

Investition mit Weitsicht oder Ihr zukünftiger Geschäftsort

10627 Berlin, Bürofläche zum Kauf

Objekt ID: MM-005407



Bürofläche ca.: 70 m² - Gesamtfläche ca.: 70 m² - Kaufpreis: 299.000 EUR



Investition mit Weitsicht oder Ihr zukünftiger Geschäftsort

Objekt ID	MM-005407
Objekttypen	Büro/Praxis, Bürofläche
Adresse	(Charlottenburg (Ortsteil)) 10627 Berlin Berlin
Etage	EG
Bürofläche ca.	70 m ²
Gesamtfläche ca.	70 m ²
Lagerfläche ca.	10 m ²
Verkaufsfläche ca.	70 m ²
Baujahr	1893
Zustand	teil-/vollsanziert
Ausstattung	gehoben
Bauweise	Massiv
Status	vermietet
Ausstattung / Merkmale	Gewerblich nutzbar, Keller, Laminatboden, Massivbauweise
Käuferprovision	7,14 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	299.000 EUR



Objektbeschreibung

Mein Makler Team präsentiert Ihnen gerne diese lukrative Geschäftsmöglichkeit! Diese Gewerbeinheit mit einer Fläche von ca. 69,41 m² verteilt sich auf 3 Büroräume, eine Küche mit Dusche und ein WC. Die Immobilie befindet sich in einem frisch sanierten Zustand. Die unmittelbare Nähe zur belebten Wilmersdorfer Straße und die zentrale Lage machen diese Fläche zur perfekten Lokalität.

Die Gewerbeinheit ist derzeit als Büro vermietet mit einem bestehenden Vertrag bis November 2025. Eine Verlängerungsoption von 3 Jahren ist ebenfalls Bestandteil des Vertrages. Über einen separaten Eingang gelangen Sie zu den Räumlichkeiten im Erdgeschoss. Das Gewerbeobjekt ist Teil eines sorgfältig sanierten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1893. Ein zusätzlicher Zugang von der Straße ermöglicht einen bequemen Zugang. Hier erwartet Sie ein charmantes Altbauelement und ein großzügiges Schaufenster. Durch zwei Holz-Doppelkistenfenster kommt viel Tageslicht in die vorderen Haupträume.

Ein weiterer Raum im hinteren Teil der Immobilie dient derzeit als Besprechungsraum. Die Kunststofffenster zum Innenhof wurden im Jahr 1994 erneuert. Eine Mitarbeiterküche mit integrierter Dusche bietet zusätzlichen Komfort und wurde im November 2022 komplett saniert. Ein separates WC, das ebenfalls im November 2022 modernisiert wurde, befindet sich neben der Küche und ist mit einem neuen Durchlauferhitzer aus dem Jahr 2017 ausgestattet. Im Keller des Gebäudes steht Ihnen ein ca. 10 m² großer Lagerraum zur Verfügung.

Die Beheizung erfolgt über Fernwärme aus dem Jahr 2010. Die letzten Sanierungsmaßnahmen wurden Ende 2022 durchgeführt, darunter Bodenbeläge, Wandgestaltung, Fliesen im Bad und in der Küche sowie Sanitärinstallationen. Die Innentüren wurden ebenfalls überarbeitet und neu gestrichen, ebenso wie die Doppelkisten-Holzfenster. Die Gewerbeinheit eignet sich hervorragend als Ladenfläche oder auch als Gaststätte.

Die derzeitige Kaltmiete beträgt 1.010 € pro Monat. Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf 290€, wovon 208€ auf den Mieter umlegbar sind.

Lassen Sie sich von dem enormen Potenzial dieser Räumlichkeiten begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen individuellen Besichtigungstermin! Bei Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Ausstattung

- Baujahr 1893 Altbaucharme
- Top-Lage zentral in Charlottenburg
- Gewerbefläche: 69,41m²
- 3 Büroräume, Küche und WC
- Komplette Sanierung der Fläche November 2022
- Laminat November 2022
- Schaufensterfront
- Hohe Decken



- Vordere Fenster Doppelholzkastenfenster, hintere Fenster Kunststoff 1994
- Durchlauferhitzer 2017
- Fernwärme 2010
- Elektrik ca. 2000
- Kellerabteil
- Nutzungsmöglichkeit: Büro, Ladenfläche oder Gaststätte
- Hausgeld 290€ wovon 208€ auf den Mieter umlegbar sind
- Vermietet bis November 2025 mit weiteren 3 Jahren Option
- Kaltmiete 1.010€ + 250€ NK/BK + 19% USSt. = 1499,40€

Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung vorbehalten. Aufgrund des Gesetzes über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz - GwG) von 2008 sind wir im Zuge der allgemeinen Sorgfaltspflicht dazu verpflichtet, spätestens wenn Kaufinteresse bekundet wird, Ihre Personalien zu überprüfen und dies auch dem Gesetzgeber gegenüber nachzuweisen. Bitte haben Sie daher Verständnis, dass wir eine Kopie Ihres Personalausweises anfertigen müssen. Diese sowie sämtliche Daten werden durch uns selbstverständlich streng vertraulich behandelt. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen des Kunden ist der Sitz unserer Firma. Ist der Kunde Kaufmann im Sinne des HGB ist Gerichtsstand der Sitz unserer Firma.

