

WellImmobilien www.well-immobilien.de
*Ernst-Thälmann-Str.81 * 14532 Kleinmachnow*

2024

Exposé-Nr.: GE021

Ihr Ansprechpartner:
Melanie Huch-Malitzki

Handy/ Telefon:
0157 / 86 84 92 12
033203/ 73 27 12

EXPOSÉ

(Wohn-) & Geschäftshaus - Gastronomie mit Terrasse
mit ca. 310 qm Nutzfläche auf einem 518 qm Grundstück*
in 14532 Kleinmachnow

Kaufpreis: 800.000 €

zzgl. 7,14 %, inkl. MwSt, Provision durch den Kaufenden



Sehr geehrte Interessenten,
vielen Dank für Ihr Interesse. Folgend erhalten Sie alle vorliegenden Informationen zu der angefragten Immobilie.
Für weitere Fragen und eine Terminvereinbarung für eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Melanie Huch-Malitzki

WellImmobilien

Ihr persönlicher Immobilienmakler

Immobilien Daten in 14532 Kleinmachnow:

Das Haus (Doppelhaushälfte) wurde auf einer Grundfläche von 10,47 x 12,37 Metern in massiver Bauweise auf einem 518 qm großen Grundstück erbaut. 2018 wurde das Haus in ein reines Geschäftshaus umgewidmet. Im Erdgeschoss und Untergeschoss befindet sich eine Gewerbeeinheit, welche als Restaurant, Bar, Minidiscount oder Büro genutzt werden kann. Eine Nutzung als reines Wohngebäude wäre möglich.

Im OG/DG befinden sich vier Zimmer, mit einem Gäste-WC und einem Duschbad, ohne WC. Das DG ist noch erweiterbar und ausbaufähig. Das Ober- und Dachgeschoss ist baurechtlich ebenfalls gewerblich nutzbar. Repräsentativ ist die überdachte Terrasse mit Wintergarten und die Freiterrasse vor der Immobilie.

Der Innenhof ist teilweise als Garten und als Parkplatz nutzbar.

Das Haus ist teilweise renoviert und saniert.

- Gewerbeeinheit mit separatem Eingang, Gästeraum, Küche und WC
- Gastronomie mit Außenterrasse
- weitere Gewerberäume im Untergeschoss, WC
- OD/DG mit 4 Zimmern, Küche, Bad/ WC
- Massivbauweise
- Baujahr 1938
- Grundstück ca. 518 qm
- erforderliche Stellplätze sind auf dem Grundstück zu errichten
- Ausstattung der Einheit im OG und DG: einfach
- Ausstattung im EG und Keller - derzeit Gastronomie: zweckgemäß
- Gaszentralheizung
- sofort bezugs-/nutzungsfrei, gem. notarieller Vertragsvereinbarung
- ein Mieter für den Gastronomiebetrieb optional vorhanden

Lage:

Kleinmachnow ist eine der beliebtesten Gegenden im Umland, unmittelbar vor den Toren Berlin-Zehlendorfs. Der Vorort Kleinmachnow ist überwiegend mit Villen, Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut. Kleinmachnow verfügt über einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Der Bannwald ist ein bewaldeter Grünzug, der Kleinmachnow in Ost-West-Richtung durchzieht. Er ist ca. drei Kilometer lang, 50 bis 100 Meter breit und bietet in unterschiedlichen Waldpartien eine abwechslungsreiche Tier- und Pflanzenwelt. Das Gemeindegebiet Kleinmachnow wird im Süden in weiten Teilen vom Teltowkanal begrenzt, nur entlang des Machnower Sees und östlich des Sees im Bereich des historischen Ortskerns ragt das Gemeindegebiet über den Teltowkanal nach Süden hinaus. Nach Norden, Westen und Osten liegt in einer Art Einbuchtung des Berliner Bezirks Steglitz-Zehlendorf die unmittelbare Stadtgrenze zu Berlin.

