsund. 2019 wurde zunächst ein Gebäude aus Stahlbeton-Fertigteilen errichtet, welches derzeit als Lagerfläche genutzt wird. In diesem Gebäude ist eine Fußbodenheizung vorbereitet, die jederzeit, z. B. durch eine Luftwärmepumpe, komplettiert werden kann. Da es auch gedämmt ist besteht die Option, dieses Gebäude jederzeit in seiner Funktion anzupassen und ein Büro oder eine Werkstatt einzurichten. In den Jahren danach wurden weitere Büroräume in Form von 2-fach stapelbaren Containern aufgestellt. Diese qualitativ hochwertigen Container sind geschweißte Stahlkonstruktionen, die mit Antikorrosionsfarbe und einer Oberschicht aus Polyurethanlack versehen sind. Alle Anschlüsse wie Wasser, Abwasser, Strom und Telefon/Internet sind vorhanden. Die Fenster und Türen im Erdgeschoss verfügen

über Jalousien. Die Büros setzen sich aus zwei 3-er-Containern mit einer Größe von je 45 m<sup>2</sup> und zwei 2-er Containern mit je 30 m<sup>2</sup> zusammen. In den 3-er Containern sind je eine Küchenzeile und Toiletten installiert. Diese werden als Büro und für Beratungen genutzt. Der untere 2-er Container ist als Aufenthaltsraum mit Tresen eingerichtet, der Container darüber dient als Beratungsbüro. Die Ausstattung der Küchen umfasst jeweils eine Mikrowelle und einen Geschirrspüler. Das Mobiliar der Büroräume ist Bestandteil des Kaufpreises. Das Grundstück ist vollständig umzäunt und verfügt über eine eigene Auffahrt. Zwei kleine Lagercontainer auf dem Hof können übernommen werden. Die Mieteinnahmen betragen derzeit 36.636 € zzgl. USt., der Mietvertrag läuft im Juli 2025 aus. Das Büro mit Küche und Toiletten (45 m<sup>2</sup>) ist z.Z. nicht vermietet. Für Ihre Firma ist diese hochwertig ausgestattete Gewerbeeinheit ein solides Fundament für Ihre Mitarbeiter und zufriedene Kunden.

## SCHUMACHER-IMMOBILIEN



Lageplan

Quelle: Google Maps

## Lagebeschreibung

Dieses bebaute und vollständig erschlossene Gewerbegrundstück liegt unmittelbar am südwestlichen Rand der Hansestadt Stralsund im Nordosten Mecklenburg-Vorpommerns. Es befindet sich mitten in einem lebendigen Gewerbegebiet, wo sich viele Handwerksbetriebe, Handelsbetriebe, Lager- und Autohäuser aufgrund der Nähe zu Stralsund niedergelassen haben. Ein maßgeblicher Vorteil dieses Gewerbebereichs liegt in der perfekten Anbindung an die Bundesautobahn BAB20 und an die Bundesstraßen B105 und B96. Somit sind die Hansestädte Rostock und Greifswald, als auch die Insel Rügen schnell zu erreichen. Eine zeitraubende Fahrt durch die Innenstadt von Stralsund ist mit diesen Straßenanbindungen ebenfalls ausgeschlossen. In diesem Gewerbebereich befinden sich

neben den unterschiedlichsten Handwerksbetrieben auch Baumärkte und Serviceunternehmen. Somit besuchen dieses Gebiet nicht nur Handwerker und Gewerbetreibende. Für eine kompetente Beratung, für eine fachgerechte Bemusterung und Baubesprechung wird auch ein privater Auftraggeber dankbar sein, einen persönlichen Ansprechpartner vor Ort beauftragen zu können. Nutzen Sie das Potenzial dieser attraktiven Gewerbeimmobilie und verwirklichen Sie Ihr eigenes Projekt in der Hansestadt Stralsund. Kapitalanlegern bietet sich die Chance, über Einzel- oder Komplettvermietung eine gute Rendite umzusetzen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin mit uns, wir freuen uns auf Ihren Anruf!



