Göda

Gewerbegebiet - Resort Dreistern - zukunftsorientiert und chancenreich

Objektnummer: 26326006



KAUFPREIS: 3.600.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 60706 m²

Objektnummer: 26326006 - 02633 Göda

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

Objektnummer: 26326006 - 02633 Göda

Auf einen Blick

Objektnummer	26326006

Kaufpreis	3.600.000 EUR
Objektart	Grundstück
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 26326006 - 02633 Göda

Die Immobilie





Objektnummer: 26326006 - 02633 Göda

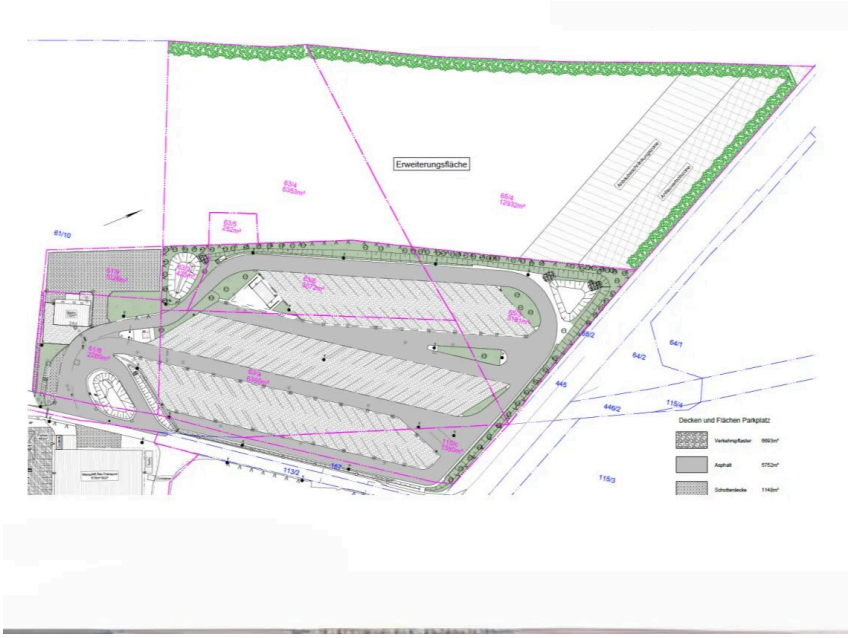
Die Immobilie





Objektnummer: 26326006 - 02633 Göda

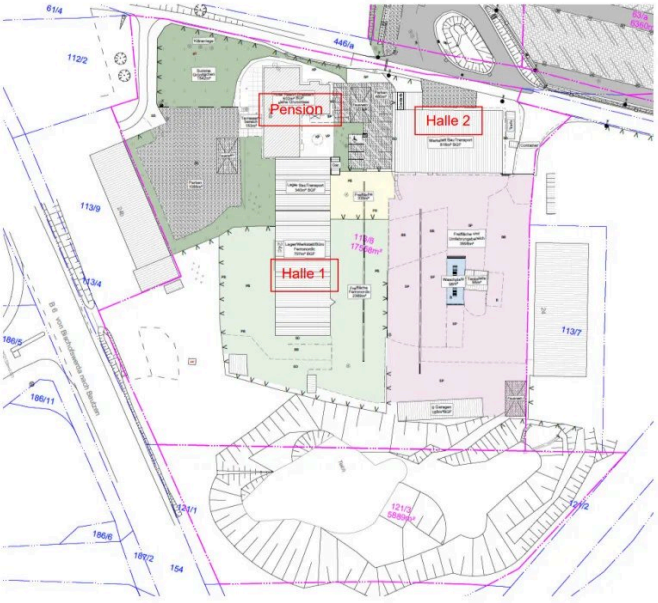
Die Immobilie





Objektnummer: 26326006 - 02633 Göda

Die Immobilie



Lager/Werkstatt/Büro Ferronordic
Lager BauTransport



Erdgeschoss

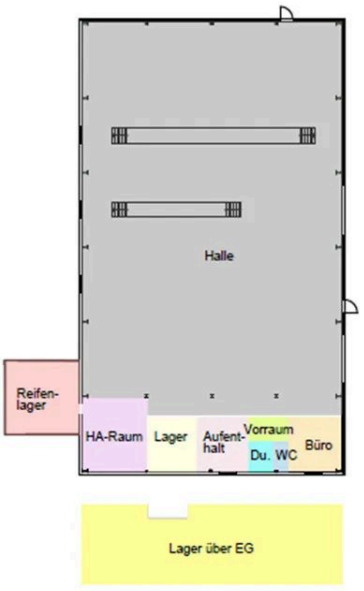
	Nettogrundfläche
Werkstatthalle Ferronordic	414,93m²
Lager Ferronordic	133,02m²
Büro Ferronordic	91,86m²
Wirtschaftsräume BauTransport	60,49m²
Lagerhalle BauTransport	311,17m²
Summe	**1.011,47m²**

Obergeschoss

	Nettogrundfläche
Büro/Sanitär Ferronordic	134,08m²
Wohnraum	99,10m²
Archiv/Abstellraum	57,84m²
Summe	**291,02m²**

Objektnummer: 26326006 - 02633 Göda

Die Immobilie



	Nettogrundfläche
Halle	656,2m²
Büro	18,6m²
Vorraum	5,7m²
WC	2,7m²
Dusche	4,5m²
Aufenthalt	17,1m²
Lager	17,0m²
HA-Raum	31,1m²
Reifenlager	35,0m²
Lager über EG	129,0m²
Summe	**916,9m²**

Objektnummer: 26326006 - 02633 Göda

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein vielseitiges Gewerbeensemble mit stabiler Ertragsstruktur und zusätzlichem Entwicklungspotenzial. Das Gesamtobjekt vereint einen etablierten, staatlich geförderten LKW-Parkplatz mit gesicherten Einnahmen, eine Pension- und Eventlocation sowie zwei langfristig vermietete Gewerbehallen.