Die Infrastruktur ist sowohl Richtung Potsdam, Teltow, Lichterfelde-Süd als auch mit Berlin-Zehlendorf und ihren Kerngebieten Zehlendorf-Mitte, Mexikoplatz sowie Wannsee vorhanden und gut erreichbar. Zudem hat Kleinmachnow über den Autobahnanschluss Kleinmachnow/Dreilinden/A 115 eine direkte Anbindung an Berlin, zum Ku'Damm/der City West oder zur Altstadt nach Potsdam sind es jeweils nur ca. 10 Minuten. Kleinmachnow bietet diverse Einkaufsmöglichkeiten, das Ortszentrum, der Rathausmarkt, befindet sich zentral in der Förster-Funke-Alle, weitere Angebote befinden sich am ODF-Platz, Puschkin-Platz sowie am Adam-Kuckhoff-Platz mit einem gemütlichen Frischemarkt. Soziale Einrichtungen über Ärzte/Ärztelhäuser, Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind sehr gut zu erreichen. Kleinmachnow verfügt aktuell über 22.000 Einwohner und gilt als ausgesprochen kinderfreundlicher und wohlhabender Ort.

Maklerprovision:

Für den Abschluss eines Kaufvertrages wird eine Maklerprovision in Höhe von 7,14% vom notariellen Kaufpreis, inkl. gesetzlicher MwSt., durch den Käufer fällig. Bei dem Objekt (Geschäftshaus) handelt es sich um keine Verbraucherimmobilie, sondern um eine reine Gewerbeimmobilie, daher findet der § 656c BGB mit Provisionsteilung keine Anwendung.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die beigefügten AGB. Der notarielle Kaufvertragsentwurf wird min. mit einer 14-Tagesfrist vom Notariat dem Käufer zur Prüfung übersandt.

Alle Angaben im Exposé sind ohne Gewähr und es handelt sich um die entsprechenden Auskünfte des Eigentümers.

Notarwahl:

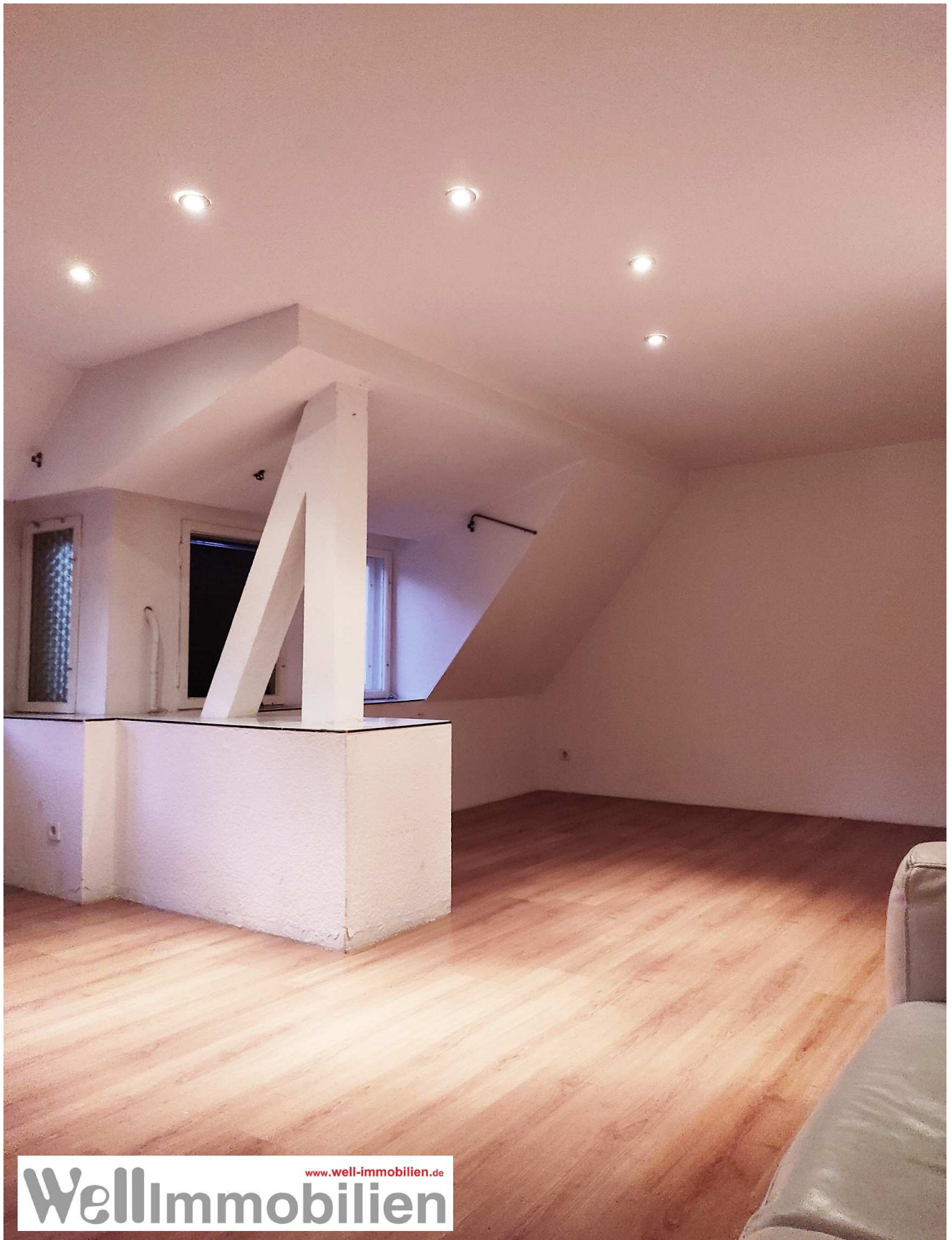
Sofern Sie über keinen Notar verfügen, kann ich Ihnen im Bedarfsfalle gerne einen Notar aus dem Raum Berlin empfehlen, mit dem Sie sich bzgl. evtl. rechtlicher Fragen auseinandersetzen können bzw. der Sie/uns auch im Zusammenhang des Kaufabschlusses betreut.

