



Objektnummer 1136

## **Berlin - Helle Laden-, Verkaufs- oder Praxisfläche, Atelier oder Büro in Berlin-Schöneberg**

### **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

<b>Grundstücksfläche</b>	<b>809,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>76,1 m<sup>2</sup></b>
<b>Ladenfläche</b>	<b>41,2 m<sup>2</sup></b>
<b>Bürofläche</b>	<b>41,2 m<sup>2</sup></b>
<b>Lagerfläche</b>	<b>10,4 m<sup>2</sup></b>
<b>Kellerfläche</b>	<b>24,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Fensterfront</b>	<b>3,5</b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Gäste-WC</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1905</b>
<b>Zustand</b>	<b>Renovierungsbedürftig</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2022</b>
<b>Räume veränderbar</b>	
<b>Bodenart</b>	<b>Teppich</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Teeküche</b>	
<b>Abstellraum</b>	
<b>Rolladen</b>	
<b>Dachform</b>	<b>Flachdach</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Ausbaustufe</b>	<b>Schlüsselfertig mit Keller</b>
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>12.06.2024</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>157,60 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E (= 200)</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1905</b>

## **Objektbeschreibung**

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

## Lage

**Das Mehrfamilienhaus befindet sich im vielfältigen Berliner Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Die Wohnung ist sehr gut an das Berliner Verkehrsnetz angebunden. Die S-Bahn-Station Berlin-Schöneberg ist in 5 Minuten zu Fuß erreicht und bietet Anbindung an die S1, die Berliner Ringbahn S41, S42, S45, S46, und die Buslinien 248 und M46. Die Bushaltestelle Dominicusstraße/Hauptstraße ist in 3 Gehminuten erreicht mit Anbindung an die Buslinien 104, 187, 248, M46, M48, M85, N42. Die nächste Anbindung an die Berliner Stadtautobahn (A100) liegt ebenfalls lediglich 700 m entfernt am Innsbrucker Platz. Ein Penny-Markt in 200 Meter Entfernung und ein Lidl in 450 Meter Entfernung sowie etliche Cafés, Bäckereien und vielfältige Gastronomie decken den täglichen Bedarf. In der Nähe befinden sich der Heinrich-Lassen-Park, der Volkspark-Schöneberg-Wilmersdorf und der Rudolph-Wilde-Park.**

## Objektbeschreibung

**Die angebotene Gewerbefläche befindet sich im Vorderhaus Erdgeschoss eines typischen Berliner Altbaus aus den Jahren um 1905. Das Gebäude liegt in stark frequentierter Lage, im Stadtteil Berlin-Schöneberg, im Bereich Schöneberger Süden und hier in nächster Nähe zur Kreuzung Hauptstraße Ecke Dominicusstraße. Die fußläufig gut erreichbare Kaiser-Wilhelm-Passage ist ca. 600 Meter entfernt.**

**Das gemischt genutzte Gebäude verfügt über 5 Vollgeschosse nebst Dachgeschoss und besteht aus einem Vorderhaus sowie zwei angrenzenden Seitenflügeln. Die beiden zur Straße ausgerichteten Bereiche des Erdgeschosses werden jeweils gewerblich genutzt. In den Obergeschossen befinden sich Wohnungen.**

**Die Gewerbeeinheit selbst wird gegenwärtig als Büro genutzt und ist vermietet. Sie besteht aus einem großen straßenseitigen Raum, mit einer über die gesamte Breite verlaufenden Fensterfront. Des Weiteren ist die zur Einheit gehörende Kellerfläche mit WC, Teeküche und Lagerräumlichkeiten, über eine innerhalb der Einheit liegende Treppe erreichbar. Die Räumlichkeiten befinden sich in einem guten Zustand. Der Bereich im Erdgeschoss verfügt über eine altbautypische Deckenhöhe von bis zu 3,60 m. Die Raumaufteilung ist flexibel und kann durch Leichtbauwände verändert werden.**

**Der Grundriss der Teileigentumseinheit eignet sich aufgrund des Zuschnitts und der großen Fensterfront auch für zahlreiche andere Nutzungen, da die Teilungserklärung keine Nutzungsausschlüsse vorsieht.**

**Nähere Details zur Raumaufteilung können dem Grundriss entnommen werden, den Sie von uns zusammen mit dem Exposé erhalten.**

