

Provisionsfrei



Foto d. KI bearbeitet, V18

EXPOSÉ für GEWERBEGEBÄUDE

Verkauf (provisionsfrei)

Gesamtfläche: 408 m²

10 bis 12 Räume, 1 bis (5) Stellplätze

Ansprechpartner und Eigentümer:

Wolfgang Haß
Amundsenstr. 8
14469 Potsdam

Mobil: +49 174 5385697

Festnetz: +49 331 520254

E-Mail: wolfgang.hass@yahoo.de

Objektadresse

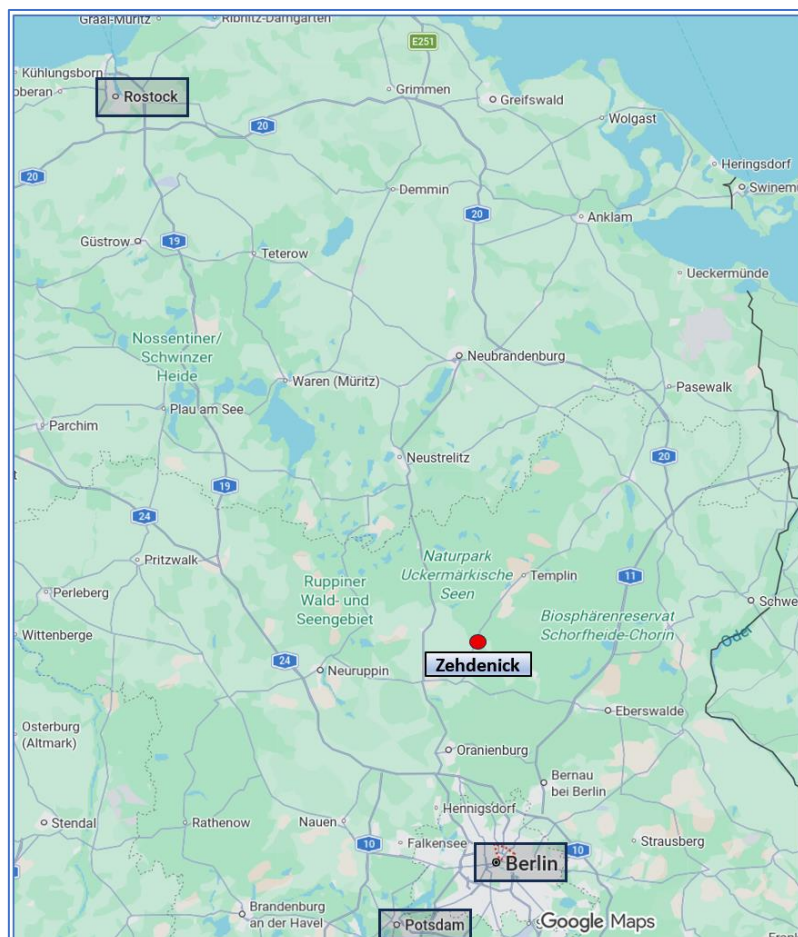
Berliner Str. 52, 16792 Zehdenick

Lagebeschreibung

Die Havelstadt Zehdenick ist eine Kleinstadt mit ca. 15.000 Einwohnern im Norden des Bundeslandes Brandenburg und liegt etwa 60 km nördlich des Berliner Stadtzentrums direkt am Flusslauf der Havel. Sie ist die größte Gemeinde im Norden des Landkreises Oberhavel und besitzt eine historische Kernstadt, wo sich das Eckhaus verkehrsgünstig und repräsentativ an einer großen Straßenkreuzung befindet.

Zehdenick liegt an einem historisch bedeutenden Havelübergang im süd-westlichen Teil der Uckermark. Die Umgebung ist durch eine weltweit seltene Kultur- und Seenlandschaft geprägt: die Zehdenicker Tonstich-Landschaft. Durch den massiven Tonabbau für die Ziegelindustrie entstanden an der Havel über 50 künstliche Seen (sogenannte „Stiche“). Diese Gewässer bilden heute ein idyllisches Natur- und Vogelparadies und laden zum Angeln, Baden und Erholen ein.