Erdgeschoss



WellImmobilien www.well-immobilien.de

Obergeschoss

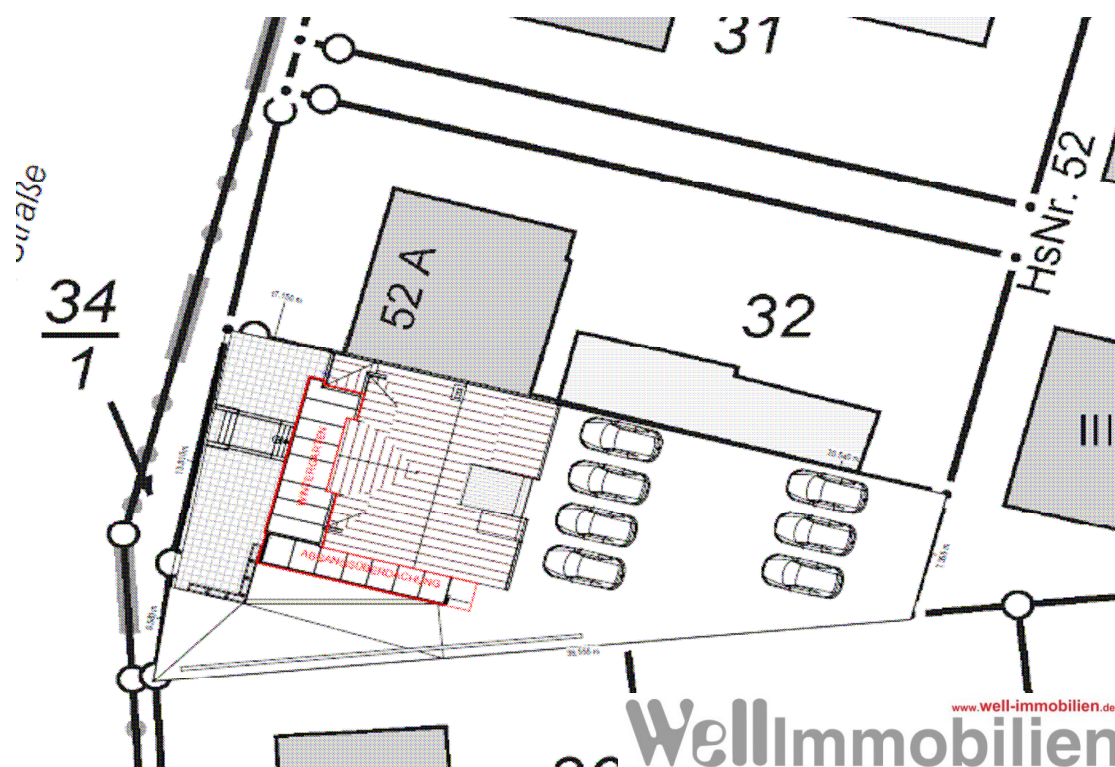


WellImmobilien www.well-immobilien.de

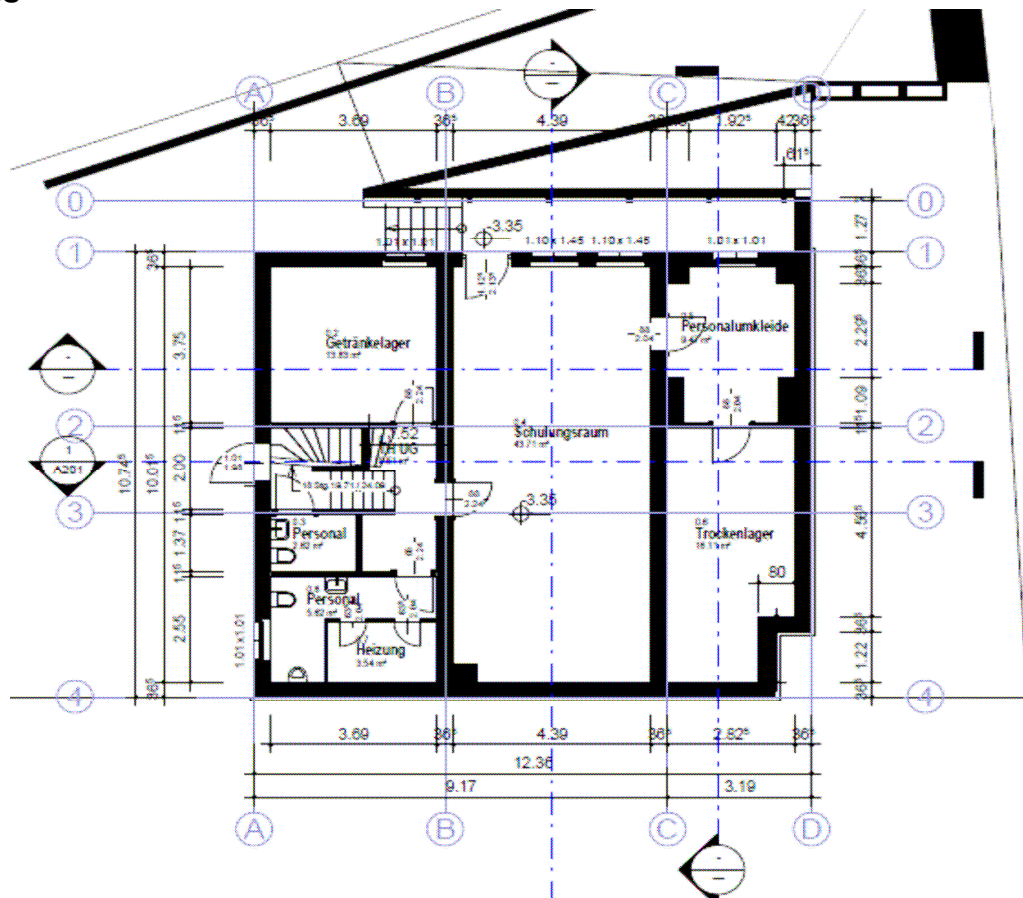
Gartenansicht



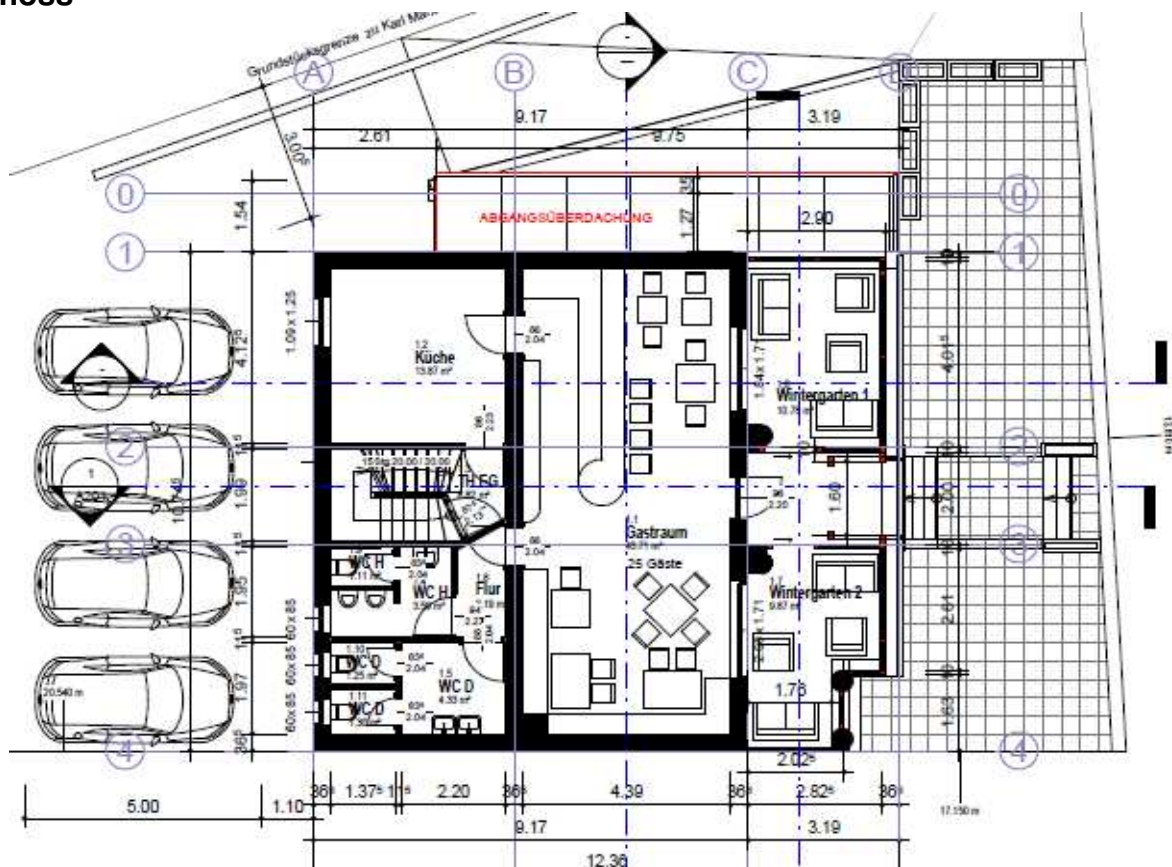
Lageplan



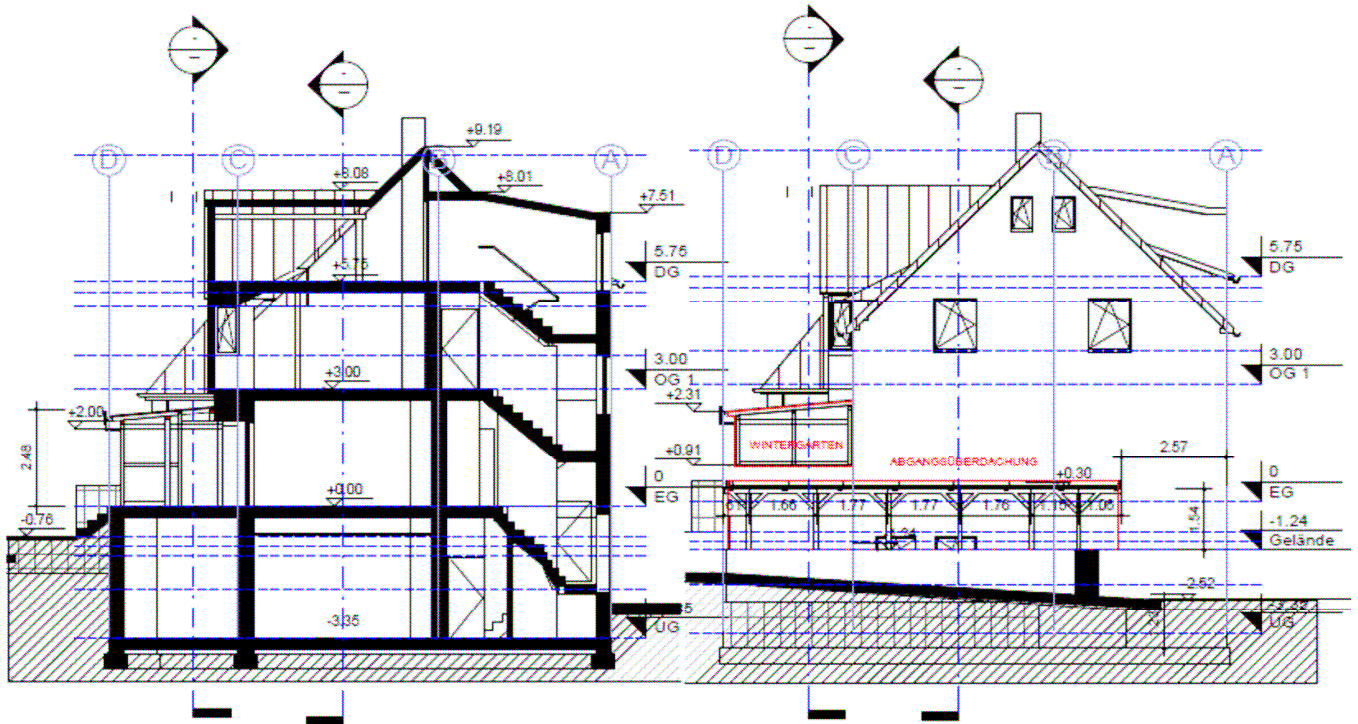
Untergeschoss



Erdgeschoss



Schnitt



Schnitt 3
1 : 100

2 Süd
1 : 100

Flächenberechnung

Wintergarten und Zugangsüberdachung

1453 KLEINMACHNOW Karl-Marx-Straße 52 B

Stand 2.5.2019

13. Nutzflächen, Brutto-Rauminhalt nach DIN 277-1

mit Stellplatznachweis

Nutzungsänderung

neuer Stand		Bestand	
NF o WRI	WRI	NF o WRI	WRI

Nummer	Name	Fläche	Ebene	NF	VF	BGF	Höhe	BRI	Gastraum	Nebenträume Gastronomie	Stellplatz- nachweis	neuer Stand		Bestand		
												NF o WRI	WRI	NF o WRI	WRI	
