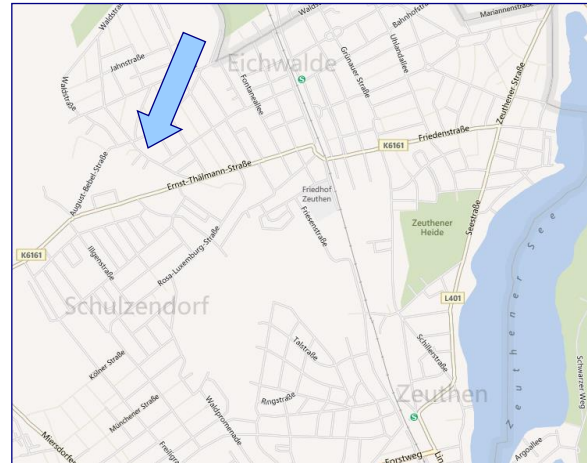


OBJEKTDATEN

- Objekt** Nahversorgungszentrum
Schulzendorf
- Adresse** Ernst-Thälmann-Straße,
Richard-Israel-Straße 2-4,
15732 Schulzendorf
- Einzugsgebiet** rd. 8.473 Einwohner in
Schulzendorf
zzgl. 17.849 Einwohner in Zeuthen
und Eichwalde



Entfernungen

BER Airport Terminal	~ 5 km	Gewerbepark Waltersdorf	~ 1 km
Bundesstraße B 179	~ 3 km	Autobahn A 113	~ 3 km
Berlin Zentrum	~ 30 km	Shopping-Center „A10-Center“	~ 5 km

Luftbild



Quelle: BrandenburgViewer, 2020

Schulzendorf - Wissenswertes

Schulzendorf liegt südöstlich in der Hauptstadtregion und in unmittelbarer Nähe des BER. Der recht idyllische Ort neben der Waltersdorfer Flutgrabenaue in der Dahme-Seen-Region hat rd. 8.200 Einwohner und gehört zum Landkreis Dahme-Spreewald (mehr unter: <http://www.schulzendorf.de>)

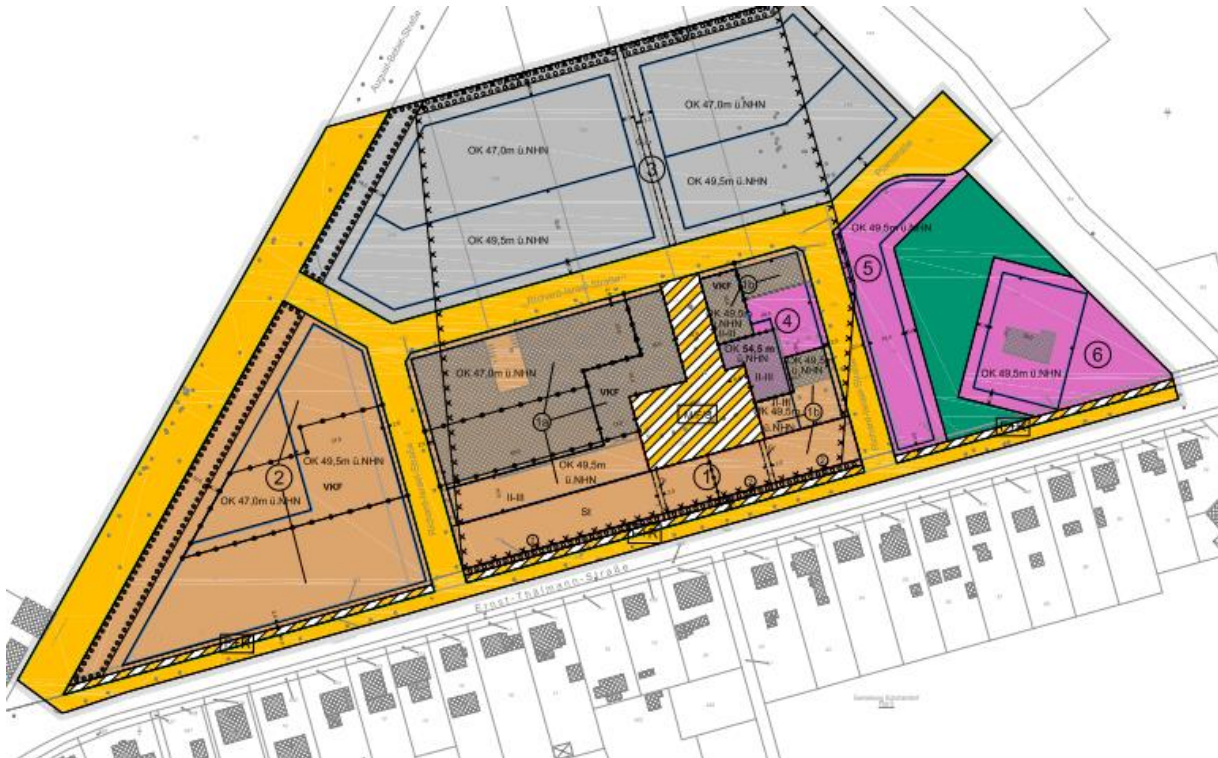
Schulzendorf ist vor allem aufgrund der vorhandenen Infrastruktur und die Landschaft (Miersdorfer See, Naturschutzgebiet Flutgrabenaue) beliebt. Neben einer neuen Sport- und Veranstaltungshalle ist die Grundschule modernisiert und erweitert worden. Seit 2009 befindet sich das Ortszentrum mit Rathaus, Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsangeboten und medizinischer Versorgung an der Richard-Israel-Straße. Zu den Hauptmietern gehören EDEKA, ALDI, Rossmann Drogerie, Getränke Hoffmann, KiK Textilien, die Sparkasse sowie eine Apotheke und die Bäckerei Exner mit angeschlossenem Café.