Norden: Seenlandschaft der Mecklenburgischen Seenplatte
Osten: weitläufiges Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin
Westen: walddreiches Ruppiner Land



Quelle: Kartendaten © 2026 GeoBasis-DE/BKG (© 2009) Google Deutschland

Autoverbindung:

Zehdenick ↔ Berliner Ring (Autobahn A 10): ca. 40km, ca. 50 min

Zehdenick ↔ Berlin Tegel: ca. 60km, ca. 1 h

Bahnanbindung:

Direktverbindung mit der Regionalbahnlinie RB12 über Löwenberg, Oranienburg, Hohenschönhausen bis zum Berliner Nahverkehrsnetz (Berlin-Lichtenberg / Ostkreuz), sowie in Richtung Norden direkt nach Templin.

Wasserwege:

Für den Wassertourismus liegt Zehdenick strategisch günstig an der oberen Havel-Wasserstraße, die Berlin mit der Mecklenburger Seenplatte bis zur Müritz verbindet und Hausbooturlaube, Kanutouren und Floßfahrten ermöglicht.

Zentrumsnah befindet sich ein Marina-Yacht-Hafen mit Bootsverleih, Werft und privaten Schiffsliegeplätzen.

Radfahren:

Bekannte Fernradwege wie der Havel-Radweg und der Radweg Berlin-Kopenhagen führen mitten durch das Stadtgebiet.

Sehenswürdigkeiten:

Nur wenige Kilometer nördlich liegt der Ziegeleipark Mildenberg, ein großes industriekulturelles Erlebnismuseum direkt an der Havel und den Tonstichen.

Objektbeschreibung

Die hier zum Verkauf stehende Gewerbeimmobilie wurde auf einem 258 m² großen Grundstück errichtet. Die Bauausführung erfolgte in dreigeschossiger Bauweise. Die Kombination aus geneigtem Ziegeldach zur Straßenseite und einem Flachdach zur Hofseite, verleiht dem Dachgeschoss eine große Deckenhöhe und ein gut nutzbares Raumvolumen.

Die Nutzfläche im Hauptgebäude beträgt insgesamt ca. 408 m² mit folgender Verteilung:

DG: ca. 103 m² ,Raumhöhe: 2,30 m (lt. Zeichnung)

OG: ca. 100 m² ,Raumhöhe: 3,00 m (lt. Zeichnung)

EG: ca. 120 m² ,Raumhöhe: 3,20 m (lt. Zeichnung)

Keller: ca. 85 m² ,Raumhöhe: 1,80 m (lt. Zeichnung)

10 – 12 Räume im Erd- und Obergeschoß,

2 Räume im Dachgeschoß (Ausbau erforderlich),

Nebengebäude: 2 Räume und Dachboden (Ausbau erforderlich)

1 PKW-Stellplatz auf dem Innenhof und eine Garage inkl. Zufahrt von der Hirtenstraße sind vorhanden.

Alternativ kann das Nebengebäude zur Schaffung von 5 PKW-Stellplätzen abgerissen werden. (siehe Fotosimulation)

Alle Fenster sind Kunststofffenster mit Doppel-Isolierverglasung. Die Elektrik wurde im Jahr 1993 komplett erneuert. Fußböden im Verkaufsraum und im Eingangsbereich wurden neu gefliest. Der Eingangsbereich wurde so optimiert, dass es nur noch eine kleine Stufe zum Gehweg gibt. Damit ist dieser nahezu barrierefrei. Die Eingangstüren sind automatische Schiebetüren aus Glas.

Die Räume im Erdgeschoß sind mittels Kühlanlage klimatisiert. Das Haus ist alarmgesichert.