0.1	TH UG	9,51 m ²	UG		9,51 m ²		3,35 m	31,85 m ³		9,51 m ²			9,51 m ²	13,83 m ³		
0.2	Getränkelager	13,83 m ²	UG	13,83 m ²			2,35 m	32,50 m ³					13,83 m ²	13,83 m ³		
0.3	Personal	2,62 m ²	UG	2,62 m ²			2,35 m	6,16 m ³		2,62 m ²			2,62 m ²	6,16 m ³		
0.4	Temp. Lager	43,71 m ²	UG	43,71 m ²			2,35 m	102,73 m ³		43,71 m ²			43,71 m ²	102,73 m ³		
0.5	Personalumkleide	9,47 m ²	UG	9,47 m ²			2,35 m	22,25 m ³		9,47 m ²			9,47 m ²	22,25 m ³		
0.6	Trockenlager	16,11 m ²	UG	16,11 m ²			2,35 m	37,85 m ³		16,11 m ²			16,11 m ²	37,85 m ³		
0.7	Heizung	3,54 m ²	UG	3,54 m ²			2,35 m	8,33 m ³		3,54 m ²			3,54 m ²	8,33 m ³		
0.8	Personal	5,62 m ²	UG	5,62 m ²			2,35 m	13,21 m ³		5,62 m ²			5,62 m ²	13,21 m ³		
0.9	Abgangsüberdachung	12,33 m ²		12,33 m ²				47,69 m ³		12,33 m ²			12,33 m ²	47,69 m ³		