Außenansicht zum Gewerbegrundstück



Gebäude aus Stahlbeton-Fertigteilen, gedämmt und für Fußbodenheizung vorbereitet



unteres Großraumbüro im 3-er Container, ausgestattet mit Außenjalousien



kleine Küchenzeile und separater Wasorraum mit WC im Großraumbüro



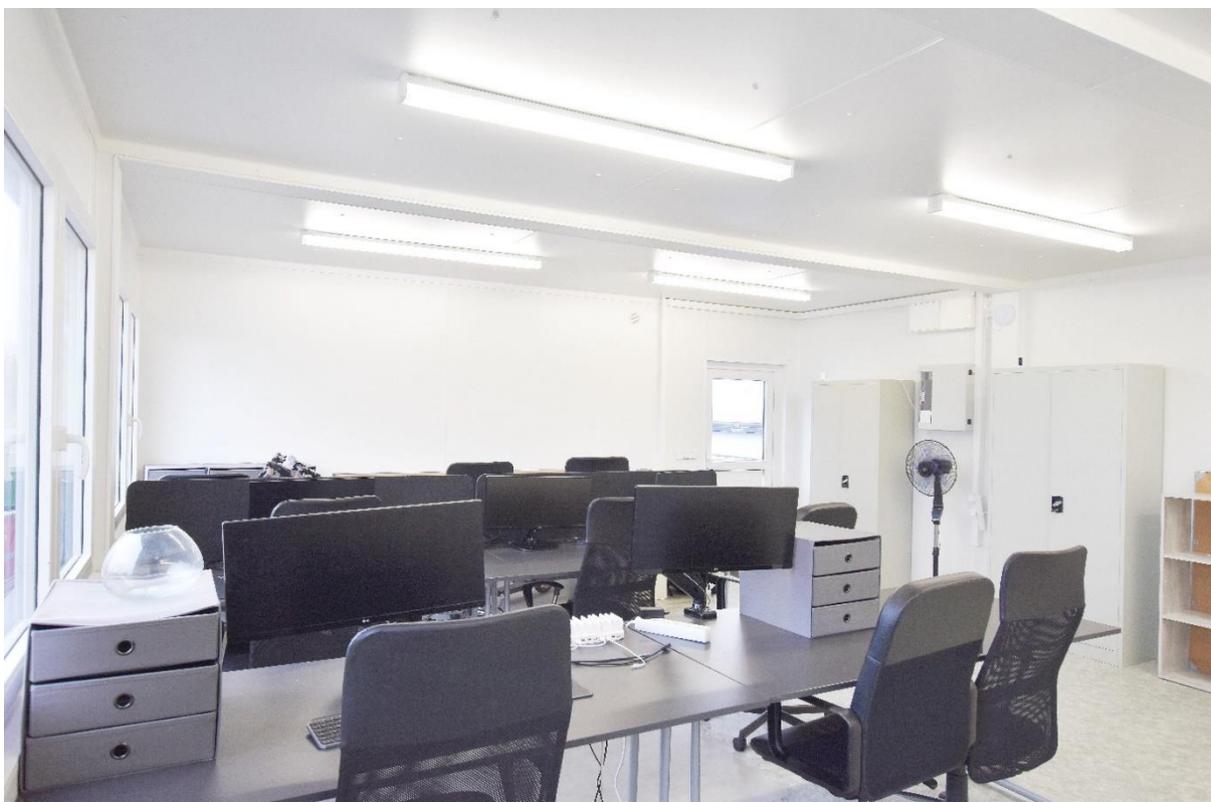
als Aufenthaltsraum eingerichteter 2-er Container, Tresen mit Granitsteinplatte



