Berlin / Köpenick

# Attraktive Gewerbeeinheit im Erstbezug, veredelter Rohbau, gr. Fenster, viele Nutzungsmöglichkeiten

*Objektnummer: 26343197*



KAUFPREIS: 415.000 EUR

Objektnummer: 26343197 - 12555 Berlin / Köpenick


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26343197 - 12555 Berlin / Köpenick

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26343197 |
| Baujahr | 2023 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 415.000 EUR |
| Einzelhandel | Ladenlokal |
| Provision | Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Gesamtfläche | ca. 116 m² |
| Zustand der Immobilie | neuwertig |
| Gewerbefläche | ca. 116.75 m² |
| Vermietbare Fläche | ca. 116 m² |

Objektnummer: 26343197 - 12555 Berlin / Köpenick

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Nahwärme |
| Energieausweis gültig bis | 29.06.2033 |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 67.5 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | B |
| Baujahr laut Energieausweis | 2023 |

Objektnummer: 26343197 - 12555 Berlin / Köpenick

# Die Immobilie






Objektnummer: 26343197 - 12555 Berlin / Köpenick

# Die Immobilie





Objektnummer: 26343197 - 12555 Berlin / Köpenick

# Die Immobilie





Objektnummer: 26343197 - 12555 Berlin / Köpenick

# Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine ca. 117 m² große Gewerbeeinheit im Erstbezug in Berlin-Köpenick.

Die Einheit wurde als Ladenlokal im veredelten Rohbau errichtet und bietet damit eine hervorragende Grundlage für die individuelle Gestaltung und Umsetzung unterschiedlichster Nutzungskonzepte.

Großzügige Fensterflächen nach Süden und Osten sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und eine gute Sichtbarkeit. Die Räume verfügen über einen attraktiven Ausblick sowohl zur Straße als auch in den hochwertig gestalteten Innenhof. Zum Hof besteht ein Sondernutzungsrecht an der Terrassenfläche. Die Lage in der Nähe des Wassers verleiht dem Objekt dabei einen besonderen Standortcharakter.

Ob Einzelhandel, Büro, Praxis, Studio, Showroom oder eine andere gewerbliche Nutzung – die großzügige Fläche eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Eigennutzer und Kapitalanleger.

Die Einheit eignet sich aufgrund ihrer Größe, Aufteilungsmöglichkeiten und Lage für zahlreiche gewerbliche Konzepte.

Denkbar sind beispielsweise:

Einzelhandel / Ladenlokal
Büro- oder Agenturnutzung
Praxis oder Beratungsräume
Studio, Atelier oder Showroom
Dienstleistungsgewerbe
repräsentative Arbeits- und Empfangsflächen
weitere gewerbliche Nutzungskonzepte

Darüber hinaus besteht gegebenenfalls die Möglichkeit einer Umnutzung zu Wohnzwecken bzw. einer wohnähnlichen/gewerblichen Wohnnutzung. Eine entsprechende Nutzung ist vorbehaltlich der bauordnungsrechtlichen, planungsrechtlichen und sonstigen behördlichen Genehmigungen sowie einer individuellen Prüfung durch den Erwerber.

Damit bietet die Immobilie auch für Käufer, die langfristig unterschiedliche Nutzungsszenarien verfolgen möchten, eine interessante Perspektive.

Objektnummer: 26343197 - 12555 Berlin / Köpenick

# Ausstattung und Details

Die Gewerbeeinheit überzeugt unter anderem durch folgende Merkmale:
ca. 117 m² Nutz-/Gewerbefläche
Erstbezug
Ausführung als Ladenlokal
veredelter Rohbau für individuellen Ausbau
große Fensterflächen
elektrische Rollläden an den Fenstern
helle und gut belichtete Räume
Blick zur Straße
attraktiver Blick in den Innenhof
hochwertiges Wohn- und Geschäftsumfeld
Nahwärmeversorgung
Energieeffizienzklasse B
Lage in Wassernähe
vielseitige gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten
interessantes Entwicklungspotenzial durch mögliche Nutzungsänderung, vorbehaltlich Genehmigung
This commercial unit stands out for the following features, amongst others:
approx. 117 m² of usable/commercial floor space
First-time occupancy
Designed as a shop premises
Finished shell for customised fitting-out
Large windows
Electric roller shutters on the windows
Bright and well-lit rooms
View of the street
Attractive view of the inner courtyard
High-quality residential and commercial surroundings
Local district heating supply
Energy efficiency class B
Location near water
Versatile commercial usage options
Interesting development potential through a possible change of use, subject to approval

Objektnummer: 26343197 - 12555 Berlin / Köpenick

# Alles zum Standort

Der Generalshof in Berlin-Köpenick verbindet urbanes Leben mit dem besonderen Charme der wasserreichen Umgebung.

Köpenick zählt zu den gefragten Ortsteilen im Südosten Berlins und ist insbesondere durch seine historische Altstadt, die Nähe zur Spree und Dahme sowie zahlreiche Grün- und Erholungsflächen geprägt.

Der Standort bietet eine interessante Kombination aus Wohnqualität, Gewerbestandort und Wassernähe. Der ansprechend gestaltete Innenhof schafft zusätzlich ein angenehmes Umfeld und unterstreicht den hochwertigen Charakter des Projekts.

Die Gewerbeeinheit eignet sich daher sowohl für Unternehmen, die einen attraktiven Standort für ihre Geschäftstätigkeit suchen, als auch für Käufer, die eine Immobilie mit verschiedenen zukünftigen Nutzungsperspektiven erwerben möchten.

The Generalshof in Berlin-Köpenick combines urban living with the unique charm of its water-rich surroundings.

Köpenick is one of the most sought-after districts in south-east Berlin and is characterised in particular by its historic old town, its proximity to the River Spree and the River Dahme, and its numerous green spaces and recreational areas.

The location offers an interesting combination of quality of life, commercial potential and proximity to the water. The attractively designed inner courtyard further creates a pleasant environment and emphasises the high-quality character of the project.

The commercial unit is therefore suitable both for businesses seeking an attractive location for their operations and for buyers wishing to acquire a property with various future usage prospects.

Objektnummer: 26343197 - 12555 Berlin / Köpenick

# Sonstige Angaben

GELDWÄSCHEGESETZ
Als Immobilienmaklerunternehmen ist VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS
Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistungen der Firma VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH zu einem wirksamen

KAUFVERTRAG kommt, ist eine Provision/Maklercourtage in Höhe von 2,38 % (inklusive Umsatzsteuer) des beurkundeten Kaufpreises an VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. Die Provision ist fällig und verdient mit Unterzeichnung des Kaufvertrages (Notartermin).

HAFTUNG
Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26343197 - 12555 Berlin / Köpenick

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kai Seidel

Karlsbader Straße 18, 14193 Berlin
Tel.: +49 30 - 49 95 04 00
E-Mail: commercial.berlin@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com