

## Neubau Ahornstraße 20

870 m<sup>2</sup> Bürofläche zur Vermietung

---

Die Ahornstraße ist für die Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG eine historische Adresse. Dort stand einst das namensgebende Karl-Marx-Werk, auf dessen Gelände 1954 die Karl Marx gegründet wurde. Wurden im einstigen Karl-Marx-Werk Dieselloks gebaut, so steht nun ein modernes dreigeschossiges Gewerbeobjekt überwiegend für eine Büronutzung zur Verfügung. Der Neubau, dessen Fassade mit seiner Klinkeroptik die benachbarte Industriearchitektur aufnimmt, kann ab 2026 bezogen werden.

In direkter Nähe zum Filmpark Babelsberg und vielen Gewerbebetrieben umfasst das Gebäude insgesamt 1 200 m<sup>2</sup> Büro- und Gewerbefläche.

### Büroeinheiten

Zur Vermietung werden im 1. und 2. Obergeschoss insgesamt vier Einheiten mit folgenden Büroflächen je Geschoss angeboten:

- linke Büroeinheit ca. 234 m<sup>2</sup>
- rechte Büroeinheit ca. 201 m<sup>2</sup>,

also insgesamt ca. 435 m<sup>2</sup> für bis zu 30 Arbeitsplätze je Geschoss.

### Besprechungsraum

Ergänzend steht für alle Mieter ein ca. 42 m<sup>2</sup> großer Besprechungs-/Multifunktionsraum im Erdgeschoss zur separaten Anmietung für bspw. Veranstaltungen, Besprechungen etc. zur Verfügung.

### Ausstattung

Die Büroeinheiten werden mit einem strapazierfähigen und Stuhlrollen-geeigneten Teppichbelag vermietet. An der West- und Ostseite gibt es einen außenliegenden Sonnenschutz aus Aluminiumlamellen, der über einen individuellen Taster je Fenster elektrisch betrieben werden kann.

Je Arbeitsplatz liegen Cat 7-Datenleitungen in Kupfertechnik an. In den jeweiligen Serverräumen enden Glasfaseranschlüsse.

### WC-Räume

Je Geschoss stehen jeweils ein Damen- und Herren-WC sowie im Erdgeschoss ein behinderten-gerechtes WC zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung.

### Parkplätze für PKW und Fahrräder

Auf dem Grundstück können insgesamt vier PKW-Stellplätze angemietet werden. Einer der Stellplätze ist ein Behinderten-Parkplatz mit einer Breite von 3,50 m.

Es gibt Fahrradanhänger und zwei Stellflächen für Lastenräder vor dem Haupteingang.

### Erreichbarkeit

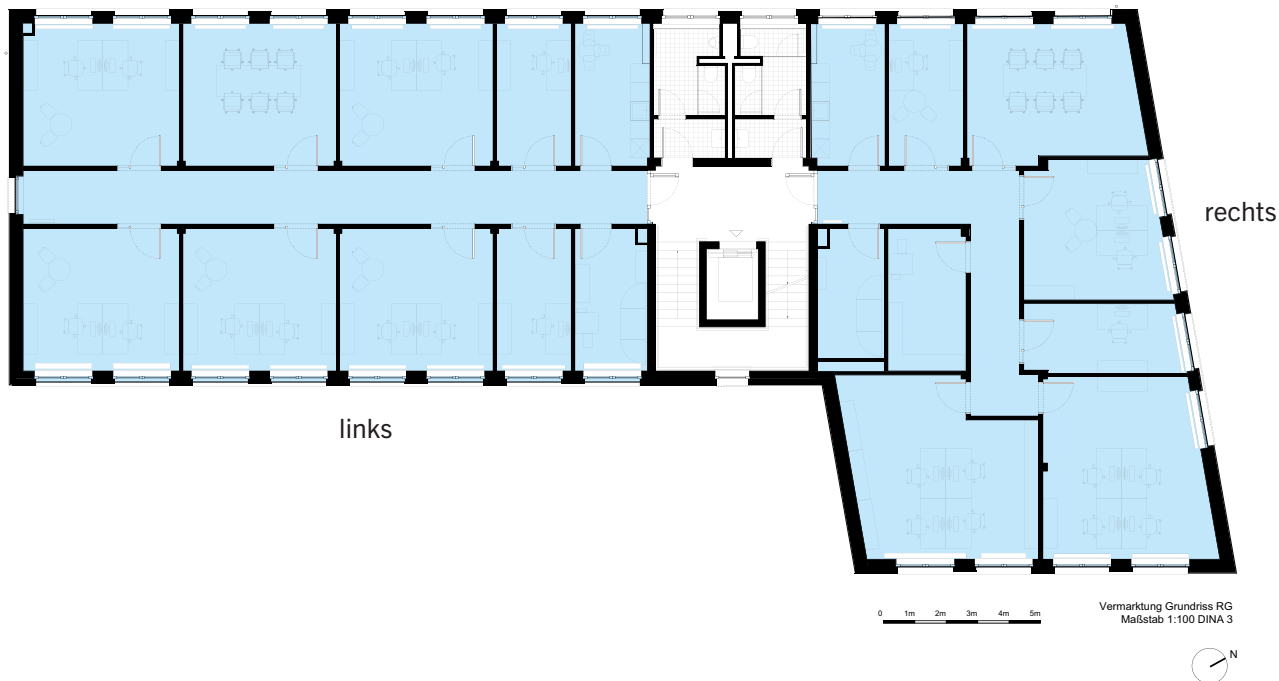
Das Gebäude ist fußläufig knapp 10 Minuten vom Bahnhof „Medienstadt Babelsberg“ entfernt. Die Anbindung zur Nuthe-Schnellstraße und zur Autobahn A115 ist mit fünf Minuten Fahrzeit ideal.



# Neubau Ahornstraße 20

Gewerbeimmobilie

## 1. und 2. Obergeschoss



Grundmiete je m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_ 15 €

Vorauszahlung Betriebs- und Heizkosten \_\_\_\_\_ 3 €

### **LINKS** **234 m<sup>2</sup>**

Grundmiete netto \_\_\_\_\_ 3.510 €

Vorauszahlung

BK + HK netto \_\_\_\_\_ 702 €

Gesamtmiete netto \_\_\_\_\_ 4.212 €

Mietkaution netto \_\_\_\_\_ 12.636 €

### **RECHTS** **201 m<sup>2</sup>**

Grundmiete netto \_\_\_\_\_ 3.015 €

Vorauszahlung

BK + HK netto \_\_\_\_\_ 603 €

Gesamtmiete netto \_\_\_\_\_ 3.618 €

Mietkaution netto \_\_\_\_\_ 10.854 €

### **GESAMTES GESCHOSS** **435 m<sup>2</sup>**

Grundmiete netto \_\_\_\_\_ 6.525 €

Vorauszahlung

BK + HK netto \_\_\_\_\_ 1.305 €

Gesamtmiete netto \_\_\_\_\_ 7.830 €

Mietkaution netto \_\_\_\_\_ 23.490 €

zzgl. 19 % Umsatzsteuer bei umsatzsteuerpflichtigen Mietern

### **Kontakt**

Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ eG

Saarmunder Straße 2, 14478 Potsdam

Telefon: +49 331 6458 0

E-Mail: [gewerbe@wgkarlmarx.de](mailto:gewerbe@wgkarlmarx.de)

[www.wgkarlmarx.de](http://www.wgkarlmarx.de)