

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. 335 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. **Die Beantragung zur Nutzung als 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 wird derzeit 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: Bodenbeläge Parkett und Fliesen
- 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

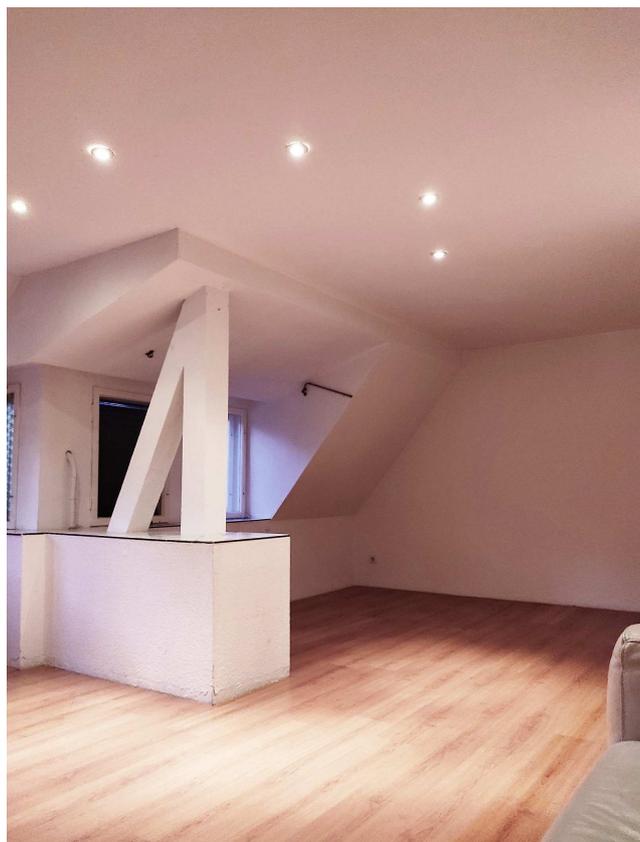


WellImmobilien www.well-immobilien.de

Sanitärbereich Erdgeschoss



Obergeschoss und Dachgeschoss

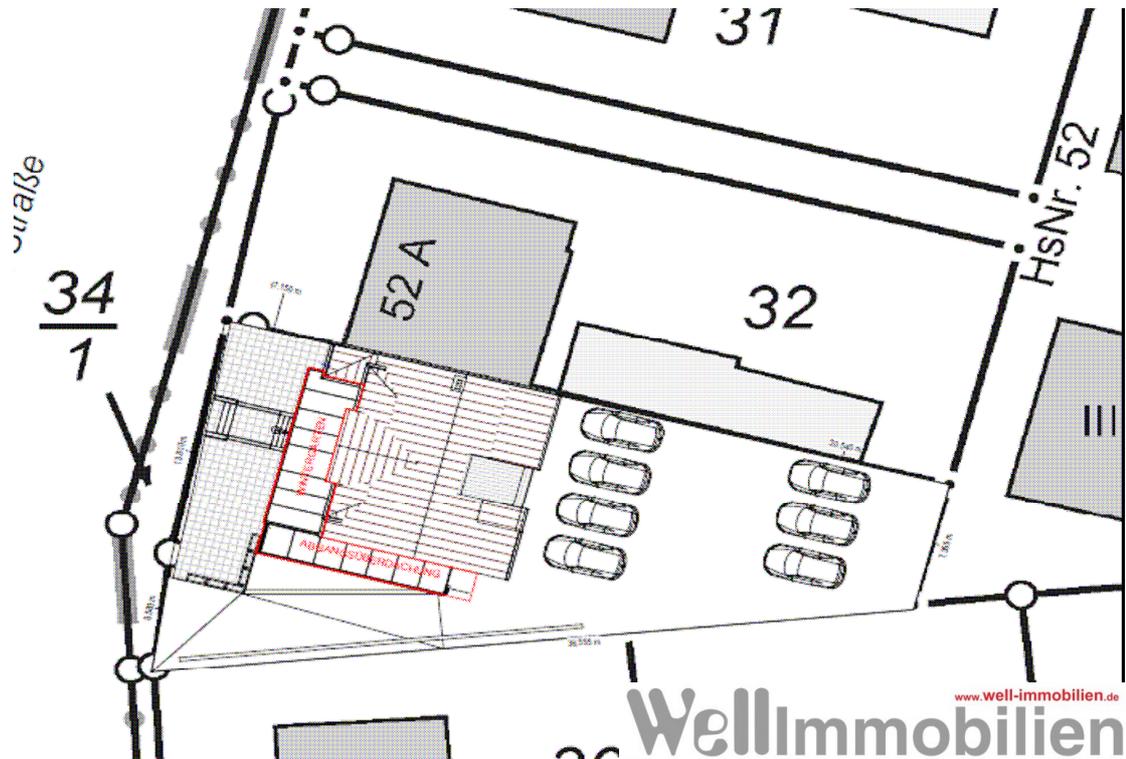




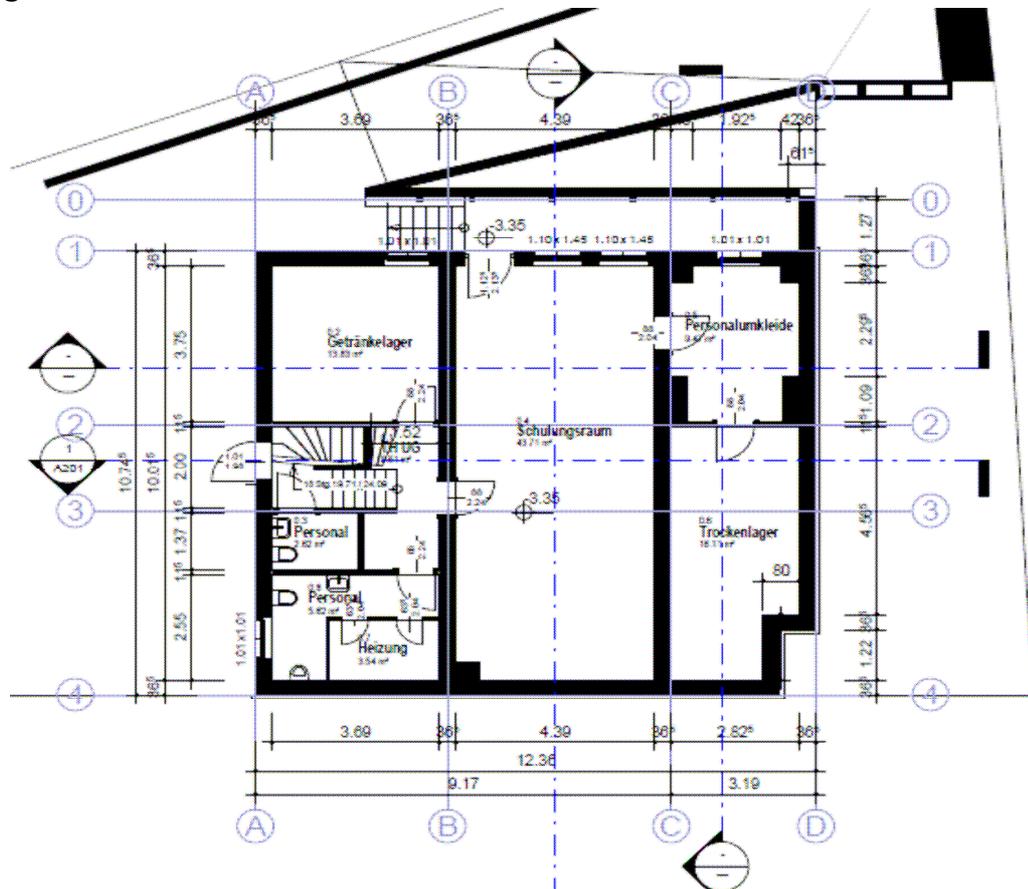
Gartenansicht



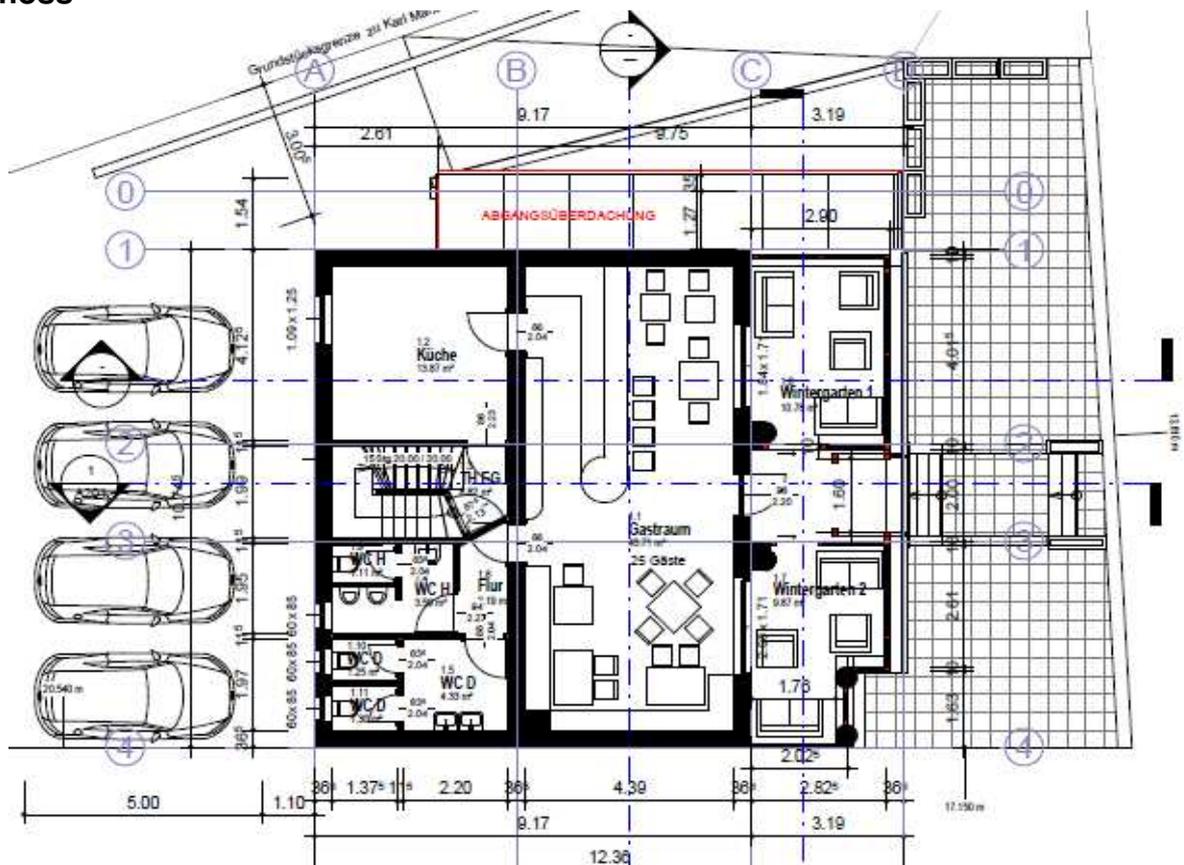
Lageplan



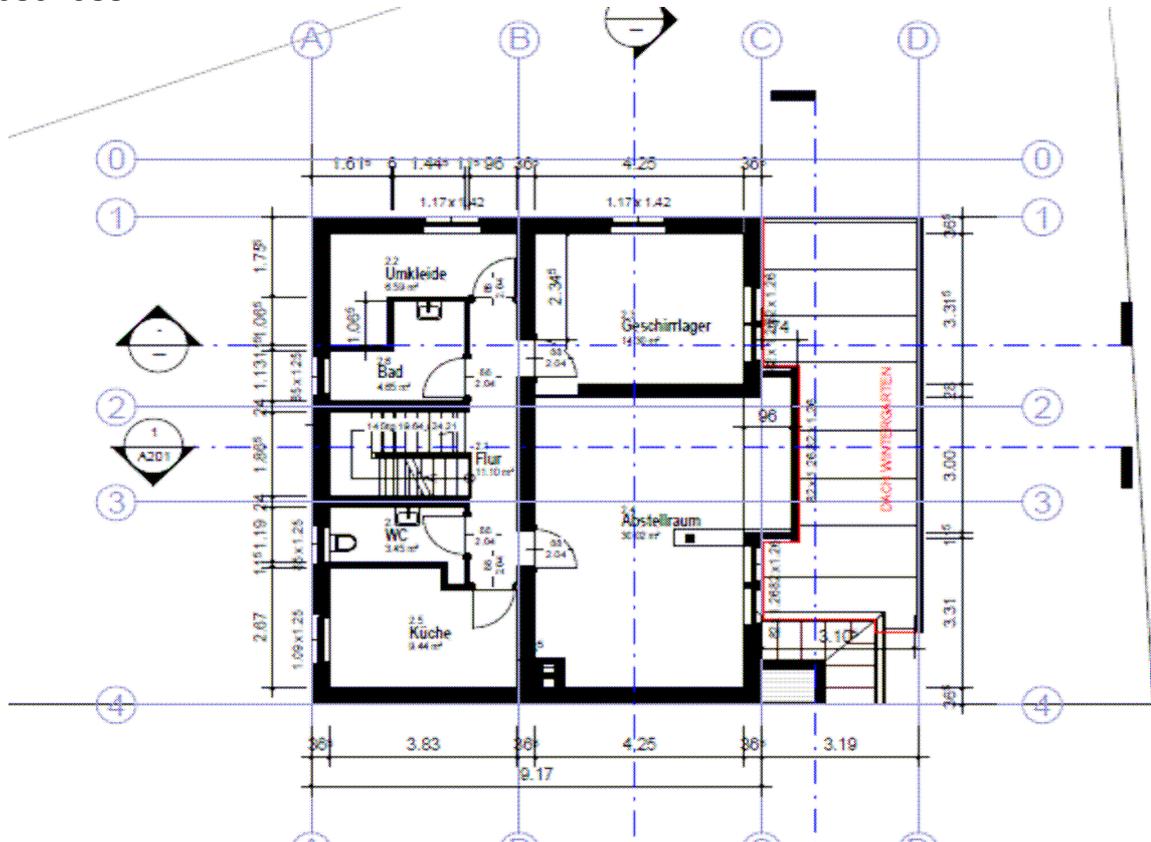
Untergeschoss



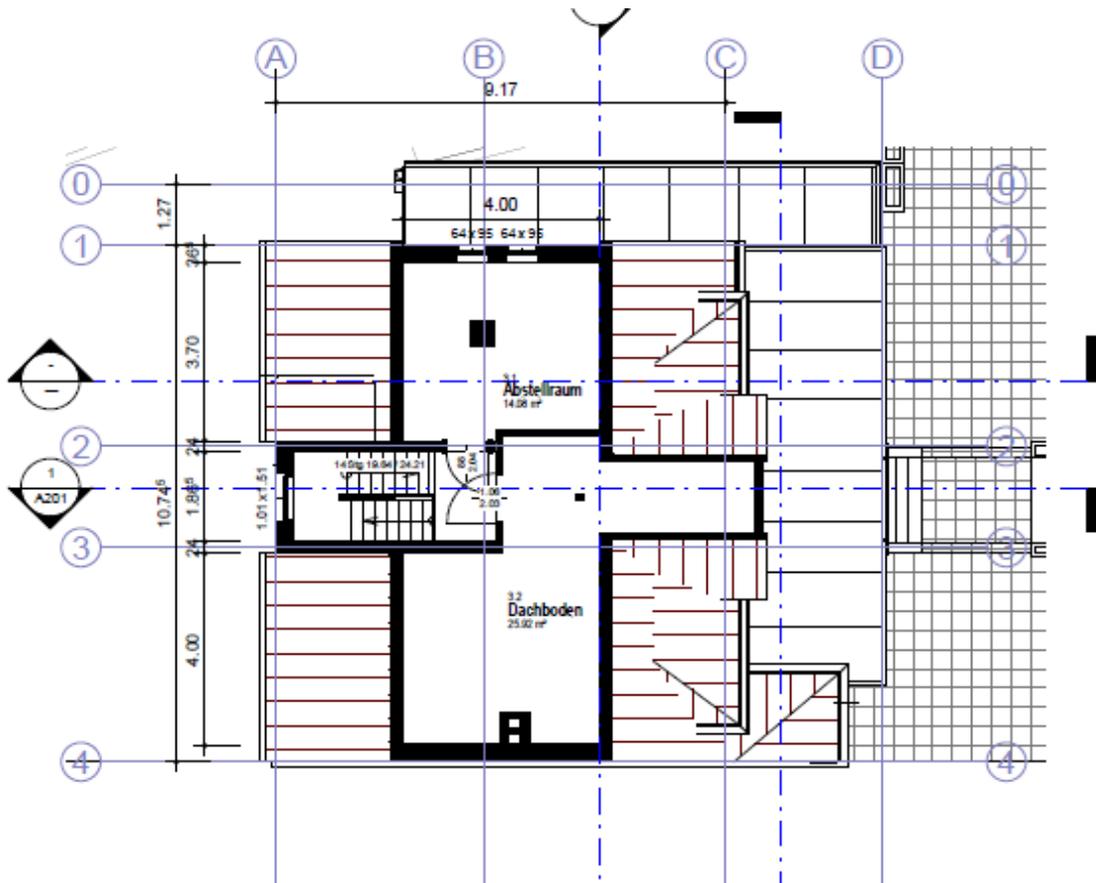
Erdgeschoss



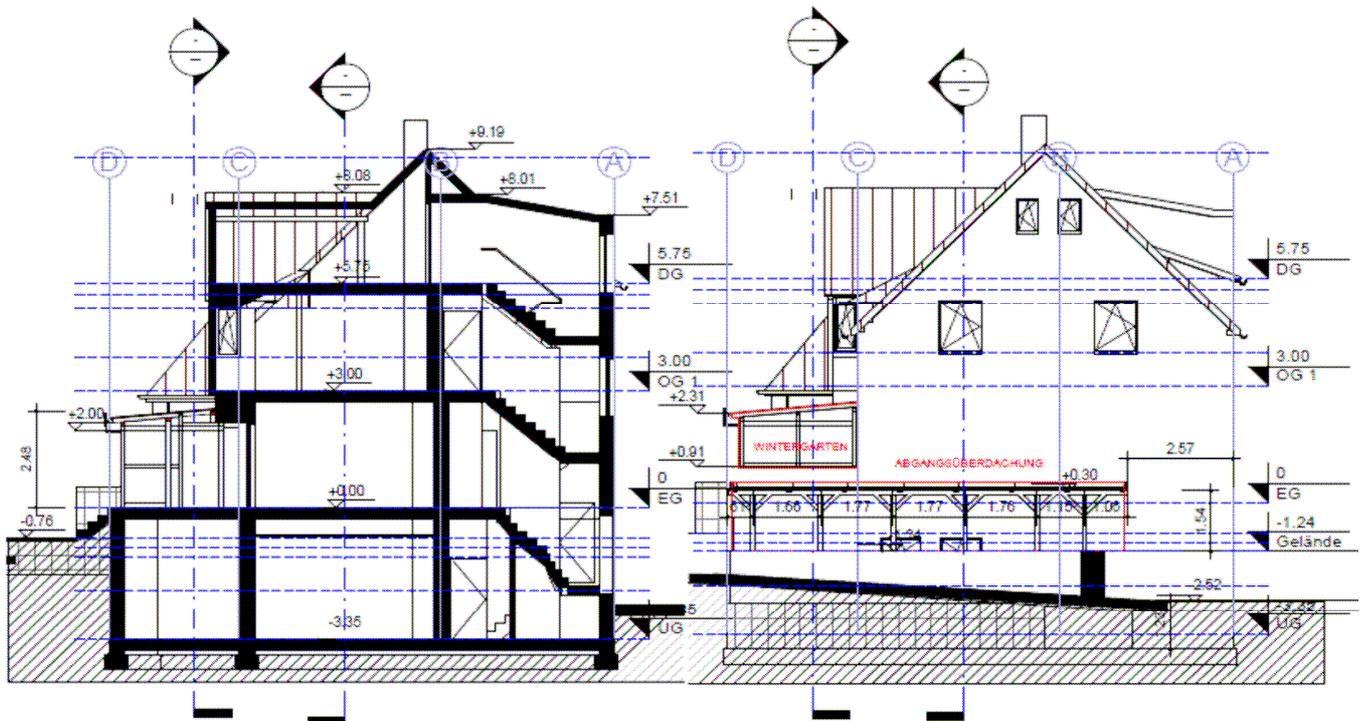
1. Obergeschoss