Die Heizung wurde 2026 auf einen modernen und effizienten Gas-Brennwertkessel erneuert. Die Kellerräume wurden 2025 zur Hälfte neu saniert. Im Erdgeschoß ist eine WC-Anlage und im Obergeschoß ein Bad mit Dusche und WC sowie eine Küche vorhanden.

Das Haus ist am schnellen Glasfasernetz (Internet/ Telefon) angeschlossen. (sehr geeignet fürs Homeoffice sowie Gewerbe)

Alle Räume sind, ggf. nach Umbaumaßnahmen, auch als Wohnung(en) nutzbar. Der Dachboden kann als Wohnung oder für andere Zwecke ausgebaut werden.

Die aktuelle Inneneinrichtung aus dem Apothekenbetrieb (Apothekenmöbel, Arzneischränke, Abzug und Laboreinrichtung) kann bei rechtzeitigem Abschluss eines Kaufvertrages (vor einem generellen Rückbau bei Auszug des aktuellen Mieters) nach Abstimmung übernommen werden.

Anmerkung:

Historie der Immobilie

- bis 1982 als Kolonialwarengeschäft und Gastwirtschaft
- bis 1993 als Café und Bäckerei
- bis Februar 2027 als Apotheke (Apotheke an der Post)

Vorschläge bezüglich zukünftiger Nutzung:

- Arztpraxis, Therapie-/Gesundheitszentrum
- Sozialeinrichtung (Wohnheim, Mutter-Kind-Haus)
- Physiotherapie
- Heilpraxis, Pediküre, Hörgeräteladen
- Fahrschule
- Wohnraum im Obergeschoß oder Wohnungen im gesamten Haus

Grundstücksfläche	258 m ²
Baujahr	1914 (mit anschließenden Sanierungen)
Stellplätze	1 PKW und 1 Garage (durch Abriss Nebengebäude: 5)
Primärenergieträger	Erdgas, Erstellung Energieausweis auf Anfrage
Nebenkosten	ca. 1400,- Eur p.a.
Verkaufsdatum	ab 01.03.2027
Verkaufspreis	395.000,- Eur (provisionsfreier Privatverkauf)

Außenansicht von der Hauptstraße (Berliner Straße)



Außenansicht Nebengebäude und Toreinfahrt (Hirtenstraße)



Computersimulation: Abriss Nebengebäude und Einrichtung 5 PKW-Stellplätze



In der gesamten Hirtenstraße ist Halteverbot, sodass jederzeit eine gute Zufahrt zu den Stellplätzen gewährleistet ist.

Innenansicht (Erdgeschoß)



Raum EG, Verkaufsraum aktuell*



Raum EG, Verkaufsraum (entkernter Zustand)



Raum EG



Raum EG



Raum EG, Labor aktuell*



Raum EG



Raum EG, WC

* Fotos wurden aus Datenschutzgründen weichgezeichnet

Innenansicht (Obergeschoß)
(Gewerbe- / Wohnnutzung möglich)



Raum Balkonzimmer, OG



Raum OG



Raum 0G



Raum 0G, aktuell Labor



Raum OG, aktuell Küche



Raum OG, Bad m. Dusche, WC

Heizungskeller mit Gas-Brennwertkessel (2026)



Dachboden mit Ausbaumöglichkeit



(Reserveleistung v. Heizkessel ist ausreichend zur Beheizung)

Innenhof mit zweigeschossigem Nebengebäude, Garage und Räume



Innenhof (Sicht zum Hauptgebäude)

Computersimulation: Außenfahrstuhl für Rollstuhlfahrer





Innenhof m. PKW-Stellplatz (Sicht zum Nebengebäude u. Garage)

