



PREISMEYER

Direktverkauf durch den Eigentümer

**Praxis oder Wohnen**

**135 m<sup>2</sup> Gewerbeeinheit mit 70 m<sup>2</sup> Eigengarten**

Wachsmuthstraße 22, 13467 Berlin



Ruhige Grünlage

Nutzfläche ca. 135 m<sup>2</sup>

Gartenfläche ca. 70 m<sup>2</sup>

Kaufpreis 505.000 €

6 Räume Privatgarten

400 Meter zum S-Bhf Hermsdorf

Umwidmung in Wohnung denkbar



PREISMEYER

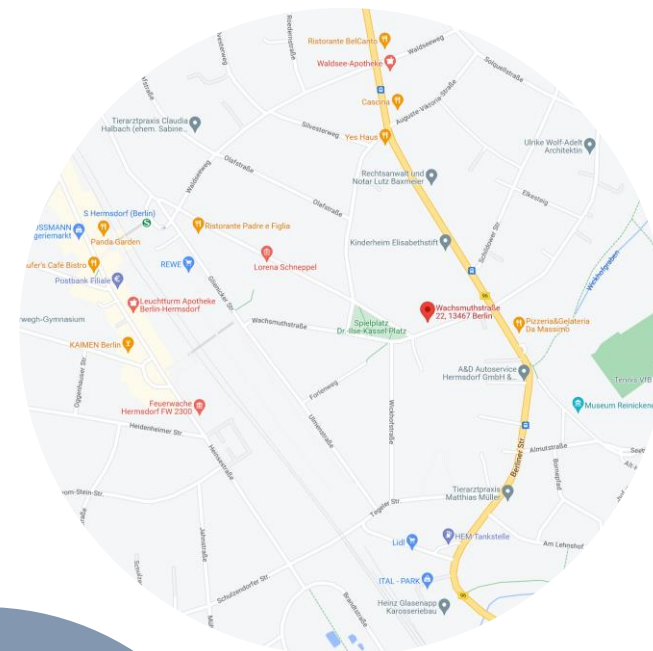
## Lage

Hermsdorf liegt im Nord-Westen Berlins und bietet eine ideale Kombination aus Leben im Grünen und Anbindung an die Stadt. Der Ortsteil zeichnet sich durch seinen dörflichen Charakter aufgrund des schönen Baumbestands, der vielen Einfamilienhäuser und gründerzeitliche Stadtvillen aus. Das Zentrum mit den vielen Geschäften und Restaurationen befindet sich in unmittelbarer Nähe um den Bahnhof herum und in der Heinsestraße.

Das Haus befindet sich in der Wachsmuthstraße, eine ruhige Anwohnerstraße mit prachtvollen Altbauten. Das Naturschutzgebiet „Fließtal“ und das Strandbad Lübars sind wenige Minuten entfernt und bieten diverse Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten.

Schulen und Kitas sowie Spielplätze und Sportanlagen befinden sich in der Nähe. Alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés und schöne Lokale sind fußläufig sehr gut zu erreichen.

Der S-Bahnhof Hermsdorf liegt 400 Meter entfernt und bietet im 10-Minuten-Takt die direkte Verbindung über die Berliner Innenstadt in den Südwesten (S1) und in den Südosten (S85) der Stadt. Die Bushaltestellen sind ebenfalls schnell erreicht. Mit dem Auto ist man über die A111 in ca. 25 Minuten am Kurfürstendamm oder über die B96 in Mitte.



S-Bhf. Hermsdorf	400 Meter
Einkaufsstraße Heinsenstr.	500 Meter
Grundschule	500 Meter
Strandbad Lübars	1.800 Meter
EKZ Nordmeile	1.600 Meter
Autobahn A111	8 Automin.



S-Bahnhof Hermsdorf



**PREISMEYER**

## Die GE 3 / Gewerbeeinheit

Das Gebäude wurde 1920 gebaut und fügt sich durch seine gepflegte Fassade im Altbaustil und seine dreigeschossige Bauweise in das Straßenbild ein.

**Die Gewerbeeinheit** befindet sich im Erdgeschoss und erstreckt sich über das Vorderhaus, den Seitenflügel und das Hinterhaus, wodurch sie zu allen Himmelsrichtungen ausgerichtet ist.

Sie verfügt über 135 m<sup>2</sup> Innenfläche sowie einen 70 m<sup>2</sup> großen Privatgarten. Die Einheit bietet 6 Räume unterschiedlicher Größe, ein Badezimmer, ein Gäste-WC und eine Küche.

Die Gewerbeeinheit präsentiert sich in einem gepflegten Zustand.

Sie wird seit mehreren Jahren als Praxis genutzt. Die Nettokaltmiete beträgt 20.292 Euro pro Jahr. Der Mietvertrag ist jährlich mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten kündbar.

Die Umwidmung von Gewerbe in Wohneigentum ist ausdrücklich durch die Teilungserklärung gestattet. Durch die Ständerwerkbauweise ist die Grundrissgestaltung flexibel.