Dachgeschoss



Schnitt



Schnitt 3
1 : 100

2 Süd
1 : 100

Flächenberechnung

Wintergarten und Zugangüberdachung

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

| Nummer | Name | Fläche | Ebene | NF | VF | BGF | Höhe | BRI | Gastraum | Nebenträume Gastronomie | Stellplatz- nachweis | Nutzungsänderung | | | | | |
|----------|-------------------|-----------------------|-------|-----------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|------------------------|----------------------|----------------------------|-------------------------|------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|--|----------------------|
| | | | | | | | | | | | | NF o Wfl | Wfl | NF o Wfl | Wfl | | |
| 0.1 | TH UG | 9,51 m ² | UG | | 9,51 m ² | | 3,35 m ² | 31,85 m ³ | | 9,51 m ² | | | 9,51 m ² | | | | |
| 0.2 | Getränkelager | 13,83 m ² | UG | 13,83 m ² | | | 2,35 m ² | 32,50 m ³ | | 13,83 m ² | | | 13,83 m ² | | | | |
| 0.3 | Personal | 2,62 m ² | UG | 2,62 m ² | | | 2,35 m ² | 6,16 m ³ | | 2,62 m ² | | | 2,62 m ² | | | | |
| 0.4 | Temp. Lager | 43,71 m ² | UG | 43,71 m ² | | | 2,35 m ² | 102,73 m ³ | | 43,71 m ² | | | 43,71 m ² | | | | |
| 0.5 | Personalumkleide | 9,47 m ² | UG | 9,47 m ² | | | 2,35 m ² | 22,25 m ³ | | 9,47 m ² | | | 9,47 m ² | | | | |
| 0.6 | Trockenlager | 16,11 m ² | UG | 16,11 m ² | | | 2,35 m ² | 37,85 m ³ | | 16,11 m ² | | | 16,11 m ² | | | | |
| 0.7 | Heizung | 3,54 m ² | UG | 3,54 m ² | | | 2,35 m ² | 8,33 m ³ | | 3,54 m ² | | | 3,54 m ² | | | | |
| 0.8 | Personal | 5,62 m ² | UG | 5,62 m ² | | | 2,35 m ² | 13,21 m ³ | | 5,62 m ² | | | 5,62 m ² | | | | |
| 0.9 | Abgangüberdachung | 12,33 m ² | | | 12,33 m ² | | | 47,69 m ³ | | | | | 12,33 m ² | | | | |
