



Objektnummer 926

## Berlin - Großzügige Büro- oder Praxisräume mit viel Lagerfläche nahe Mediaspree

### 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>900,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>180,2 m<sup>2</sup></b>
<b>Ladenfläche</b>	<b>115,1 m<sup>2</sup></b>
<b>Bürofläche</b>	<b>115,1 m<sup>2</sup></b>
<b>Verkaufsfläche</b>	<b>115,1 m<sup>2</sup></b>
<b>Lagerfläche</b>	<b>65,1 m<sup>2</sup></b>
<b>Kellerfläche</b>	<b>65,1 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Gäste-WC</b>	<b>2,0</b>
<b>Vermietbare Fläche</b>	<b>180,2</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1910</b>
<b>Zustand</b>	<b>Modernisiert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2003</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Räume veränderbar</b>	
<b>Bad</b>	<b>Fenster</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fertigparkett</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral, Fernwärme</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Abstellraum</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**

**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**  
**Gültig bis**  
**Energiekennwert**  
**Mit Warmwasser**  
**Energieträger**  
**Energieeffizienzklasse**  
**Baujahr**

**Verbrauchsausweis**  
**11.10.2027**  
**103,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**  
**Ja**  
**Fernwärme**  
**D (= 125)**  
**1910**

## Objektbeschreibung

### Lage

*Die Teileigentumseinheit befindet sich in einer wenig befahrenen Anliegerstraße in Berlin-Friedrichshain in unmittelbarer Nähe zur Mediaspree sowie zur O2-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-Schönefeld 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 Gewerbeeinheit befindet sich im Vorderhaus, in einem Altbaugebäude, in ruhiger Wohnlage von Berlin-Friedrichshain (ruhige Seitenstraße Nähe Ostkreuz, Treptower Park und Media Spree).**

**Der Eingangsbereich ist ansprechend gestaltet und die Wohnanlage befindet sich in einem soliden Zustand. Das gesamte Gebäude, einschließlich aller Wohn- und Gewerbeeinheiten wurde in den Jahren 2002/2003 komplett saniert. Unter anderem wurden die Leitungen (Elektrik, Wasser und Abwasser), die Fenster, die Dacheindeckung sowie die Heizungsanlage erneuert. Weiter wurden Balkone und Aufzüge neu errichtet.**

**Die Gewerbeeinheit erstreckt sich vom Vorderhaus bis in den Seitenflügel und besteht aus 4 Räumen, einem Eingangsbereich mit Empfang, sowie einer Küche und 2 WC's, wovon ein WC dem Personal und das weitere WC dem Kundenverkehr dient. Die Räume sind sehr hell und haben durch die altbautypische Deckenhöhe (ca. 3,05 m) eine angenehme Raumatmosphäre. Die selbständige Gewerbeeinheit ist aktuell vermietet und eignet sich zur Nutzung als Büro, Praxis oder auch zur gewerblichen Vermietung als Ferienwohnung. Die Gewerbeeinheit ist vorerst bis zum 30.04.2022 fest vermietet und wird zur Zeit als Praxis für Physiotherapie genutzt.**

**Eine Besonderheit ist, dass innerhalb der Eigentümergemeinschaft keine Auflagen bestehen, die die Nutzungsmöglichkeiten der Gewerbeeinheit einschränken. Insoweit ist jede Nutzung denkbar bzw. grundsätzlich sogar auch ein Spielbetrieb möglich.**

**Zur Gewerbeeinheit gehört ein sehr großer Kellerbereich, welcher unter der Gewerbeeinheit liegt.**

## Ausstattung

- Kunden-WC
- Personal-WC
- Waschmaschinenanschluss in der Küche
- Zentralheizung (Fernwärme)
- Moderne Konvektorenheizkörper (weiß)
- Stabparkett (Massivholz, Eiche)
- Kunststofffenster (weiß) mit Isolierverglasung
- Rolläden als Einbruchschutz straßenseitig
- Großzügiger Abstellraum im Keller (Sondereigentum)
- Großzügige Schaufensterfront zur Straßenseite
- Fahrradabstellbereich im Innenhof
- Grüner, ruhiger Innenhof

**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](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).**

**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



**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](#)