



Objektnummer 942

Berlin - Nähe Mediaspree: Großzügige Altbau-Gewerbeeinheit (teilbar) mit zwei Eingängen

Eckdaten

Kaufpreis	440.000,00 €
Provision	3,57 % (inklusive 19 % Umsatzsteuer) inkl. 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](#)

Wohnfläche	130,0 m²
Grundstücksfläche	999,0 m²
Gesamtfläche	150,0 m²
Bürofläche	130,0 m²
Kellerfläche	20,0 m²
Anzahl Zimmer	5,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Gäste-WC	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Vermietbare Fläche	150,0
Teilbar ab	130,0 m²
Baujahr	1910
Zustand	Modernisiert
Letzte Modernisierung	2016
WG-Geeignet	
Räume veränderbar	
Bad	Wanne, Fenster
Bodenart	Parkett
Heizungsart	Zentral, Fernwärme
Befuerung	Fernwärme
Fahrstuhl	Personen
Ausrichtung Balkon/ Terrasse	Nord
Kabel/SAT TV	
Rolladen	
Dachform	Flachdach
Bauweise	Massiv
Ausbaustufe	Schlüsselfertigmitkeller
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 (= 125)
Baujahr	1910/2004

Objektbeschreibung

Lage

Die Wohn- und Gewerbeeinheit befindet sich in begehrter Lage, mitten im pulsierenden Szenekiez Berlin-Friedrichshain, nahe der Grenze zu Kreuzberg und nur wenige Gehminuten vom beliebten Wrangelkiez und der East Side Gallery entfernt. Die unmittelbare Umgebung ist urban, lebendig und vielfältig: angesagte Cafés, kreative Start-ups, Coworking-Spaces und charmante Altbauten prägen das Straßenbild. Das Objekt liegt verkehrsberuhigt, dennoch bestens angebunden an die City.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend: Nur ca. 500 Meter entfernt liegt der S- und U-Bahnhof Warschauer Straße (S3, S5, S7, S9 sowie U1, U3), mit direkter Anbindung an den Alexanderplatz, Hauptbahnhof und den Flughafen BER. Mehrere Buslinien und Tramverbindungen (M10, M13) ergänzen das Mobilitätsangebot in fußläufiger Nähe.

Auch mit dem Auto ist die Einheit gut erreichbar: Über die B1/B5 und den Anschluss an die A100 (über Treptower Park) erreicht man zügig alle Teile der Stadt. Der Flughafen BER ist über die A113 in etwa 30 Minuten erreichbar.

Für die tägliche Nahversorgung sorgen zahlreiche Supermärkte, Drogerien, Bäckereien und Restaurants, die sich rund um die Warschauer Straße und den Boxhagener Platz befinden. Der nahegelegene Spreeufer lädt zu Spaziergängen ein – ebenso der Volkspark Friedrichshain oder der Treptower Park. Diese Mikrolage bietet damit ideale Voraussetzungen für Wohnen und Arbeiten in einem der dynamischsten Stadtteile Berlins.

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

Attraktive Gewerbeeinheit mit fünf Räumen, Terrasse & flexiblem Nutzungspotenzial in modernisiertem Altbau – Berlin-Friedrichshain

Diese vielseitige Gewerbeeinheit befindet sich in einem charmanten Altbau aus ca. 1910, der in den Jahren 2003–2004 umfassend modernisiert wurde. Die Kombination aus historischem Charakter, zeitgemäßer Ausstattung und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten macht dieses Objekt besonders attraktiv – sowohl für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger, die eine gewerbliche Nutzung mit Potenzial zur späteren Umwandlung in Wohnraum suchen.

Die Einheit bietet insgesamt fünf Räume, darunter zwei Durchgangszimmer sowie ein Raum mit integriertem Küchenbereich. Die Struktur ermöglicht ein breites Spektrum an Gewerbenutzungen, etwa Büro, Praxis, Atelier oder Studio. Eine Nutzung als Ferienwohnung ist laut Stadtplanungsamt und Bauaufsicht nicht zulässig, jedoch sollte eine Umnutzung zu Wohnzwecken grundsätzlich möglich sein – ein wertvolles Perspektivpotenzial für die Zukunft.

Von Vorteil ist die flexible Erreichbarkeit über zwei separate Eingänge – einen Zugang über das Vorderhaus sowie einen weiteren über das rückwärtige Gartenhaus, wodurch auch eine Teilung in zwei kleinere Einheiten eine Option sein kann. Dies erhöht die Nutzungsvariabilität, schafft diskrete Zugangsoptionen und kann interne Abläufe erleichtern, beispielsweise Trennung von Team- und Kundenbereichen.

