



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Büro / Verkaufsfläche + Produktion oder Wohnraum: vielseitig verwendbare Gewerbebeeinheit



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBP_449	<b>Datum:</b>	20.09.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Gewerbe	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Einzelhandel	<b>Baujahr:</b>	1930
<b>Ort:</b>	13189 Berlin	<b>Nutzfläche:</b>	268,70 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	154,00 m <sup>2</sup>	<b>Verkaufsfläche:</b>	268,70 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	268,70 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	6,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	725.000,00 €	<b>Provision:</b>	7.14 % inkl. gesetzlicher MwSt.
---------------	--------------	-------------------	---------------------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2024-08-23
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Wertklasse:</b>	D
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	116.50 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Name:</b>	Carlo Vetter	<b>Straße:</b>	Wollankstraße 135
<b>Ort:</b>	Berlin	<b>Telefon:</b>	+4917643836370
<b>E-Mail:</b>	carlo.vetter@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Diese ehem. Bäckerei freut sich auf eine neue Dame oder einen neuen Herren des Hauses. Dieser sollte Kreativität und Vision mitbringen und wird mit reichlich Gestaltungsmöglichkeiten belohnt. Das Ladengeschäft im Erdgeschoss ist frisch saniert, hat eine tolle Deckenhöhe und präsentiert einen Verkaufsraum und ein Hinterzimmer mit Küche und Balkon. Bisher wurden diese schicken Flächen als Büro benutzt, sie ließen sich auch zum Café (ohne Dunstabzug) umfunktionieren. Über eine moderne Treppe geht es in den ausgebauten Teil des Kellers mit bodentiefen Duschen, getrennten Toiletten und ausreichend Platz für z.B. eine Umkleide. Daran anschließend wartet dann Ihr Projekt: ca. 154qm, aufgeteilt auf vier große Räume mit bis zu ca. 3 Meter hohen Decken. Hinter der Außenwand liegt ebenerdig der Innenhof, der sich über eine große Doppeltür betreten lässt. Die Ausrichtung Richtung Süden und die Bebaubarkeit der Umgebung gewährleistet direktes Sonnenlicht und damit rundum viel Helligkeit. Eine Baugenehmigung für einen Umbau zum Wohnraum liegt vor und beinhaltet den Einbau bodentiefer Fenster und Lichtkuppeln in den Räumen zur Straße hin. Geeignet ist der Bereich für vieles: Produktion, Atelier, Bürofläche, Studios. Oder ganz was anderes. Selbst der Umbau zu einer Wohnung wäre zulässig. Am besten, Sie beflügeln Ihre Vision bei einem persönlichen Besichtigungstermin!

## Lage:

---

Günstig gelegen in Pankow-Süd, auf der Grenze zum Prenzlauer Berg, erfreut sich dieses Wohngebiet mit vereinzelt Gewerbeeinheiten hoher Lebensqualität. Nur wenige Minuten zu Fuß entfernt, liegt ein großer REWE-Markt. Nur jeweils zwei Blocks weiter, liegen mit der Wisbyer Straße und der Schönhauser Allee zwei Hauptverkehrsstraßen Berlins gleich in der Nähe, womit die Immobilie einfach und zentral zu erreichen und auch die Stadtautobahn nicht weit entfernt ist. Die Schönhauser Allee ist die Pulsader des Prenzlauer Bergs mit der Linie U2, der Ringbahnstation und einer endlosen Anzahl an Restaurants, Bars und Einzelhandelsgeschäften. Wem die Versorgung nicht ausreicht, wird im Ringbahn-Center bedient, auf dessen Dach sich eine beliebte Beach-Bar befindet. Prenzlauer Berg gehört zu den beliebtesten Wohnlagen des Stadtzentrums. Der Bezirk verkörpert eine ganz eigene Lebenskultur, die gekennzeichnet ist durch Menschen, die offen und mit dem Zeitgeist sind. Hier entfacht sich eine ungewöhnlich hohe Vielfalt kultureller Angebote, die sich an den unterschiedlichen Herkunft, Interessen und Bedürfnissen ihrer Einwohnerschaft orientiert. Der Lage strahlt eine ganz besondere Lebendigkeit aus, gezeichnet von der auf den Straßen überall zu findende Lebensfreude. In großzügig sanierten Altbauten, deren Erbauung teilweise noch bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts zurückreicht, wohnen viele Neuberliner - nicht nur aus dem gesamten Bundesgebiet, sondern aus aller Herren Länder.

