Berlin

# Attraktives Ladengeschäft mit Erdgeschosswohnung im Güntzelkiez

***Objektnummer: 23343125***

**KAUFPREIS: 640.000 EUR**

**Objektnummer: 23343125 - 10717 Berlin**


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

**Objektnummer: 23343125 - 10717 Berlin**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 23343125 |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Baujahr | 1900 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 640.000 EUR |
| Büro/Praxen | Praxisfläche |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Gesamtfläche | ca. 116 m² |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Nutzfläche | ca. 0 m² |

**Objektnummer: 23343125 - 10717 Berlin**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | FERN |
| Energieausweis gültig bis | 24.10.2027 |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Endenergie-verbrauch | 120.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | B |

**Objektnummer: 23343125 - 10717 Berlin**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23343125 - 10717 Berlin**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23343125 - 10717 Berlin**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23343125 - 10717 Berlin**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23343125 - 10717 Berlin**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23343125 - 10717 Berlin**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23343125 - 10717 Berlin**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23343125 - 10717 Berlin**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23343125 - 10717 Berlin**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23343125 - 10717 Berlin**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23343125 - 10717 Berlin**

# Ein erster Eindruck

Die hier angebotene Immobilie vereint die Vorzüge von Wohn- und Gewerbeimmobilie perfekt. Der Laden im Erdgeschoss präsentiert sich mit einer großen und charmanten Glasfront. Gelegen in einem bürgerlichen, ca. 1900 erbauten Altbau, umfasst die Immobilie insgesamt ca. 116,62 m² Wohn- und Nutzfläche bzw. Wohn- und Gewerbefläche und die Deckenhöhe beträgt ca. 3,50 Meter. Es existiert ein Teileigentumsgrundbuch für die beiden zusammengelegten Gewerbeflächen, welche natürlich auch einzeln genutzt werden können. Für die Wohnung im Hofbereich existiert ein Wohnungsgrundbuch sowie ein separater Eingang. Im vorderen Bereich des Objektes befinden sich die rund 61 m² Gewerbefläche, davon sind 2 Räume zur Straße ausgerichtet und haben jeweils eine eigene Eingangstür. Die Wohnung liegt zur Hofseite und ist mit original erhaltenem Dielenboden ausgestattet. Dieser Bereich kann bei Bedarf auch einzeln als Wohnung genutzt werden. Die Wohnung hat einen separaten Eingang und ist ca. 55,62 m² groß. Im ursprünglichen Grundriss war es eine Einzimmerwohnung mit geräumigem Küchenbereich. Aktuell sind Anschlussmöglichkeiten für eine Einbauküche, sowie WC und Abstellkammer vorhanden. Zur Immobilie "Laden 1" gehört außerdem ein großes abschließbares Kellerabteil mit ca. 24 m² als Sondernutzungsrecht. Eine Zugangsmöglichkeit direkt vom Ladenraum ist möglich. Die Immobilie eignet sich ideal für Gewerbetreibende mit Kundenkontakt, sowie für Menschen welche Wohnen und Arbeit verbinden möchten. The property offered here perfectly combines the advantages of residential and commercial property. The shop on the ground floor presents itself with a large and charming glass front. Situated in a middle-class old building built in 1900, the property comprises a total of approx. 116.62 m² of residential and commercial space and the ceiling height is approx. 3.50 metres. There is a partial ownership land register for the two merged commercial areas, which can of course also be used individually. For the flat in the courtyard area there is a and a separate entrance for the flat in the courtyard area. In the front area of the property there is a commercial space of about 61 m², 2 rooms of which face the street and each have its own entrance door. The flat faces the courtyard and has original floorboards. This This area can also be used as a separate flat if required. The flat has a separate entrance and is approx. 55.62 m² in size. In the original floor plan it was a one-bedroom flat with a spacious kitchen area. Currently there are connection possibilities for a fitted kitchen, as well as WC and storage room. The property "Laden 1" also includes a large lockable cellar compartment with approx. 24 m² as a special right of use. An access possibility directly from the shop room is possible.