In allen Räumen – mit Ausnahme von Bad, Gäste-WC und Küchenbereich – wurde Eichen-Stabparkett verlegt, das eine warme und repräsentative Wirkung erzielt. Sämtliche Fenster sind mit Rollläden ausgestattet, die sowohl für ein angenehmes Raumklima als auch für erhöhte Sicherheit sorgen.

Die Sanitärbereiche bestehen aus einem Tageslicht-Bad mit Badewanne und WC sowie einem separaten Gäste-WC, was die Einheit optimal für Publikumsverkehr oder Mitarbeitende mit regelmäßiger Anwesenheit macht. Die vorhandene Fernwärme-Zentralheizung sorgt für effiziente und moderne Wärmeversorgung.

Ein weiteres Plus ist der der Einheit zugeordnete kleine Außenbereich im Garten, der sich ideal als Terrasse, Pausenfläche oder als begrünte Ergänzung des Arbeitsumfeldes nutzen lässt. Für zusätzlichen Stauraum steht ein großzügiger Abstellraum im Keller zur Verfügung – praktisch für Archivmaterial, Gerätschaften oder saisonale Ausstattung.

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

- *Altbau mit Stuckdecken (teilweise)*
- *Aufzug (keine Kostenbeteiligung)*
- *Zentralheizung (Fernwärme)*
- *Moderne Konvektorenheizkörper (weiß)*
- *Stabparkett (Massivholz Eiche)*
- *Kunststofffenster (weiß) mit Isolierverglasung*
- *Rollläden an allen Fenstern*
- *Ein großzügiger Abstellräume im Keller*
- *Wannenbad und zusätzliches separates WC*
- *Zwei separate Eingänge*

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.

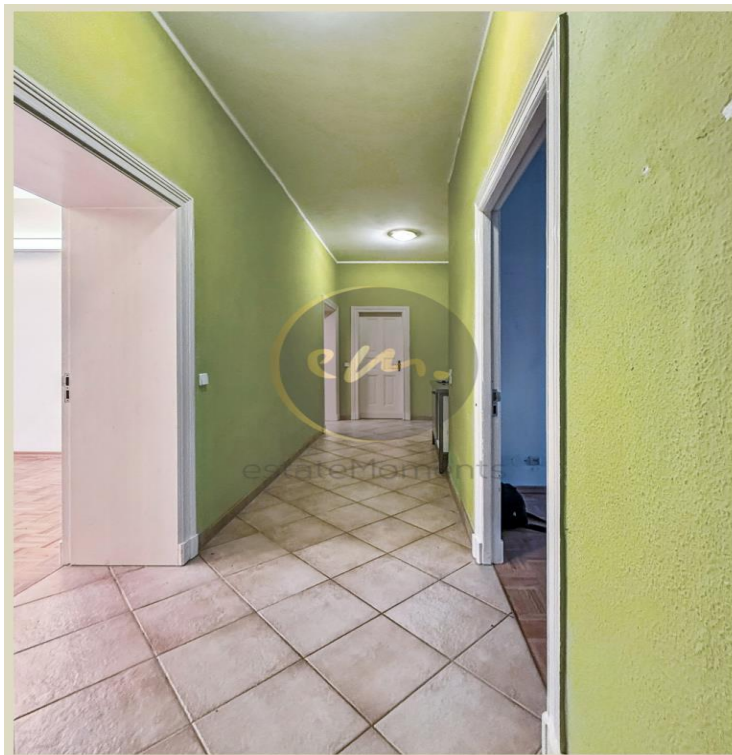
Laut Verordnung Nr. 524/2013 der Europäischen Union (EU) sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, auf unserer Internetseite im Impressum und bei Verkaufs- oder Vermietungsangeboten einen Hinweis auf die Online-Streitschlichtungsstelle aufzunehmen, die unter der folgenden Adresse zu finden ist: ec.europa.eu/consumers/odr.

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](#)

