Berlin

Gewerbeeinheit in gefragter Wilmersdorfer Kiezlage

Objektnummer: 26343212



KAUFPREIS: 289.000 EUR

Objektnummer: 26343212 - 10719 Berlin

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

Objektnummer: 26343212 - 10719 Berlin

Auf einen Blick

Objektnummer	26343212
Baujahr	1896

Kaufpreis	289.000 EUR
Büro/Praxen	Praxisfläche
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 48 m²
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 48 m²
Gewerbefläche	ca. 48.6 m²
Vermietbare Fläche	ca. 48 m²
Bürofläche	ca. 48 m²

Objektnummer: 26343212 - 10719 Berlin

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	25.03.2030

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	102.32 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1896

Objektnummer: 26343212 - 10719 Berlin

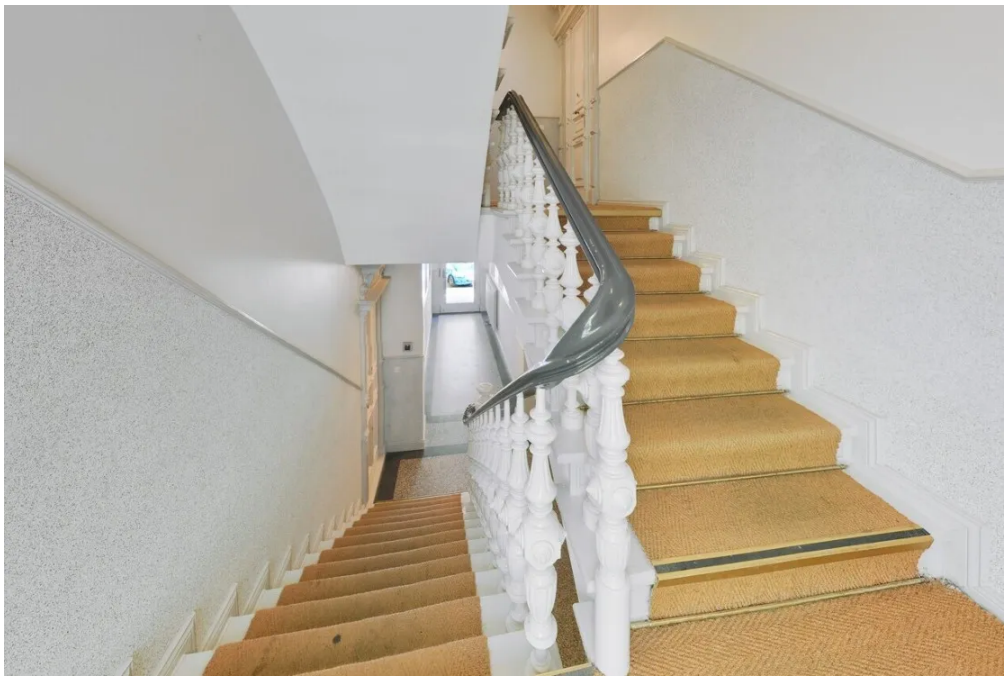
Die Immobilie





Objektnummer: 26343212 - 10719 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26343212 - 10719 Berlin

