



VON POLL  
REAL ESTATE

Berlin

## Attraktive Gewerbeeinheit im Berlin-Moabit

---

*Número da propriedade:* 26343150

---



---

**PREÇO DO ALUGUEL: 1.149 EUR**

---

Número da propriedade: 26343150 - 10555 Berlin

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto



Número da propriedade: 26343150 - 10555 Berlin

## Numa vista geral

Número da propriedade	26343150	Preço do aluguel	1.149 EUR
Ano de construção	2010	Custos adicionais	175 EUR
		Comissão para arrendatários	3 Nettokalmtieten zzgl. Mehrwertsteuer
		Área total	ca. 53 m <sup>2</sup>
		Área útil	ca. 53 m <sup>2</sup>
		Área comercial	ca. 53 m <sup>2</sup>
		Área arrendáve	ca. 53 m <sup>2</sup>

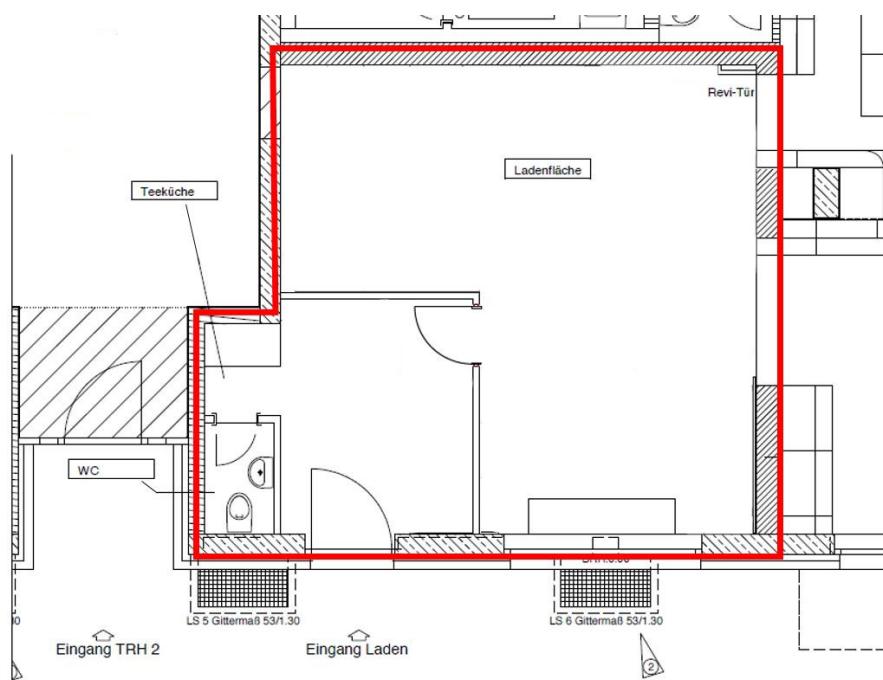
Número da propriedade: 26343150 - 10555 Berlin

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Pellet	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	21.04.2031	Consumo final de energia	62.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classificação energética	B
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2010

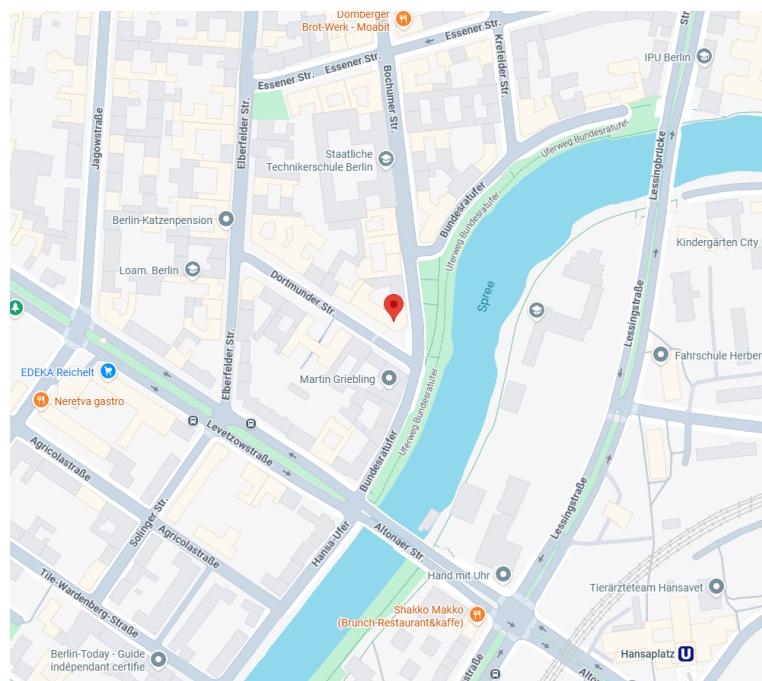
Número da propriedade: 26343150 - 10555 Berlin