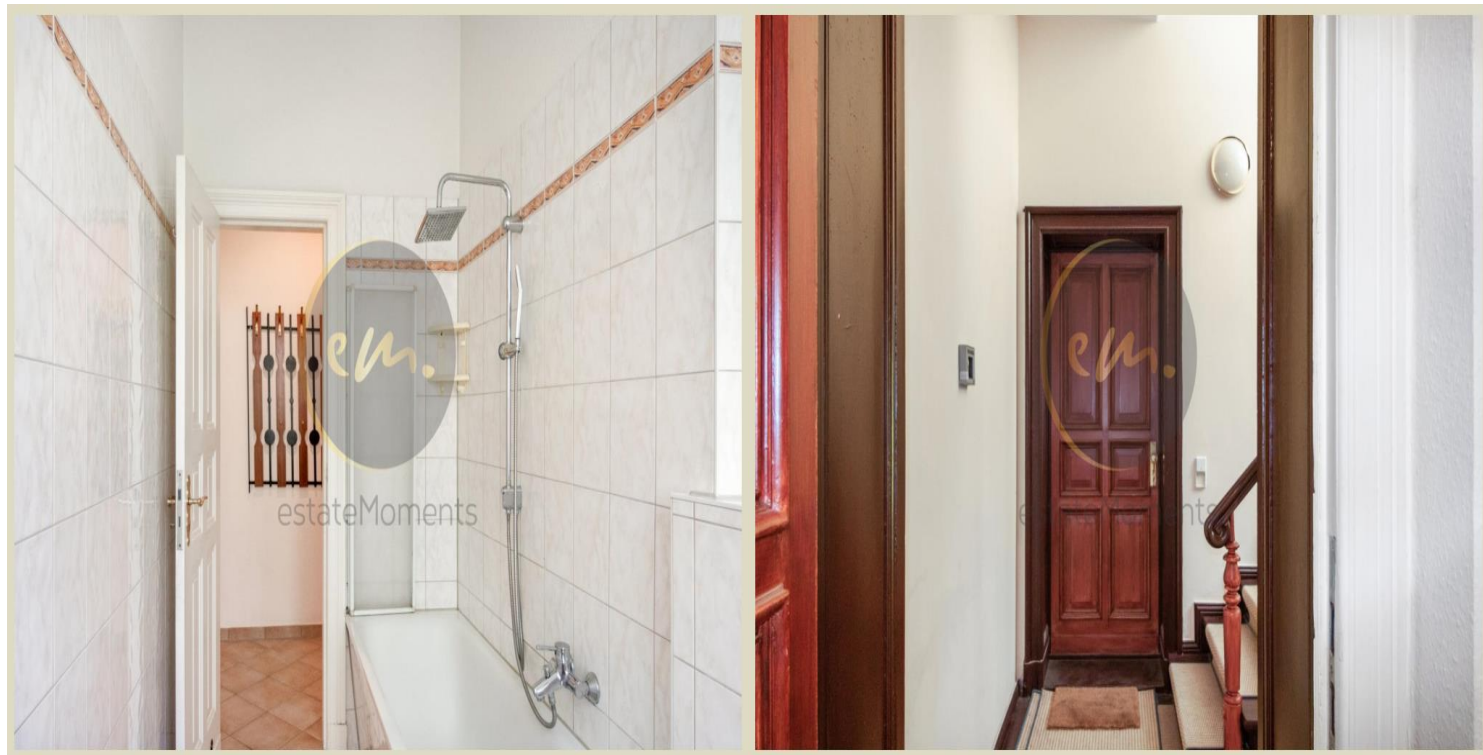


estateMoments GmbH

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](#)

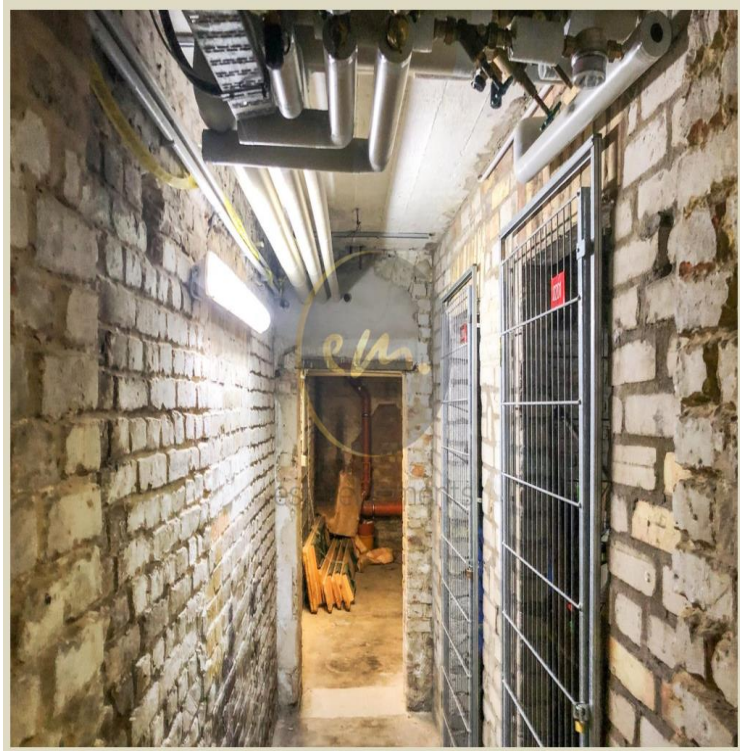


estateMoments GmbH

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](#)