Summe UG		116,74 m ²		94,90 m ²	21,84 m ²	146,70 m ²		302,56 m ³	0,00 m ³	116,74 m ²			116,74 m ²	302,56 m ³		
1.1	Gastraum	43,71 m ²	EG	43,71 m ²			3,00 m	131,14 m ³	43,71 m ²				43,71 m ²	131,14 m ³		
1.2	Küche	13,87 m ²	EG	13,87 m ²			3,00 m	41,60 m ³		13,87 m ²			13,87 m ²	41,60 m ³		
1.3	TH EG	6,82 m ²	EG	6,82 m ²	6,82 m ²		3,00 m	20,46 m ³		6,82 m ²			6,82 m ²	20,46 m ³		
1.4	WC H	3,59 m ²	EG	3,59 m ²			3,00 m	10,77 m ³		3,59 m ²			3,59 m ²	10,77 m ³		
1.5	WC D	4,33 m ²	EG	4,33 m ²			3,00 m	13,00 m ³		4,33 m ²			4,33 m ²	13,00 m ³		
1.6	Wintergarten 1	10,78 m ²	EG	10,78 m ²			2,24 m	24,15 m ³	10,78 m ²				10,78 m ²	24,15 m ³		
1.7	Wintergarten 2	9,87 m ²	EG	9,87 m ²			2,24 m	22,11 m ³	9,87 m ²				9,87 m ²	22,11 m ³		
1.8	Flur	2,19 m ²	EG		2,19 m ²		3,00 m	6,56 m ³		2,19 m ²			2,19 m ²	6,56 m ³		