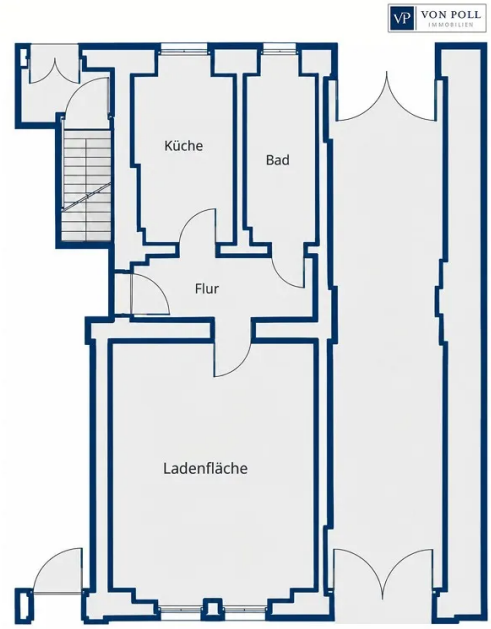
Die Immobilie

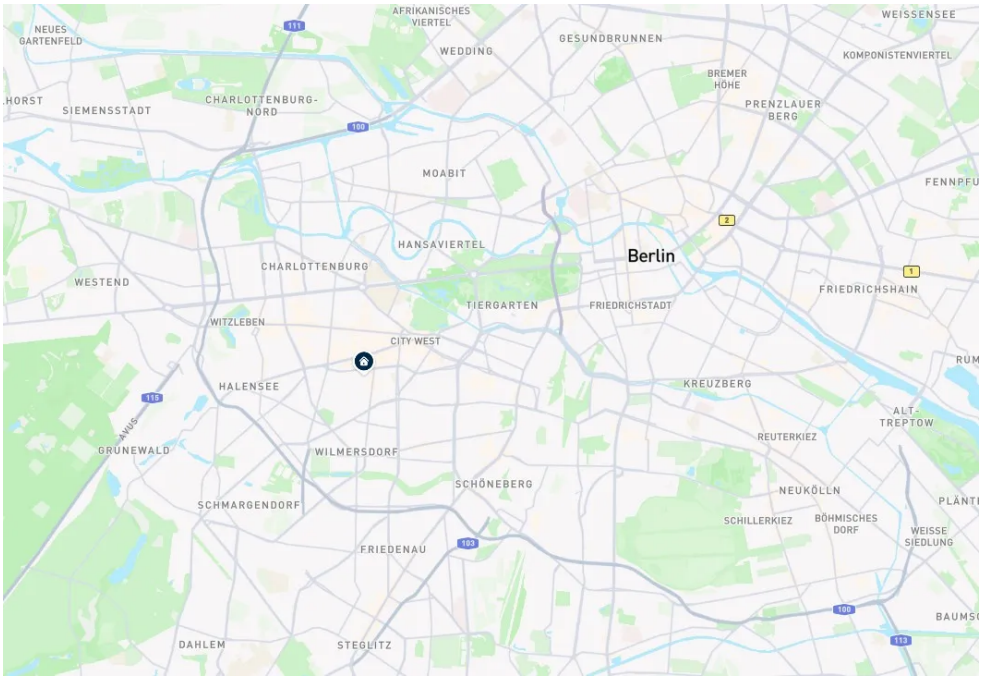




Objektnummer: 26343212 - 10719 Berlin

Die Immobilie





Objektnummer: 26343212 - 10719 Berlin

Ein erster Eindruck

Diese Gewerbeeinheit befindet sich im Erdgeschoss eines Vorderhauses am Ludwigkirchplatz und verfügt über ca. 48,6 m2 Gesamtfläche.

Die Fläche verfügt über eine offizielle Genehmigung zur gewerblichen Nutzung, im Grundbuch jedoch als Wohnung deklariert und befindet sich unmittelbar unter einer separat veräußerbaren Eigentumswohnung und bietet damit eine interessante Konstellation für Käufer, welche 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 zum Jahresende 2026 schafft zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten für Eigennutzer oder eine anschließende Neuvermietung. 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.

Objektnummer: 26343212 - 10719 Berlin

Ausstattung und Details

- Zugang vom Hausflur und Straße
- Flur
- Ladenraum mit bodentiefen Fensterflächen
- Küche
- Badezimmer mit Dusche
- Fernwärmezentralheizung

Objektnummer: 26343212 - 10719 Berlin

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen von Berlin, 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 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 und Arbeiten mit einem hochwertigen Umfeld verbinden möchten.

Objektnummer: 26343212 - 10719 Berlin

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 3,57 % (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: 26343212 - 10719 Berlin

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