



Objektnummer 1111

Berlin - Gewerbeeinheit zur Eigennutzung: Attraktives kleines Mehrfamilienhaus in der Spandauer Altstadt

Eckdaten

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)

Wohnfläche	161,5 m²
Grundstücksfläche	301,0 m²
Gesamtfläche	315,0 m²
Verkaufsfläche	50,0 m²
Kellerfläche	54,8 m²
Fensterfront	7,8
Grundstücksfront	10,2
Anzahl Zimmer	8,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Anzahl Wohn / Schlafzimmer	2,0
Vermietbare Fläche	315,0
Fläche Balkon / Terrasse	24,4
Baujahr	1985
Letzte Modernisierung	1985
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Räume veränderbar	
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Öl
Fahrstuhl	Lasten
Ausrichtung Balkon/ Terrasse	Nordwest
Unterkellert	Keller
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv

Energieausweis

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	09.03.2031
Energiekennwert	106,75 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D (= 150)
Baujahr	1985

Objektbeschreibung

Lage

Das Objekt befindet sich am Rande der historischen Altstadt Spandau, welche das kulturelle Zentrum Spandaus ist. Fußläufig sind die vielfältigen Einkaufs-, Kultur- und Dienstleistungsangebote in der Altstadt Spandau in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Spandauer Arcaden und der S- und U-Bahnhof Rathaus Spandau mit verkehrsgünstiger Anbindung an Regionalbahn, ICE, Bus- sowie S- und U-Bahn-Linien ist ebenfalls in ca. 5-10 Gehminuten erreichbar. Diverse Schulen, Kindergärten und Geschäfte für Waren des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung. Fußläufig erreicht man auch das westliche Ufer der Havel und die für ihr Kultur- und Konzertprogramm bekannte Zitadelle Spandau. Die Altstadt Spandau bietet ebenfalls sehr gute Verkehrsanbindungen in alle Richtungen (U-Bahn-Linie U7 und Buslinien 130, 134, 136, 137, 236, M37, M45, N7 und X33 sowie ICE- Verbindungen).

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)

Objektbeschreibung

Die angebotene Immobilie befindet sich in zentraler Lage inmitten der beliebten Spandauer Altstadt am Rande der Fußgängerzone. Das Grundstück wurde Mitte der 80er Jahre mit einem Gebäude in 4-geschossiger Bauweise errichtet (Untergeschoss, Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss) und ist zur Nutzung für Wohn- und Gewerbe Zwecke ausgelegt. Das gesamte Erdgeschoss und der größte Teil des Untergeschosses werden als Ladenfläche mit großem Lagerkeller genutzt. Beide Flächen sind über eine innenliegende Treppe verbunden. Hervorzuheben sind die große Schaufensterfront sowie der in der Gewerbeeinheit vorhandene Lastenaufzug, welcher das Erdgeschoss mit dem Untergeschoss verbindet. Weiter ist von Bedeutung, dass Zulieferungen für die Gewerbeeinheit über die gartenseitige Zuwegung mittels einer Rampe unkompliziert bzw. stufenlos möglich sind. Ferner verfügt das Untergeschoss rückwärtig über Fenster mit Tageslichteinfall. Die Gewerbeeinheit würde sich aufgrund ihrer Beschaffenheit insbesondere zur Nutzung als Büro, Ladeneinheit mit Verkaufsfläche oder auch als Gastronomiefläche gut eignen.

In den beiden Obergeschossen befinden sich zwei Wohnungen, bestehend aus jeweils 2,5 Zimmern, großer Küche, Badezimmer und großzügigem Flur. Die Wohnungen werden über ein separates Treppenhaus über die Gebäuderückseite erreicht. Die Wohnung im 1. Obergeschoss verfügt zudem über eine großzügige Terrasse, die Wohnung des 2. Obergeschoss ist mit einem Balkon ausgestattet. Sowohl der Balkon als auch die Terrasse sind in den ruhigen Gartenbereich im geschlossenen Innenhof ausgerichtet.

Die Immobilie ist aktuell komplett vermietet, die Gewerbeeinheit wird jedoch in absehbarer Zeit frei und kann vom Käufer selbst genutzt oder neu vermietet werden. Die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss sind unbefristet vermietet. Die Mieter bewohnen die Wohnungen jeweils seit vielen Jahren und haben den Wunsch zu bleiben.

Ausstattung

- Zwei 3-Zimmer-Wohnungen (85,33 und 76,14 m²)
- Terrasse (Wohnung im 1.OG) Balkon (Wohnung im 2.OG)
- Gewerbeeinheit (bezugsfrei)
- Schaufensterfront
- Lastenaufzug in Gewerbeeinheit
- Zuwegung zur Gewerbeeinheit über Rampe im Innenhof
- Teilunterkellerung
- Gas-Zentralheizung (Baujahr 2020)
- Kabelanschluss
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)

Sonstiges

Gerne lassen wir Ihnen für diese Immobilie bei Vorlage einer Kontaktformularanfrage mit Ihrem Vor- und Nachnamen, Ihrer Wohnanschrift, Ihrer Telefonnummer sowie Email-Adresse, ein ausführliches Exposé mit ergänzenden Angaben (z. B. Grundriss, zusätzliche Fotos und zusätzliche Informationen) zukommen. Unsere Exposés enthalten zudem die Anschrift der Immobilie, damit es ihnen möglich ist, sich zunächst einen Eindruck von der konkreten Lage zu verschaffen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Diese, unser Impressum, eine Ausfertigung unserer Widerrufsbelehrung nebst Widerrufsformular sowie unsere Datenschutzerklärung finden Sie auf unserer Internetseite: www.estate-moments.de. Dieses Verkaufsangebot ist an Kaufinteressenten gerichtet. Bei Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrags entsteht unser Anspruch auf Zahlung der genannten Provision somit gegenüber dem Käufer. Darüber hinaus sind vom Käufer auch die Grunderwerbssteuer (in Berlin 6 % und in Brandenburg 6,5 % des Kaufpreises) sowie die Notar- und Grundbuchgebühren (ca. 2 % des Kaufpreises) zu bezahlen.

Laut Verordnung Nr. 524/2013 der Europäischen Union (EU) sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, auf unserer Internetseite im Impressum und bei Verkaufs- oder Vermietungsangeboten einen Hinweis auf die Online-Streitschlichtungsstelle aufzunehmen, die unter der folgenden Adresse zu finden ist: ec.europa.eu/consumers/odr.

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)



estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)



estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)



estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)



estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>
[Online ansehen](#)