

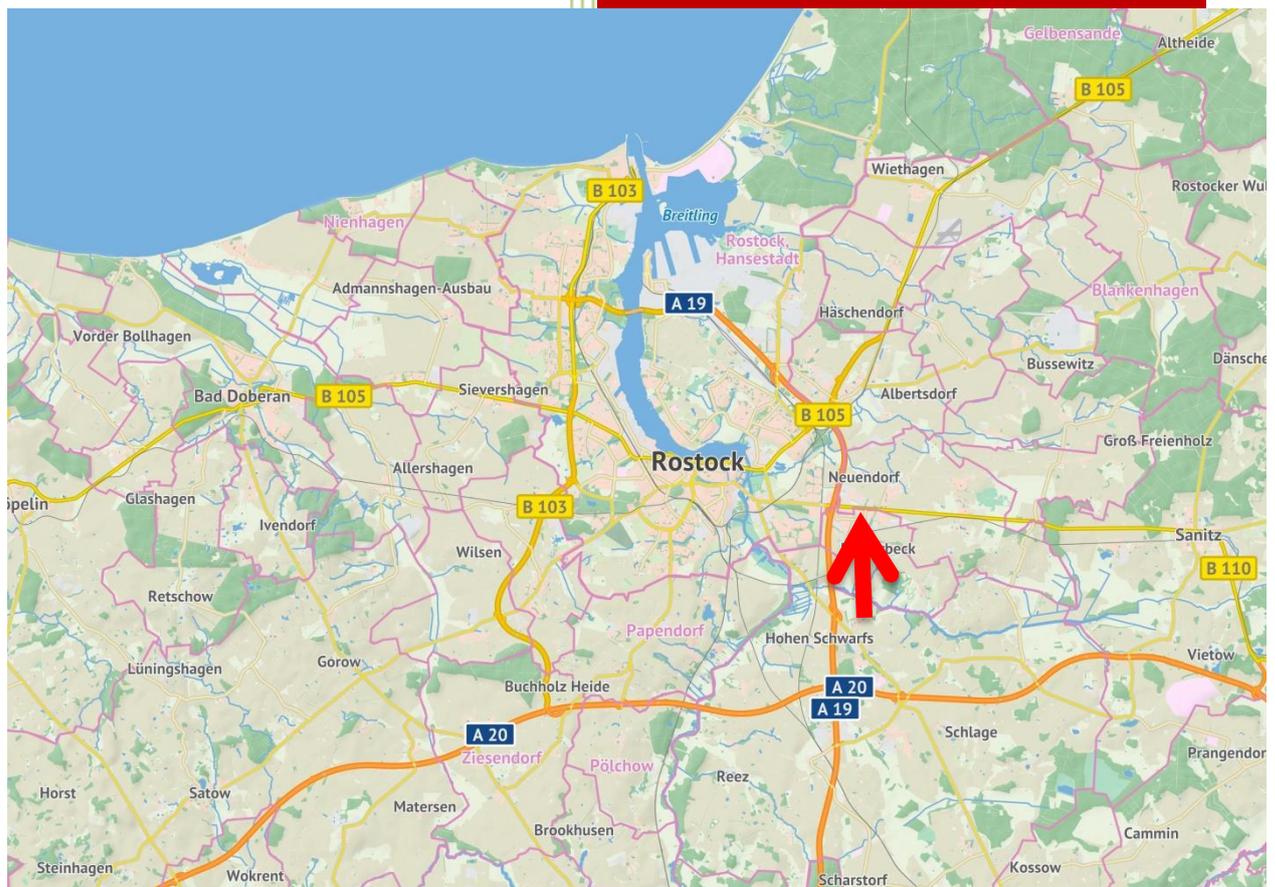
# EXPOSÈ

Mietangebot  
Hallenfläche

# 2023

## Zeit für Veränderung

Modernes Arbeiten am Stadtrand von Rostock



Tom Maischak  
Zum Bornkoppelweg 25  
18184 Roggentin / Rostock  
Telefon 0381 242 994

## Zum Bornkoppelweg 25 18184 Roggentin / Rostock

**Neubau 2022/2023**  
**massive Warmhalle in Betonfertigbau**  
**Parkplätze befestigt**  
**Freifläche befestigt**  
**Werkstatt - Lager**



- ✓ **sehr hoher Einbruchschutz**
  - Betonbauweise
  - vollständig eingezäunt
  - Gebäude-Video-Überwachung
  - Beleuchtung
  