## O imóvel



Número da propriedade: 26343150 - 10555 Berlin

## O imóvel



Número da propriedade: 26343150 - 10555 Berlin

## Uma primeira impressão

Die angebotene Gewerbeeinheit im Erdgeschoss verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 53 m<sup>2</sup> und befindet sich in einem gepflegten Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 2010. Große Fensterflächen zur Straßenseite sorgen für eine gute Sichtbarkeit und angenehme Lichtverhältnisse.

Der Zugang erfolgt über zwei Stufen im Erdgeschoss, zusätzlich steht seitlich eine Rampe zur Verfügung, welche einen barrierearmen Zugang zur Einheit ermöglicht.

Der funktionale Grundriss umfasst zwei Räume und ermöglicht eine flexible Nutzung. Der vordere Bereich dient als Eingangs- und Empfangsraum und beinhaltet zugleich das integrierte WC sowie den Anschluss für eine Teeküche. Der hintere Raum eignet sich ideal als Arbeits-, Behandlungs- oder Beratungsbereich.

Die Einheit wird als frei übergeben und bietet optimale Voraussetzungen für eine individuelle Gestaltung. Die Fläche eignet sich ideal für Büro, Einzelhandel, als Showroom oder kleine Praxis. Eine gastronomische Nutzung mit Abluft ist nicht vorgesehen.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine attraktive Kombination aus Lage, Funktionalität und Nutzungspotenzial.

The commercial unit offered on the ground floor has a total area of approx. 53 m<sup>2</sup> and is located in a well-maintained residential and commercial building dating from 2010. Large windows facing the street ensure good visibility and pleasant lighting conditions.

Access is via two steps on the ground floor, and there is also a ramp on the side, which provides barrier-free access to the unit.

The functional floor plan comprises two rooms and allows for flexible use. The front area serves as an entrance and reception area and also includes an integrated toilet and a connection for a kitchenette. The rear room is ideal as a work, treatment, or consultation area.

The unit is being handed over vacant and offers optimal conditions for individual design. The space is ideal for an office, retail, showroom, or small practice. Gastronomic use with exhaust air is not permitted.

Overall, this property offers an attractive combination of location, functionality, and



VON POLL  
REAL ESTATE

potential for use.

Número da propriedade: 26343150 - 10555 Berlin

## Tudo sobre a localização

Die Gewerbeeinheit befindet sich in zentraler Lage im beliebten Berliner Stadtteil Moabit. Das Umfeld ist geprägt von einer Mischung aus Wohn- und Geschäftshäusern sowie kleinen Läden und Dienstleistungsbetrieben. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine lebendige und zugleich gewachsene Struktur aus. In fußläufiger Umgebung befinden sich zahlreiche Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, mit mehreren Bus- und Bahnlinien in unmittelbarer Nähe. Auch der Hauptbahnhof ist in kurzer Zeit erreichbar. Die Nähe zur Spree sowie zu verschiedenen Grünflächen erhöht die Aufenthaltsqualität zusätzlich. Durch die zentrale Lage besteht eine gute Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter gleichermaßen. Der Standort profitiert von einer stabilen Nachfrage und einer hohen Frequenz im Tagesverlauf. Insgesamt bietet die Lage ideale Voraussetzungen für eine erfolgreiche gewerbliche Nutzung.

The commercial unit is centrally located in Berlin's popular Moabit district. The surrounding area is characterized by a mix of residential and commercial buildings, as well as small shops and service providers. The neighborhood is lively and has a long-established structure. There are numerous cafés, restaurants, and shopping opportunities within walking distance. Public transport connections are excellent, with several bus and train lines in the immediate vicinity. The main train station is also within easy reach. The proximity to the Spree River and various green spaces further enhances the quality of life. The central location makes it easily accessible for customers and employees alike. The location benefits from stable demand and high foot traffic throughout the day. Overall, the location offers ideal conditions for successful commercial use.

Número da propriedade: 26343150 - 10555 Berlin

## Outras informações

### 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 26343150 - 10555 Berlin

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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