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

<https://estate-moments.de>  
Online ansehen

## Ausstattung

- Lagermöglichkeiten im Keller mit direktem Zugang aus den Räumlichkeiten im Erdgeschoss.
- Moderne Konvektoren-Heizkörper
- Teppichboden
- Altbautypische Deckenhöhe (3,60 m)
- WC Anlage im Kellerbereich
- Küchenanschlussmöglichkeiten
- Deckenstuck im Erdgeschoss
- Große Schaufensterfront

## 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](http://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 hinhaus 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](http://ec.europa.eu/consumers/odr).*

*Die gegenständliche Immobilie befindet sich im Milieuschutzgebiet 'Schöneberger Süden'. Aufgrund der geltenden Bestimmungen dürfen bzw. können einzelne Wohnungen ausschließlich an Personen veräußert werden, die seit mindestens sechs Monaten im Hause mit Wohnsitz gemeldet sind und ein laufendes Mietverhältnis nachweisen können oder seit mindestens sechs Monaten im Milieuschutzgebiet (siehe nachstehend aufgeführte Adressliste) behördlich gemeldet sind und für dieses Gebiet ebenfalls ein laufendes Mietverhältnis nachweisen können.*

***Straßenverzeichnis für das soziale Erhaltungsgebiet 'Schöneberger Süden':***

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, [berlin \(at\) estate-moments.de](mailto:berlin@estate-moments.de)

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

- **Akazienstraße 1-15, 19-31**
  - **Albertstraße 1-23**
  - **Am Mühlenberg 1-13**
  - **Am Rathaus 2-10**
  - **Apostel-Paulus-Straße 1-9, 11-41**
  - **Badensche Straße 4-9, 52-56**
  - **Bayerischer Platz 7-10**
  - **Belziger Straße 1, 3-42, 44, 46, 48, 50, 53-53c, 60, 62, 64, 66, 68-75**
  - **Berchtesgadener Straße 13-27**
  - **Bozener Straße 1-22**
  - **Dominicusstraße 1, 3, 5-9, 11, 13-13a, 15-55**
  - **Ebersstraße 1-21, 27-44, 55-88**
  - **Eisenacher Straße 42-54, 56-82**
  - **Erfurter Straße 1-22**
  - **Feurigstraße 1-68**
  - **Freiherr-vom-Stein-Straße 2-11a**
  - **Fritz-Elsas-Straße 12-22**
  - **Fritz-Reuter-Straße 1-13**
  - **Gleditschstraße 80-81**
  - **Gothaer Straße 4-8, 15-19**
  - **Grunewaldstraße 53-65, 69-76**
  - **Gustav-Freytag-Straße 1-9**
  - **Gutzkowstraße 1-11**
  - **Hauptstraße 11-37, 48-63a, 97-122, 125-144**
  - **Herbertstraße 1-11**
  - **Hewaldstraße 1-11a**
  - **Heylstraße 1-11 und 23-33**
  - **Insbrucker Straße 1-15, 18-42, 44-49a, 54-58**
  - **Insbrucker Platz 3-4**
  - **Kaiser-Wilhelm-Platz 1-4**
  - **Kärtner Straße 1-11, 24-29**
  - **Klixstraße 1-5**
  - **Koburger Straße 1 - 18**
  - **Kolonnenstraße 1-8**
  - **Kufsteiner Straße 1, 3, 5, 7, 9, 15, 17, 19, 39, 41, 43, 45, 47, 51, 53, 55, 57, 59**
  - **Martin-Luther-Straße 76, 78, 80, 82, 84, 86, 91, 93, 95, 97, 99, 101, 103, 104, 106-118, 120-128, 130, 132, 134**
  - **Meininger Straße 1-13**
  - **Meraner Straße 1-21, 25, 31, 33, 35, 38-58**
  - **Merseburger Straße 1-15**
  - **Münchener Straße 25-32**
- estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

- **Nymphenburger Straße 1-11a**
- **Prinz-Georg-Straße 1-10**
- **Salzburger Straße 7-18**
- **Steinacher Straße 1-9**
- **Sterzinger Straße 1-4**
- **Vorbergstraße 9b-15**
- **Voßbergstraße 1-7**
- **Wartburgstraße 1-28a, 38-43, 47-54**

