



Berlin/Marzahn: Erstbezug - saniertes Geschäftshaus mit Dachstudio in Alt-Marzahn - UWE G. BACHMANN

Buerohaus in 12685 Berlin/Marzahn

Sie möchten sofort und online die Objektanschrift zu dieser Immobilie erfahren?



Daten im Überblick

Objektart:	Buero_praxen
Objekttyp:	Buerohaus
Nutzungsart:	Gewerbe
Vermarktungsart:	Miete
Baujahr:	1850
Energieausweistyp:	Es besteht keine Pflicht!



Objektbeschreibung:

Die im alten Ortskern von Marzahn gelegene, denkmalgeschützte und hochwertig sanierte Gewerbe-Immobilie mit einer Gewerbefläche von ca. 220 m² wurde als einziges Gebäude mit dem Giebel zur Straßenseite erstellt und gehört zu den ältesten Häusern in Alt-Marzahn. Mit einem Krüppelwalmdach, etwa im Jahr 1850 erbaut, ist es heute ein Einzeldenkmal. Die Dachform gibt dem Gebäude zur Straßenfront hin ein besonderes Gesicht.

Eine repräsentative Fläche in einem 170 Jahre alten Haus, die für ein Gewerbe mit Planungsbüro, Arztpraxis o. ä. gut geeignet ist.

Zwei separate Eingänge ermöglichen eine Trennung in verschiedene Bereiche. Die Wände des alten Hauses bestehen aus Feldsteinen und Lehm. Dadurch wird ein wohltuendes Raumklima erreicht, dass im Sommer kühlt und im Winter wärmt.

Parkmöglichkeiten für Mitarbeiter sind auf dem Objekt in Form von 2 Carport- Stellplätzen vorhanden. Für Besucher stehen ausreichend Parkplätze in Objektnähe zur Verfügung.

ERDGESCHOSS:

Ein seitlicher, überdachter Hauseingang führt in eine geräumige Eingangsdiele. Fliesen in Holzoptik und weiße Wände dominieren den Bereich. Vier große und freundliche Räume, inklusive eines Duschbades mit WC stehen Ihnen zur Verfügung. Mit Ausnahme eines Zimmers, sind alle weiteren Zimmer von der Diele aus zu erreichen. Die Räume sind mit Holzdielen-Fußböden versehen.

Schwer entflammable Glasfasertapeten im Innenbereich bieten Sicherheit. Die Fenster und Kassetten Türen sind in Weiß gehalten. In einem separaten Zimmer befinden sich die erforderlichen Anschlüsse für eine Kücheneinrichtung. Das Duschbad, sehr elegant in Schieferfarben, mit WC, Handtuchheizkörper und Waschbecken ausgestattet, ist deckenhoch gefliest. Hochwertige Armaturen wurden installiert und sichern Qualität. Des Weiteren sind eine ebenerdige Dusche mit Vollglas-Abtrennung und ein Waschmaschinenanschluss vorhanden. Das Fenster ist mit Milchglas versehen. Vom Erdgeschoss aus gelangen Sie unter anderem zum Hinterausgang.

DACHGESCHOSS:

Über eine Treppe mit geschlossenen Stufen aus Buchenholz erreichen Sie das Dachgeschoss. Eine offene Anordnung bis in das Spitzdach mit sichtbaren Holzbalken bietet sich dar. Die offene Balkenkonstruktion des Dachstuhls erzeugt eine moderne und dennoch wohlige Atmosphäre in diesem Bereich, der sich über das gesamte Haus erstreckt. Dieser Bereich der im Stil eines Dachstudios gestaltet ist bietet mit respektablem Größe und kleineren Stellflächen zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten. Alle Dachflächenfenster sind 2-fach verglast. Für eine kleine Tee- bzw. Kaffeeküche ist eine Nische mit zugehörigen Anschlüssen vorgesehen. Die passende Einrichtung dazu obliegt dem Mieter. Auch im oberen Geschoss ist ein Duschbad in edler Optik mit schieferfarbenen Fliesen, WC, Handtuchheizkörper und Waschbecken, sowie einer ebenerdigen Dusche aus Glas installiert.

HAUSANSCHLUSSRAUM (Medienraum)

In diesem abgeschlossenen Raum befinden sich unter anderem die technischen Gebäudeausrüstungen, wie der Gas-Niedertemperaturheizkessel mit Speicher, Sicherungskasten sowie alle weiteren Medienträger zu dem Gebäude. Alle Versorgungen sind getrennt voneinander für beide Etagen ablesbar.



Lage:

Am Straßenbereich, welcher in typischer Spindelform um die Dorfkirche als Zentrum herum gestaltet wurde, befindet sich mitten im Ortskern von Alt-Marzahn, an einer befestigten Straße, diese hochwertig sanierte und repräsentative Gewerbeimmobilie. Alt-Marzahn ist ein seit dem Mittelalter entstandenes, typisch märkisches Angerdorf. Direkt auf dem Anger sind die (zweite) Dorfkirche sowie das ehemalige Dorfschulhaus erhalten. Liebevoll restaurierte Häuser bestimmen das vorherrschend ländlich geprägte Ortsbild. In unmittelbarer Umgebung befinden sich die \u201eGärten der Welt\u201c und das \u201eEastgate\u201c, welches fußläufig in etwa 15 min erreichbar ist. Eine hervorragende infrastrukturelle Anbindung an diese Immobilie wird durch die S-Bahn-Station Berlin-Marzahn, welche etwa 2 Km entfernt ist, als auch die fußläufig in wenigen Minuten erreichbaren Tram- und Buslinien realisiert. Die Zufahrt zum Objekt erfolgt über die Landsberger Allee oder der Allee der Kosmonauten. Die nächste Autobahnanbindung ist ca. 7 Km entfernt.

