EIN BESONDERER STANDORT FÜR IHR UNTERNEHMEN – GROßZÜGIGE GEWERBEFLÄCHE IN HISTORISCHER VILLA!



Maxim-Gorki-Strasse 3, 15711 Königs Wusterhausen, Deutschland

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Daten im Überblick

ImmoNr	GEW075a	**Kaution**	7.497,00 €
Etage	2.OG/DG	**Bezugstermin**	sofort
Objektart	Büro/Praxen	**Fahrstuhl**	Kein Fahrstuhl
Objekttyp	Bürohaus	**Stellplätze**	11 Freiplätze à 60,00 € (Miete)
Vermarktungsart	Miete	**Zustand**	Gepflegt
Nutzungsart	Gewerbe	**wesentlicher Energieträger**	Öl
Baujahr	1900	**Energieausweis**	Bedarfsausweis
Kaltmiete	2.499,00 €	**Endenergiebedarf**	262,7 kWh/(m²a)
Nebenkosten ca.	790,00 €	**Energieausweis gültig bis**	13.01.2036
Gesamtmiete	3.289,00 €	**Energieausweis erstellt am**	14.01.2026

Beschreibung

Diese wunderschöne, um 1900 in massiver Bauweise errichtete Villa bietet Ihnen die besondere Gelegenheit, attraktive Gewerberäume im zweiten Obergeschoss und Dachgeschoss eines repräsentativen Gebäudes anzumieten. In unmittelbarer Bahnhofsnähe von Königs Wusterhausen erwartet Sie ein Standort, der historischen Charme mit einer hervorragenden Erreichbarkeit verbindet.
Ob Anwaltskanzlei, Steuerberatungsbüro, Versicherungsagentur, Beratungsunternehmen oder eine andere gewerbliche Nutzung – hier finden Sie den passenden Rahmen für Ihre Geschäftsidee. Die charaktervolle Architektur der Villa verleiht Ihrem Unternehmen eine besondere Adresse mit Wiedererkennungswert.
Die zur Vermietung stehende Fläche erstreckt sich vom zweiten Obergeschoss bis ins Dachgeschoss und verfügt über mehrere individuell nutzbare Räumlichkeiten, die sich flexibel an unterschiedliche Anforderungen anpassen lassen. Die vorhandene WC-Anlage befindet sich im zweiten Obergeschoss. Eine kleine Teeküche ist ebenfalls vorhanden.
Bevorzugt wird die Vermietung der gesamten angebotenen Fläche, um eine zusammenhängende und individuell gestaltbare Gewerbeeinheit zu schaffen. Nach Absprache mit dem Vermieter ist jedoch auch die Anmietung einzelner Räume bzw. Teilflächen denkbar.
Die Beheizung erfolgt über eine Ölheizung, deren Kosten bereits in der Nebenkostenpauschale berücksichtigt sind. Auf dem Grundstück stehen zudem Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Der Außenbereich bietet eine angenehme Ergänzung zum Arbeitsalltag.
Je nach geplanter Nutzung können noch Renovierungs- oder Anpassungsarbeiten erforderlich sein. Gerne besprechen wir gemeinsam mit Ihnen und dem Vermieter individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, um optimale Voraussetzungen für eine langfristige Nutzung zu schaffen.

Lage

Königs Wusterhausen zählt zu den gefragten Wirtschaftsstandorten im Berliner Umland und profitiert von seiner Lage in der dynamischen Airport Region BER. Unternehmen finden hier ein wachstumsstarkes Umfeld, das von einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung und einer hohen Standortqualität geprägt ist.
Ein besonderer Vorteil ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Über die Autobahnen A10, A13 und A113 sind Berlin, Brandenburg und überregionale Wirtschaftszentren schnell erreichbar. Der Bahnhof Königs Wusterhausen bietet direkte Regional- und S-Bahn-Verbindungen in die Berliner Innenstadt. Der internationale Flughafen Berlin Brandenburg (BER) befindet sich nur wenige Fahrminuten entfernt und schafft ideale Voraussetzungen für nationale und internationale Geschäftsbeziehungen. Diese hervorragende Erreichbarkeit macht den Standort besonders attraktiv für Unternehmen, Dienstleister und Gewerbetreibende.
Im Zentrum und entlang der Bahnhofstraße finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Cafés, Restaurants und Imbisse. Ergänzt wird das Angebot durch Banken, medizinische Einrichtungen, Behörden und vielfältige Dienstleistungsangebote. Die kurzen Wege und die hohe Versorgungsqualität schaffen ein angenehmes Umfeld für Mitarbeiter, Kunden und Geschäftspartner.

