

Objektnummer 1317

Berlin - Repräsentatives Wohn- und Geschäftshaus: Aufteilung oder anteilige Eigennutzung (ca. 850 m²)

Eckdaten

Kaufpreis	12.500.000,00 €
Jahresnettomiete	482.353,32 €
Provision	3,57 % des Angebotspreises (inklusive 19 % Umsatzsteuer) in

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	892,0 m²
Grundstücksfläche	1.151,0 m²
Gesamtfläche	3.040,0 m²
Kellerfläche	492,4 m²
Grundstücksfront	18,0
Anzahl Zimmer	83,0
Anzahl Stellplätze	7,0
Vermietbare Fläche	3.040,0
Fläche Balkon / Terrasse	47,1
Teilbar ab	892,0 m²
Baujahr	1913
Letzte Modernisierung	2024
WG-Geeignet	
Räume veränderbar	
Bodenart	Parkett
Heizungsart	Zentral, Fernwärme
Befuerung	Fernwärme
Klimatisiert	
Fahrstuhl	Personen
Stellplatzart	Außenstellplatz
Ausrichtung Balkon/ Terrasse	Süd
Kabel/SAT TV	
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Ausbaustufe	Schlüsselfertigmitkeller

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	27.01.2030
Energiekennwert	107,00 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	D (= 150)
Baujahr	1913

Objektbeschreibung

Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage im Berliner Ortsteil Charlottenburg, einem der traditionsreichsten und beliebtesten Bezirke der Hauptstadt. Die Adresse liegt in unmittelbarer Nähe zum Charlottenburger Rathaus sowie zum Bezirksamt, eingebettet in ein lebendiges städtisches Umfeld mit einer hervorragenden Infrastruktur und vielfältigen urbanen Angeboten.

Die Verkehrsanbindung ist exzellent: Die U-Bahn-Station Richard-Wagner-Platz (U7) befindet sich nur wenige Schritte entfernt. Ebenso sind die S-Bahnstationen Charlottenburg sowie der U-Bahnhof Bismarckstraße (U2, U7) bequem erreichbar. Zahlreiche Buslinien, darunter die Metrobusse M45 und M49, verkehren regelmäßig und bieten schnelle Verbindungen in die City-West, zum Bahnhof Zoo oder zum Kurfürstendamm.

Autofahrer profitieren von der Nähe zur Stadtautobahn A100, die über den Anschluss Jakob-Kaiser-Platz in wenigen Minuten erreichbar ist. Der Flughafen BER lässt sich mit dem Auto oder der S-Bahn in etwa 35 bis 40 Minuten ansteuern.

Die Wohnlage bietet eine ausgewogene Mischung aus städtischem Komfort und Erholungsmöglichkeiten. In direkter Umgebung finden sich zahlreiche Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Restaurants und Cafés. Für ausgedehnte Spaziergänge oder Freizeitaktivitäten lädt der fußläufig erreichbare Schlosspark Charlottenburg mit dem berühmten Schloss und seinen barocken Gärten ein.

Auch kulturell hat die Gegend viel zu bieten: Die Deutsche Oper, das Schiller Theater, verschiedene Museen und Galerien sowie Hochschulen wie die TU Berlin befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Objektbeschreibung

Repräsentatives Wohn- und Geschäftshaus in Berlin-Charlottenburg – gepflegtes Altbauensemble
estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

mit 18 Einheiten, ca. 3.040 m² Wohn-, Büro- und Nutzfläche

Dieses eindrucksvolle Wohn- und Geschäftshaus aus der Zeit um 1913 vereint architektonischen Charme mit moderner Funktionalität und präsentiert sich als solide Kapitalanlage mit Zukunftsperspektive. Das Ensemble besteht aus einem Vorderhaus mit Seitenflügel, das vollständig gewerblich genutzt wird, sowie einem rückwärtigen Wohngebäude, das ausschließlich zu Wohnzwecken dient. Insgesamt umfasst das Objekt 18 Einheiten mit einer Gesamtfläche von ca. 3.040 m², davon ca. 1.628 m² Gewerbefläche und ca. 892 m² Wohnfläche, zuzüglich Kellerflächen und einer Garage.

Die Liegenschaft wurde in den vergangenen Jahren mit großer Sorgfalt modernisiert, wobei viele der typischen Altbaudetails erhalten und stilvoll aufgearbeitet wurden. Zu den ausgeführten Maßnahmen zählen unter anderem die Erneuerung der Dacheindeckung, der Fassade, der Zentralheizung, der elektrischen Anlage sowie die Modernisierung der Treppenhäuser und der Innenräume. Der Erhaltungszustand ist augenscheinlich sehr gut, was die hohe Bauqualität sowie den bisherigen Pflegeaufwand unterstreicht. Der Bürobereich der 4. und 5. Etage sowie die Wohnung im Dachgeschoss sind klimatisiert.