1.9	WC H	1,11 m ²	EG	1,11 m ²			3,00 m	3,33 m ³		1,11 m ²			1,11 m ²	3,33 m ³		
1.10	WC D	1,25 m ²	EG	1,25 m ²			3,00 m	3,75 m ³		1,25 m ²			1,25 m ²	3,75 m ³		
1.11	WC D	1,30 m ²	EG	1,30 m ²			3,00 m	3,89 m ³		1,30 m ²			1,30 m ²	3,89 m ³		
Summe EG		98,81 m ²		89,81 m ²	9,01 m ²	128,23 m ²		280,75 m ³	64,36 m ²	34,45 m ²			98,81 m ²	280,75 m ³		
2.1	Flur	11,10 m ²	OG 1		11,10 m ²					11,10 m ²			11,10 m ²			
2.2	Umkleide	6,59 m ²	OG 1	6,59 m ²						6,59 m ²			6,59 m ²			
2.3	Geschirrlager	14,30 m ²	OG 1	14,30 m ²						14,30 m ²			14,30 m ²			
2.4	Abstellraum	30,02 m ²	OG 1	30,02 m ²						30,02 m ²			30,02 m ²			
2.5	Küche	9,44 m ²	OG 1	9,44 m ²						9,44 m ²			9,44 m ²			
2.6	Bad	4,65 m ²	OG 1	4,65 m ²						4,65 m ²			4,65 m ²			
2.7	WC	3,45 m ²	OG 1	3,45 m ²						3,45 m ²			3,45 m ²			
