

Königs Wusterhausen – Wernsdorf

# STUDIO/UFFICIO o SPAZIO DI DEPOSITO - in un luogo molto frequentato

Codice oggetto: 25206066-PRAXIS



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

PREZZO D'AFFITTO: 1.161 EUR • VANI: 1

Codice oggetto: 25206066-PRAXIS - 15713 Königs Wusterhausen – Wernsdorf

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

Codice oggetto: 25206066-PRAXIS - 15713 Königs Wusterhausen – Wernsdorf

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25206066-PRAXIS	Prezzo d'affitto	1.161 EUR
DISPONIBILE DAL	15.08.2025	Costi aggiuntivi	194 EUR
Vani	1	Ufficio/studio	Spazio ufficio
Anno di costruzione	2014	Compenso di mediazione	Mieterprovision beträgt 1.381,59 € (inkl. MwSt.)
Garage/Posto auto	5 x Garage	Superficie commerciale	ca. 129 m <sup>2</sup>
		Stato dell'immobile	Curato
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie lorda	ca. 129 m <sup>2</sup>
		Superficie commerciale	ca. 129 m <sup>2</sup>
		Superficie affittabile	ca. 129 m <sup>2</sup>

Codice oggetto: 25206066-PRAXIS - 15713 Königs Wusterhausen – Wernsdorf

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	09.06.2033	Consumo energetico	134.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	B
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014

Codice oggetto: 25206066-PRAXIS - 15713 Königs Wusterhausen – Wernsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25206066-PRAXIS - 15713 Königs Wusterhausen – Wernsdorf

## La proprietà



**Codice oggetto: 25206066-PRAXIS - 15713 Königs Wusterhausen – Wernsdorf**

## Una prima impressione

AFFITTO PRIVATO O COMMERCIALE DISPONIBILE! Un'unità commerciale di alta qualità (rimessa per carrozze) in una posizione privilegiata a Wernsdorf è disponibile per l'affitto. La rimessa per carrozze si trova in genere in un'ala laterale di un cortile posteriore. L'edificio residenziale adiacente fa parte del complesso e offre un ingresso attraente all'immobile in affitto. Un vialetto sulla sinistra conduce all'unità commerciale, che comprende posti auto e tettoie. La rimessa per carrozze dispone di un ampio spazio commerciale al piano superiore (circa 54 m<sup>2</sup>) e di un'ampia zona riscaldata simile a un corridoio (circa 75 m<sup>2</sup>) con WC al piano terra (adatta per 3-5 garage). Il piano superiore è adatto all'uso come studio/ufficio o deposito. Una cucina attrezzata con elettrodomestici è disponibile per la ristorazione di dipendenti o clienti. Una porta finestra conduce direttamente dal piano superiore alla terrazza soleggiata, perfetta per pause rilassanti. L'intero immobile in affitto è dotato di illuminazione interna ed esterna. Tutti gli apparecchi di illuminazione esistenti possono essere inclusi con l'attuale inquilino. Un cortile pavimentato con due posti auto e due posti auto coperti completa lo spazio commerciale, se necessario (opzionale). Oltre ai posti auto e ai posti auto coperti opzionali nella proprietà, sono disponibili ulteriori parcheggi pubblici direttamente a destra e a sinistra della casa, il che può essere molto utile per le attività commerciali con un elevato flusso di clienti. CONCETTI DI UTILIZZO: - Studi medici - Uffici con spazio di stoccaggio - Agenzie pubblicitarie con officine - Tipografie con macchinari - Agenzie di eventi - Allestitori di stand fieristici - Allestitori di uffici - Imprese di verniciatura - Aziende elettriche - Costruttori di piscine con servizi di pulizia piscine - Costruttori di scale con showroom - Costruttori di caminetti con showroom - Imprese di pulizia con flotte di veicoli - Magazzini e logistica di ogni genere - Officine silenziose - Altri centri di distribuzione con flotte di veicoli - Garage per auto d'epoca per 3-5 veicoli - Servizi di consegna di cibo e bevande con flotte di veicoli - Attività artigianali tranquille - Industrie creative come ceramica, pittura, ecc. - Aziende commerciali e di distribuzione - Giardinieri con macchinari e uffici - Officine di riparazione per articoli come tosaerba e sistemi di irrigazione - Officine di riparazione per macchine da caffè, ecc. Oppure hai una tua idea -> il tuo settore? Allora vieni a vedere e noleggiare subito!

**Codice oggetto: 25206066-PRAXIS - 15713 Königs Wusterhausen – Wernsdorf**

## Dettagli dei servizi

### 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.



**Codice oggetto: 25206066-PRAXIS - 15713 Königs Wusterhausen – Wernsdorf**

## Tutto sulla posizione

### 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.

**Codice oggetto: 25206066-PRAXIS - 15713 Königs Wusterhausen – Wernsdorf**

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25206066-PRAXIS - 15713 Königs Wusterhausen – Wernsdorf

## Partner di contatto

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

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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