| 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 | | 116,74 m ² | | |
| 1.1 | Gastraum | 43,71 m ² | EG | 43,71 m ² | | | 3,00 m ² | 131,14 m ³ | 43,71 m ² | | | | 43,71 m ² | | 43,71 m ² | | |
| 1.2 | Küche | 13,87 m ² | EG | 13,87 m ² | | | 3,00 m ² | 41,60 m ³ | | 13,87 m ² | | | 13,87 m ² | | 13,87 m ² | | |
| 1.3 | TH EG | 6,82 m ² | EG | | 6,82 m ² | | 3,00 m ² | 20,46 m ³ | | 6,82 m ² | | | 6,82 m ² | | 6,82 m ² | | |
| 1.4 | WC H | 3,59 m ² | EG | 3,59 m ² | | | 3,00 m ² | 10,77 m ³ | | 3,59 m ² | | | 3,59 m ² | | 3,59 m ² | | |
| 1.5 | WC D | 4,33 m ² | EG | 4,33 m ² | | | 3,00 m ² | 13,00 m ³ | | 4,33 m ² | | | 4,33 m ² | | 4,33 m ² | | |
| 1.6 | Wintergarten 1 | 10,78 m ² | EG | 10,78 m ² | | | 2,24 m ² | 24,15 m ³ | 10,78 m ² | | | | 10,78 m ² | | | | |
