

Exposé

Praxis in Berlin

**Zwei-in-Eins-Einheit am Ufer der Dahme als wohnliche
kleine Praxis/Büro ab 1.7. frei verfügbar!**



Objekt-Nr. OM-451328

Praxis

Verkauf: **350.000 €**

Wendenschlossstraße 312a
12557 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1995	Etage	1. OG
Etagen	4	Büro-/Praxisfläche	75,00 m ²
Energieträger	Fernwärme	Gesamtfläche	103,00 m ²
Übernahme	Nach Vereinbarung	Stellplätze	1
Zustand	gepflegt	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es handelt sich hier um eine kleine Gewerbeeinheit von ca. 75 qm, die noch bis zum 30.6. an einen Steuerberater als Büro vermietet ist und danach leer übergeben wird, mit einem angeschlossenen "Mini-Appartment" von ca. 27 qm, das vermietet ist und damit entweder zu zusätzlichen Mieteinnahmen führt (EUR 260 + Nebenkosten) oder zum Eigenbedarf angemeldet werden kann.

Die Einheit ist über eine verglaste Flurtür zu erreichen, hinter der sich beide Räumlichkeiten hinter separaten Eingangstüren mit Zylinderschloss befinden, d.h. keine der Parteien hat Zutritt zum jeweils anderen Bereich.

Da die Einheit im Teilungsplan als Büro ausgewiesen ist und somit nicht unter das "Zweckentfremdungsgesetz" fällt, kann diese auch ohne Probleme zeitweise oder ganz als Ferienwohnung vermietet werden. Es bieten sich also vielfältige Möglichkeiten in einem angenehmen Umfeld.

Auch die Nutzung als kleine Arztpraxis, z.B. Ergo oder Physiotherapie ist durch die vorhandene Einbauküche und das Tageslichtbad perfekt.

Ein Stellplatz enthebt von Parkplatzsorgen und ist für EUR 32.000,- zusätzlich erwerbbar.

Es fällt keine Maklerprovision an.

Dieses Angebot richtet sich besonders an Kurzsentschlossene, da ansonsten eine Vermietung ab 1.7.2026 beabsichtigt würde.

Ausstattung

- Direkte Wasserlage und grüne Umgebung-
- Tageslichtbad mit Dusche
- Parkettboden
- Fahrstuhl
- Bodentiefe Fenster
- Einbauküche
- Inkl. kleines Vermietetes Einliegerappartment mit Duschbad (+ 27,22 qm)
- 1 Tiefgaragenplatz optional erwerbbar (EUR 32.000)

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Bitte nur ernstgemeinte Interessenten mit Eigenkapitalnachweis. - Vielen Dank für Ihr Interesse!

Lage

Das aus dem Jahr 1995 stammende Objekt ist an der Dahme gelegen. Das Objekt besteht aus verschiedenen Gebäudeteilen. Der Teil hier befindet sich zurückgesetzt von der Straße in direkt am Dahmeufer. Die Altstadt von Berlin Köpenick ist nur wenige Minuten entfernt. An der Straße gibt es unmittelbar eine Straßenbahnhaltestelle. Der Flughafen BER ist ebenso in der Nähe. Im Objekt selbst befinden sich im straßenseitigen Gebäudeteil mehrere Ärzte, ein Verbrauchermarkt, Apotheke, Bäckerei etc.

Im unmittelbaren Bereich des Gebäuds wurden in den letzten Jahren mehr als 3000 Wohnungen erstellt, deren Bewohner sich gut als Klientel für Praxisbetreibende anbieten.