dieser Bereich wird derzeit als Pausenraum sowie für Besprechungen genutzt



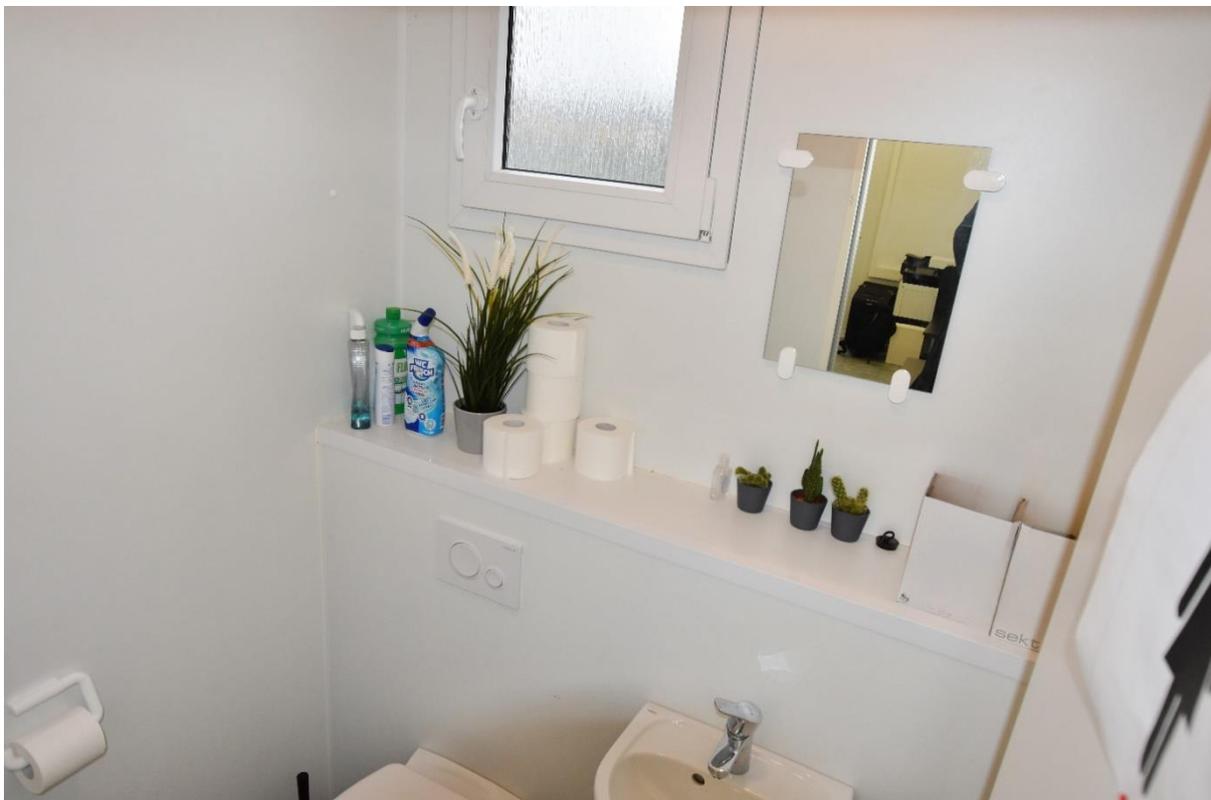
Büro im oberen 3-er Container, mit 2 Waschräumen und einer Küchenzeile (nicht vermietet)



die Einrichtung dieses Büros ist Bestandteil des Verkaufs



die Küchenzeile ist mit Kaffeeautomat, Mikrowelle und Geschirrspüler ausgestattet



zwei Waschräume vervollständigen die Büroeinrichtung im oberen 3-er Container



als Präsentationsraum eingerichteter 2-er Container (oben)