Auch wirtschaftlich überzeugt Königs Wusterhausen durch seine Nähe zu den wichtigen Wirtschaftsstandorten Wildau, Schönefeld und dem BER-Umfeld. Unternehmen aus den Bereichen Logistik, Handel, Dienstleistungen, Technologie und Gesundheitswirtschaft profitieren von einer leistungsfähigen Infrastruktur, qualifizierten Fachkräften und einem stetig wachsenden Einzugsgebiet.
Königs Wusterhausen verbindet wirtschaftliche Dynamik mit hoher Lebens- und Aufenthaltsqualität. Die Kombination aus hervorragender Verkehrsanbindung, umfassender Nahversorgung und der Nähe zu Berlin macht den Standort zu einer attraktiven Adresse für Unternehmen.

Sonstige Angaben

Bitte beachten Sie, dass eine Staffelmiete mit einer jährlichen Erhöhung von 3% vereinbart wird. Für umsatzsteuerpflichtige Mieter beträgt die Gesamtmiete inklusive der Mehrwertsteuer monatlich 3.913,91€. Für umsatzsteuerbefreite Mieter beträgt die Gesamtmiete monatlich ca. 3.899,00€.

Wie Sie sich dieses großzügige Büro sichern? Indem Sie uns eine Kontaktanfrage senden und wir uns gerne mit Ihnen in Verbindung setzen. Bitte behalten Sie diesbezüglich auch Ihren Spam-Ordner im Blick.