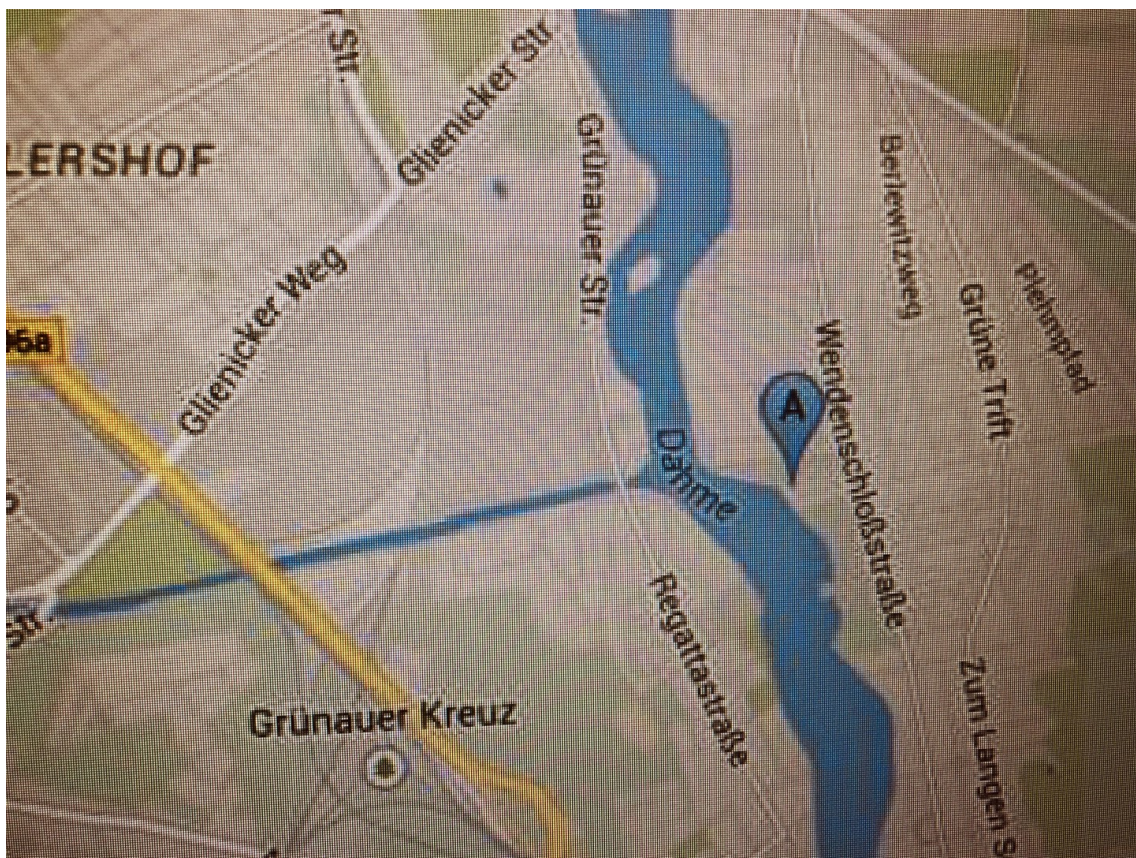
Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Stromverbrauchskennwert	79,40 kWh/(m ² a)
Heizenergieverbrauchskennwert	78,20 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



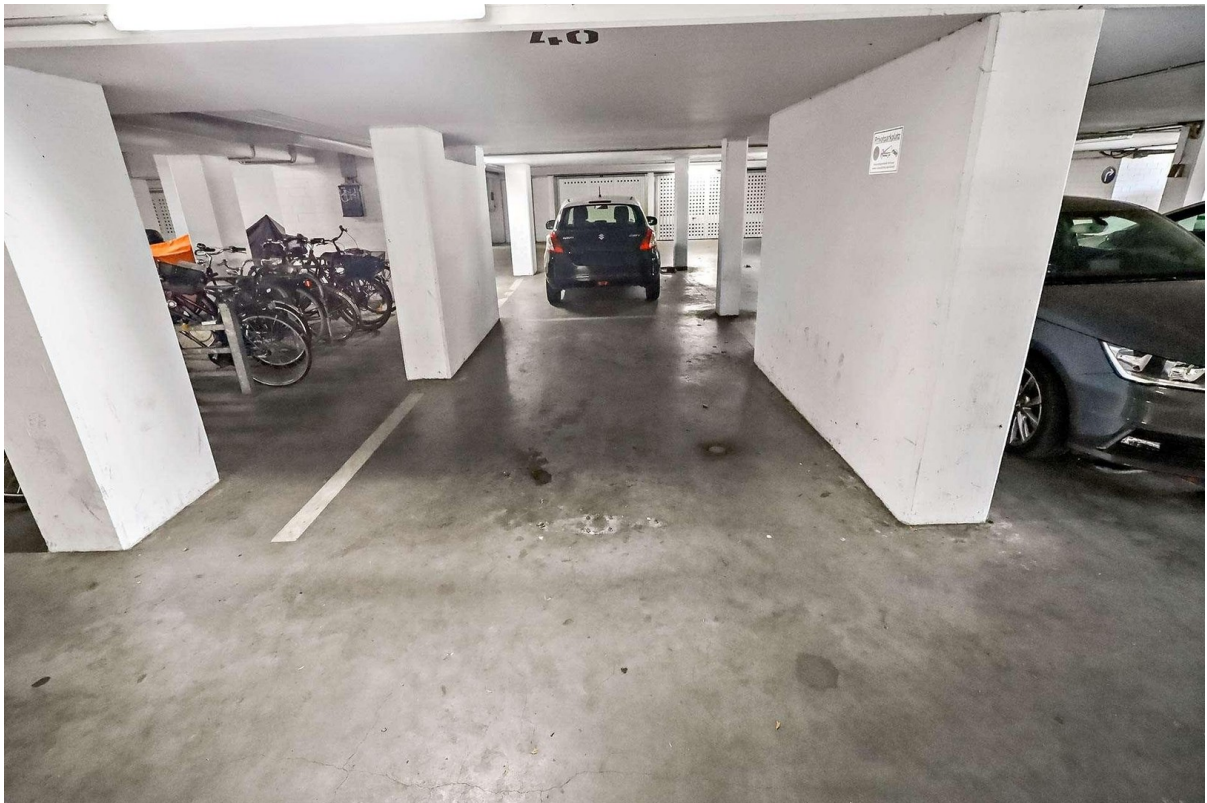
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

