



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Super Lage! Voll sanierte Werbeeinheit - Auch als Apartment



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	KBSW23114	<b>Datum:</b>	20.06.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Gewerbe	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1914
<b>Ort:</b>	10713 Berlin	<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	2,5
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	495.000,00 €	<b>Provision:</b>	7,14% inkl. 19% MwSt.
---------------	--------------	-------------------	-----------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2028-12-11
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1914
<b>Wertklasse:</b>	C	<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	96.00 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Sven Rhein	<b>Name:</b>	Sven Rhein
<b>Straße:</b>	Zehlendorfer Straße 21	<b>Ort:</b>	14513 Teltow
<b>Telefon:</b>	+49 (0) 3328 428 95 96	<b>Faxnummer:</b>	+49 (0) 3328 428 95 98
<b>E-Mail:</b>	berlinsw@kensington-international.com	<b>www:</b>	www.kensington-berlin.com

## Infrastruktur:

---

<b>Autobahn A:</b>	4 km	<b>ÖPNV-Haltestelle in :</b>	1 km
<b>Fernbahnhof in :</b>	2 km	<b>Flughafen in :</b>	26 km

## Objektbeschreibung:

---

Willkommen in dieser charmanten Immobilie, die einst ein Ladengeschäft beherbergte und nun in eine vielseitige Wohnfläche umgestaltet wurde. Diese einzigartige Immobilie aus dem Jahr 1914 zeichnet sich durch seine historischen Merkmale aus und bietet eine geschickte Aufteilung der Räume für modernes Wohnen. Die Wohnung liegt in einer verkehrsberuhigten Zone.

Beim Betreten der Immobilie empfängt Sie ein großzügiger Vorderbereich (ca. 60m<sup>2</sup>), der nun als einladendes Wohn- und Esszimmer mit einer integrierten Küchenzeile fungiert. Der charaktervolle Raum lädt zum Verweilen ein und bietet eine ideale Atmosphäre für gesellige Zusammenkünfte.

Entlang des hinteren abgetrennten Bereichs befindet sich ein behagliches Schlafzimmer mit einem angrenzenden kleinen Arbeitsbereich, der Raum für Inspiration und Produktivität bietet. Ein separates Badezimmer mit WC, Waschbecken und begehbare Dusche vervollständigt diesen privaten Rückzugsort.

Eine Treppe führt in das Basement (ca. 60m<sup>2</sup>), das eine zusätzliche Dimension bietet. Hier finden Sie ein weiteres Badezimmer mit begehbare Dusche, Wanne, WC und Waschbecken. Diese untere Etage bietet flexible Möglichkeiten für weitere Schlafgelegenheiten sowie Arbeitsbereiche und nutzbare Schächte, die sich kreativ gestalten lassen.

Ein besonderes Merkmal ist die "Fluchttür", die nicht nur als zusätzlicher Ausgang dient, sondern auch Zugang zu einem zweiten Innenhof gewährt. Eine kleine Innenterrasse im ersten Innenhof lädt zu entspannten Momenten ein und bietet einen kleinen Stauraum, der die praktische Nutzung des Raums optimiert.

Diese umgestaltete Immobilie vereint geschickt historischen Charme mit modernem Komfort und bietet eine einzigartige Möglichkeit, die Vielseitigkeit des Raums zu nutzen. Ideal gelegen und mit durchdachtem Design lädt dieses Immobile dazu ein, eine ganz individuelle Wohn- und Arbeitsatmosphäre zu gestalten.

## Lage:

---

Zum Verkauf steht eine Gewerbeeinheit in sehr zentraler Lage von Berlin-Wilmersdorf. Die hervorragende Infrastruktur ist gewährleistet durch die Verbindung zum Stadtring, durch den U-Bahnhof Fehrbelliner Platz (U3, U7) und den S-Bahnhof Hohenzollerndamm (S41, S42, S46)

Verschiedene Geschäfte des täglichen Bedarfs, zahlreiche Bars, Cafés und Restaurants sind zu Fuß zu erreichen. Kurfürstendamm, gelangt man zu Fuß nach ca. 1 km. Diverse Geschäfte, Restaurants, Hotels und Kinos bieten einen hohen Freizeitwert.

Wilmersdorf ist ein Ortsteil des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf. Er grenzt im Norden mit dem Kurfürstendamm an den Ortsteil Charlottenburg, im Westen an die Ortsteile Halensee und Schmargendorf, im Süden an den Ortsteil

Steglitz und Dahlem, sowie im Osten an den Ortsteil Friedenau und Schöneberg.

Der Ortsteil Wilmersdorf ist vor allem durch seine zahlreichen Plätze, Viertel und Stadtquartiere wie den Ludwigkirchplatz, den Güntzelkiez, den Prager, Fehrbelliner und Bundesplatz, die Wilhelmsaue und das Rheingauviertel mit seiner Künstlerkolonie geprägt.

## Ausstattung:

---

Erdgeschoss :

- ehemalige Ladenzeile mit separatem Eingang
- Raum wurde geteilt in 2 Räume
- vorderer Bereich in Wohn- und Esszimmer inkl. Einbauküche
- hinterer Bereich in Schlafzimmer, Bad mit WC und Dusche
- Schlafzimmer liegt ruhig zum ersten Zwischenhof

Basement:

- direkter Zugang über das Erdgeschoss
- zusätzliches Bad inkl. WC, Dusche, Wanne und Waschmaschinenanschluss
- ca. 60 m<sup>2</sup> Fläche.
- zusätzlicher Stauraum im Ausgang zum Kellerausgang

Besonderheiten:

- 1 Kelleranteil
- erster Zwischenhof Terrassenanteil mit extra Stauraum
- neue Fahrradbügel im 2. Innenhof (begrünt)
- Hausgeld aktuell 135€/monatlich (Erhöhung war in 2023) inkl. Zuführung zur Instandhaltungsrücklage
- dreifach verglaste Fenster
- Bambusfußboden

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu diesem Objekt steht Ihnen Herr Ralf Germer unter der Mobilfunknummer 0174 - 315 53 74 zur Verfügung.

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sodann Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten zukommen lassen haben.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-berlin.de](http://www.kensington-berlin.de) sowie auf [www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com).

Eigentümern bieten wir eine kostenlose Einwertung Ihrer Immobilie an.

## Bilder

Grundrisssskizze Erdgeschoss



Grundrisssskizze Basement

