IHR TRAUM VOM EIGENEM NAGELSTUDIO WIRD WAHR!

Wilhelmsmühlenweg 3, 12621 Berlin, Deutschland

Living in Berlin e.K. | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | M 01785054217 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Daten im Überblick

ImmoNr	GEW100-008	**Baujahr**	2022
Objektart	Laden/Einzelhandel	**Kaltmiete**	1.105,00 €
Objekttyp	Ladenlokal	**Kaution**	3.315,00 €
Vermarktungsart	Miete	**Bezugstermin**	31.12.2022
Nutzungsart	Gewerbe		

Beschreibung

Unser Gewerbekomplex am S-Bahnhof Kaulsdorf wird voraussichtlich Ende 2022 fertiggestellt. Aktuell befinden sich drei kleinere Altgebäude auf dem Grundstück, diese werden im Zuge der Baumaßnahmen abgerissen. Es werden insgesamt drei Gebäude errichtet, wobei die Geschäftshäuser eins und zwei zusammenhängend erbaut werden aber nicht innerhalb der Stockwerke verbunden sind. Alle drei Häuser sind über die Tiefgarage und die sogenannte Verbindungsgarage miteinander verbunden. Zusätzlich werden insgesamt 94 Stellplätze realisiert. In den Häusern eins und zwei wird im Erdgeschoss ein Edeka eröffnet. In den restlichen Geschossen werden Gewerbe- und Büroräume eröffnet. Im Haus drei entsteht ein Boardinghaus, welches über drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss mit einer Mietfläche von insgesamt ca. 1.985m^2 verfügt. Im Erdgeschoss der Häuser eins und zwei sind Ladengeschäfte geplant, in den Obergeschossen Büro- und weitere Gewerbeflächen sowie ein Ärztehaus im rechten Teil des Gebäudes zwei. Das Objekt wird nach aktuellen Baurichtlinien errichtet und über eine gehobene Ausstattung verfügen. Der Mix der unterschiedlichen Gewerbearten wird zu einem ausgewogenen Verhältnis und einer Partizipation untereinander führen.

Lage

Das geplante Gewerbeobjekt liegt in Kaulsdorf, einem Ortsteil des Bezirks Marzahn-Hellersdorf in Berlin. Der hier betrachtete Umkreis (Mikrolage) ist ca. 0,6km^2 groß und umfasst ca. 1.000 Haushalte. Die Bewohner kommen aus der bürgerlichen Mitte (Wunsch nach beruflicher und sozialer Etablierung). Vorwiegend leben Singles und Paare im Ortsteil (ca. 76%). Sie haben in der Regel eine hohe berufliche Qualifikation, eine sehr gute Zahlungsmoral und eine geringe Umzugsbereitschaft. Im analysierten Umkreis handelt es sich um großstädtisch geprägte Wohngebiete in Randlagen. Sie verfügen über eine gemischte und aufgelockerte Bebauung bei mittlerer Bevölkerungsdichte. Vorwiegend handelt es sich um gediegene ältere Einzelhäuser als 1- und 2-Familienhäuser mit Gärten in nicht homogen bebauten Straßenabschnitten. Vorherrschend ist die Wohnfunktion, es sind keine Shoppingcenter oder Einkaufspassagen vorhanden. Die ansässigen Unternehmen sind vorwiegend im Dienstleistungssektor tätig. Einen Katzensprung entfernt liegt der S- Bahnhof Kaulsdorf. Der S-Bahnhof Kaulsdorf ist durch die S-Bahn-Linie 5 mit der Berliner Innenstadt verbunden. Die Buslinien 197, 269 und 399 sind ebenfalls direkt angeschlossen. Die Bundesstraße 1 ist in wenigen Minuten mit dem PKW erreichbar. Über die Bundesstraße 1 erreicht man die Berliner Innenstadt (Alexanderplatz) in circa 30 Minuten.

Ausstattung Beschreibung

Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss verfügt über eine Nutzfläche von ca. 55,25m^2 und eine reine Verkaufsfläche von 35,48m^2. Sie liegt in Richtung Wilhelmsmühlenweg. Der Grundriss ist hier sehr gut für ein Nagelstudio geeignet: Im rechten Bereich könnte ein Wartebereich für Kunden eingerichtet werden, der linke Bereich

würde sich gut für zwei bis drei Arbeitsplätze eignen. Ein Empfangs- und Bezahltresen würde sich direkt geradezu an der Wand zum Abstellraum anbieten. Machen Sie Ihren Traum wahr und eröffnen Sie 2022 Ihr eigenes Nagelstudio!

Sonstige Angaben

Es stehen verschieden große Einheiten zur Verfügung und es ist eine Vielzahl von Gewerben möglich. Sie haben Änderungswünsche oder Anmerkungen? Rufen Sie uns gern an und wir besprechen die Einzelheiten!