| 1.7 | Wintergarten 2 | 9,87 m ² | EG | 9,87 m ² | | | 2,24 m ² | 22,11 m ³ | 9,87 m ² | | | | 9,87 m ² | | | | |
| 1.8 | Flur | 2,19 m ² | EG | | 2,19 m ² | | 3,00 m ² | 6,56 m ³ | | | 2,19 m ² | | 2,19 m ² | | 2,19 m ² | | |
| 1.9 | WC H | 1,11 m ² | EG | 1,11 m ² | | | 3,00 m ² | 3,33 m ³ | | 1,11 m ² | | | 1,11 m ² | | 1,11 m ² | | |
| 1.10 | WC D | 1,25 m ² | EG | 1,25 m ² | | | 3,00 m ² | 3,75 m ³ | | 1,25 m ² | | | 1,25 m ² | | 1,25 m ² | | |
| 1.11 | WC D | 1,30 m ² | EG | 1,30 m ² | | | 3,00 m ² | 3,89 m ³ | | 1,30 m ² | | | 1,30 m ² | | 1,30 m ² | | |
| 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 | | 78,17 m ² | | |
| 2.1 | Flur | 11,10 m ² | OG 1 | | 11,10 m ² | | | | | 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 | | 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 | | 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 | | 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 | | 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 | | 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 | | 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 ² | 278,30 m ³ | 0,00 m ² | 79,55 m ² | | | 79,55 m ² | | 79,55 m ² | | |
| 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 | 21,75 m ³ | | | | | | | | | |
| | Gaube | | | | | 12,60 m ² | 2,33 | 21,70 m ³ | | | | | | | | | |
| | Da Abst | | | | | 27,36 m ² | 3,44 | 47,05 m ³ | | | | | | | | | |
| | Da Dachboden | | | | | 36,10 m ² | 3,44 | 60,84 m ³ | | | | | | | | | |
| Summe DG | | 40,00 m ² | | 14,08 m ² | 0,00 m ² | 86,89 m ² | | 151,34 m ³ | 0,00 m ² | 14,08 m ² | | | 14,08 m ² | | | | 14,08 m ² |
| 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 |

