

Objektnummer 1259

Berlin - Nähe Mediaspree: Großzügige Gewerbeeinheit zur Nutzung als Praxis oder Büro...

Eckdaten

Provision

2,38 Nettokaltmieten (inkl. 19 % Umsatzsteuer) zzgl. MwSt.

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

Gesamtfläche	147,9 m²
Bürofläche	128,4 m²
Anzahl Zimmer	5,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Gäste-WC	1,0
Anzahl Gewerbeeinheiten	2,0
Anzahl Wohn / Schlafzimmer	5,0
Vermietbare Fläche	128,4
Anzahl der Wohneinheiten	27,0
Teilbar ab	128,4 m²
Baujahr	1910
Zustand	Modernisiert
Letzte Modernisierung	2016
Ausstattungskategorie	Standard
Räume veränderbar	
Bad	Wanne, Fenster
Bodenart	Parkett
Heizungsart	Zentral, Fernwärme
Befeuerung	Fernwärme
Fahrstuhl	Personen
Kabel/SAT TV	
Unterkellert	Keller
Rolladen	
Dachform	Flachdach
Bauweise	Massiv
Gäste-WC	

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	26.11.2028
Energiekennwert	108,00 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	D (= 150)
Baujahr	1910/2004

Objektbeschreibung

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer wenig befahrenen Anliegerstraße in Berlin-Friedrichshain in unmittelbarer Nähe zur Mediaspree sowie zur Mercedes-Benz Arena. Die direkte Umgebung ist überwiegend mit Mehrfamilienhäusern bebaut. Öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe: Buslinien 104,347, S-Bahn-Linien S8, S9, S41, S42, S85. Der Hauptbahnhof ist in ca. 20 Autominuten und der Alexanderplatz in ca. 10 Autominuten gut erreichbar. Der S-Bahnhof Ostkreuz und der U-Bahnhof Warschauer Straße sind jeweils in ca. 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Neben sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in der näheren Umgebung der Wohnung zahlreiche Restaurants und Cafés. Die beliebten Kneipenviertel am Boxhagener Platz sowie in der Simon-Dach-Straße sind ebenfalls fußläufig erreichbar. Der Flughafen Berlin-Brandenburg (BER) ist in ca. 20 Autominuten gut erreichbar. Der Ausbau der A100 entlang der Kynaststraße wird die Anbindung an den Flughafen sogar noch verbessern.

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 attraktive Gewerbeinheit befindet sich in einem modernisierten Altbaugebäude in ruhiger Wohnlage von Berlin-Friedrichshain (ruhige Seitenstraße nahe Ostkreuz, Treptower Park und Media Spree) und erstreckt sich vom Vorderhaus bis in den Seitenflügel.

Das gesamte Gebäude, einschließlich aller Wohn- und Teileigentumseinheiten, wurde in den Jahren 2003/2004 komplett saniert. Unter anderem wurden die Leitungen (Elektrik, Wasser und Abwasser), die Fenster, die Dacheindeckung sowie die Heizungsanlage erneuert. Der Eingangsbereich des Hauses ist ansprechend gestaltet.

Die Gewerbeinheit besteht aus insgesamt fünf Räumen, zwei davon straßenseitig sowie drei gartenseitig. Ein Raum dient als Durchgangs- bzw. Verbindungsraum. Die zwei Räume im Vorderhaus sind aktuell durch eine Leichtbauwand baulich von den anderen Räumen getrennt, ein Rückbau ist unkompliziert möglich.

Es sind zwei Eingänge vorhanden. Der Hauptzugang erfolgt über das repräsentative Treppenhaus des Vordergebäudes, der Nebeneingang ist über das Treppenhaus des Seitenflügels möglich.

Die Räume haben durch die altbautypische Deckenhöhe (ca. 3,45 m) eine angenehme Raumatmosphäre und im Vorderhaus sind noch Stuckelemente vorhanden.

Zu der Teileigentumseinheit gehören zwei große Keller im Vorderhaus, wovon ein Keller direkt unter den Räumen im Vorderhaus liegt.

Die Nutzung zum Betrieb einer Ferienwohnung ist nicht möglich/zulässig.

