

Königs Wusterhausen – Wernsdorf

## PRACTICE/ OFFICE or STORAGE SPACE - in a well-frequented location

Property ID: 25206066-PRAXIS



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

RENT PRICE: 1.161 EUR • ROOMS: 1

Property ID: 25206066-PRAXIS - 15713 Königs Wusterhausen – Wernsdorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25206066-PRAXIS - 15713 Königs Wusterhausen – Wernsdorf

## At a glance

|                      |                 |                       |                                                  |
|----------------------|-----------------|-----------------------|--------------------------------------------------|
| Property ID          | 25206066-PRAXIS | Rent price            | 1.161 EUR                                        |
| Available from       | 15.08.2025      | Additional costs      | 194 EUR                                          |
| Rooms                | 1               | Commission            | Mieterprovision beträgt 1.381,59 € (inkl. MwSt.) |
| Year of construction | 2014            | Total Space           | ca. 129 m <sup>2</sup>                           |
| Type of parking      | 5 x Garage      | Condition of property | Well-maintained                                  |
|                      |                 | Construction method   | Solid                                            |
|                      |                 | Usable Space          | ca. 129 m <sup>2</sup>                           |
|                      |                 | Commercial space      | ca. 129 m <sup>2</sup>                           |
|                      |                 | Rentable space        | ca. 129 m <sup>2</sup>                           |

Property ID: 25206066-PRAXIS - 15713 Königs Wusterhausen – Wernsdorf

## Energy Data

|                                |            |                                                      |                           |
|--------------------------------|------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Source                  | Gas        | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy certificate valid until | 09.06.2033 | Final Energy Demand                                  | 134.70 kWh/m²a            |
| Power Source                   | Gas        | Energy efficiency class                              | B                         |
|                                |            | Year of construction according to energy certificate | 2014                      |

Property ID: 25206066-PRAXIS - 15713 Königs Wusterhausen – Wernsdorf

## The property



Property ID: 25206066-PRAXIS - 15713 Königs Wusterhausen – Wernsdorf

## The property



Property ID: 25206066-PRAXIS - 15713 Königs Wusterhausen – Wernsdorf

## A first impression

PRIVATE OR COMMERCIAL RENTAL AVAILABLE! A high-quality commercial unit (carriage house) in a desirable location in Wernsdorf is available for rent. The carriage house is typically located in a side wing of a rear courtyard. The adjacent residential building is part of the overall complex and provides an attractive entrance to the rental property. A driveway on the left leads to the commercial unit, which includes parking spaces and carports. The carriage house features a large commercial space on the upper floor (approx. 54 m<sup>2</sup>) and a spacious, heated, hall-like area (approx. 75 m<sup>2</sup>) with a WC on the ground floor (suitable for 3-5 garages). The upper floor is suitable for use as a practice/office or storage space. A fitted kitchen with appliances is available for catering to employees or customers. A patio door leads directly from the upper floor to the sunny terrace, perfect for relaxing breaks. The entire rental property is equipped with interior and exterior lighting. All existing light fixtures can be included with the current tenant. A paved courtyard with two parking spaces and two carports completes the commercial space if required (optional). In addition to the optional parking spaces and carports on the property, further public parking is available directly to the right and left of the house, which can be very useful for businesses with customer traffic. USE CONCEPTS: - Medical practices - Offices with storage space - Advertising agencies with workshops - Printing companies with machinery - Event agencies - Exhibition stand builders - Office outfitters - Painting companies - Electrical companies - Pool builders with pool cleaning services - Staircase builders with showrooms - Fireplace builders with showrooms - Cleaning companies with fleets of vehicles - Warehousing and logistics of all kinds - Quiet workshops - Other distribution centers with fleets of vehicles - Classic car garages for 3-5 vehicles - Food and beverage delivery services with fleets of vehicles - Quiet craft businesses - Creative industries such as pottery, painting, etc. - Trading and distribution companies - Landscapers with machinery and offices - Repair shops for items such as lawnmowers and irrigation systems - Repair shops for coffee machines, etc. Or do you have your own idea -> your industry? Then come and view and rent immediately!