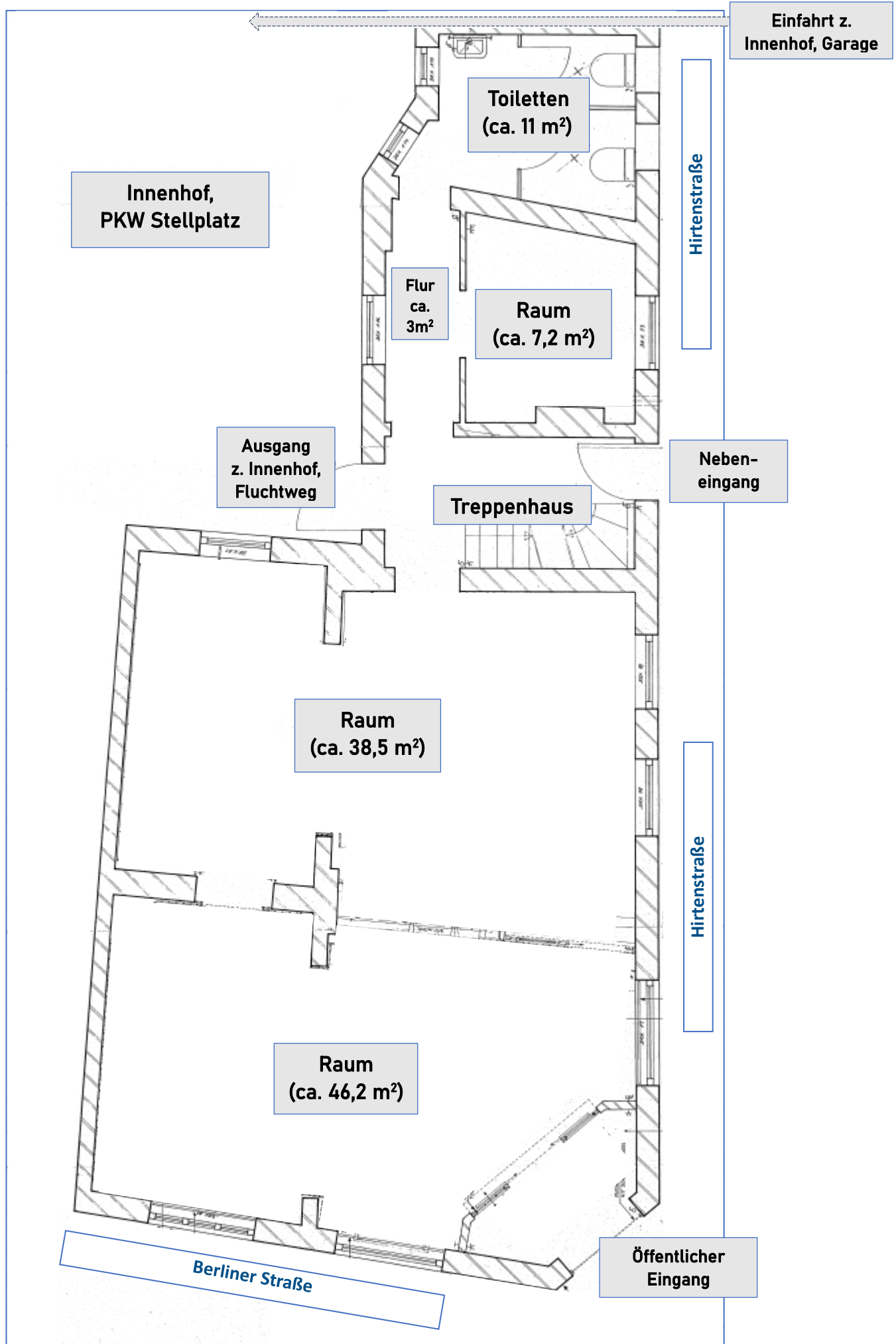


Garage



Nebenraum (ehem. Backstube)

Grundriss Erdgeschoß (Gesamtfläche ca. 120 m²)



Grundriss Obergeschoß (Gesamtfläche ca. 100 m²)