Objektbilder

Entwurfsplanung

Neubau eines Geschäftshauses
mit Lebensmittelmarkt und Tiefgarage

Wilhelmsmühlenweg 3 / 12621 Berlin

Außenansicht

Living in Berlin e.K. | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | M 01785054217 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

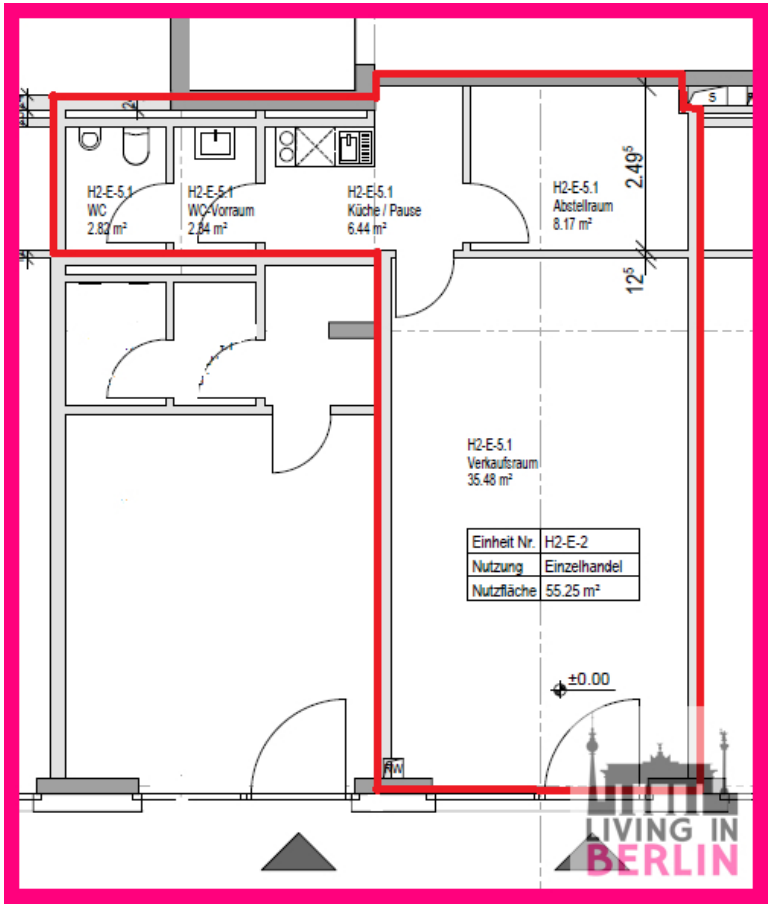
Objektbilder

Übersicht Einheiten im Erdgeschoss

Interne Nummer	Einheit	Gesamtfläche	Fläche Verkaufsraum	Kaltmiete	Kaution
GEW100-001	H1-E-1	96,95m²	80,35m²	1.939,00 €	5.817,00 €
GEW100-002	H1-E-2	68,70m²	54,42m²	1.374,00 €	4.122,00 €
GEW100-003	H1-E-3	70,50m²	57,24m²	1.410,00 €	4.230,00 €
GEW100-004	H2-E-1	74,36m²	61m²	1.487,20 €	4.461,60 €
GEW100-005	H2-E-2	78,93m²	64,22m²	1.578,60 €	4.735,80 €
GEW100-006	H2-E-3	76,85m²	61,97m²	1.537,00 €	4.611,00 €
GEW100-007	H2-E-4	34,42m²	25,86m²	688,40 €	2.065,20 €
GEW100-008	H2-E-5	55,25m²	35,48m²	1.105,00 €	3.315,00 €
GEW100-009	H2-E-6	46,39m²	34,13m²	927,80 €	2.783,40 €

Übersicht - Erdgeschoss

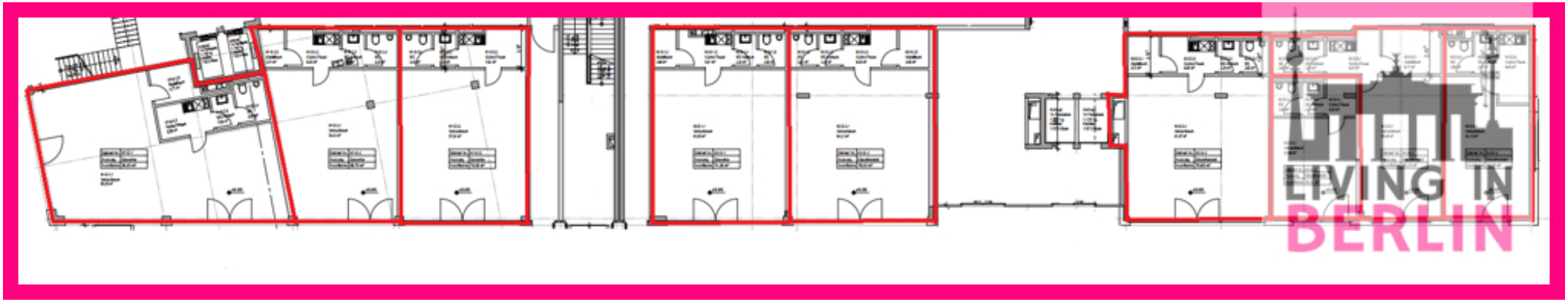
Grundrisse



Grundriss

Living in Berlin e.K. | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | M 01785054217 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss komplett

Living in Berlin e.K. | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | M 01785054217 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Lageplan

Lage

Living in Berlin e.K. | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | M 01785054217 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Ihre Ansprechpartnerin

Frau Anja Meyer
Living in Berlin e.K.
Hönower Str. 72, 12623 Berlin
M 01785054217
info@livinginberlin.de