

Königs Wusterhausen

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

*Número da propriedade: 22206040*



**PREÇO DO ALUGUEL: 2.000 EUR • QUARTOS: 4.5**

Número da propriedade: 22206040 - 15711 Königs Wusterhausen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 22206040 - 15711 Königs Wusterhausen

## Numa vista geral

Número da propriedade	22206040	Preço do aluguel	2.000 EUR
Disponibilidade	11.07.2025	Custos adicionais	450 EUR
Quartos	4.5	Comissão para arrendatários	3 Netto-Kaltmieten
Ano de construção	1995	Área total	ca. 123 m <sup>2</sup>
Tipo de estacionamento	2 x Parque de estacionamento subterrâneo	Tipo de construção	Sólido
		Área comercial	ca. 123 m <sup>2</sup>
		Área arrendáve	ca. 123 m <sup>2</sup>

Número da propriedade: 22206040 - 15711 Königs Wusterhausen

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	18.06.2034	Consumo final de energia	146.90 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classificação energética	E
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1995

Número da propriedade: 22206040 - 15711 Königs Wusterhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 22206040 - 15711 Königs Wusterhausen

## O imóvel



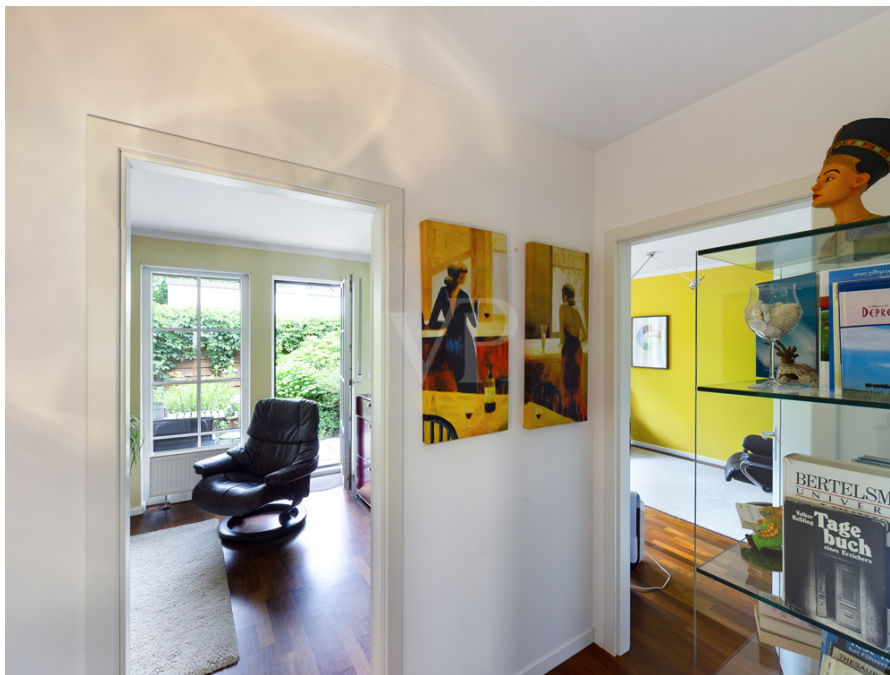
Número da propriedade: 22206040 - 15711 Königs Wusterhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 22206040 - 15711 Königs Wusterhausen

## O imóvel





Número da propriedade: 22206040 - 15711 Königs Wusterhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 22206040 - 15711 Königs Wusterhausen

## O imóvel



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

03375 - 52 83 98 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Número da propriedade: 22206040 - 15711 Königs Wusterhausen

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und Wohneinheit 2: 51,44 m<sup>2</sup>

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.

Número da propriedade: 22206040 - 15711 Königs Wusterhausen

## Detalhes do equipamento

### 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

Número da propriedade: 22206040 - 15711 Königs Wusterhausen

## Tudo sobre a localização

### 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.

Número da propriedade: 22206040 - 15711 Königs Wusterhausen

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.6.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 146.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 22206040 - 15711 Königs Wusterhausen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sylvia Maltz

---

Schloßplatz 1, 15711 Königs Wusterhausen

Tel.: +49 3375 - 52 83 98 0

E-Mail: [koenigs.wusterhausen@von-poll.com](mailto:koenigs.wusterhausen@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)