KENSINGTON®
Finest Properties International

# Vielseitige Immobilie in Berliner Bestlage!  Voll sanierte Werbeeinheit - Auch als Apartment

## Allgemein:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Objektnr. extern:** | KBSW23114_A | **Datum:** | 22.09.2024 |
| **Nutzungsart:** | Gewerbe | **Vermarktungsart:** | Kauf |
| **Objektart:** | Büro/Praxen (Bürofläche) | **Baujahr:** | 1914 |
| **Ort:** | 10713 Berlin | **Bürofläche:** | 120,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 120,00 m² | **Vermietbare Fläche:** | 120,00 m² |
| **Gesamtfläche:** | 120,00 m² | **Anzahl Zimmer:** | 2,5 |
| **Zustand:** | Gepflegt | | |

## Preise:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Preis:** | 470.000,00 € | **Provision:** | 7,14% inkl. 19% MwSt. |

## Energiepass:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Art des Energieausweises:** | VERBRAUCH | **Gültig bis:** | 2028-12-11 |
| **Jahrgang:** | 2014 | **Baujahr Heizung:** | 1914 |
| **Wertklasse:** | C | **Befeuerung:** | Gas |
| **Primärer Energieträger:** | GAS | **Energieverbrauchkennwert:** | 96.00 kWh/m²/a |

## Ansprechpartner:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Firma:** | Sven Rhein | **Name:** | Sven Rhein |
| **Straße:** | Zehlendorfer Straße 21 | **Ort:** | 14513 Teltow |
| **Telefon:** | +49 (0) 3328 428 95 96 | **Faxnummer:** | +49 (0) 3328 428 95 98 |
| **E-Mail:** | berlinsw@kensington-international.com | **www:** | www.kensington-berlin.com |

## Infrastruktur:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Autobahn A:** | 4 km | **ÖPNV-Haltestelle in :** | 1 km |
| **Fernbahnhof in :** | 2 km | **Flughafen in :** | 26 km |

## Objektbeschreibung:

**Vielseitige Immobilie in Berliner Bestlage**

Diese einzigartige Immobilie, ehemals eine Ladenzeile, wurde umfassend saniert und zu einem vielseitig nutzbaren Raum umgebaut. Die Lage im Herzen von Berlin verleiht der Immobilie einen besonderen Charme und optimale Erreichbarkeit.

Mit insgesamt ca. 120 m² Fläche, aufgeteilt auf ca. 60m² im Erdgeschoss und weiteren 60m² im Souterrain, bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Räumlichkeiten eignen sich ideal für eine Praxis mit Gruppenraum oder Trainingsraumoder anderer „ruhigen“ Gewerbearten. Alternativ besteht die Option, sie als Ferienwohnung oder Apartment zu nutzen.

Die Immobilie verfügt über zwei Bäder (1 x EG + 1 x Souterrain),  einen separaten Keller und einen eigenen Zugang im Erdgeschoss, was Flexibilität und Komfort gewährleistet. Diese sorgfältig gestaltete und sanierte Immobilie präsentiert sich als perfekte Kombination aus Funktionalität und Ästhetik, und sie steht bereit, Ihren individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden. Machen Sie diesen einzigartigen Raum zu Ihrer neuen Wirkungsstätte oder einem gemütlichen Rückzugsort in Berlin.

Überzeugen Sie sich vor Ort über diese individuelle Immobilie.

## Lage:

Zum Verkauf steht eine Gewerbeeinheit in sehr zentraler Lage  von Berlin-Wilmersdorf. Die hervorragende Infrastruktur ist gewährleistet durch durch die Verbindung zum Stadtring, durch den U-Bahnhof Fehrbelliner Platz (U3, U7) und den S-Bahnhof Hohenzollerndamm (S41, S42, S46)

Verschiedene Geschäfte des täglichen Bedarfs, zahlreiche Bars, Cafés und Restaurants sind zu Fuß zu erreichen. Kurfürstendamm, gelangt man zu Fuß nach ca. 1 km. Diverse Geschäfte, Restaurants, Hotels und Kinos bieten einen hohen Freizeitwert.