Haus



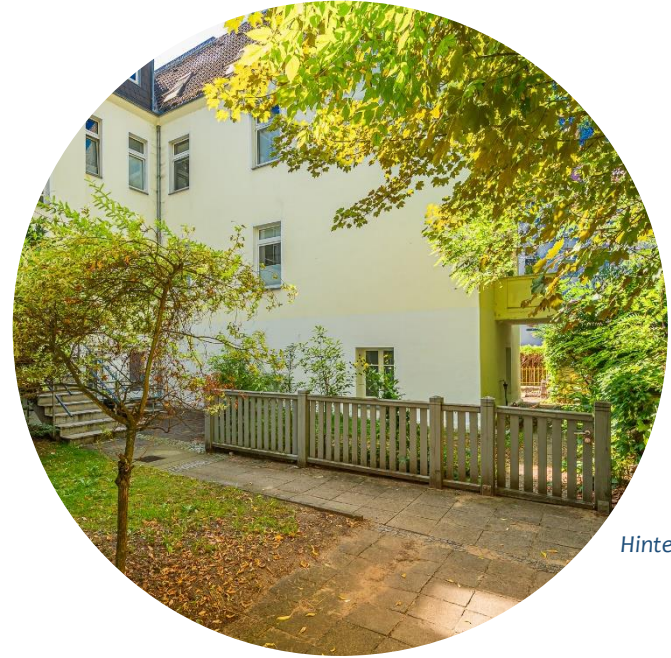
Hauseingang



**PREISMEYER**



*Hinterhof*



*Hinterhof*

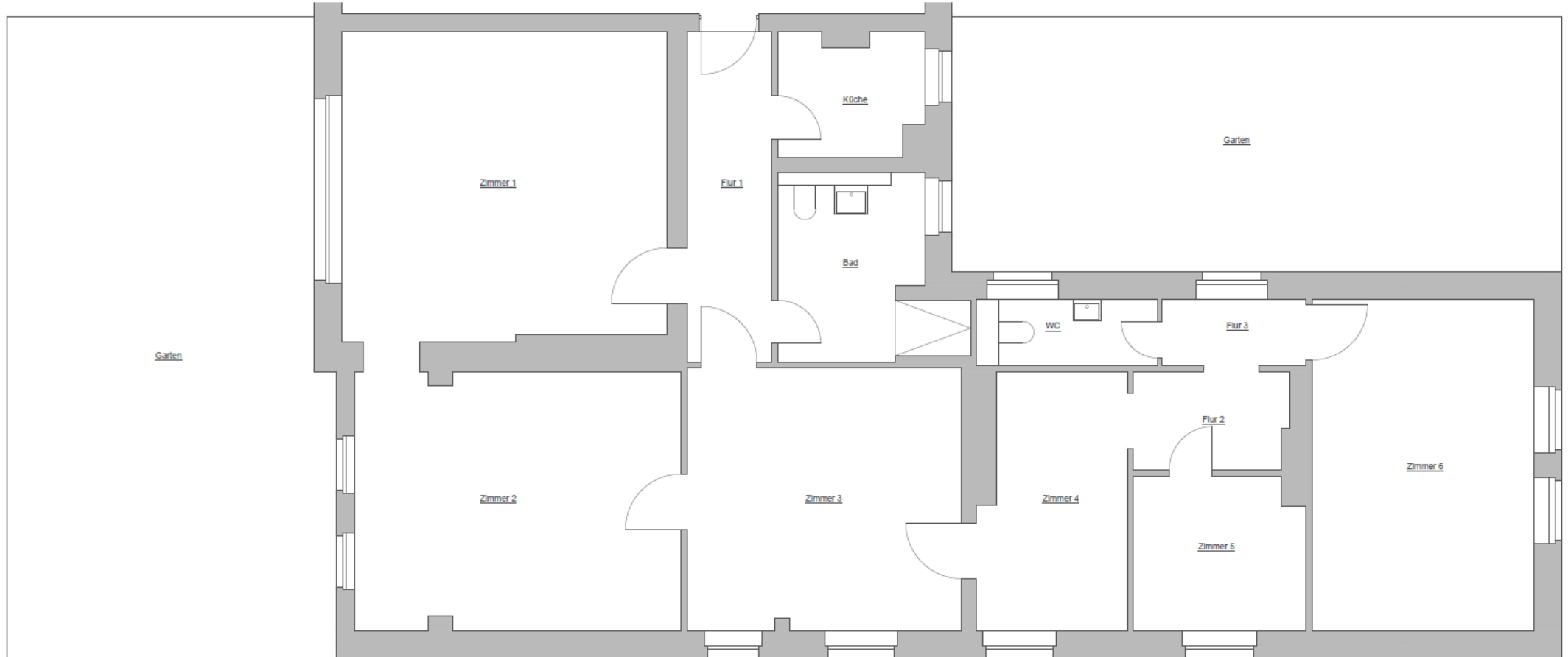


*Hausansicht*



PREISMEYER

Grundriss





**PREISMEYER**

## Kennzahlen

Nutfläche (Gewerbe) ca. 135 m<sup>2</sup>

Gartenfläche – vor dem Haus und im Hinterhof ca. 70 m<sup>2</sup>

Kaufpreis 505.000 €

Nettokaltmiete 1.691 € / Monat

Wohngeld (samt IH-Rücklagen) 671 € / Monat

(provisionsfrei)

Bei Kaufinteresse oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an:

Preismeyer Verwaltungs GmbH  
Nürnberger Str. 67, 10787 Berlin

**Herrn Eldar Shevach**  
**Tel: +49(0) 160 93 16 80 82**  
**Email: [info@preismeyer.com](mailto:info@preismeyer.com)**

