



**NIEBUHRSTRASSE
PARALLEL ZUM
KURFÜRSTENDAMM: 5-
ZIMMRIGES
TEILEIGENTUM IM
HOCHPARTERRE EINES
REPRÄSENTATIVEN
JUGENDSTILHAUSES**

Posted on 6. Mai 2024

Adresse:: 10629 Berlin-Charlottenburg

Größe:: ca. 190 m² zzgl. ca. 75 m² im
Untergeschoss

Preis in €: 1.500.000,-

Typ: Grundstück mit Gewerbe

Werz & Werz Immobilien oHG, Podbielskiallee 81, 14195 Berlin,
Tel.: +49 (0)30 – 80 40 90 40, Fax: +49 (0)30 – 831 28 81, office@werz-werz.de

Gesellschafter: Dipl.-Kfm. Dr. Matthias Werz, Christian Werz
Sitz Berlin, Reg-Nr.: HR A 23389, Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg,
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß 27a Umsatzsteuergesetz: 25/587/60348
Zulassung nach § 34 GewO durch das Wirtschaftsamt beim Bezirksamt Berlin-Zehlendorf,
Königin-Luise-Str. 96, 14195 Berlin, Tel.: +49 (0)30 – 90 29 90
Zuständige Kammer: IHK Berlin

Objektbeschreibung

Die zum Kauf angebotene 5-zimmerige Gewerbeeinheit befindet sich im Hochparterre eines sehr repräsentativen und gepflegten Jugendstil-Altbaus ohne Reparaturstau. Sie ist aktuell an eine Kunstgalerie vermietet, der Mietvertrag kann aber mit einer Kündigungsfrist von nur 3 Monaten aufgehoben werden, sodass die Immobilie kurzfristig bezugsfrei übergeben werden kann.

Das Badezimmer mit Fenster ist komplett saniert und mit modernen Sanitärobjekten ausgestattet. Eine große Küche bietet Platz für einen separaten Essbereich und verfügt über eine neuwertige Küchenzeile. Vom größten Zimmer gelangt man über einen direkten Zugang in den sehr großen Keller (ca. 75 m²), der als zusätzliche Lagerfläche dienen könnte.

Von der Küche aus gelangt man in das Treppenhaus des Seitenflügels. Hier befindet sich der Eingang zu der 3-zimmerigen Wohneinheit 6 (ca. 68 m²), die ebenfalls im Besitz der Eigentümer ist. Diese ist aktuell auf Zeit vermietet, kann aber bezugsfrei geliefert werden. Der Kaufpreis beträgt € 385.000,- (zzgl. einer Provision von 3% des Kaufpreises zzgl. 19% UST).

Ausstattung

Die Gewerbeeinheit verfügt über attraktive Massivholzböden, teilweise über Parkett im beliebten Fischgrätmuster. Der hintere Flur wurde im Januar 2024 mit Vinyl in „Eiche-hell-Optik“ vermierterseits ausgestattet, in diesem Kontext wurde auch der hintere Bereich der Einheit malermäßig renoviert.

Im Hauptzimmer ist eine Wandfläche unverputzt und verleiht mit ihren sichtbaren Rohklinkern ein ganz individuelles Raumgefühl.

Die Heizungsanlage und die gesamte Elektrik wurden erneuert. Die Beheizung erfolgt über eine Fernheizung, das warme Wasser wird über einen elektrischen Durchlauferhitzer erzeugt.

Lage

Die Niebuhrstraße im Bezirk Berlin-Charlottenburg verbindet die Leibniz- mit der Bleibtreustraße und verläuft parallel zur Mommsenstraße und dem Kurfürstendamm. Diese Gegend gehört zu einer der beliebtesten Wohnlagen unserer Stadt. Der Kurfürstendamm ist in nur ca. 100 m zu Fuß erreichbar, die Umgebung ist durch zahlreiche gemütliche Straßencafés, Boutiquen und stilvolle Restaurants sowie Kunstgalerien geprägt.

Eine öffentliche Tiefgarage (Walter-Benjamin-Platz, welche Mo-So von 0-24 Uhr geöffnet ist) befindet sich ebenfalls in knapp 5 Minuten fußläufiger Entfernung.

Sollte man nicht das eigene Auto nutzen wollen, so stehen zahlreiche gute Verkehrsverbindungen zur

Werz & Werz Immobilien oHG, Podbielskiallee 81, 14195 Berlin,
Tel.: +49 (0)30 – 80 40 90 40, Fax: +49 (0)30 – 831 28 81, office@werz-werz.de

Gesellschafter: Dipl.-Kfm. Dr. Matthias Werz, Christian Werz
Sitz Berlin, Reg-Nr.: HR A 23389, Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg,
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß 27a Umsatzsteuergesetz: 25/587/60348
Zulassung nach § 34 GewO durch das Wirtschaftsamt beim Bezirksamt Berlin-Zehlendorf,

Königin-Luise-Str. 96, 14195 Berlin, Tel.: +49 (0)30 – 90 29 90

Zuständige Kammer: IHK Berlin

Verfügung, so ist der S-Bahnhof Savignyplatz, der mit den S-Bahn-Linien 5, 7 und 75 eine sehr gute Verbindung nach Mitte u. a. herstellt, in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Die Buslinie 101 befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Wir bitten Sie höflich, Besichtigungen nur nach vorheriger Terminvereinbarung mit unserem Büro und im Beisein eines unserer Mitarbeiter vorzunehmen. Unsere Angaben beruhen auf den Aussagen des Eigentümers bzw. Verkäufers. Für deren Richtigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Werz & Werz Immobilien oHG, Podbielskiallee 81, 14195 Berlin,
Tel.: +49 (0)30 – 80 40 90 40, Fax: +49 (0)30 – 831 28 81, office@werz-werz.de

Gesellschafter: Dipl.-Kfm. Dr. Matthias Werz, Christian Werz
Sitz Berlin, Reg-Nr.: HR A 23389, Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg,
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß 27a Umsatzsteuergesetz: 25/587/60348
Zulassung nach § 34 GewO durch das Wirtschaftsamt beim Bezirksamt Berlin-Zehlendorf,
Königin-Luise-Str. 96, 14195 Berlin, Tel.: +49 (0)30 – 90 29 90
Zuständige Kammer: IHK Berlin