Property ID: 25206066-PRAXIS - 15713 Königs Wusterhausen – Wernsdorf

## Details of amenities

### REMISE:

- Massive Bauweise
- Fußbodenheizung EG und OG (auch in den Garagen)
- WC-Kabine mit Waschbecken Erdgeschoss
- Starkstromanschlüsse und Wasseranschlüsse im EG der Remise
- Mietersache: Wenn Bedarf vorhanden, Installation einer Wallbox möglich
- gedämmte, elektrische Sektionaltore (3 Tore, ein Tor mit Tür) alle mit Fernbedienung
- Treppenaufgang zum Obergeschoss gefliest
- Großer Arbeits- bzw. Praxisraum mit Einbauküche und elektr. Geräten
- Einbauküche wird an Mieter für 1€ verkauft
- Austritt auf die Terrasse vom OG mit Blick in den Hof für Pausen
- Terrasse mit Blick in den Innenhof (mögliche Raucherinsel)

### AUSSENANLAGEN:

- 3 Fahnenmaste vor dem Gewerbe
- Toreinfahrt mit elektr. Tor und Fernbedienung
- Grundstück und Hof komplett eingefriedet
- 2 PKW-Stellplätze auf dem Hof (optional anzumieten)
- 2 Carports auf dem Hof (optional anzumieten)
- Beleuchtete Zufahrt und Außenbeleuchtungen
- Glasfaser liegt in der Straße - nicht angeschlossen

HINWEIS: Die Gewerbeinheit steht ab September/ Oktober 2025 zur Verfügung.

Property ID: 25206066-PRAXIS - 15713 Königs Wusterhausen – Wernsdorf

## All about the location

### LAGE:

Wernsdorf ist ein Ortsteil von Königs Wusterhausen im Landkreis Dahme-Spreewald im Bundesland Brandenburg und liegt südöstlich von Berlin.

### VERKEHR:

In das Berliner Zentrum gelangt man mit dem Auto bequem über die A 113 bzw. 10 oder über die Bundesstraße 96. Vom Gewerbestandort ist man ca. 4 km von der Berliner Stadtgrenze entfernt. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, wie der S-Bahn und der Regionalbahn, gelangt man ab Erkner in Richtung Berlin in ca. 15 Minuten. Bis zum Stadtzentrum Berlins benötigt man ca. 35 Min. mit der S- oder der Regionalbahn. Der Flughafen Berlin-Brandenburg ist in ca. 15 Autominuten vom Standort entfernt. Die Buslinien 428 -> Richtung S-Bahnhof Erkner (ca. 25 Min.), 733 -> Richtung S-Bahn Königs Wusterhausen (ca. 35 Min.) und Flughafen BER (ca. 24 Min.), pendeln regelmäßig von Wernsdorf und zurück.

Die TESLA-Gigafactory in Grünheide ist in ca. 20 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

### FREIZEIT/ SPORT/ NATUR:

Zahlreiche Wassersportmöglichkeiten, Wander-, Rad- und Reitwege laden zu sportlichen Aktivitäten ein. Über die Wasserstraßen der offenen Seen hat man die Möglichkeit, mit dem Boot direkt bis ins Berliner Stadtzentrum und auch bis zur Ostsee zu schippern.

### WIRTSCHAFT:

Die Region Königs Wusterhausen bildet zusammen mit den Gemeinden Wildau und Schönefeld den regionalen Wachstumskern "Schönefelder Kreuz". Die drei Kommunen verfügen über unterschiedliche Kompetenzen und schaffen gemeinsam zukunftsorientierte Synergien, die nicht nur für das Wachstum der Region, sondern für das gesamte Land Brandenburg von Bedeutung sind. Beispielhaft sind die Wissenschaftsstandorte in Wildau und Königs Wusterhausen (Funkenberg), das Amazon Logistik-Center in Berlin Schönefeld, die Mediacity in Bln.-Adlershof mit seinem Wissenschaftszentrum, die TESLA Giga-Factory und nicht zuletzt der BER in Berlin-Schönefeld.

Gewerbetreibende profitieren von der guten Lage und Sichtbarkeit der Immobilie. Berlin, Erkner und Königs Wusterhausen bieten ein großes Einzugsgebiet. Die drei Straßentangenten sind der perfekte Standort und sorgen für eine gute Erreichbarkeit.

Property ID: 25206066-PRAXIS - 15713 Königs Wusterhausen – Wernsdorf

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.6.2033.

Endenergiebedarf beträgt 134.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.

Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

Property ID: 25206066-PRAXIS - 15713 Königs Wusterhausen – Wernsdorf

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sylvia Maltz

---

Schloßplatz 1, 15711 Königs Wusterhausen

Tel.: +49 3375 - 52 83 98 0

E-Mail: [koenigs.wusterhausen@von-poll.com](mailto:koenigs.wusterhausen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)