hier finden Gesprächstermine mit Mitarbeitern, Kunden und Lieferanten statt

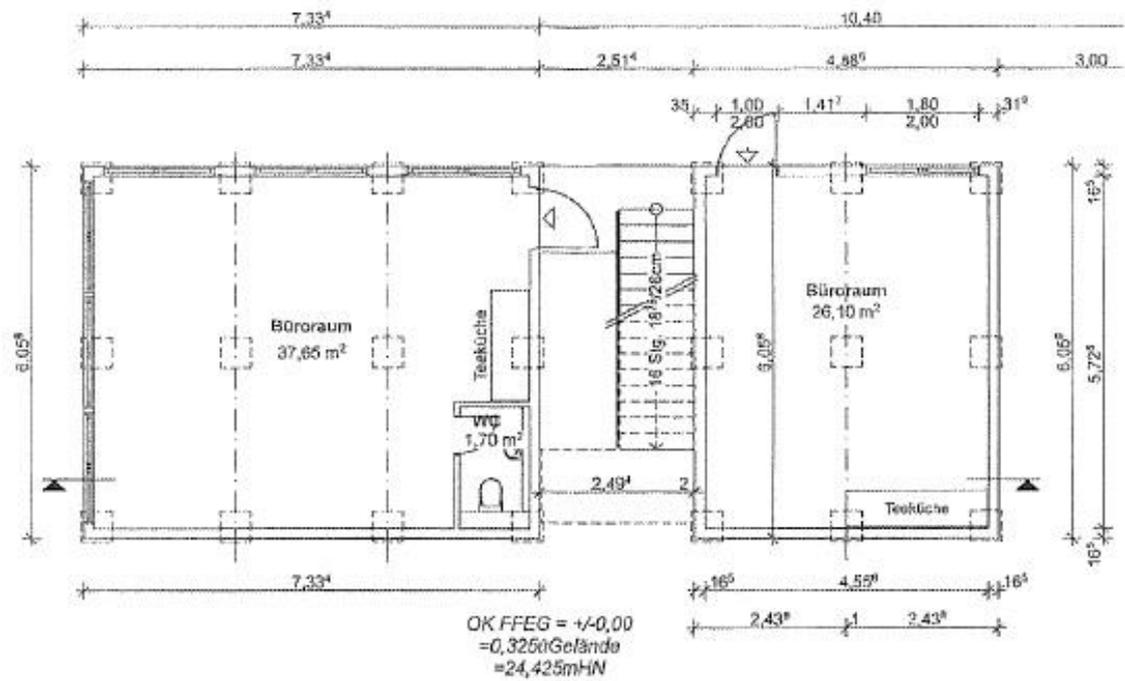


dieses Nebengebäude wird derzeit als Lagerraum genutzt

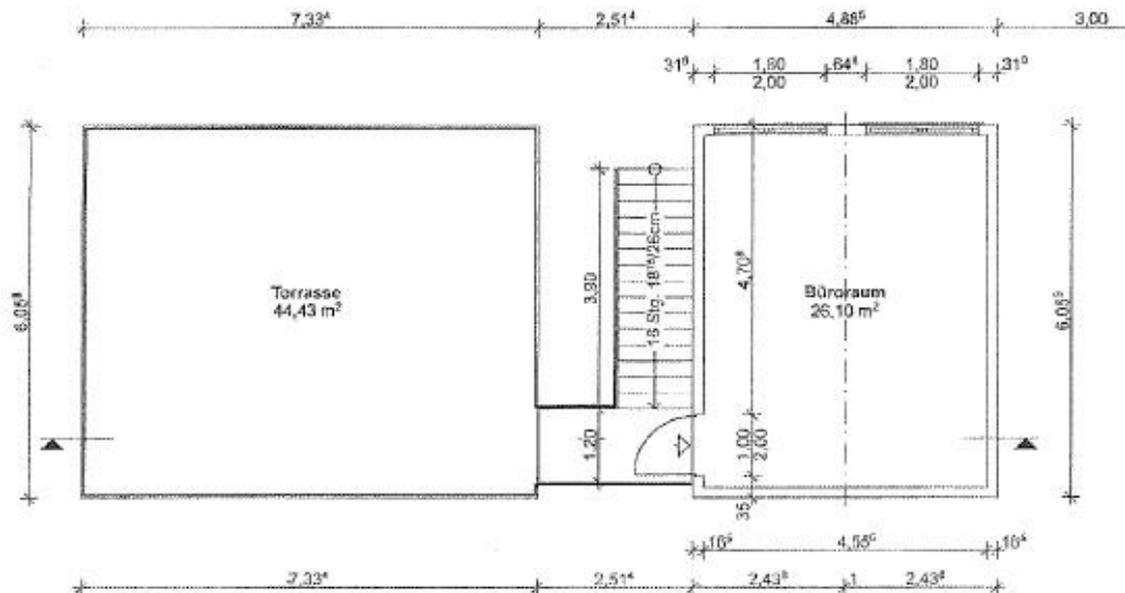


