



Objektnummer 876

Potsdam - Potsdam-Babelsberg: Vielseitig nutzbares Ladengeschäft...

Eckdaten

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)

Grundstücksfläche	429,0 m²
Gesamtfläche	89,7 m²
Ladenfläche	89,7 m²
Bürofläche	89,7 m²
Grundstücksfront	7,9
Anzahl Zimmer	4,0
Gäste-WC	1,0
Vermietbare Fläche	89,7
Einliegerwohnung	true
Baujahr	1935
Letzte Modernisierung	1996
Räume veränderbar	
Küche	Offen
Bodenart	Laminat
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Öl
Kabel/SAT TV	
Teeküche	
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Ausbaustufe	Schlüsselfertigmitkeller
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweis ist in Bearbeitung

Objektbeschreibung

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)

Lage

Die angebotene Immobilie befinden sich in unmittelbarer Nähe zu den Studios Babelsberg, den größten Filmstudios in Deutschland. Die Filmstudios sind angeschlossen an den Filmpark Babelsberg, die als Erlebnispark mit Stuntshows, zu den beliebtesten Attraktionen von Potsdams gehören.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bieten ein nahegelegener BIOLADEN, ein EDEKA- sowie ein Netto-Einkaufsmarkt, verschiedene Bäckereien und zahlreiche kleinere Geschäfte sowie Restaurants und Cafés. Der Bahnhof Babelsberg (S7) ist ca. 550 m entfernt und ist fußläufig in ca. 7 Minuten zu erreichen. Die nächstgelegene Bushaltestelle 'Spindelstr. ' mit den Buslinien 616, 694, N17 befindet sich in 61 m Entfernung. Der Flughafen Tegel ist in ca. 27 Autominuten (31,4 km) und der Flughafen Schönefeld in ca. 32 Autominuten (36,5 km) über die Autobahn erreichbar.

Für Autofahrer bietet die A115 und die B1 eine direkte und schnelle Verbindung in die Berliner City.

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)

Objektbeschreibung

Die ca. im Jahr 1935 errichtete Immobilie liegt im grünen Potsdamer Stadtteil Babelsberg Nord (Weberviertel), befindet sich in einem guten sowie optisch ansprechenden Bauzustand und wurde ab dem Jahr 1991 bis zum Jahr 1995 komplett saniert (neue Elektro-, Wasser- und Abwasserleitungen, Erneuerung der Heizung sowie der Dacheindeckung, teilweise Erneuerung der Fenster). Die Gewerbeeinheit erstreckt sich straßenseitig über das Erdgeschosses und verfügt über zwei Eingänge (im Bereich des Gehwegs sowie über die Hauseingang). Die Gewerbeeinheit selbst besteht aus einem großen offenen Raum zur Straßenseite (ca. 50 m²) sowie weiteren Räumen zur Gartenseite, die überwiegend mit Leichtbauwänden getrennt sind und nach den Bedürfnissen des neuen Nutzers flexibel neu gestaltet werden können. Im hinteren Bereich der Gewerbeeinheit sind ein WC-Bereich vorgesehen. Aufgrund der Lage im rückwärtigen Bereich der Fußgängerzone und aufgrund der Nähe zur Schule eignet sich die Gewerbeeinheit nicht nur zur Nutzung als Büro, sondern auch als Ladenfläche bzw. für einen kleinen Imbiss, eine Eisdiele oder als Café. Die Nutzung als Restaurant ist laut Teilungserklärung nicht gestattet. Die einzelnen Räume sind aufgrund der vielen Fenster hell, aufgrund der Lage im Erdgeschoss sowie der Ausrichtung der Fenster sind diese jedoch tagsüber keiner direkten Sonneneinstrahlung ausgesetzt, wodurch das Arbeiten auch bei heißen Tagen mit angenehmen Raumtemperaturen möglich ist. Die Gewerbeeinheit ist renovierungsbedürftig. Im Hinblick auf den Verkauf sowie die flexible Nutzungsmöglichkeit soll dem Käufer die Entscheidung über Art und Umfang der Erneuerung überlassen werden.

Über der Gewerbeeinheit befindet sich eine Maisonette-Wohnung, die sich über das Ober- und Dachgeschoss erstreckt und von uns ebenfalls zum Verkauf angeboten werden kann. Die dritte Einheit der Eigentümergemeinschaft steht nicht zum Verkauf.

Ausstattung

- Holzfenster (teilweise mit Isolierverglasung)
- Konvektorenheizkörper
- Kabelanschluss
- WC-Bereich
- Schaufenster zur Fußgängerzone
- Öl-Zentralheizung
- Fenster mit Metallgitter gesichert
- Kabelanschluss
- DSL-Anschluss (mit bis zum 50 Mbit/s)

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)

Sonstiges

Gerne lassen wir Ihnen für diese Immobilie bei Vorlage einer Kontaktformularanfrage mit Ihrem Vor- und Nachnamen, Ihrer Wohnanschrift, Ihrer Telefonnummer sowie Email-Adresse, ein ausführliches Exposé mit ergänzenden Angaben (z. B. Grundriss, zusätzliche Fotos und zusätzliche Informationen) zukommen. Unsere Exposés enthalten zudem die Anschrift der Immobilie, damit es ihnen möglich ist, sich zunächst einen Eindruck von der konkreten Lage zu verschaffen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Diese sowie unser Impressum finden Sie auf unserer Internetseite: www.estate-moments.de. Dieses Verkaufsangebot ist an Kaufinteressenten gerichtet. Bei Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrags entsteht unser Anspruch auf Zahlung der genannten Provision somit gegenüber dem Käufer. Darüber hinaus sind vom Käufer auch die Grunderwerbssteuer (in Berlin 6 % und in Brandenburg 6,5 % des Kaufpreises) sowie die Notar- und Grundbuchgebühren (ca. 2 % des Kaufpreises) zu bezahlen.

Laut Verordnung Nr. 524/2013 der Europäischen Union (EU) sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, auf unserer Internetseite im Impressum und bei Verkaufs- oder Vermietungsangeboten einen Hinweis auf die Online-Streitschlichtungsstelle aufzunehmen, die unter der folgenden Adresse zu finden ist: ec.europa.eu/consumers/odr.

Diese Immobilie bzw. das Gebiet, in dem sich diese Immobilie befindet, unterliegt den Bestimmungen des Denkmalschutzes, weswegen ein Energieausweis nicht erstellt werden muss.

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
Online ansehen



estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)



estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)