

Berlin

Attraktive Gewerbeeinheit im historischen Ambiente – Erstbezug nach Sanierung in Lichterfelde-West

Property ID: 26343158



RENT PRICE: 1.235 EUR

Property ID: 26343158 - 12205 Berlin

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26343158 - 12205 Berlin

At a glance

Property ID	26343158	Rent price	1.235 EUR
Year of construction	1890	Additional costs	260 EUR
		Office/Professional practice	Office space
		Commission	3 Nettokaltmieten zzgl. Mehrwertsteuer
		Total Space	ca. 53 m²
		Condition of property	Well-maintained
		Usable Space	ca. 53 m²
		Commercial space	ca. 53.64 m²
		Rentable space	ca. 53 m²
		Office space	ca. 53 m²

Property ID: 26343158 - 12205 Berlin

Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	28.01.2036	Final energy consumption	255.59 kWh/m²a
		Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	2025

Property ID: 26343158 - 12205 Berlin

The property



Property ID: 26343158 - 12205 Berlin

A first impression

Diese hochwertig sanierte Gewerbeinheit befindet sich im Sockelgeschoss einer stilvollen Villa aus dem Baujahr 1890 im begehrten Berliner Ortsteil Lichtenfelde-West, einem der gefragtesten Lagen im Bezirk Steglitz-Zehlendorf.

Die Einheit überzeugt durch ihren besonderen Charme, der historische Bausubstanz mit modernem Komfort verbindet. Im Zuge einer umfassenden Sanierung entsteht hier ein Erstbezug mit zeitgemäßer Ausstattung und hochwertigen Materialien.

Die Gewerbefläche verteilt sich auf zwei gut geschnittene Räume sowie einen Flur, eine separate Küche und ein modernes Bad. Die durchdachte Raumaufteilung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Büro, Praxis oder ruhiges Gewerbe.

Die Kombination aus historischer Architektur, hochwertiger Ausstattung und exzellenter Lage macht diese Gewerbeinheit zu einer besonderen Gelegenheit

Property ID: 26343158 - 12205 Berlin

Details of amenities

Erstbezug nach umfassender Sanierung (2026)

Repräsentative Villa aus dem Jahr 1890

Zwei helle Räume mit vielseitiger Nutzung

Separate Küche und modernes Bad

Hochwertige Materialien und Ausführung

Ruhige und gleichzeitig sehr gefragte Lage in Lichterfelde-West

<https://tour.ogulo.com/4n7y>

Property ID: 26343158 - 12205 Berlin

All about the location

Die Gewerbeinheit befindet sich im begehrten Ortsteil Lichterfelde-West im Berliner Bezirk Steglitz-Zehlendorf. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Altbauvillen, ruhigen, begrünten Straßen sowie einer gewachsenen, gehobenen Wohn- und Geschäftsstruktur.

Lichterfelde-West zählt zu den attraktivsten und repräsentativsten Lagen im Berliner Südwesten und bietet ein angenehmes, ruhiges Umfeld mit gleichzeitig sehr guter Anbindung an die Innenstadt. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Cafés, Restaurants, kleine Geschäfte sowie Dienstleister, die eine hervorragende Nahversorgung gewährleisten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Der S-Bahnhof Lichterfelde West ist fußläufig erreichbar und bietet mit der Linie S1 eine direkte Verbindung in die Berliner Innenstadt. Auch mit dem Auto ist die Lage durch die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen optimal erreichbar.

Zudem laden nahegelegene Grünflächen und Parks zu Erholungspausen ein und tragen zur hohen Aufenthaltsqualität des Standorts bei.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus ruhigem, repräsentativem Umfeld und guter Erreichbarkeit – perfekt für anspruchsvolle Gewerbenutzer.

Property ID: 26343158 - 12205 Berlin

Other information

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 Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines GEWERBEMIETVERTRAGES eine Provision/Maklercourtage an VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH 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.

Property ID: 26343158 - 12205 Berlin

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Kai Seidel

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com