Ausstattung

- Attraktiver Altbau, teilweise mit Stuckdecken
- Zentralheizung (Fernwärme)
- Moderne Konvektorenheizkörper (weiß)
- Stabparkett (Massivholz Eiche)
- Kunststofffenster (weiß) mit Isolierverglasung
- Rollläden an allen Fenstern
- Zwei großzügige Abstellräume im Keller
- Wannenbad und zusätzliches separates WC
- Zwei separate Eingänge
- Abstellräume im Keller

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.

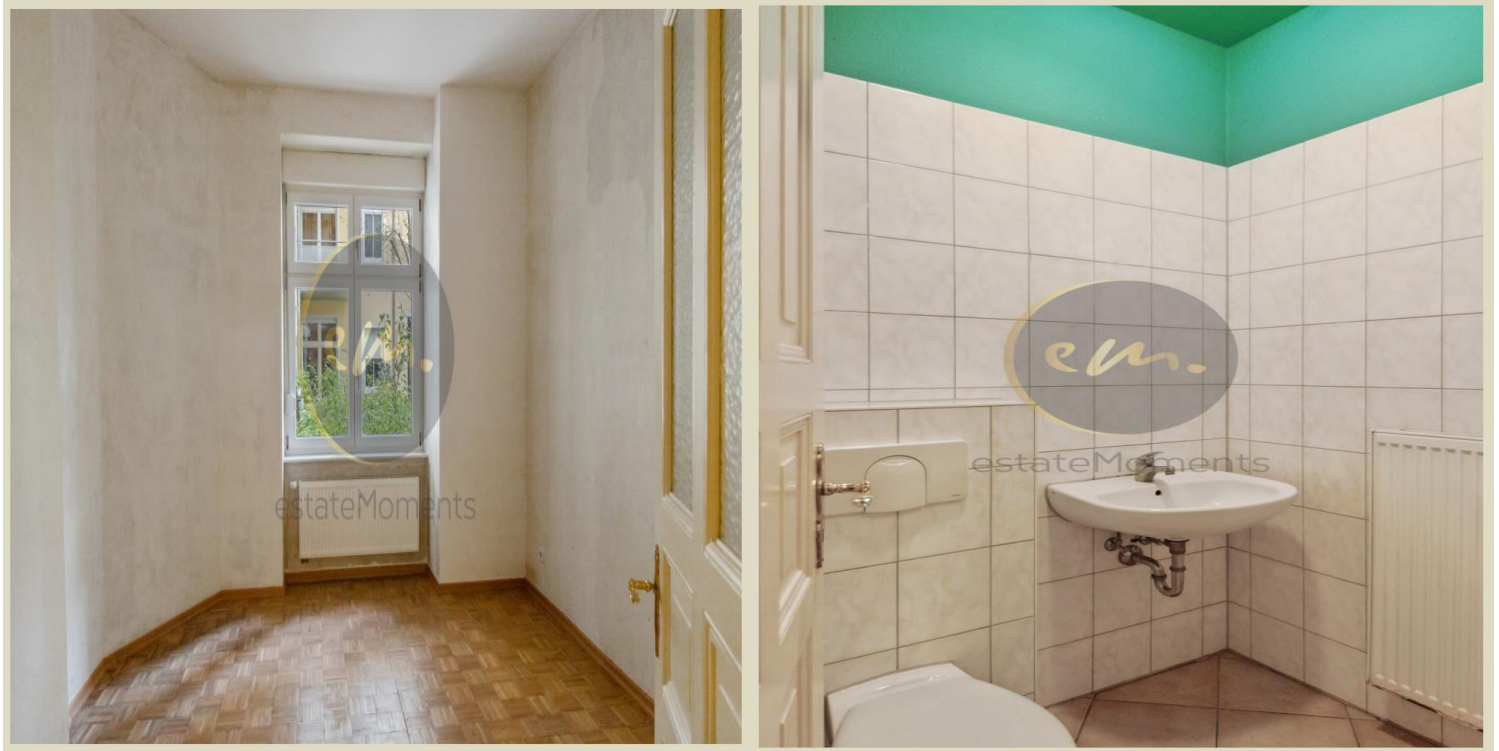
Laut Verordnung Nr. 524/2013 der Europäischen Union (EU) sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, auf unserer Internetseite im Impressum und bei Verkaufs- oder Vermietungsangeboten einen Hinweis auf die Online-Streitschlichtungsstelle aufzunehmen, die unter der folgenden Adresse zu finden ist: ec.europa.eu/consumers/odr.

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](#)



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](#)