Die Kombination aus unterschiedlichen Nutzungsarten schafft mehrere unabhängige Einnahmequellen und sorgt für eine nachhaltige Risikostreuung. Ergänzt wird das Angebot durch umfangreiche Freiflächen sowie eine bereits geplante Erweiterungsfläche mit genehmigtem Bebauungsplan, die weiteres Wachstum ermöglicht.

Die vorhandene Infrastruktur, bestehende Mietverhältnisse und zusätzliche Ertragspotenziale machen dieses Investment besonders attraktiv für Kapitalanleger mit Fokus auf Stabilität und Entwicklung. Der Gesamtkaufpreis bezieht sich auf das vollständige Ensemble.

Variante 1 – Teilverkauf: LKW-Parkplatz & Erweiterungsfläche

Zum Verkauf steht ein renditestarkes Teilobjekt bestehend aus einem etablierten LKW-Parkplatz mit gesicherter Einnahmesituation sowie einer attraktiven Erweiterungsfläche mit Entwicklungspotenzial.

Der LKW-Parkplatz umfasst insgesamt ca. 13.593 m² befestigte Fläche sowie zusätzliche 2.710 m² Grünflächen. Die Anlage ist langfristig gesichert durch eine staatlich geförderte Nutzung mit 68 garantierten Stellplätzen im Zeitraum von 2023 bis 2033.

Die aktuelle jährliche Gesamteinnahme beläuft sich auf 46.650 €, bestehend aus:

LKW-Stellplatzvermietung
Bistrovermietung (inkl. ca. 125 m² Gastrofläche und 20 kW Solaranlage mit Speicher)
Snackautomat (zusätzliche Einnahmen mit laufendem Vertrag bis 2029)

Ergänzt wird das Angebot durch eine direkt angrenzende Erweiterungsfläche von ca. 19.537 m². Ein bestätigter Bebauungsplan für die Entwicklung und Erschließung liegt bereits vor, wodurch sich erhebliches Wertsteigerungspotenzial ergibt.

Gesamtinvestitionsvolumen: 1.243.595 €

Variante 2 – Teilverkauf: Gewerbeareal mit Bestand & Hospitality

Dieses vielseitige Gewerbeensemble vereint stabile Mieteinnahmen mit einem attraktiven Hospitality-Bereich und bietet eine hervorragende Grundlage für langfristige Kapitalanlagen.