die Einbauten in diesem Gebäude können bei Bedarf übernommen werden

Grundrisse zu den Bürogebäuden



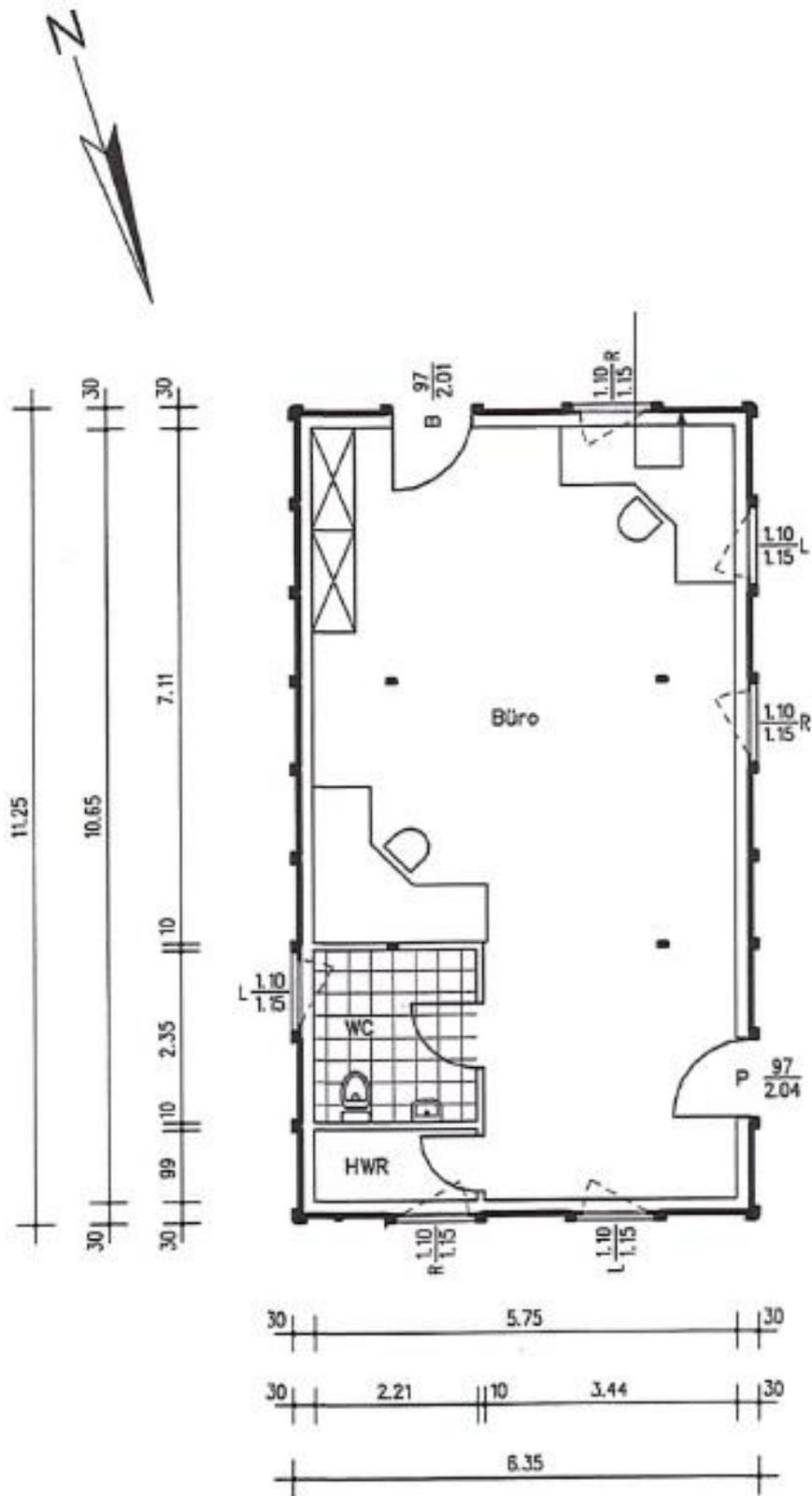
Bürogebäude Bestand      Treppe neu      Bürogebäude neu