Der gewerbliche Teil des Ensembles – das Vorderhaus mit angeschlossenem Seitenflügel – wird derzeit als Bürogebäude genutzt. Die großzügigen, hellen Flächen sind funktional geschnitten und bieten zeitgemäßen Raum für moderne Arbeitswelten zur Nutzung von Rechtsanwälten, Steuerberatern oder Ärzten, die den Wunsch nach repräsentativen Räumen in zentraler und gut erreichbarer Lage haben.

Die bauliche Verbindung zwischen Gewerbe- und Wohnbereich erfolgt über das Treppenhaus im Seitenflügel.

Im Rück- bzw. Quergebäude befinden sich Wohneinheiten mit historischem Flair, die überwiegend über Balkone verfügen und sich größtenteils bereits in einem modernisierten Zustand präsentieren. Hochwertige Ausstattungsdetails, attraktive Grundrisse und ein gepflegtes Wohnumfeld machen die Wohneinheiten bei Mietern besonders beliebt.

Die bestehende Wohnfläche bieten weiteres Potenzial – sowohl hinsichtlich möglicher Mietsteigerungen bei Mieterwechseln, als auch im Hinblick auf eine zukünftige Umwandlung in Eigentumswohnungen.

Besonders hervorzuheben ist, dass für das Gebäude bereits eine Abgeschlossenheitsbescheinigung vorliegt. Obwohl das Haus aktuell nicht nach dem WEG aufgeteilt ist, besteht somit die rechtliche Grundlage für eine spätere Aufteilung in Sondereigentumseinheiten.

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

Aufgrund der baulichen und funktionalen Trennung von Gewerbe- und Wohnbereichen besteht zudem grundsätzlich die Möglichkeit, das Grundstück in zwei wirtschaftlich und rechtlich getrennte Einheiten zu gliedern – eine attraktive Option für Investoren mit Blick auf kurzfristige Wertschöpfung oder Nutzungsdiversifizierung.

Das Grundstück bietet darüber hinaus sieben Pkw-Stellplätze: Eine Garage, ein Carport sowie fünf Außenstellplätze stehen den Nutzern zur Verfügung – ein begehrtes Ausstattungsmerkmal im innerstädtischen Bereich. Ob als langfristige Anlageimmobilie mit stabilen Mieteinnahmen oder als Ausgangspunkt für eine weitergehende Entwicklung mit Aufteilungsperspektive – dieses Gebäudeensemble verbindet solide Bauqualität, zentrale Lage, attraktive Mieterstruktur und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in idealer Weise.

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

- *Holzfenster mit Isolierverglasung und Holz-Doppelkastenfenster*
- *Parkett oder Dielen in den Büros und Wohnungen*
- *Fernwärme-Zentralheizung*
- *Moderne Konvektoren-Heizkörper*
- *Teeküchen und mehrere WC-Bereiche je Büroetage*
- *Tageslicht-Bad oder Innen-Bad, je nach Wohnung*
- *Balkon für beinahe jede Wohnung (Südausrichtung)*
- *Kabelanschluss*
- *Glasfaseranschluss*
- *Vollunterkellerung (Abstellräume) im Keller*
- *1 x Garage*
- *1 x Carport*
- *5 x Außenstellplatz*
- *Repräsentativer Hauseingangsbereich (Vorderhaus)*
- *Personenaufzug im Vorderhaus*

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](#)