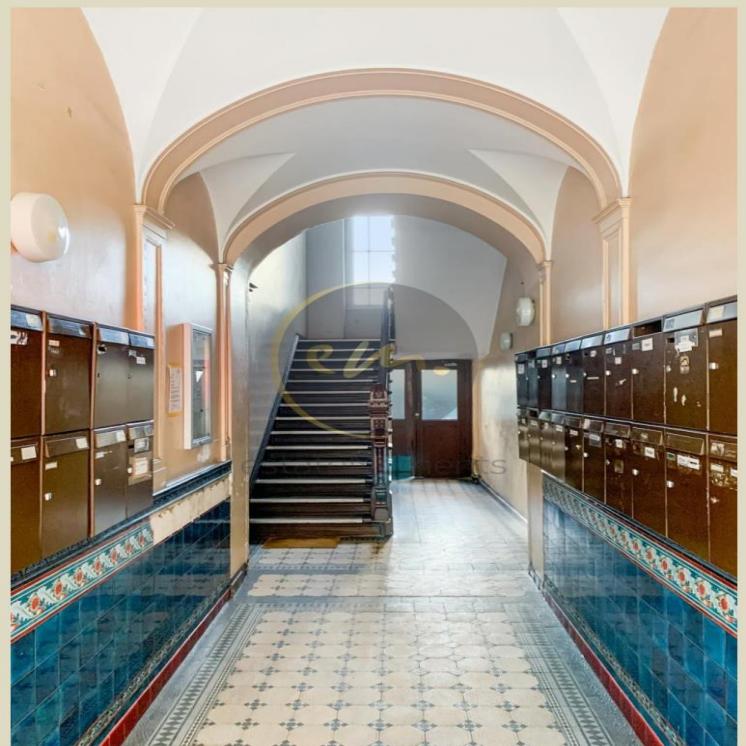
**Sofern Sie grundsätzlich Interesse am Erwerb dieser Wohnung haben, jedoch aktuell nicht über eine Wohnanschrift bzw. ein laufendes Mietverhältnis an einer der vorgenannten Adressen verfügen, können Sie uns gerne trotzdem anfragen, damit wir Ihnen weiterhelfen können.**

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

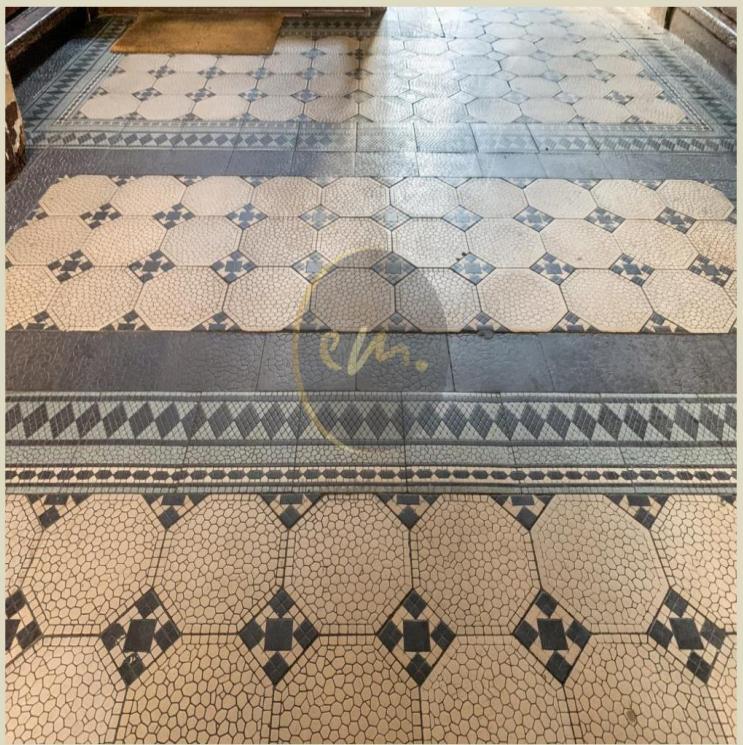
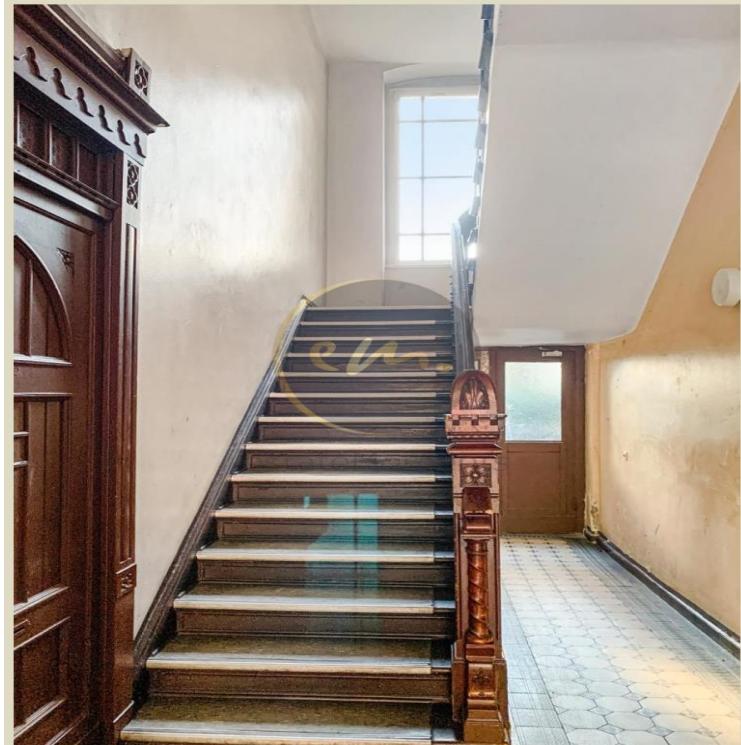


