



Objektnummer 1324

## ***Berlin - Gewerbebauplatz in Berlin-Tempelhof: Autobahnnähe, gewerbliche Nachbarschaft und Bebauungsplan...***

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**3.800.000,00 €**  
**7,14 % 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](#)

<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.907,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfront</b>	<b>21,0</b>
<b>Teilbar ab</b>	<b>1.907,0 m<sup>2</sup></b>

## **Energieausweis**

*Energieausweis ist in Bearbeitung*

## **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

### **Strategische Gewerbelage in 12099 Berlin-Tempelhof – Oberland-/Germaniastraßen-Umfeld**

**Das Grundstück liegt in einem etablierten Gewerbe- und Produktionsgebiet im Berliner Ortsteil Tempelhof. Das Areal ist von Industrie- und Bürostandorten geprägt und profitiert von der Lage zwischen Tempelhofer Damm und Hermannstraße sowie der direkten Nähe zur Stadtautobahn A100.**

#### **ÖPNV – schnell in die City und zum Ring:**

**Fußläufig erreichbar ist der Knoten S+U Hermannstraße mit U8 sowie den S-Bahn-Ringlinien S41/S42 und den Südringästen S45/S46/S47 (ca. 10–15 Min.). Alternativ bieten U Leinestraße (U8) und S+U Tempelhof (U6 + S-Bahn) weitere schnelle City-Verbindungen. Nahe Busknoten sind Bergholzstraße und Oberlandstr./Germaniastr. mit M46, M43, 246, 277 sowie N77 nachts – ideal für Mitarbeiter- und Kundenstrom.**

#### **Bahnhöfe & Fernverkehr:**

**Über die Ringbahn erreichen Sie in wenigen Minuten S+U Tempelhof sowie Berlin Südkreuz – einer der wichtigsten Berliner Fern- und Regionalverkehrsknotenpunkte. Damit besteht direkter Zugang zu ICE/IC-, RE-/RB-Linien und zum gesamten S-Bahn-Netz.**

#### **Autobahnanschlüsse – kurze Wege für Logistik:**

**Die A100 ist über die Anschlussstellen Tempelhofer Damm (AS 20), Oberlandstraße (AS 21) und Gradenstraße (AS 22) in wenigen Fahrminuten angebunden; am Dreieck Neukölln besteht die Verknüpfung zur A113 Richtung Flughafenregion/Brandenburg.**

#### **Grün- & Erholungsflächen:**

**Für Pausen und Team-Events liegen das weiträumige Tempelhofer Feld sowie der Tempelhofer Grünzug mit Franckepark, Bosepark, Alter Park und Lehnepark in der Nähe. Diese Parks bilden eine durchgängige grüne Achse quer durch Tempelhof – attraktiv für Mitarbeitende und Besucher.**

#### **Fazit für Gewerbe:**

**Die Kombination aus Ring- und U-Bahn (U8/U6, S41/42/45/46/47), den Metro- und Buslinien (M46, M43, 246, 277, N77), der A100/A113-Nähe sowie einem starken Unternehmensumfeld macht diese Microlage zu einem hochperformanten Standort für Produktion, Logistik-Nutzung, urbane Gewerbe, Showroom, Light-Industrial oder dienstleistungsorientierte Büros. Die Nähe zu großen Grünflächen steigert die Employer-Attractiveness und unterstützt moderne ESG-Arbeitswelten.**

## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf steht ein unbebautes Gewerbegrundstück in Berlin-Tempelhof, das Ihnen vielfältige**  
estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

**Möglichkeiten für die Realisierung Ihres Bauvorhabens bietet. Das Grundstück befindet sich in einem beschränkten Arbeitsgebiet, welches durch Bebauungsplanüberleitung in ein Gewerbegebiet umgewandelt wurde und gemäß den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans bzw. des Baunutzungsplans bebaut werden darf. Somit profitieren Sie von einer klar geregelten baurechtlichen Grundlage, die eine effiziente und planungssichere Umsetzung Ihres Vorhabens ermöglicht.**

