

Berlin

# Zentral gelegene Gewerbeeinheit in Berlin-Schöneberg

Objektnummer: 25343210



**KAUFPREIS: 390.000 EUR**

Objektnummer: 25343210 - 10823 Berlin

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25343210 - 10823 Berlin

## Auf einen Blick

|              |          |                    |                                                                    |
|--------------|----------|--------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25343210 | Kaufpreis          | 390.000 EUR                                                        |
| Baujahr      | 1900     | Einzelhandel       | Verkaufsfläche                                                     |
|              |          | Provision          | Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
|              |          | Gesamtfläche       | ca. 93 m <sup>2</sup>                                              |
|              |          | Nutzfläche         | ca. 93 m <sup>2</sup>                                              |
|              |          | Gewerbefläche      | ca. 93.92 m <sup>2</sup>                                           |
|              |          | Vermietbare Fläche | ca. 93 m <sup>2</sup>                                              |

Objektnummer: 25343210 - 10823 Berlin

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Fern       | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Energieausweis gültig bis  | 29.11.2027 | Endenergieverbrauch         | 124.00 kWh/m²a |
|                            |            | Energie-Effizienzklasse     | D              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 2002           |

Objektnummer: 25343210 - 10823 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25343210 - 10823 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25343210 - 10823 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25343210 - 10823 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25343210 - 10823 Berlin

## Ein erster Eindruck

Die Einheit befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses und verfügt über eine großzügige Fensterfront zur Straßenseite, die für eine ausgezeichnete Sichtbarkeit und natürliche Belichtung sorgt. Der vordere Bereich bietet sich hervorragend als Empfangs- oder Verkaufsfläche an.

Über eine Treppe gelangt man zu einem leicht erhöhten Arbeitsbereich, der sich als Besprechungsbereich oder separates Büro nutzen lässt. Angrenzend befindet sich ein weiterer Arbeitsraum mit direktem Zugang zu einem WC sowie einer Verbindungstür zum Flur.

Im hinteren Teil der Gewerbeeinheit befindet sich ein Flur von dem mehrere Räume abgehen. Darunter ein weiteres Arbeitszimmer, eine Küche sowie ein zweites WC mit Dusche.

Diese moderne Gewerbeeinheit überzeugt durch eine gelungene Kombination aus heller, offener Gestaltung und funktionaler Raumstruktur. Die Fläche eignet sich ideal als Büro, Praxis oder Atelier und bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

The unit is located on the ground floor of a well-maintained residential and commercial building and has a generous window front facing the street, which provides excellent visibility and natural lighting. The front area is ideal as a reception or sales area.

A staircase leads to a slightly elevated work area that can be used as a meeting area or separate office. Adjacent to this is another workroom with direct access to a WC and a connecting door to the hallway.

At the rear of the commercial unit is a hallway leading to several rooms. These include another study, a kitchen and a second WC with shower.

This modern commercial unit impresses with its successful combination of bright, open design and functional room layout. The space is ideal as an office, practice or studio and offers numerous possibilities for use.

Objektnummer: 25343210 - 10823 Berlin

## Ausstattung und Details

- Große Fensterfront mit guter Sichtlage
- Helle und modern gestaltete Räume
- Klimaanlage
- Zwei WC's, eine davon mit Dusche
- Einbauküche
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten
- Large window front with good visibility
- Bright, modern rooms
- Air conditioning
- Two toilets, one with shower
- Fitted kitchen
- Flexible usage options

Objektnummer: 25343210 - 10823 Berlin

## Alles zum Standort

Die Gewerbeeinheit befindet sich im lebhaften Szene-Kiez von Schöneberg, direkt an einer stark frequentierten Hauptstraße. Sowohl Anwohner als auch Berufstätige sind hier täglich unterwegs. Das Geschäftsumfeld ist äußerst rentabel, da zahlreiche Cafés, Restaurants und Einzelhandelsgeschäfte in der Umgebung regelmäßig potenzielle Kunden anziehen. Die S- und U-Bahnhöfe Schöneberg sowie Innsbrucker Platz sind in wenigen Gehminuten erreichbar, was eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet.

The commercial unit is located in the lively, trendy neighbourhood of Schöneberg, directly on a busy main road. Both residents and professionals pass by here every day. The business environment is extremely profitable, as numerous cafés, restaurants and retail shops in the area regularly attract potential customers. The Schöneberg and Innsbrucker Platz S-Bahn and U-Bahn stations are just a few minutes' walk away, ensuring excellent public transport connections.

Objektnummer: 25343210 - 10823 Berlin

## Weitere Informationen

### GELDWÄSCHEGESETZ

Als Immobilienmaklerunternehmen ist VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

### PROVISIONSHINWEIS

Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistungen der Firma VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH zu einem wirksamen Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

### HAFTUNG

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25343210 - 10823 Berlin

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kai Seidel

---

Karlsbader Straße 18, 14193 Berlin  
Tel.: +49 30 - 49 95 04 00  
E-Mail: [commercial.berlin@von-poll.com](mailto:commercial.berlin@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)