## Ausstattung:

---

### KEY FACTS

#### HAUS

- Baujahr 1930
- 104 WE + 3 GE
- 1998 saniert und modernisiert (inkl. Dämmung, Dach, Elektrik, Stränge)
- Gaszentralheizung wird aktuell komplett modernisiert, Sonderumlage bereits bezahlt

## GEWERBEEINHEIT

- 2 Zimmer im EG
- 4 Zimmer im Souterrain
- Deckenhöhe im EG 3,75m
- Balkon
- Moderne Einbauküche
- Stuckleisten mit indirekter Beleuchtung
- Zwei bodentiefe Duschen im Keller
- Getrennte Toiletten
- 154qm Rohbau mit Baugenehmigung
- Ausbau zur Wohnfläche möglich
- Keine Dunstabzugshaube
- Hier die Deckenhöhe bis zu ca. 3 Meter
- 832,88 € mtl. Hausgeld (davon 371,25 € Heiz & Wasserkosten)
- Elektrische Außenjalousien
- Mehrere Hundert Kilo Putz gibt es dazu

## Sonstiges:

---

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Makler-Vertrag 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. Die Käufercourtage in Höhe von 7,14 % auf den Kaufpreis, einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer, ist mit wirksamen notariellem Kaufvertrag verdient und fällig.

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

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

Eigentümern bieten wir eine kostenlose Einwertung Ihrer Immobilie an.

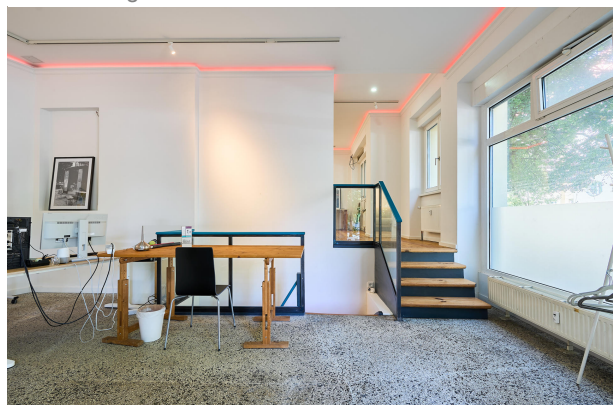
## Bilder

---

Exponierte Lage an der Ecke



Großflächige Fenster



Angenehmer Aufenthaltsbereich



Neue Einbauküche



Großzügiger Eingangsbereich



Balkon im Erdgeschoss mit Jalousien



Duschbad mit zwei WCs im Untergeschoss



Ebenerdige Dusche



Ca. 160m<sup>2</sup> Souterrain mit Baugenehmigung



Möglicher Büroumbau, bereits genehmigt



Bis zu ca. 3m Deckenhöhe



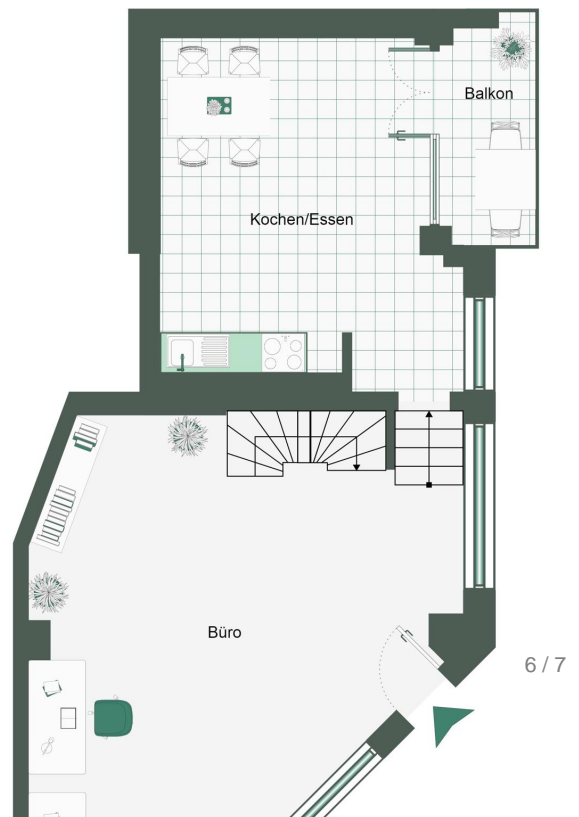
Produktion, Studio, Atelier, Büro - alles möglich!



Unverbautes Souterrain gewährleistet viel Helligkeit



Grundriss Verkaufsfläche EG



Grundriss Souterrain