1 Stellplatz je 10m² Gastraumfläche gem. Satzung Gemeinde Kleinmachnow

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

1. Alle Angaben und Informationen zu den Angeboten basieren auf den erteilten Informationen des Verkaufenden. Es wird keine Haftung für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Zwischenverkauf bzw. -vermietung bleibt dem Eigentümer vorbehalten. Bitte prüfen Sie die wesentlichen Punkte vor Vertragsabschluss.

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

2.1. Bei Abschluss eines Kaufvertrages wird eine Maklerprovision/Vermittlungsprovision in Gesamthöhe von 7,14% vom notariellen Kaufpreis, inkl. gesetzlicher MwSt., jeweils zur Hälfte (50%), je 3,57 % durch **Kaufende** und **Verkaufende**, als Doppelprovision, gem. § 656c BGB, fällig, sofern der Kauf für den Kaufenden nicht provisionsfrei ist, z. B. bei einer Vereinbarung der reinen Innenprovision mit dem Verkaufenden bzw. andere Vereinbarungen, z.B. bei Nichtverbraucherwohnmobilien, getroffen wurden.

Die Provision wird fällig, wenn anhand unseres Unterlagen oder unserer Vermittlung ein notarieller Kaufvertrag zustande kommt. Vereinbaren die Parteien von vornherein eine Doppelprovision, wie in § 656c BGB festgehalten, gibt es keine Regelungen zur Reihenfolge der Zahlungspflicht des Kaufenden und Verkaufenden. 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 Kaufvertrag aufgrund auflösender Bedingungen seitens des Auftraggebenden erlischt. Das gleiche gilt, wenn der Vertrag aufgrund eines Rücktrittsvorbehaltes des Auftraggebenden Kaufenden aufgelöst oder aus anderen in seiner Person oder eines Berechtigten liegenden Gründen rückgängig gemacht bzw. nicht erfüllt wird. Wird der Vertrag erfolgreich angefochten, so ist unser Auftraggebender, 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 fristgerecht 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.

BEGINN DER WIDERRUFSBELEHRUNG

Widerrufsbelehrung des Anbieters

Im Falle eines zustande kommenden Maklervertrages haben Verbraucher das folgende Widerrufsrecht:

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen den Maklervertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, der Firma

WellImmobilien, Inhaber Melanie Huch-Malitzki, Ernst-Thälmann-Str. 81, in 14532 Kleinmachnow,

Tel-Nummer: 0157 / 86 84 92 12

E-Mail: immobilien@well-immobilien.de

mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistung entspricht.

ENDE DER WIDERRUFSBELEHRUNG

Muster-Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

An

WellImmobilien

Inh. Melanie Huch-Malitzki

Ernst-Thälmann-Str. 81

14532 Kleinmachnow

immobilien@well-immobilien.de

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Ware(n) (*)/ die Erbringung der folgenden Dienstleistung (*)

- bestellt am (*)/erhalten am (*)
- Name des/der Verbraucher(s)
- Anschrift des/der Verbraucher(s)
- Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)
- Datum

(*) Unzutreffendes streichen.

ENDE DES WIDERRUFSFORMULARS