Berlin

# Ihre attraktive Gewerbeeinheit im Neubau "Am Postufer"

***Objektnummer: 23343141***

**KAUFPREIS:** 2.254.426 EUR

**Objektnummer: 23343141 - 12203 Berlin**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 23343141 - 12203 Berlin**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 23343141 |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 2.254.426 EUR |
| Büro/Praxen | Praxisfläche |
| Gesamtfläche | ca. 274 m² |
| Zustand der Immobilie | Erstbezug |
| Nutzfläche | ca. 0 m² |

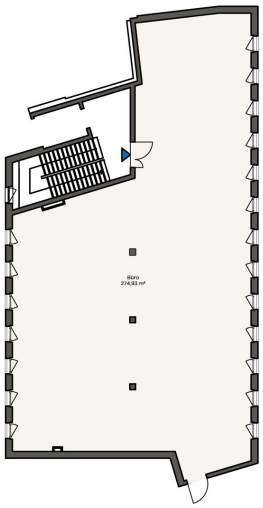
**Objektnummer: 23343141 - 12203 Berlin**

# Die Immobilie

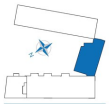
**Objektnummer: 23343141 - 12203 Berlin**

# Die Immobilie

VON POLL COMMERCIAL®

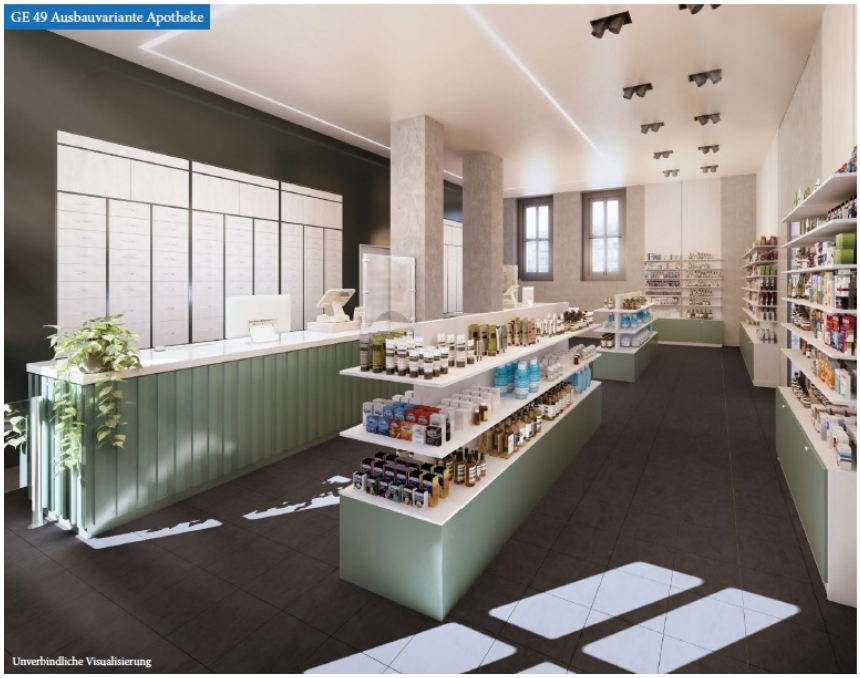



AM POSTUFER



Neubau Königsberger

| | |
|---|---|
| Gewerbe | 58 |
| | NBK.OG.01.01 |
| Lage | 1.OG |
| Raum | 1 |
| Größe | 274,93 m² |



**Objektnummer: 23343141 - 12203 Berlin**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23343141 - 12203 Berlin**

# Ein erster Eindruck

Auf dem Grundstück des denkmalgeschützten ehemaligen Postgebäudes am Hindenburgdamm 1 in Berlin-Lichterfelde entsteht ein einzigartiges Ensemble in direkter Uferlage und mit großer Tiefgarage. Insgesamt wird es vier Gebäude mit 48 Eigentumswohnungen und 10 Gewerbeeinheiten geben. Herzstück ist der wunderschöne, reich begrünte Innenhof. Von der Außenwelt geschützt kann man hier wunderbar entspannen, den Blick schweifen lassen und die Natur genießen. Die Gewerbeflächen verteilen sich auf drei Gebäude. Im Denkmal des aufwendig sanierten alten Postamtes wird es neben Etagen- und Dachgeschosswohnungen, wohnverträgliches Gewerbe geben. Der Neubau an der Königsberger Straße bietet neben Büros auch Raum für zwei Ladenflächen. Der Neubau am Hindenburgdamm wird neben zwei Wohnungen über Büro- und Praxisflächen verfügen. Im Neubau an der Uferpromenade des Teltowkanals entstehen ausschließlich Wohnungen. On the site of the listed former post office building at Hindenburgdamm 1 in Berlin-Lichterfelde, a unique ensemble is being built in a direct riverside location and with a large underground car park. There will be a total of four buildings with 48 condominiums and 10 commercial units. The centrepiece is the beautiful, richly landscaped inner courtyard. Protected from the outside world, this is a wonderful place to relax, let your eyes wander and enjoy nature. The commercial spaces are spread over three buildings. In the listed building of the lavishly renovated old post office, there will be flats and attic flats as well as commercial space suitable for residential use. The new building on Königsberger Straße will offer offices as well as space for two shops. The new building on Hindenburgdamm will have office and practice space in addition to two flats. The new building on the banks of the Teltow Canal will be exclusively residential.