**Mit der großzügigen Fläche bietet das Grundstück ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste gewerbliche Nutzungen – von Lager- und Produktionsflächen über Büro- und Verwaltungsgebäude bis hin zu kombinierten Gewerbeimmobilien. Dank der unbebauten Beschaffenheit entfallen aufwändige Abrissarbeiten, so dass ohne Verzögerung die Planungen beginnen können.**

**Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Durch die unmittelbare Nähe zur Stadtautobahn und die gute Erreichbarkeit weiterer Hauptverkehrsstraßen sind kurze Transport- und Lieferwege gewährleistet. Dies ist vor allem für Unternehmen mit hohem Logistikbedarf ein wichtiger Standortvorteil.**

**Die Lage innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes sorgt zudem für Synergieeffekte mit benachbarten Unternehmen aus verschiedenen Branchen. Das Grundstück eignet sich daher nicht nur für etablierte Firmen, die ihre Kapazitäten erweitern wollen, sondern auch für Investoren, die auf einen zukunftssträchtigen Wirtschaftsstandort setzen.**

**Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (§ 8 Abs. 1 BauNVO).**

**Die folgenden Nutzungen sind grundsätzlich zulässig (§ 8 Abs. 2 BauNVO):**

**Gewerbebetriebe aller Art, z. B. Handwerk, Produktion, Lagerung, Logistik, Dienstleistungsgewerbe, Werkstätten, Lagerhäuser und Lagerplätze; betriebsbezogene Anlagen, z. B. Verwaltungsgebäude, Kantinen, technische Nebengebäude; Anlagen für Verwaltungen; Tankstellen; Anlagen für sportliche Zwecke, wenn sie nicht erheblich störend sind.**

**Ausnahmsweise sind auch zulässig (§ 8 Abs. 3 BauNVO):**

**Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke; Vergnügungsstätten, wenn sie nicht wesentlich störend sind. Die Gemeinde muss diese Ausnahmen im Bebauungsplan ausdrücklich zulassen.**

**Hier die wichtigsten Eckdaten zur Bebaubarkeit:**

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

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

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

- Grundstückgröße: ca. 1.907 m<sup>2</sup>
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,5 (maximal überbaubare Grundstücksfläche), somit maximal ca. 953,5 m<sup>2</sup>
- Baumassenzahl (BMZ): 3,6 (maximal zu errichtende Baumasse), somit maximal ca. 6.865,2 m<sup>3</sup>

**Damit GRZ und BMZ gleichzeitig voll ausgereizt werden, gilt somit eine maximale Geschosshöhe von insgesamt 7,2 m.**

**Somit gilt beispielsweise, dass**

- a) bei einer Geschosshöhe von je 3,6 m sind bis zu ca. 1.907 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche möglich,
- b) bei einer Geschosshöhe von je 3 m sind bis zu ca. 2.288 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche möglich,
- c) bei einer Geschosshöhe von 2,7 m sind bis zu ca. 2.542 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche möglich,
- d) bei einer Geschosshöhe von 2,5 m sind bis zu ca. 2.746 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche möglich.

**Bei 2,50 m Geschosshöhe ist die maximal mögliche Gesamt-BGF ca. 2.746 m<sup>2</sup>.**

**Für die gleichzeitige Vollaussnutzung von GRZ und BMZ bietet sich dann eine 3-geschossig Bebauung mit je rund 915 m<sup>2</sup> Grundfläche an.**

**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**

- **Gewerbegrundstück mit Baurecht gemäß Bebauungsplan**
- **Stromanschluss straßenseitig vorhanden**
- **Wasser- und Abwasseranschluss straßenseitig vorhanden**
- **Gasanschluss straßenseitig vorhanden**
- **Zufahrt derzeit über Nachbargrundstück (eigene Zufahrt muss errichtet werden)**

## **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 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](http://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](#)