**Objektnummer: 23343125 - 10717 Berlin**

# Ausstattung und Details

Wohnung im Hofbereich
- Diele
- WC
- Abstellraum
- Küchenbereich
- kleines Zimmer

Laden 1
- großer Ladenraum zur Straßenseite mit Eingangstür
- Flügeltürverbindung zum hinteren Ladenraum
- Kellerraum als Sondereigentum vom Laden aus zugänglich

Laden 2
- Eingang vom Hofbereich sowie von der Straße möglich
- Diele
- WC
- Ladenraum
- Kellerraum
- ca. 3,50 Meter hohe Decken
- Stuck
- gespachtelte Wände
- Parkettfußboden
- Moderne WC’s
- Teeküche - jedoch Anschlüsse für eine Küche vorhanden
- Separate Eingänge für alle Einheiten
- Kellerräume

Flat in the courtyard area
- Hallway
- WC
- storeroom
- kitchen area
- small room

Shop 1
- large shop room to the street side with entrance door
- Wing door connection to the rear shop room
- Cellar room accessible from the shop as separate property

Shop 2
- Entrance possible from the courtyard area as well as from the street

- Hallway
- WC (TOILET)
- shop room
- cellar room
- approx. 3.50 metre high ceilings
- stucco
- smoothed walls
- parquet flooring
- Modern WC's
- Kitchenette - but connections for a kitchen are available
- Separate entrances for all units
- Cellar rooms

**Objektnummer: 23343125 - 10717 Berlin**

# Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in zentraler Top-Lage von Berlin Wilmersdorf. Zum Ku'damm sind es nur wenige Minuten, der beliebte und belebte Ludwigkirchplatz liegt ebenfalls keine 500 Meter um die „Ecke". Wilmersdorf gilt vor allem als Wohnquartier. Um 1855 – rund 20 Jahre nach der Erschließung – begann die rasante Bebauung mit fünfgeschossigen, oft sehr eleganten und großbürgerlichen Mietshäusern. Neben den repräsentativen Altbauten aus der wilhelminischen Zeit mit großen Wohnungen und prunkvollen Fassaden und Aufgängen prägen auch viele Neubauten das Straßenbild. Die Uhlandstraße hat sich ihren guten Namen als Geschäftsstraße im Herzen von Wilmersdorf genauso wie die beliebte Güntzelstraße bis heute bewahrt. Am Verkehrsknotenpunkt Fehrbelliner Platz mit den Magistralen Hohenzollerndamm und Brandenburgische Straße sind große Verwaltungszentren angesiedelt. In den Seitenstraßen mischen sich Altbauten, 20er- und 30er-Jahre-Siedlungen sowie Nachkriegsbauten mit kleinen Grünflächen. The property is in a central prime location in Berlin Wilmersdorf. It is only a few minutes to Ku'damm and the popular Ludwigkirchplatz is also less than 500 metres around the "corner". Wilmersdorf is primarily considered a residential district. Around 1855 - about 20 years after the development - the rapid development - the rapid construction of five-storey, often very elegant and upper-middle-class apartment buildings. In addition to the representative old buildings from the Wilhelminian era with large with large flats and magnificent facades and staircases, many new buildings also characterise the the streetscape. Uhlandstrasse has earned its good name as a shopping street in the heart of Wilmersdorf, as has the popular Güntzelstrasse. as has the popular Güntzelstraße. Large administrative centres are located at the traffic junction Fehrbelliner Platz with the main roads Hohenzollerndamm and Brandenburgische Straße. In the side streets, old buildings, 1920s and 1930s housing estates and post-war buildings mix with small green spaces.

**Objektnummer: 23343125 - 10717 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 Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH gegen Rechnung 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: 23343125 - 10717 Berlin**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kai Seidel

Karlsbader Straße 18  Berlin – Commercial
E-Mail: commercial.berlin@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com