Hinweis: Sie möchten die Objektanschrift zu dieser Immobilie erfahren?

Einfach diesen Link in Ihren Browser kopieren: <http://bachmann-immobilien.de/onlineadressabfrage/?Y=LG012-3>

Ausstattung:

- alle Räume sind mit Flächenheizkörpern ausgestattet
- die Befuerung erfolgt durch einen Niedertemperaturheizkessel
- alle Fenster sind 3-fach verglast
- Dachflächenfenster in 2-fach Verglasung
- Wechselsprechanlage auf beiden Ebenen
- Außenrollläden elektrisch
- Installationen für die Kücheneinrichtung sind vorhanden
- automatische Einstellung der Heizung auf jeder Etage
- im großen Zimmer ist eine Verstärkung des Dielenbodens für einen Kamin vorgesehen (Zugang zum Schornstein vorhanden)

Folgende Modernisierungen wurden u.a. durchgeführt:

- von ca. 2012 bis 2016 völlige Erneuerung nach Entkernung von Fußböden und Decken
- Einbau der beiden Duschbäder
- Ausbau des Dachgeschosses mit neuem Dachstuhl und Eindeckung
- ca. 2014 komplette Erneuerung der Heizungsanlage und Heizkörper
- Netzwerkanbindung und Telefonanschlüsse sind in allen Räumen vorhanden (incl. Erweiterungsmöglichkeit)

Sonstiges:

Erweiterungs- und Umbaumöglichkeiten:

In Absprache mit dem Eigentümer dieser Immobilien wären gewünschte Umgestaltungen oder gewerbespezifische Anpassungen möglich.

Angaben zum Gewerbemietvertrag:

- eine Nutzung als Kindertagesstätte ist für diese Immobilie nicht möglich
- Unbefristeter Mietvertrag



- Halbjährige Kündigungsfrist
- KEINE Staffelmietvereinbarung
- Müllentsorgungs- sowie Telefon/ Internet/ TV/ GEMA- Kosten sind vom Mieter zu tragen
- der Mieter verpflichtet sich, eine Haftpflichtversicherung abzuschließen
- der Winterdienst wird vom Vermieter ausgeführt (individuelle Absprachen möglich)
- die Hausreinigung obliegt dem Mieter
- der Vorgarten des Objektes ist Eigentum des Vermieters und wird von diesem gepflegt

Aufstellung der vorläufigen Betriebskosten:

Aufgrund der umfangreichen Sanierungsarbeiten an diesem Objekt liegen dem Eigentümer (Vermieter) derzeit keine Vergleichswerte vor. Somit können die zu erwartenden Kosten nur schätzungsweise angegeben werden.

Der zu erwartende (geschätzte) monatliche Betriebskostenbetrag zzgl. der gesetzl. MwSt. setzt sich wie folgt zusammen:

Grundsteuer (derzeit ohne Nutzungsart):	25,00 EUR
Gebäudeversicherung:	25,00 EUR
Schornsteinfegerarbeiten:	5,00 EUR
Straßenreinigung BSR (anteilig):	5,00 EUR
Berl. Wasserbetriebe (geschätzter Verbrauch):	120,00 EUR
Strom GASAG (geschätzter Verbrauch):	150,00 EUR
Heizung und Warmwasser GASAG (gesch. Verbrauch)	250,00 EUR
Wartungskosten Heizung/ Gastherme:	7,50 EUR
Gesamt:	587,50 EUR

Aufgrund der Schätzwerte wird auf 600,00 EUR aufgerundet. Es erfolgt zukünftig eine detaillierte, verbrauchsabhängige Abrechnung über die Betriebskosten.

Wichtig:

Aufgrund des Denkmalschutzes dieser Immobilie ist das Anbringen von Außenwerbung mit dem Denkmalamt abzuklären.

ERSCHLIEßUNG:

Erschließung auf dem Grundstück:

Stadtwasser, Strom, Kanalisation, Erdgas, Telefon, DSL, Kabelanschluss.

Ein Energieausweis ist laut Gesetz für diese Immobilie nicht erforderlich.

Hinweis: Verschaffen Sie sich einen umfassenden Eindruck von diesem Angebot durch das bereitgestellte Immobilienvideo und dem virtuellen 360°-Rundgang.

Videomakler.TV ermöglicht Ihnen die Onlinebesichtigung unter <http://bachmann-immobilien.de/immobilien/LG012-3>.



ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN von Bachmann Immobilien GmbH

§ 1 Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor schriftlich eingeholt werden muss, an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Information weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

§ 2 Maklerprovision

Die Maklerprovision ist bei Vertragsabschluss fällig.

§ 3 Doppeltätigkeit

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.

§ 4 Eigentümerangaben

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

§ 5 Haftungsbegrenzung

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

§ 6 Verjährung

Die Verjährungsfrist für alle Schadenersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die Schadenersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

§ 7 Gerichtsstand

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart.

§ 8 Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Dieses gilt auch, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil unwirksam ist, ein anderer Teil aber wirksam. Die jeweils unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwider läuft.