Summe OG		79,55 m ²		68,45 m ²	11,10 m ²	101,20 m ²	2,75 m	278,30 m ³	0,00 m ³	79,55 m ²			79,55 m ²	278,30 m ³		
3.1	Abstellraum	14,08 m ²	DG	14,08 m ²						14,08 m ²			14,08 m ²			
3.2	Dachboden	25,92 m ²	DG													
	TH					10,82 m ²	2,01 m	21,75 m ³								
	Gaube					12,60 m ²	2,33 m	21,70 m ³								
	Da Abst					27,36 m ²	3,44 m	47,05 m ³								
	Da Dachboden					36,10 m ²	3,44 m	60,84 m ³								
Summe DG		40,00 m ²		14,08 m ²	0,00 m ²	86,89 m ²	2,75 m	151,34 m ³	0,00 m ³	14,08 m ²			14,08 m ²	151,34 m ³		
Gesamt		335,11 m ²		267,24 m ²	41,95 m ²	463,02 m ²		1012,95 m ³	64,36 m ²	244,82 m ²	7 Stellplätze		309,18 m ²	0,00 m ²	194,90 m ²	93,63 m ²

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

1. Alle Angaben und Informationen zu den Angeboten basieren auf den erteilten Informationen des Auftraggebers (Verkäufer/Vermieter).