**Objektnummer: 23343141 - 12203 Berlin**

# Ausstattung und Details

Conceptstore, Gastronomie (keine Vollküche), Dienstleistung, Praxis oder hochwertige Büros in den oberen Etagen mit angenehmer Arbeitsatmosphäre – in diesen Gewerbeeinheiten ist fast alles möglich und das von Anfang an: denn hier können alle Einheiten als veredelter Rohbau erworben werden und können somit ideal für verschiedenste Anforderungen geplant und angepasst werden. Überwiegend bodentiefe Fenster im Neubau oder ein verglastes Erdgeschoss-Foyer im Altbau des ehemaligen Postamtes schaffen die Voraussetzungen für eine optimale gewerbliche Nutzung.
Ob Apotheke, Concept-Store, Café oder Bioladen – diese repräsentative Gewerbefläche lockt garantiert Kundschaft an: Im ehemaligen Postamt bietet sie ein einmaliges Flair für vielseitige Nutzungen. Das über Eck verlaufende, verglaste Foyer mit ca. 4 m Raumhöhe schafft eine einladende Situation und sorgt für eine hohe Sichtbarkeit an dieser stark frequentierten Kreuzung am Hindenburgdamm.
Concept store, gastronomy (no full kitchen), service, practice or high-quality offices on the upper floors with a pleasant working atmosphere - almost anything is possible in these commercial units, and right from the start: because here all units can be purchased as a refined shell and can thus be ideally planned and adapted for a wide variety of requirements. Predominantly floor-to-ceiling windows in the new building or a glazed ground floor foyer in the old building of the former post office create the conditions for optimal commercial use.
Whether a pharmacy, concept store, café or organic food shop - this prestigious commercial space is guaranteed to attract customers: In the former post office, it offers a unique flair for versatile uses. The glazed foyer running across the corner with a room height of approx. 4 m creates an inviting situation and ensures high visibility at this busy intersection on Hindenburgdamm.

**Objektnummer: 23343141 - 12203 Berlin**

# Alles zum Standort

Lichterfelde zählt zu den etablierten und gewachsenen Bezirken im Süd-Westen der Stadt. Die Lage in der ehemaligen Villenkolonie ist prächtig. Umliegende Cafés und Restaurants, die Freie Universität Berlin, der beliebte Wochenmarkt am Kranoldplatz, die Nähe zur Einkaufsmeile der Schloßstraße, zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte und Ärzte, der Botanische Garten und nicht zuletzt die Uferpromenade des Teltowkanals machen das Wohn- und Gewerbeensemble "AM POSTUFER" zu einem idealen Standort für Ihre Business-Idee. Nur 17 Minuten vom Kurfürstendamm entfernt gibt es eine hervorragende Infrastruktur mit Anschluss an die Stadtautobahn und den öffentlichen Nahverkehr mit S-Bahn und Bussen. Zwei Bushaltestellen befinden sich direkt vor dem alten Postamt. Im Umkreis von nur einem Kilometer gibt es zahlreiche Kitas, Spielplätze und Schulen. Das Sommerbad Lichterfelde ist praktisch um die Ecke. Sportskanonen können sich auf Tennis- und Basketballplätzen, in mehreren Sportvereinen und im Stadion Lichterfelde austoben. Lichterfelde is one of the established and mature districts in the south-west of the city. The location in the former villa colony is magnificent. Surrounding cafés and restaurants, the Free University of Berlin, the popular weekly market on Kranoldplatz, the proximity to the shopping mile of Schloßstraße, numerous retail shops and doctors, the Botanical Garden and, last but not least, the promenade along the Teltowkanal make the "AM POSTUFER" residential and commercial ensemble an ideal location for your business idea. Only 17 minutes from Kurfürstendamm, there is an excellent infrastructure with connections to the city motorway and public transport with S-Bahn and buses. Two bus stops are located directly in front of the old post office. There are numerous daycare centres, playgrounds and schools within a radius of only one kilometre. The Lichterfelde summer swimming pool is practically around the corner. Sports enthusiasts can let off steam on tennis and basketball courts, in several sports clubs and in the Lichterfelde stadium.

**Objektnummer: 23343141 - 12203 Berlin**

# Sonstige Angaben

GELDWÄSCHEGESETZ Als Immobilienmaklerunternehmen ist VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. 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.

**Objektnummer: 23343141 - 12203 Berlin**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kai Seidel

Karlsbader Straße 18  Berlin – Commercial
E-Mail: commercial.berlin@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com