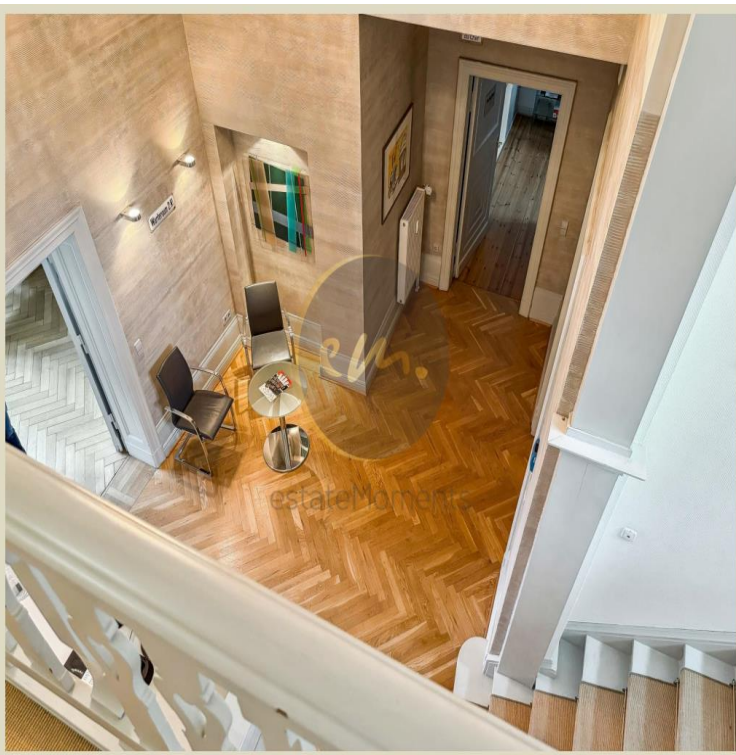
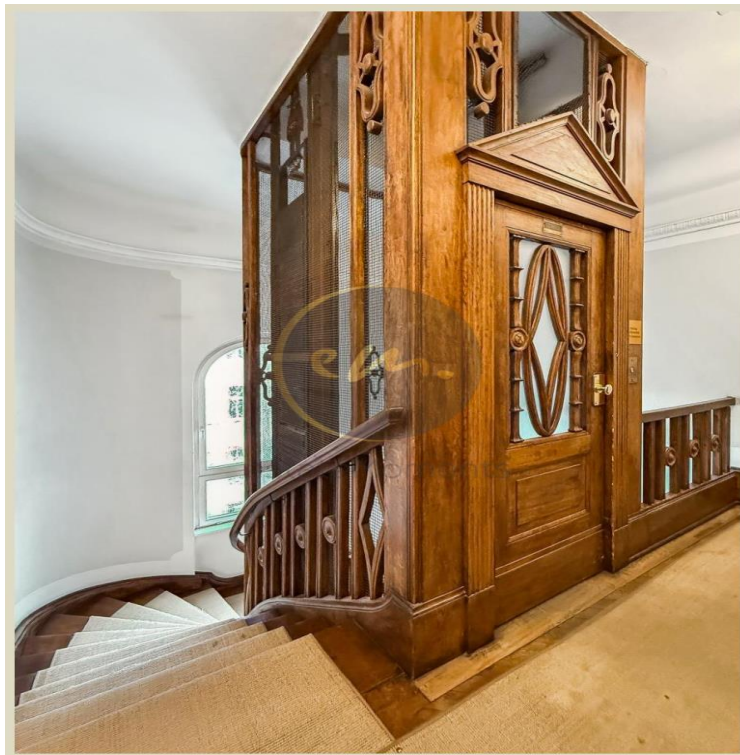


estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

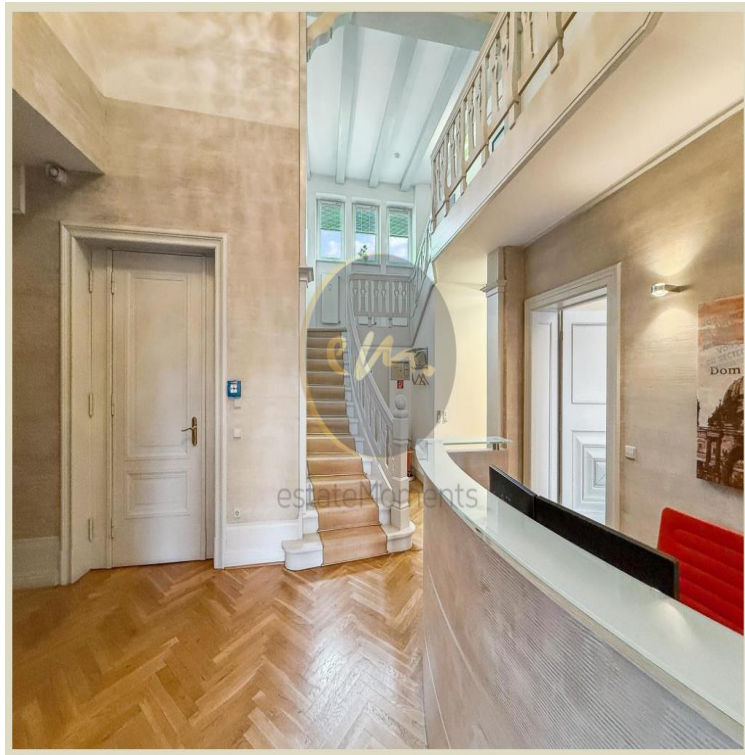


estateMoments GmbH

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](#)