Berlin

# Attraktive Gewerbeeinheit in moderner Villa – ruhiges Arbeiten im Grünen

***Objektnummer: 25343209***

**MIETPREIS: 1.500 EUR**

**Objektnummer: 25343209 - 14089 Berlin**


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

**Objektnummer: 25343209 - 14089 Berlin**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25343209 |
| Baujahr | 2019 |

| | |
|---|---|
| Mietpreis | 1.500 EUR |
| Nebenkosten | 150 EUR |
| Büro/Praxen | Praxisfläche |
| Provision | 2 Nettokaltmieten zzgl. Umsatzsteuer |
| Gesamtfläche | ca. 86 m² |
| Gewerbefläche | ca. 53.63 m² |
| Vermietbare Fläche | ca. 86 m² |

**Objektnummer: 25343209 - 14089 Berlin**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe |
| Energieausweis gültig bis | 13.06.2029 |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 24.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | A+ |
| Baujahr laut Energieausweis | 2019 |

**Objektnummer: 25343209 - 14089 Berlin**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25343209 - 14089 Berlin**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25343209 - 14089 Berlin**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25343209 - 14089 Berlin**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25343209 - 14089 Berlin**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25343209 - 14089 Berlin**

# Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnlich schöne Gewerbeeinheit befindet sich in einer modernen Villa und überzeugt durch ihr stilvolles Ambiente, eine hochwertige Ausstattung und ein ausgesprochen angenehmes Arbeitsumfeld.
Über einen separaten Zugang gelangen Sie in die hellen Räumlichkeiten, die sich durch eine moderne und zeitgemäße Ausstattung auszeichnen. Die Einheit bietet zwei getrennt zugängliche Räume, die sich flexibel als Büro-, Praxis- oder Atelierräume nutzen lassen.
Ein besonderes Highlight ist die große Terrasse mit Blick in den gepflegten Garten – ideal für entspannte Pausen oder inspirierende Gespräche im Freien. Dank der ruhigen Lage ist konzentriertes und entspanntes Arbeiten jederzeit möglich.
Zur Ausstattung gehören eine Einbauküche, ein modernes Duschbad sowie eine Fußbodenheizung, die ganzjährig für angenehme Temperaturen sorgt.
Diese Gewerbeeinheit vereint stilvolles Arbeiten in ruhiger Atmosphäre mit Komfort und Funktionalität – ideal für Freiberufler, Kreative oder Dienstleister mit Anspruch an ein repräsentatives Umfeld.

This exceptionally beautiful commercial unit is located in a modern villa and impresses with its stylish ambience, high-quality furnishings and extremely pleasant working environment.
A separate entrance leads to the bright rooms, which feature modern and contemporary furnishings. The unit offers two separately accessible rooms that can be used flexibly as offices, practices or studios.
A particular highlight is the large terrace with a view of the well-tended garden – ideal for relaxing breaks or inspiring conversations outdoors. Thanks to the quiet location, concentrated and relaxed working is possible at any time.
The facilities include a fitted kitchen, a modern shower room and underfloor heating, which ensures pleasant temperatures all year round.
This commercial unit combines stylish working in a quiet atmosphere with comfort and functionality – ideal for freelancers, creative professionals or service providers who require a prestigious environment.

**Objektnummer: 25343209 - 14089 Berlin**

# Ausstattung und Details

- Attraktive Gewerbeeinheit in moderner Villa
- separater Zugang
- große Terrasse
- Blick in den Garten
- ausgesprochen ruhiges und entspanntes Arbeiten möglich
- moderne und zeitgemäße Ausstattung
- Duschbad
- Einbauküche
- 2 getrennt zugängliche Räume möglich
- Fußbodenheizung
- Raumhöhe über 2,70m
- Videogegensprechanlage
- Attractive commercial unit in a modern villa
- Separate entrance
- Large terrace
- View of the garden
- Extremely quiet and relaxed working environment
- Modern and contemporary furnishings
- Shower room
- Fitted kitchen
- 2 separately accessible rooms possible
- Underfloor heating
- Ceiling height over 2.70 m
- Video intercom system

**Objektnummer: 25343209 - 14089 Berlin**

# Alles zum Standort

Ihre neue Praxis/Büro liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen des Berliner Bezirks Spandau, im Ortsteil Gatow bzw. Kladow. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, gepflegten Gärten und viel Grün. Hier genießen Bewohner die ruhige, naturnahe Atmosphäre am westlichen Stadtrand Berlins – nur wenige Minuten von der Havel und dem Sakrower See entfernt.
Die Anbindung ist dennoch sehr gut: Mit dem Bus erreichen Sie in kurzer Zeit den S-Bahnhof Spandau, von wo aus Regional- und Fernzüge sowie die U7 eine direkte Verbindung in die Berliner Innenstadt bieten. Über die Gatower Straße ist die City-West auch mit dem Auto in rund 25–30 Minuten erreichbar.
In unmittelbarer Nähe finden sich Kindergärten, Grundschulen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Arztpraxen sowie diverse Freizeitangebote. Spaziergänge und Radtouren entlang der Havel, im Landschaftsschutzgebiet oder im nahegelegenen Park Sacrow-Heiligensee bieten Erholung direkt vor der Haustür.
Diese Lage verbindet auf ideale Weise naturnahes Wohnen im Grünen mit einer guten städtischen Infrastruktur – perfekt für Familien, Paare und alle, die Ruhe und Lebensqualität suchen.

Your new practice/office is located in one of the most sought-after residential areas in Berlin's Spandau district, in the Gatow and Kladow neighbourhoods. The area is characterised by detached houses, well-kept gardens and lots of green space. Here, residents enjoy the quiet, natural atmosphere on the western outskirts of Berlin – just a few minutes away from the Havel River and Lake Sakrow.
Nevertheless, transport links are very good: the Spandau S-Bahn station is just a short bus ride away, offering direct connections to Berlin city centre via regional and long-distance trains and the U7 underground line. City West can also be reached by car in around 25–30 minutes via Gatower Straße.
Kindergartens, primary schools, shops for daily needs, doctors' surgeries and various leisure facilities are located in the immediate vicinity. Walks and bike rides along the Havel river, in the landscape conservation area or in the nearby Sacrow-Heiligensee park offer relaxation right on your doorstep.
This location ideally combines nature-oriented living in green surroundings with good urban infrastructure – perfect for families, couples and anyone looking for peace and quiet and a high quality of life.

**Objektnummer: 25343209 - 14089 Berlin**

# Weitere Informationen

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 Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines GEWERBEMIETVERTRAGES eine Provision/Maklercourtage an VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH zu zahlen.

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: 25343209 - 14089 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