- ✓ **niedrige Energiekosten**
  - Energieeffizienzhaus KFW55
  - Betonkernaktivierung / Fußbodenheizung
  - Luft-Wasser-Wärmepumpe
  - Photovoltaikstrom möglich
  - Elektro-Auto Ladestation möglich
  
- ✓ **sehr gutes Platzangebot**
  - 6 Parkflächen zzgl. Freifläche
  - Deckenhöhe Halle ca. 6,65 m
  
- ✓ **sehr gute Lage**
  - 500 m bis Bundesstraße B110
  - 2 km bis Autobahn A19
  - 12 km bis Autobahnkreuz A20
  - fußläufig Bus und Bahn

## Lage

Roggentin ist eine Gemeinde im Landkreis Rostock in Mecklenburg-Vorpommern (Deutschland). Die Gemeinde wird vom Amt Carbak mit Sitz in der Gemeinde Broderstorf verwaltet. Westlich angrenzend an Roggentin ist die Hansestadt Rostock. Die Hansestadt Rostock ist das wirtschaftliche und kulturelle Oberzentrum im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern. Die exponierte Lage an der Warnow und an der Ostsee sind eine wesentliche Grundlage für die hohe Wirtschaftskraft, Wohn- und Lebensqualität. Die Rostocker Universität ist die älteste Universität Norddeutschlands und hat ca. 12.000 Studenten. Insgesamt hat Rostock derzeit circa 210.000 Einwohner mit steigender Tendenz. Das Ostseebad Warnemünde ist in Deutschland und im Ausland sehr beliebt. Im Umland, dem Speckgürtel, sind nochmal 60.000 Menschen zu Hause.

Die Verkehrsanbindung ist im Norden von Deutschlands sehr gut. Die Autobahnen 19 und 20 verbinden Rostock / Roggentin in nur 200 km Entfernung mit den Metropolen Berlin und Hamburg. Hier enden auch ICE Züge. Der Überseehafen bietet täglich Fährverbindungen nach Skandinavien und in das Baltikum. Bis zum Rostocker Flughafen Laage an der A 19 sind es 25 km.

Das Mietobjekt liegt direkt am süd-östlichen Stadtrand von Rostock. In Sichtweite ist die Bundesstraße B110, die in circa 2 km zur Autobahn A19 führt.

In der Nähe gibt es mehrere große Einkaufszentren und Baumärkte. Weitere Dienstleister sind im umgebenden Gewerbegebiet: diverse Tankstellen, Autohändler, Reifencenter, Baumaschinenvermieter, Fliesenmarkt, Baustoffhändler, Liftvermieter, Musterhausausstellung, Kaminstudio, Transgourmet, DHL Logistik....

Planungsrechtlich liegt das Grundstück in einem B-Plan-Gebiet / Gewerbe- / Industriegebiet.

## Grundstück Gesamt:

Fläche circa.: 3.100 m<sup>2</sup>

- direkte Zufahrt von Gewerbegebiet Roggentin
- neue Erschließungsstraße „Zum Bornkoppelweg“
- erschlossen mit Trinkwasser, Abwasser, Elekronergie, Internet Glasfaser mind. 100 MBit/s
- Heizung: Industrieflächenheizsystem mit Luft-Wasser-Wärmepumpe
- neu gepflasterte Parkplätze, einige Pflanzflächen
- bebaut mit Bürohaus und Warmhalle
- vollständig mit Zaunanlage eingefriedet
- große elektrische Toranlage
- Videoüberwachung / Zugangskontrolle

## Vermietet wird eine Teilfläche - hintere linke Warmhalle (Mietfläche):

Baujahr: 2022/2023 Bemerk.: Neubau KfW 55

	Stk.	Fläche ca. [m <sup>2</sup> ]	
Hallenfläche	1	311,88	Warmhalle mit L = 20,15 x T = 15,5 m lichte Raumhöhe Halle 6,65 m
Parkplätze	6	75,00	
Frei- /Verkehrsfläche	1	230,00	gepflastert; LKW bis 7,5 to befahrbar
<b>Gesamt Nutzfläche</b>		<b>616,88</b>	

