

Königs Wusterhausen – Wernsdorf

ESPACE DE CABINET/BUREAU ou ESPACE DE STOCKAGE - dans un lieu fréquenté

CODE DU BIEN: 25206066-PRAXIS



www.von-poll.com

PRIX DE LOYER: 1.161 EUR • PIÈCES: 1

CODE DU BIEN: 25206066-PRAXIS - 15713 Königs Wusterhausen – Wernsdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25206066-PRAXIS - 15713 Königs Wusterhausen – Wernsdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25206066-PRAXIS
Disponible à partir du	15.08.2025
Pièces	1
Année de construction	2014
Place de stationnement	5 x Garage

Prix de loyer	1.161 EUR
Coûts supplémentaires	194 EUR
Office/Professional practice	Espace de bureau
Commission pour le locataire	Mieterprovision beträgt 1.381,59 € (inkl. MwSt.)
Surface total	ca. 129 m²
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 129 m²
Espace commercial	ca. 129 m²
Espace locatif	ca. 129 m²

CODE DU BIEN: 25206066-PRAXIS - 15713 Königs Wusterhausen – Wernsdorf

Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	09.06.2033	Consommation d'énergie	134.70 kWh/m²a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	2014

CODE DU BIEN: 25206066-PRAXIS - 15713 Königs Wusterhausen – Wernsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25206066-PRAXIS - 15713 Königs Wusterhausen – Wernsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25206066-PRAXIS - 15713 Königs Wusterhausen – Wernsdorf

Une première impression

LOCATION PRIVÉE OU COMMERCIALE DISPONIBLE ! Un local commercial de grande qualité (ancienne remise à voitures) idéalement situé à Wernsdorf est disponible à la location. Ce type de local se trouve généralement dans une aile latérale d'une cour arrière. L'immeuble résidentiel adjacent fait partie intégrante du complexe et offre une entrée élégante au bien locatif. Une allée sur la gauche mène au local commercial, qui comprend des places de parking et des abris pour voitures. La remise à voitures dispose d'un grand espace commercial à l'étage (environ 54 m²) et d'un vaste hall chauffé (environ 75 m²) avec WC au rez-de-chaussée (pouvant accueillir 3 à 5 voitures). L'étage peut être aménagé en cabinet/bureau ou en espace de stockage. Une cuisine équipée est disponible pour la restauration des employés ou des clients. Une porte-fenêtre donne directement sur la terrasse ensoleillée depuis l'étage, idéale pour se détendre.

L'ensemble du bien est équipé d'un éclairage intérieur et extérieur. Tous les luminaires existants peuvent être laissés avec le locataire actuel. Une cour pavée avec deux places de parking et deux abris pour voitures complète l'espace commercial (en option). Outre ces aménagements optionnels, des places de stationnement publiques supplémentaires sont disponibles de part et d'autre de la maison, ce qui peut s'avérer très pratique pour les commerces recevant du trafic. IDÉES D'UTILISATION : - Cabinets médicaux - Bureaux avec espace de stockage - Agences de publicité avec ateliers - Imprimeries avec machines - Agences événementielles - Constructeurs de stands d'exposition - Aménageurs de bureaux - Entreprises de peinture - Entreprises d'électricité - Constructeurs de piscines avec service d'entretien - Fabricants d'escaliers avec showroom - Fabricants de cheminées avec showroom - Entreprises de nettoyage avec flotte de véhicules - Entreposage et logistique tous types - Ateliers calmes - Centres de distribution avec flotte de véhicules - Garages pour voitures de collection (3 à 5 véhicules) - Services de livraison de produits alimentaires et de boissons avec flotte de véhicules - Entreprises artisanales calmes - Industries créatives (poterie, peinture, etc.) - Sociétés de commerce et de distribution - Paysagistes avec machines et bureaux - Ateliers de réparation (tondeuses, systèmes d'irrigation, machines à café, etc.) Vous avez votre propre projet ? Venez visiter et louez dès maintenant !

CODE DU BIEN: 25206066-PRAXIS - 15713 Königs Wusterhausen – Wernsdorf

Détails des commodités

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 Gewerbeeinheit steht ab September/ Oktober 2025 zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 25206066-PRAXIS - 15713 Königs Wusterhausen – Wernsdorf

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25206066-PRAXIS - 15713 Königs Wusterhausen – Wernsdorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.6.2033.

Endenergiebedarf beträgt 134.70 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25206066-PRAXIS - 15713 Königs Wusterhausen – Wernsdorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sylvia Maltz

Schloßplatz 1, 15711 Königs Wusterhausen

Tel.: +49 3375 - 52 83 98 0

E-Mail: koenigs.wusterhausen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com