Gewerbeansiedlung

Nördlich des Zentrums und Rathauses stehen Gewerbegrundstücke zur Verfügung. Die Flächen haben eine Gesamtgröße von rund 18.989 qm und können entlang des im Bebauungsplan festgesetzten Wegerechts geteilt werden. Die Flächen eignen sich hervorragend für die Ansiedlung von Dienstleistern, Handwerksbetrieben und Büronutzungen.

Aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan ist die Ansiedlung weiterer Handelsflächen und von Lagerflächen ausgeschlossen.

Bebauungsplan



Für das Ortszentrum Schulzendorf liegt ein festgesetzter Bebauungsplan vor. Diese weist die Gewerbeflächen als Gewerbe aus. Es ist eine Überbauung der Grundstücksflächen mit einer GRZ von 0,5 bzw. 0,75 (planungsrechtliche Ausnahme erforderlich) möglich. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen bestimmt, welche eine differenzierte Höhenentwicklung erlauben. In offener Bauweise sind vier Vollgeschosse realisierbar, so dass die Bebauung auf insgesamt rund 31.000 qm Bruttogeschossfläche ausgedehnt werden kann.

Aufgrund der Siedlungsbeschränkungszone des Flughafens sind Wohnnutzungen unzulässig. Darüber hinaus sind Lager- und Verkaufsfächen in dem Gewerbegebiet nicht zulässig.

Erschließung

Die Grundstücke sind bereits voll erschlossen. Es befinden sich Schmutzwasservorstreckungen auf dem Grundstück. Die übrigen Versorgungsmedien liegen im Straßenraum der Richard-Israel-Straße und Ernst-Thälmann-Straße an.

Verfügbarkeit

Die Gewerbeflächen sind ab sofort verfügbar. Aufgrund des rechtsgültigen Bebauungsplanes kann schnell ein Bauantrag gestellt werden. Die Gemeinde Schulzendorf und der Landkreis Dahme-Spreewald haben i.d.R. kurze Bearbeitungszeiten.

Stellplätze

Es können Stellplätze auf dem Grundstück errichtet werden.

Kaufpreisvorstellung

Die Kaufpreisvorstellung des Eigentümers orientiert sich am Bodenrichtwert.

Bodenrichtwerte	
31.12.2015	100 Euro/qm (G)
31.12.2016	100 Euro/qm (G)
31.12.2017	100 Euro/qm (G)
31.12.2018	100 Euro/qm (G)
31.12.2019	110 Euro/qm (G)

Fotos



Kontakt

Dr. Vanessa Hannewahr

K.O.O.P Projekt GmbH

Rauchstraße 11

10787 Berlin

Tel. +49 30 264 70 540

Email hannewahr@l-s-h.de

DER INHALT DIESES EXPOSÉS IST MIT SORGFALT ZUSAMMENGESTELLT WORDEN. ALLE ANGABEN IN DIESEM EXPOSÉ BERUHEN AUF EIGENTÜMER-INFORMATIONEN. DER VERFASSER HAT DIESE ANGABEN NICHT ÜBERPRÜFT UND KANN DIE RICHTIGKEIT UND VOLLSTÄNDIGKEIT DAHER NICHT GARANTIEREN. DIESES ANGEBOT IST AUSSCHLIEßLICH FÜR DEN EMPFÄNGER BESTIMMT UND VON DIESEM VERTRAULICH ZU BEHANDELN.

ALLE ANGEBOTE SIND FREIBLEIBEND UND UNVERBINDLICH.