Dachterrasse neu      Treppe neu      Bürogebäude neu

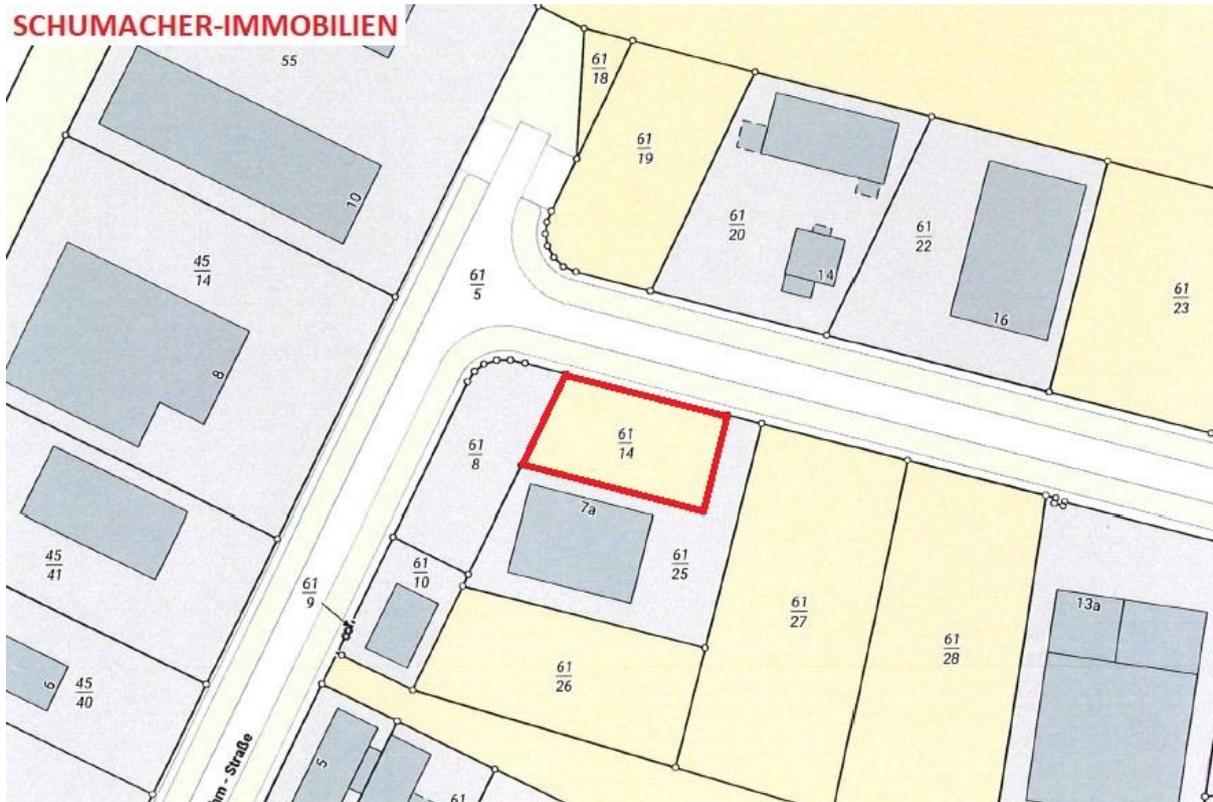


Grundriss zum Nebengebäude



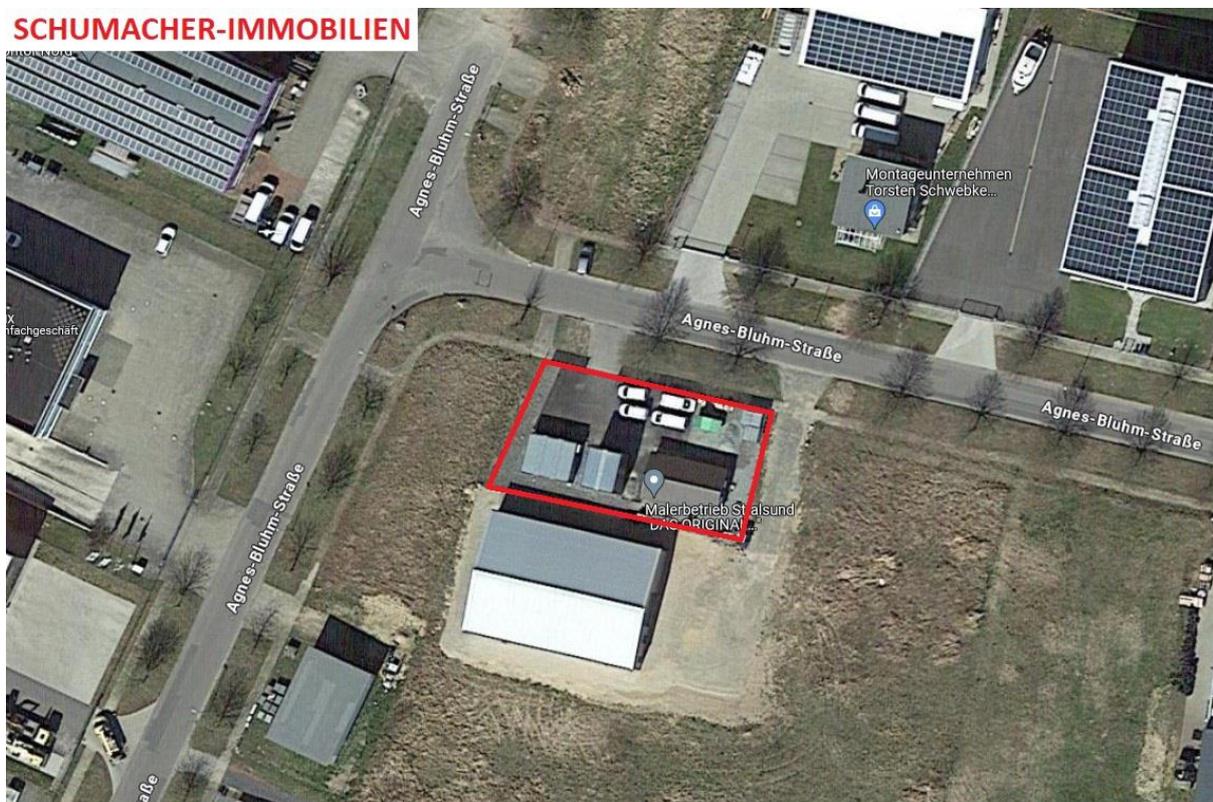
Flurkarte zum Grundstück

SCHUMACHER-IMMOBILIEN



Auszug aus dem Liegenschaftskataster

SCHUMACHER-IMMOBILIEN



Luftbild zum Gesamtgrundstück

Quelle: Google Maps

SCHUMACHER-IMMOBILIEN

ilona.schumacher@schumacher-immobilien.net  
Lange Straße 31 · 18181 Ostseeheilbad Graal-Müritz  
Tel. +49-(0)38206 - 74 62 82 · Mobil +49-(0)174 - 98 44 261

## Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Der Maklervertrag zwischen dem Kunden und uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Grundlage bzw. in Kenntnis der für die erfolgreiche Vermittlungs- /Nachweistätigkeit anfallenden Provisionsforderung zustande. Ergibt sich nicht aus den Umständen oder abweichenden Vereinbarungen etwas Anderes, hat der Vertrag eine Laufzeit von sechs Monaten und verlängert sich jeweils automatisch um weitere sechs Monate, wenn nicht eine Vertragspartei mit einer Frist von einem Monat vor Vertragsende gekündigt hat.
2. Der Kunde ist nicht berechtigt, während der Laufzeit des Maklervertrages mit uns andere Makler mit Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeiten betreffend das Vertragsobjekt zu beauftragen. Bei schuldhaftem Verstoß gegen diese Regelung haftet der Kunde uns für die hierdurch entstehenden Schäden.
3. Unsere Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit erfolgt auf der Grundlage der uns von unseren Vertragspartnern oder anderen Auskunftsbefugten erteilten Auskünfte und Informationen. Irrtum und/oder Zwischenverkauf oder –vermietung bleiben vorbehalten.
4. Wir sind berechtigt, auch für die andere Partei des Hauptvertrages provisionspflichtig tätig zu werden, soweit keine Interessenkollision vorliegt.
5. Kommt durch unsere Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit statt des ursprünglich erstrebten Kaufvertrages zwischen den Parteien des Hauptvertrages über das Vertragsobjekt ein Mietvertrag zustande oder umgekehrt, berührt dies den Provisionsanspruch nicht. Es gilt dann der übliche Maklerlohn im Sinne von § 653 Abs. 2 BGB als geschuldet.
6. Kennt der Kunde bei Abschluss des Maklervertrages die Vertragsgelegenheit betreffend das angebotene Vertragsobjekt sowie die Vertragsbereitschaft des anderen Vertragsteils des Hauptvertrages (Vorkenntnis) oder erlangt er diese Kenntnis während der Laufzeit des Maklervertrages von dritter Seite, so hat er uns dies unverzüglich mitzuteilen.
7. Unsere Objektexposés, die von uns erteilten objekt-/vertragsbezogenen Informationen sowie unsere gesamte Vermittlungs- und/ oder Nachweistätigkeit ist bzw. sind ausschließlich für den/die jeweils adressierten Kunden als Empfänger bestimmt. Der Kunde ist verpflichtet, mit den Informationen pp. nach Abschluss des Maklervertrages vertraulich umzugehen und diese nicht an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde hiergegen schuldhaft, haftet er uns gegenüber auf Schadensersatz, wenn der Erfolg unserer Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit hierdurch nicht eintritt.
8. Der Provisionsanspruch ist im Sinne von § 652 Abs. 1 BGB mit Abschluss des Hauptvertrages fällig, wenn der Hauptvertrag auf unserer vertragsgemäßen Nachweis-/Vermittlungstätigkeit beruht. In diesem Fall ist der Kunde verpflichtet, uns unverzüglich mitzuteilen, wann, zu welchem Entgelt und mit welchen Beteiligten der Hauptvertrag geschlossen wurde. Die Auskunftsverpflichtung wird nicht dadurch berührt, dass der Hauptvertrag unter einer aufschiebenden Bedingung steht und diese noch nicht eingetreten ist.
9. Der Kunde darf Zurückbehaltungsrechte oder Aufrechnungsrechte gegenüber unserer Provisionsforderung nur geltend machen, wenn die Forderungen des Kunden auf demselben Vertragsverhältnis (Maklervertrag) beruhen oder wenn sonstige Ansprüche unbestritten oder rechtskräftig tituliert sind.