**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

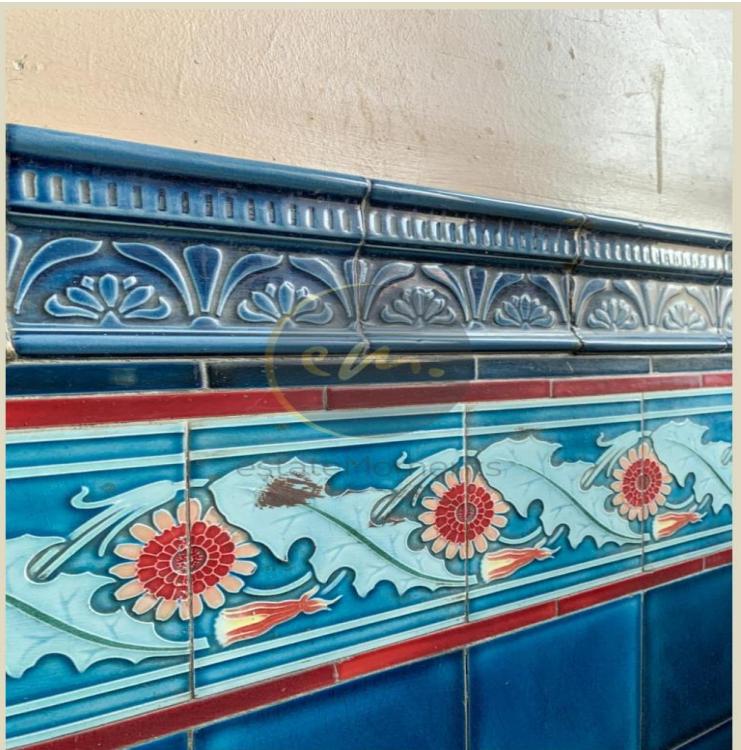


**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

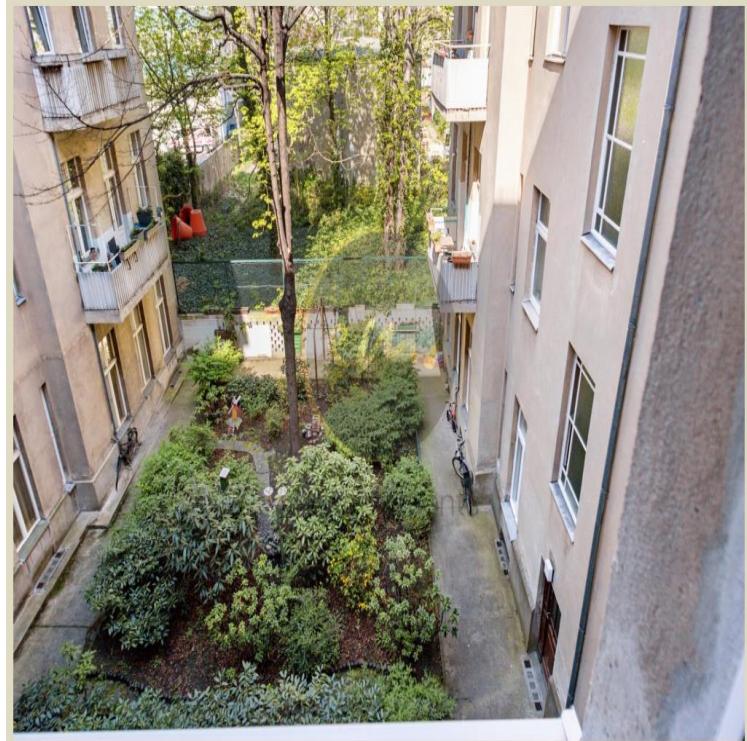


**estateMoments GmbH**

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](#)