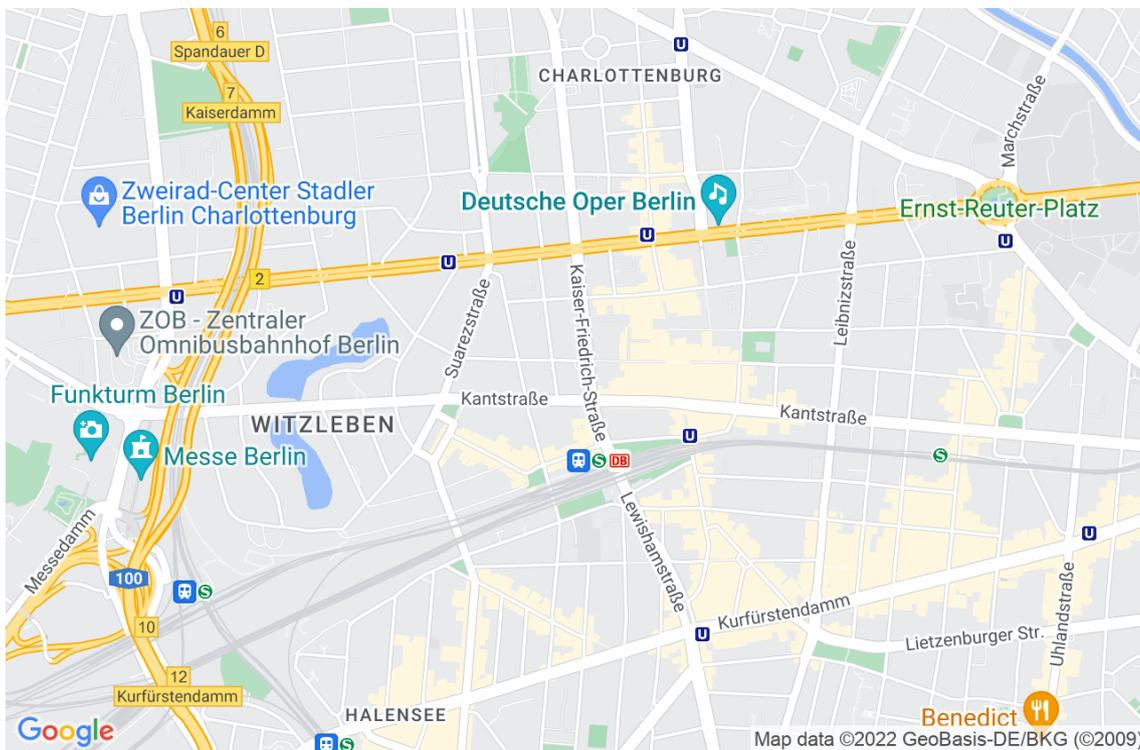
Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	22.01.2028
Gebäudeart	Nichtwohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2010
Primärenergieträger	Fernwärme
Endenergieverbrauch	109,10 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	D



Lage

Das Gewerbeobjekt befindet sich in zentraler Lage in Charlottenburg. Die unmittelbar nahegelegene Wilmersdorfer Straße ist eine der beliebtesten Einkaufsstraßen der Stadt. Viele Einkaufszentren und Einzelhandelsgeschäfte, Cafés und Restaurants befinden sich in dieser Straße. Ein weiterer Vorteil des Standortes ist die optimale Verkehrsanbindung sowohl an den öffentlichen Nahverkehr als auch mit dem Auto in wenigen Minuten eine direkte Anbindung an die Stadtautobahn A 100. Die U-Bahn sowie die S-Bahn ist fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Des Weiteren verkehren diverse Buslinien in unmittelbarer Nähe zum Objekt.





Front



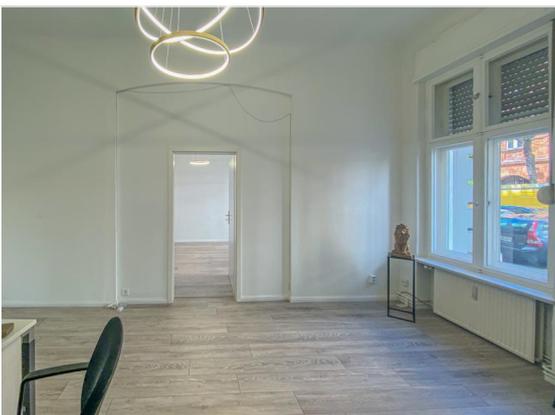
Hausfront



Haustür



Eingangsbereich



Büroraum



Flur





WC



Küche



Einbauküche



Büro 2

