Königs Wusterhausen

Büro- bzw. Praxisräume in Citylage von Königs Wusterhausen zu vermieten, teilbare Flächen

??????? ????????: 22206040

???? ????????: 2.000 EUR • ???????: 4.5

??????? ????????: 22206040 - 15711 Königs Wusterhausen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 22206040 - 15711 Königs Wusterhausen

?? ??? ?????

??????? ????????	22206040
?????????? ???	11.07.2025
???????	4.5
???? ??????????	1995
????? ??????????	2 x ??????? ????????

???? ????????	2.000 EUR
????????? ???????	450 EUR
?????????	3 Netto-Kaltmieten
???????? ??????	ca. 123 m²
??????? ??????????	??????
????????? ?????	ca. 123 m²
???????????? ?????	ca. 123 m²

??????? ????????: 22206040 - 15711 Königs Wusterhausen

?????????? ????????

???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	18.06.2034

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	146.90 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1995

??????? ????????: 22206040 - 15711 Königs Wusterhausen

?? ???????

??????? ????????: 22206040 - 15711 Königs Wusterhausen

?? ???????

??????? ????????: 22206040 - 15711 Königs Wusterhausen

?? ???????

??????? ????????: 22206040 - 15711 Königs Wusterhausen

?? ???????

??????? ????????: 22206040 - 15711 Königs Wusterhausen

?? ???????

??????? ????????: 22206040 - 15711 Königs Wusterhausen

?? ???????

??????? ????????: 22206040 - 15711 Königs Wusterhausen

??? ????? ????????

Zur Vermietung steht eine ansprechende Gewerbeeinheit im Zentrum von Königs Wusterhausen. Die Gewerbeeinheit befindet sich aktuell noch im Geschäftsbetrieb als psychologische Psychotherapie und wird ab Januar 2026 zur Übernahme frei.

Die geschmackvoll ausgestatteten Räume verteilen sich auf ca. 123 m² Praxisfläche. Die Einheit verfügt darüber hinaus über 4 idyllische Terrassen, die Mitarbeiter in den Pausen für Entspannung und frische Luft nutzen können.
Die Gewerberäume befinden sich im Erdgeschoss, in einer ruhigen und sehr gepflegten Wohnanlage. Die 123 m² Gewerbeflächen können in zwei Teilflächen getrennt werden, somit stände auch eine kleine Gewerbeeinheit zur Vermietung zur Verfügung.

Zwei Tiefgaragenplätze können zusätzlich angemietet werden. Die Wohnanlage wurde 1995 gebaut und seinerzeit entsprechend hochwertig in massiver Bauweise errichtet. Das gesamte Ensemble wird durch viel Grün und einer sehr gepflegten Gartenanlage geprägt.

Ursprünglich wurden zwei Wohneinheiten zu einer Einheit vereint. Es besteht auch die Möglichkeit, einen 36 m² großen Raum zu schaffen, wenn er benötigt wird. Hierfür müssen lediglich Trockenbauwände entfernt werden. Ein Rückbau in die Ausgangssituation ist einfach möglich. Wohneinheit 1: 72,14 m² und Wohneinheit 2: 51,44 m²

NUTZUNGSKONZEPT - "stilles Gewerbe"

Aktuell wird die Gewerbefläche als Psychotherapiepraxis genutzt. Geeignet ist sie besonders für heilberufliche Tätigkeiten wie Arztpraxen oder nicht störende Bürotätigkeiten. Eine Umnutzung ist anzeigepflichtig oder genehmigungsbedürftig.

Weitere Beispiele für stille Gewerbe:

- Kunst-Atelier
- Architekturbüro
- Ingenieurbüro
- Praxisbetrieb
- Nachhilfestudio
- Kosmetikstudio

- u.v.m.

??????? ????????: 22206040 - 15711 Königs Wusterhausen

????????????? ??? ???????

PRAXIS-AUSSTATTUNG:
- Einbauküche mit elektrischen Geräten
- Raum 5 (Grundriss) kann wieder zur Küche hergerichtet werden (Anschlüsse vorhanden)
- 4 Terrassenaustritte mit kleinem Gartenanteil
- ein Duschbad (ohne Fenster) mit vorhandenem WM-Anschluss
- ein Wannenbad mit Fenster
- Bäder, deckenhoch gefliest
- Böden mit hochwertigem Mahagonie-Parkett versehen
- Vor Neuvermietung lässt der Vermieter die Parkettböden neu versiegeln
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster
- manuelle Außenrollos
- Abstellfläche im Flur
- Wandheizkörper
- Wechselsprechanlage
- Netzwerkanschlüsse
- Internetverfügbarkeit: 200 Mbit/s im Download und 60 Mbit/s im Upload

??????? ????????: 22206040 - 15711 Königs Wusterhausen

??? ??? ??? ?????????

GEOGRAFIE:
Die Stadt Königs Wusterhausen mit seiner Historie, aus den Zeiten von Friedrich Wilhelm dem Ersten, umfasst mit seinen Ortsteilen derzeit ca. 38.000 Einwohner. In Königs Wusterhausen und seinen Gemeinden findet man Seenlandschaften mit herrlichen Uferzonen, die von Wiesen und Wäldern umsäumt werden.

LAGE/VERKEHR:
Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage zum S- und Regionalbahnhof ist die Immobilie ideal für Pendler geeignet. Mit dem Auto gelangt man bequem in das Berliner Zentrum über die Autobahn A 113 oder A 10 sowie mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, wie der S-Bahn und der Regionalbahn. In ca. 30 Minuten erreicht man mit dem Auto oder der S-Bahn das Stadtzentrum von Berlin. Der Flughafen BER Berlin-Schönefeld ist in ca. 20 Minuten mit dem Auto oder der Bahn erreichbar.

INFRASTRUKTUR:
Schulen in Königs Wusterhausen: 7 Grundschulen, 3 Oberschulen, 1 Montessori, 2 Gymnasien, 1 Oberstufenzentrum, Musikschule, Volkshochschule, Brandenburgische Schule für Blinde und Sehbehinderte.
In der Innenstadt befinden sich verschiedene Restaurants, viele Einkaufsmöglichkeiten, ein Wochenmarkt, ein Kino, Apotheken und Banken. Im nah gelegenen A10 Center Wildau können Besucher in über 200 Geschäften ein einzigartiges Einkaufserlebnis genießen und darüber hinaus große Freizeitangebote, wie z. B. Kino, Bowling usw., nutzen.

WIRTSCHAFT:
Regionaler Wachstumskern rund um das Schönefelder Kreuz. 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.

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 zur Ostsee zu gelangen.

??????? ????????: 22206040 - 15711 Königs Wusterhausen

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.6.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 146.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer 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. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ????????: 22206040 - 15711 Königs Wusterhausen

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Sylvia Maltz

Schloßplatz 1, 15711 Königs Wusterhausen
Tel.: +49 3375 - 52 83 98 0
E-Mail: koenigs.wusterhausen@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com