Objektbilder



Außenansicht

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Außenansicht nebst Zufahrt

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Außenansicht nebst Zufahrt

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Parkplatz

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Eingangsbereich

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Büroraum

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Büroraum

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

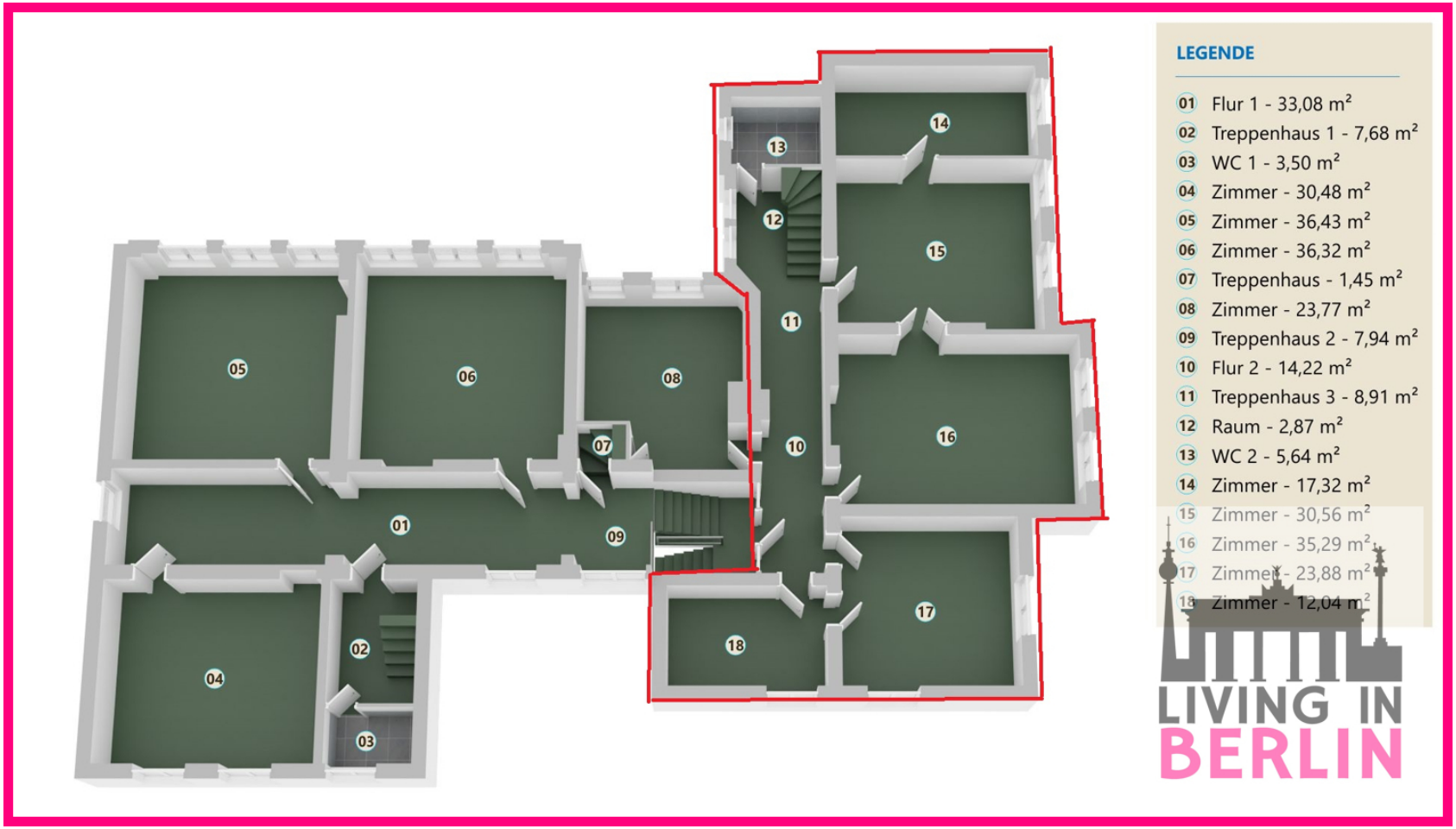
Objektbilder



Teeküche

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

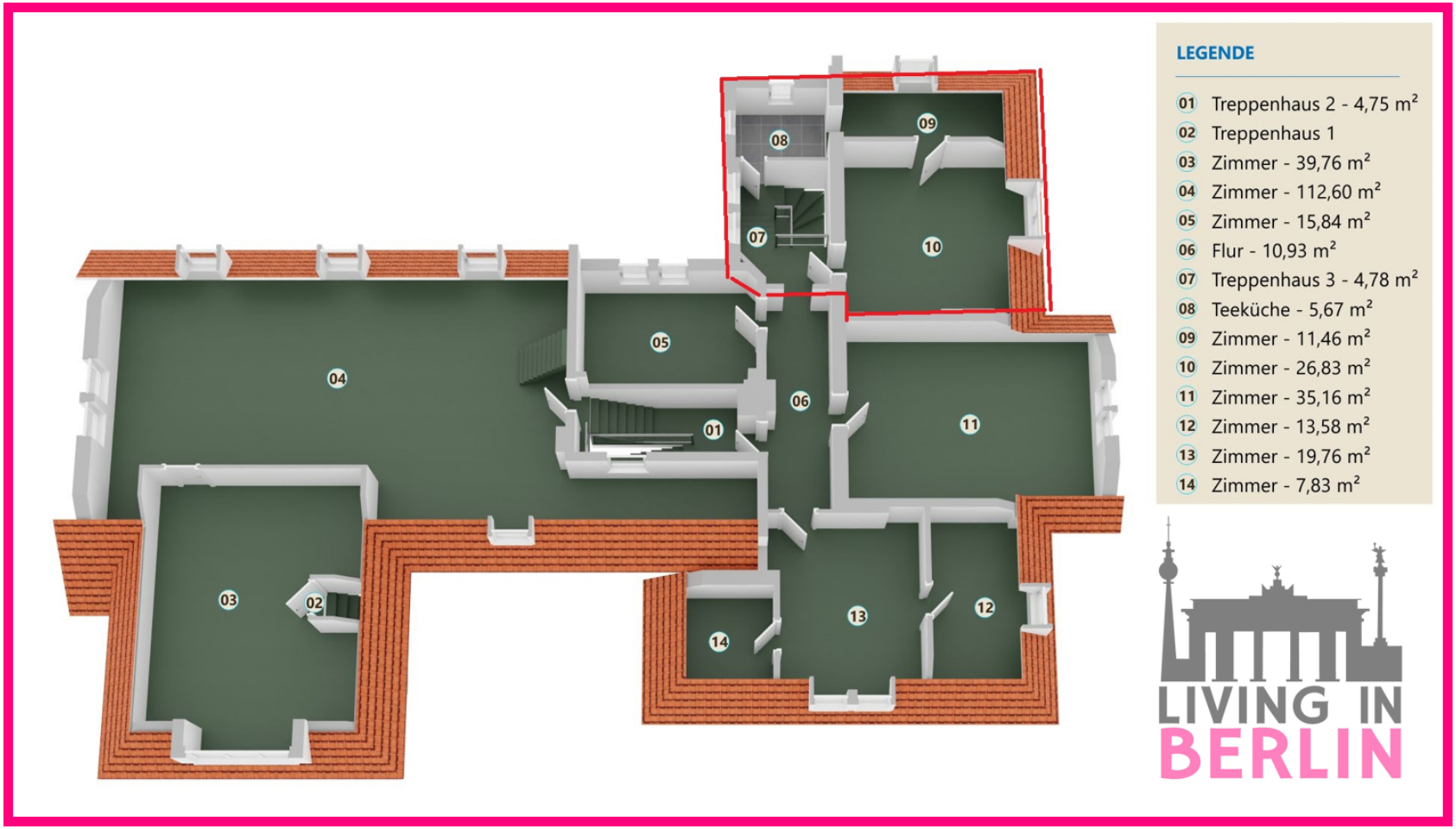
Objektbilder



Grundriss zweites Obergeschoss

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Grundriss Dachgeschoss

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Alina Staritz
Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH
Hönower Str. 72, 12623 Berlin
T 03051487800
M 01785055635
alina@livinginberlin.de