Es wird keine Haftung für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen.

Zwischenverkauf bzw. -vermietung bleibt dem Eigentümer vorbehalten.

Bitte prüfen Sie die wesentlichen Punkte vor Vertragsabschluss.

Der notarielle Kaufvertragsentwurf wird min. mit einer 14-Tagesfrist vom Notariat zur Prüfung übersandt.

2. **Anspruch und ortsübliche Provisionsätze (7,14 %, inkl. MwSt):**

- 2.1. Für den Abschluss eines Kaufvertrages für eine Gewerbeimmobilie wird eine Maklerprovision in Höhe von 7,14% vom notariellen Kaufpreis, inkl. gesetzlicher MwSt., durch den/die Kaufenden als Außenprovision fällig, sofern der Kauf für den Käufer oder Verkäufer nicht provisionsfrei ist bzw. andere Vereinbarungen getroffen wurden.

Die Provision wird fällig, wenn anhand unseres Unterlagen oder unserer Vermittlung ein notarieller Kaufvertrag zustande kommt. Der Provisionsanspruch besteht auch, wenn der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wird, die vom Angebot abweichen bzw. wenn und soweit im zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit einem ersten Vertrag vertragliche Erweiterungen und Ergänzungen zustande kommen.

- 2.2. Der Anspruch auf Provision bleibt bestehen, wenn der zustande kommende Vertrag aufgrund auflösender Bedingungen erlischt. Das gleiche gilt, wenn der Vertrag aufgrund eines Rücktrittsvorbehaltes des Auftraggebers aufgelöst oder aus anderen in seiner Person oder seines Ehegatten liegenden Gründen rückgängig gemacht bzw. nicht erfüllt wird. Wird der Vertrag erfolgreich angefochten, so ist unser Auftraggeber, wenn er den Anfechtungsgrund gesetzt hat, zum Schadensersatz verpflichtet.

3. Ist dem Empfänger die durch uns nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bereits bekannt, so hat er uns dies unverzüglich mitzuteilen und auf Verlangen auch zu belegen. Geschieht dies nicht, so gilt bis zum Beweis des Gegenteils unser Nachweis als ursächlich für den Kauf.

4. Der Kaufinteressent hat die Verpflichtung, bei sämtlichen Verhandlungen uns als ursächlichen wirkenden Makler zu benennen und zu diesen und jedem weiteren Vertragsabschluss heranzuziehen sowie uns Abschriften von abgeschlossenen Verträgen zu beschaffen.

5. Unsere Angebote und Informationen sind nur für den Empfänger selbst bestimmt. Sie sind vertraulich zu behandeln und dürfen nicht an Dritte weitergereicht werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag zustande, so ist unser Auftraggeber verpflichtet, uns Schadensersatz in Höhe der Provision zu zahlen, die im Erfolgsfall angefallen wäre.

6. Sollte durch die Weitergabe unserer Informationen über einen Bauträger an einen Bauherrn ein Kaufvertrag zustande kommen, ist dieser provisionspflichtig.

7. Der Maklervertrag kann jederzeit ohne Einhaltung von Fristen gekündigt werden. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Der Auftraggeber ist zur Kündigung verpflichtet, sobald keine Kaufabsicht mehr besteht.

8. Tätigkeiten für den anderen Teil sind dem Makler gestattet.

9. Mündliche Vereinbarungen bzw. Absprachen bedürfen zu ihrer Gültigkeit einer schriftlichen Bestätigung durch den Makler.

10. Bei Ungültigkeit einer der vorstehenden Bedingungen bleiben die übrigen Punkte in vollem Umfang wirksam. Gerichtsstand ist Potsdam.