Berlin – Wilmersdorf

Gewerbeeinheit in gefragter Wilmersdorfer Kiezlage

Objektnummer: 26176047



KAUFPREIS: 289.000 EUR • ZIMMER: 1

Objektnummer: 26176047 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26176047 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26176047
Zimmer	1
Baujahr	1896

Kaufpreis	289.000 EUR
Büro/Praxen	Praxisfläche
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 48 m²
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Gewerbefläche	ca. 48.6 m²
Bürofläche	ca. 48 m²

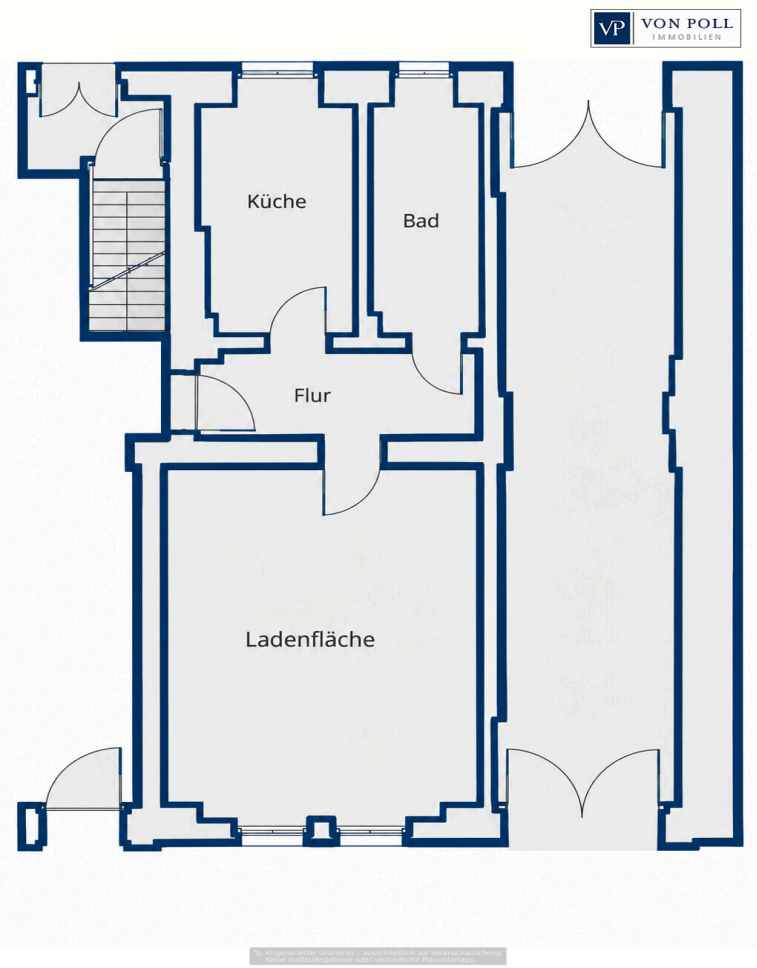
Objektnummer: 26176047 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	102.32 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.02.2030	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1896

Objektnummer: 26176047 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26176047 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Ein erster Eindruck

Diese separate Gewerbeeinheit befindet sich im Erdgeschoss des Vorderhauses in der Pfalzburger Straße am Ludwigkirchplatz und verfügt über rund 48,6 m² Gesamtfläche.

Die Einheit liegt unmittelbar unter der ebenfalls separat veräußerbaren Eigentumswohnung und bietet damit eine interessante Konstellation für Käufer, die Wohnen und Arbeiten räumlich verbinden möchten.

Der Grundriss ist klar und funktional aufgebaut. Neben dem großzügigen Hauptraum stehen eine separate Küche, ein Badezimmer sowie ein Flurbereich zur Verfügung. Der Zugang erfolgt über den Hausflur.

Die Fläche eignet sich insbesondere für Büro, Beratung, Praxis, Atelier oder andere dienstleistungsorientierte Nutzungen. Durch die überschaubare Größe ist die Einheit besonders für Selbstständige, Freiberufler und kleinere Unternehmen interessant. Auch für Kapitalanleger kann die Immobilie aufgrund der gefragten Lage und der flexiblen Nutzbarkeit eine interessante Perspektive bieten.

Die geplante mietfreie Übergabe Ende 2026 schafft zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten für Eigennutzer oder eine anschließende Neuvermietung.

Die Gewerbeeinheit kann separat erworben werden. Optional besteht die Möglichkeit, sie zusammen mit der darüberliegenden Eigentumswohnung zu erwerben. Diese Kombination eröffnet eine seltene Möglichkeit, private und berufliche Nutzung innerhalb eines Hauses klar voneinander zu trennen und dennoch kurze Wege zu schaffen.

Diese gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss des Vorderhauses eines klassischen Berliner Altbaus in der Pfalzburger Straße. Auf rund 85,73 m² verbindet sie großzügige Raumproportionen mit charakteristischen Altbaudetails und einem gut nutzbaren Grundriss. Der zur Wohnung gehörende Balkon ergänzt das Raumangebot. Der Kaufpreis beträgt 659.000 €, das Wohngeld für die Wohnung beträgt 513 € / Monat ab 1.1.2027.

Weitere Infos erhalten Sie gerne in einem detaillierten Exposé.

Objektnummer: 26176047 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Alles zum Standort

Die Pfalzburger Straße liegt in einer der gefragten Wohnlagen von Berlin-Wilmersdorf, unmittelbar im Umfeld des Ludwigkirchplatzes. Das Quartier zeichnet sich durch repräsentative Altbauten, ruhige Seitenstraßen und eine gewachsene urbane Infrastruktur aus.

Der Ludwigkirchplatz mit seinen Cafés, Restaurants und kleinen Geschäften prägt das direkte Wohnumfeld. Auch der Kurfürstendamm mit seinem vielseitigen Einzelhandels-, Gastronomie- und Kulturangebot ist bequem erreichbar. Gleichzeitig bewahrt das Wohnquartier rund um die Pfalzburger Straße seinen eher ruhigen, hochwertigen Charakter.

Geschäfte für den täglichen Bedarf, Apotheken, Ärzte sowie zahlreiche gastronomische Angebote befinden sich in kurzer Entfernung. Die Lage ist zudem gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Mehrere Bus- und U-Bahn-Verbindungen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit weiterer Teile der City West und der Berliner Innenstadt.

Die Kombination aus zentraler Lage, klassischer Altbaubebauung und dem gewachsenen Kiez rund um Ludwigkirchplatz macht diese Adresse besonders attraktiv für Käufer, die urbanes Wohnen mit einem hochwertigen Wohnumfeld verbinden möchten.

Objektnummer: 26176047 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

Pfalzburger Straße 79, 10719 Berlin
Tel.: +49 30 - 37 44 334 0
E-Mail: berlin.city.west@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com