## **Projekt- und Baubeschreibung:**

Bauweise:	klassisch	Extra:	Vorbereitung Ver- und Entsorgung
Bauart:	massiv	Extra:	Vorbereitung Internet Glasfaser
Dach:	Flachdach / Folie	Extra:	optional SOLAR Strom
Heizung:	Luft-Wasser-Wärmepumpe	Extra:	Industrieflächenheizsystem
Fenster:	Kunststoff/Isoglas 3-fach	Extra:	1 RWA Lichtkuppel 1,50 x 2,50 m
Sektionaltor:	1 Stück 3,50 x 3,40 m	Extra:	Sektionaltor elektrisch, gedämmt
Außentüren:	2 Stück 1,01 x 2,14 m		
Ausstattung:	moderner heller Neubau	Extra:	Innenausbau nach Absprache

### Hallenboden:

Ausführung:	Stahlfaserbeton	
Dicke:	20 cm	
Oberfläche:	maschinell flügelgeglättet	
Belastbarkeit:	max. 25,0 kN/m <sup>2</sup>	max. Gabelstaplerklasse FL1: 3,1 to Gesamtgewicht

2022/2023 wird durch den Vermieter ein Bürohaus mit angrenzender Warmhalle in massiver Bauweise und KfW 55 Standard auf einem 3.100 m<sup>2</sup> Grundstück errichtet. Die Grünflächen werden ebenfalls 2023 neu angelegt.

Der hintere Teil der Warmhalle, zum westlichen Ende, soll vermietet werden. Das Bürohaus und die vorderen Teile der Warmhalle werden von der Rostocker Hausmeister Service Maischak GmbH genutzt.

## **2023 - Erstbezug nach Neubau - Warmhalle**

- ✚ Hochwertige, energieeffiziente Baumaterialien
- ✚ Modernste Heizungstechnik
- ✚ Starkstromanschluss 32 A
- ✚ Elektrisches Sektionaltor, gedämmt
- ✚ Kameraüberwachung
- ✚ Außenbereich nachts beleuchtet
- ✚ Grundstück vollständig eingezäunt, Zugang über elektrisches Schiebetor
- ✚ Errichtung neue Außenanlagen mit 6 Parkflächen
- ✚ Möglichkeit zur Aufstellung einer Werbeanlage
- ✚ Möglichkeiten zum bedarfsgerechten Innenausbau der Halle  
z. B. Büro-/ Aufenthaltsraum, Meisterbüro, WC und Duschräume  
(Elektro, Wasser, Abwasser vorhanden)

## **Nutzungs- und Verwertungsmöglichkeiten:**

- Produktion
- Dienstleistungen
- Lagerung

## **Wertansatz / Kosten**

Die Mietfläche ist nicht teilbar.

Der Innenausbau ist vom Mieter zu erbringen.

In Absprache mit dem Vermieter kann ggf. günstiger SOLAR Strom aus eigener Erzeugung auf dem Hallendach bezogen werden.

Dem Mieter wird ein Mietobjekt im Vollservice angeboten. Der Rostocker Hausmeister Service Maischak GmbH wird für den Mieter auf Basis der umlagefähigen Betriebskosten die Grundstücks- und Gebäudesicherung, Außenanlagenpflege, Winterdienst, Anliegerpflichten übernehmen.

## **Sonstige Anmerkungen:**

Der Mieter hat zu beachten, dass auf sein alleiniges Risiko und Kosten seine Betriebserlaubnis erteilt wird. Diese ist dem Vermieter zum Abschluß des Mietvertrages vorzulegen. Ebenso ist vom Mieter eine Betriebshaftpflicht notwendig.

Es wird ein Mietvertrag mit Mindestlaufzeit von 5 bis 10 Jahren offeriert.

## **Grundbuch / Lage:**

Gemarkung: Roggentin  
Gemeinde: Roggentin, Landkreis Rostock  
Flur: 1  
Flurstück: 91/21

## **Übergabetermin:**

nach Absprache  
voraussichtlich April / Mai 2023

## **Mietangebot:**

Kaltmiete Hallenfläche netto: 3.100,00 €  
Park-/ Freifläche netto: 300,00 €

Betriebskosten netto: 900,00 €

zzgl. gesetzliche MwSt. 19 %: 817,00 €

**Gesamtmiete: 5.117,00 €**

**Kautions: 9.300 €**

**Besichtigung:** Besichtigungstermine sind grundsätzlich mit dem Vermieter abzustimmen.

Für Rückfragen steht der Vermieter gern zu Ihrer Verfügung.