Bestandteil des Angebots ist die etablierte Pension- und Eventlocation „Resort Dreistern“ mit:

13 Pensionszimmern
Veranstaltungssaal (ca. 200 m²)
Voll ausgestatteter Gastronomieküche (ca. 55 m²)
20 kW Solaranlage mit Speicher
Umfangreichen Park- und Freiflächen

Ergänzt wird das Objekt durch zwei vermietete Gewerbehallen im bestehenden Bauhof:

Halle 1: Langjährig vermietet (seit 1998), stabile Einnahmen von 60.448 € p.a.
Halle 2: Werkstatthalle mit bestehendem Mietvertrag, Einnahmen von 61.464 € p.a., inkl. umfangreicher Außenflächen, Waschplatz, Tankstelle und Garagenhof

Alle Einheiten sind funktional erschlossen und bieten eine solide Mieterstruktur.

Gesamtinvestitionsvolumen: 2.341.444 €

Ein attraktives Investment für Anleger, die Wert auf diversifizierte Einnahmequellen und eine Kombination aus Gewerbe und Beherbergung legen.

Objektnummer: 26326006 - 02633 Göda

Ausstattung und Details

1. bestehendes Gewerbegebiet
1.a. Hotel/Pension und Eventlocation: 878.500€
Gesamtsumme Pension: 502m² BGF x 1.750€/m² = 878.500€
- 13 Pensionszimmer, Festsaal etc.
- 20 kW Solaranlage plus Speicher
- 16 Parkflächen für die Pension ca. 480m²
- zusätzliche Park- bzw. Frei- und Grünflächen mit ca. 2600m²
1.b. Halle 1 (Mieter Ferronordic GmbH Bautzen): 725.376€
- Mietvertrag seit 1998
- Mieteinnahmen aktuell 60.448€ netto/Jahr x 12 = 725.376€
- inklusive 2.389m² Park- und Freifläche
1.c. Halle 2: 737.568€
- Mietvertrag bei Verkauf 61.464€ netto/Jahr x 12 = 737.568€
(788m² x 6,50€/m² = 5122€/Monat)
- inklusive Park- und Freiflächen von 3748m² inkl. Waschplatz und Tankstelle (10.000l)
- inklusive Gargenhof mit 9 Garagen, 185m² BGF
2. LKW – Parkplatz: 559.800€
Mieteinnahmen LKW-Parkplatz = 35.875€
Vermietung Bistro = 7.800€
Snackautomat = 2.975€
Summe: = 46.650€/Jahr x 12= 559.800€
3. Erweiterungsfläche LKW-Parkplatz: 683.795€
- Grundstück mit Flurstücksnummer: 65/4 = 12.932m²
63/4 = 6.353m²
63/5 = 252m²
Summe: 19.537m² x 35€ = 683.795€

Objektnummer: 26326006 - 02633 Göda

Alles zum Standort

Die Liegenschaft befindet sich in strategisch hervorragender Lage direkt an der Autobahnabfahrt Bautzen-Salzenforst Anschlussstelle im Gewerbestandort Dreistern bei Bautzen.
Die unmittelbar angrenzende Autobahn A4 zählt zu den wichtigsten Transitachsen Europas (Osttrasse) und verbindet Deutschland mit Polen und Osteuropa – ein Korridor mit besonders hohem internationalen LKW-Verkehrsaufkommen.

Diese Lage bietet ideale Voraussetzungen für logistiknahe Nutzungen und sichert eine dauerhaft hohe Frequenz an gewerblichem Verkehr. Gleichzeitig besteht eine schnelle Anbindung in Richtung Dresden sowie weiterführend in zentraleuropäische Wirtschaftsräume.
Der Standort überzeugt damit insbesondere für international orientierte Investoren durch seine nachhaltige verkehrsstrategische Bedeutung.

Durch die direkte Erreichbarkeit von der Autobahn ist der Standort insbesondere für Logistik, Gewerbe und Durchgangsverkehr optimal geeignet.
Die gute Sichtbarkeit und schnelle Zufahrt bieten ideale Voraussetzungen für eine hohe Frequenz sowie eine nachhaltige Nutzung der bestehenden und zukünftigen Flächen.

Objektnummer: 26326006 - 02633 Göda

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: 26326006 - 02633 Göda

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andreas Schwarz

Reichenstraße 9, 02625 Bautzen
Tel.: +49 3591 - 46 48 54 0
E-Mail: bautzen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com