Berlin

Gewerbeeinheit in gefragter Wilmersdorfer Kiezlage

Codice oggetto: 26343212



PREZZO D'ACQUISTO: 289.000 EUR

Codice oggetto: 26343212 - 10719 Berlin

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26343212 - 10719 Berlin

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26343212
Anno di costruzione	1896

Prezzo d'acquisto	289.000 EUR
Compenso di mediazione	Commissione acquirente 3,57 % (IVA incl.) sul prezzo di acquisto rogato
Superficie commerciale	ca. 48 m²
Stato dell’immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 48 m²
Superficie commerciale	ca. 48.6 m²
Superficie affittabile	ca. 48 m²
Spazio per uffici	ca. 48 m²

Codice oggetto: 26343212 - 10719 Berlin

Dati energetici

Riscaldamento	Tele
Certificazione energetica valido fino a	25.03.2030

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	102.32 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1896

Codice oggetto: 26343212 - 10719 Berlin

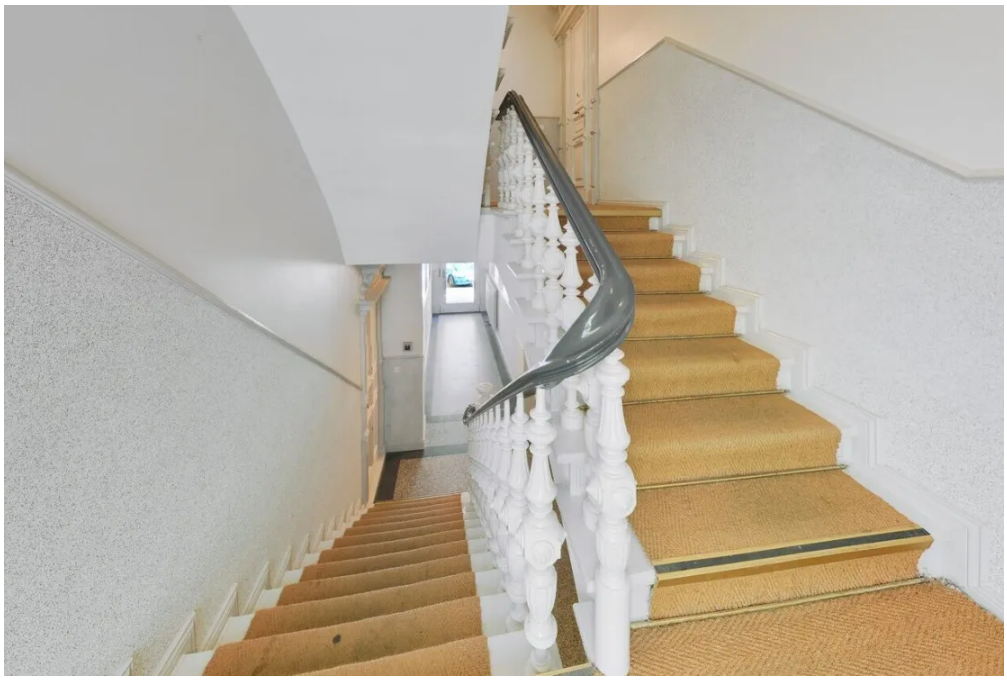
La proprietà





Codice oggetto: 26343212 - 10719 Berlin

La proprietà





Codice oggetto: 26343212 - 10719 Berlin

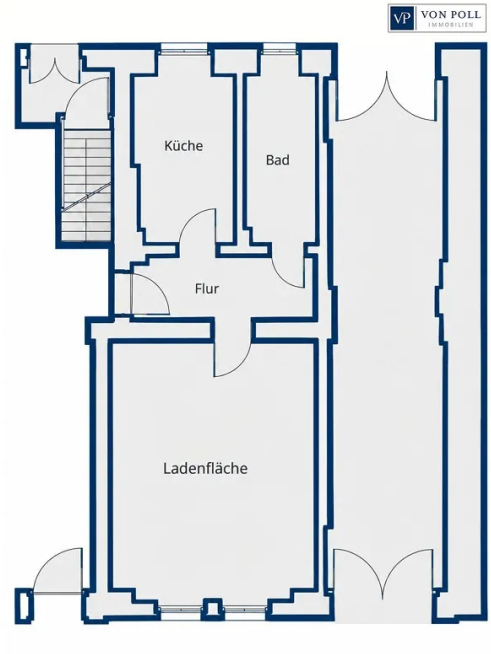
La proprietà

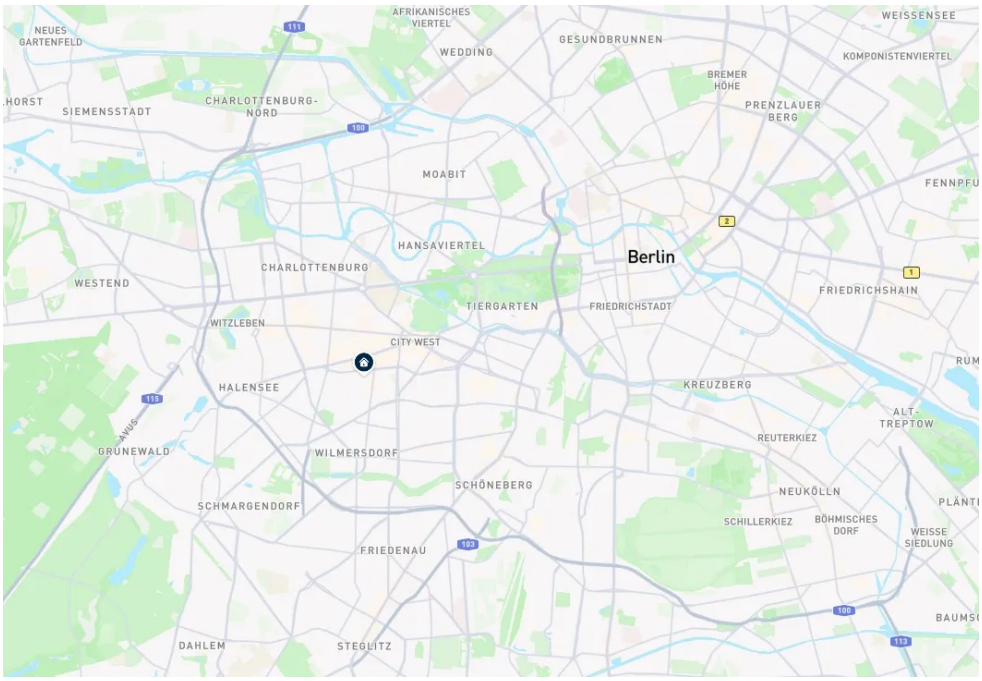




Codice oggetto: 26343212 - 10719 Berlin

La proprietà





Codice oggetto: 26343212 - 10719 Berlin

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26343212 - 10719 Berlin

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 26343212 - 10719 Berlin

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26343212 - 10719 Berlin

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26343212 - 10719 Berlin

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Kai Seidel

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com