Wilmersdorf ist ein Ortsteil des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf. Er grenzt im Norden mit dem Kurfürstendamm an den Ortsteil Charlottenburg, im Westen an die Ortsteile Halensee und Schmargendorf, im Süden an den Ortsteil Steglitz und Dahlem, sowie im Osten an den Ortsteil Friedenau und Schöneberg.

Der Ortsteil Wilmersdorf ist vor allem durch seine zahlreichen Plätze, Viertel und Stadtquartiere wie den Ludwigkirchplatz, den Güntzelkiez, den Prager, Fehrbelliner und Bundesplatz, die Wilhelmsaue und das Rheingauviertel mit seiner Künstlerkolonie geprägt.

## Ausstattung:

Erdgeschoss :
- ehemalige Ladenzeile mit separatem Eingang
- Raum wurde geteilt in 2 Räume
- vorderer Bereich in Wohn- und Esszimmer inkl. Einbauküche
- hinterer Bereich in Schlafzimmer, Bad mit WC und Dusche
- Schlafzimmer liegt ruhig zum ersten Zwischenhof

Basement:
- direkter Zugang über das Erdgeschoss
- zusätzliches Bad inkl. WC, Dusche, Wanne und Waschmaschinenanschluss
- ca. 60 m² Fläche.
- zusätzlicher Stauraum im Ausgang zum Kellerausgang

Besonderheiten:
-1 Kelleranteil
- erster Zwischenhof Terrassenanteil mit extra Stauraum
- neue Fahrradbügel im 2. Innenhof (begrünt)
- Hausgeld aktuell 135€/monatlich (Erhöhung war in 2023) inkl. Zuführung zur Instandhaltungsrücklage
- dreifach verglaste Fenster
- Bambusfussboden

## Sonstiges:

Für nähere Informationen zu diesem Objekt steht Ihnen Herr Ralf Germer unter der Mobilfunknummer 0174 - 315 53 74 zur Verfügung.

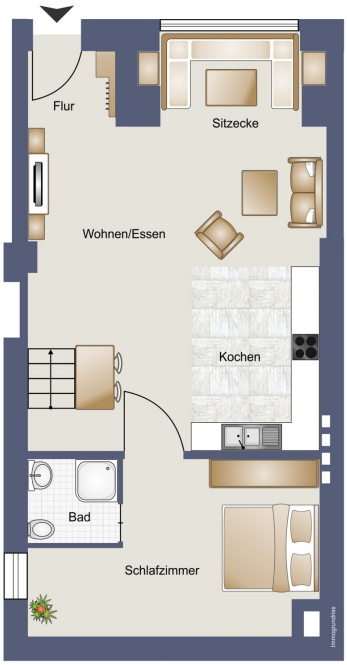
Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.
Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sodann Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten zukommen lassen haben.

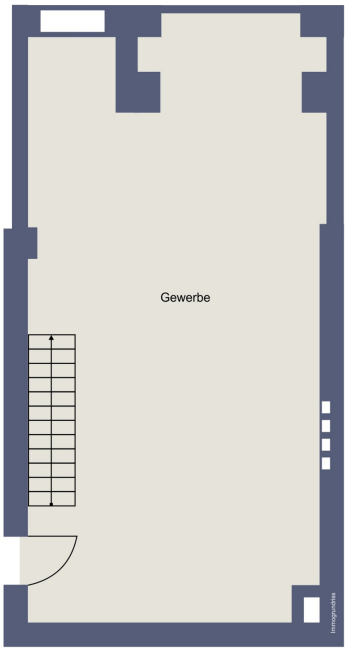
Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: www.kensington-berlin.de sowie auf www.kensington-international.com.

Eigentümern bieten wir eine kostenlose Einwertung Ihrer Immobilie an.

## Bilder

Grundrissskizze Erdgeschoss




Grundrissskizze Basement