

Exposé

Ladenlokal in Berlin

**Ladenlokal Büro Praxis Café mit gr. Schaufenstern nahe
HBF, frei ab 01.01.2026, provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-195385

Ladenlokal

Vermietung: **2.400 € + NK**

Ansprechpartner:
Frau Wu

Spenerstraße
10557 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1905	Zustand	modernisiert
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	180 €	Gesamtfläche	124,00 m²
Heizkosten	113 €	Verkaufsfläche	100,00 m²
Mietsicherheit	8.079 €	Schaufensterfront	4,00 m
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung
Übernahmedatum	01.01.2026		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir suchen für unsere schöne Gewerbeeinheit in Moabit nette Mieter. Die zuvermietende Einheit befindet sich in einem stilvollen Wohn- und Geschäftshaus.

Die Räumlichkeiten eignen sich zum Beispiel als Büro, Praxis, Musikschule, Galerie, Café oder für den Einzelhandel.

Die Einheit kann ab 01.01.2026 gemietet werden.

Die Gesamtfläche verteilt sich auf 4 Zimmer, Flur, Tageslichtbad, 1 separates WC und eine Küche. Des Weiteren gehört eine Kellereinheit zum Mietobjekt.

Eine Besichtigung der Räumlichkeiten ist möglich.

Ausstattung

- 4 Räume (2 Räume zur Straßenseite mit großen Schaufenstern, Fußbodenbelag: Laminat)
- Flur
- Küche (gefließt)
- Tageslichtbad (mit Wanne, gefließt)
- separates WC (gefließt)
- Keller
- Seiteneingang über den Hauseingang + Eingang direkt vom Gehweg

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Gäste-WC

Lage

Das Mietobjekt befindet sich in einem sehr zentral gelegenen Wohngebiet. Sie ist umgeben von einer Vielzahl historischer Sehenswürdigkeiten und liegt im Regierungsviertel. Auch touristische Attraktionen wie der Zoologische Garten, der Hackesche Markt oder die Friedrichstraße, sind leicht zu Fuß oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Den Tiergarten und die Spree erreichen Sie zu Fuß in 3 Minuten, ebenso den S-Bahnhof Bellevue, der nur eine S-Bahn-Station vom Berliner Hauptbahnhof entfernt ist. Zu Fuß erreichen Sie den Hauptbahnhof in ca. 19 Minuten. Mit dem PKW benötigen Sie nur ca. 6 Minuten.

Nächste öffentliche Verkehrsmittel:

S-Bahnhof Bellevue (etwa 350 m Luftlinie)

U-Bahnhof Hansaplatz (etwa 800 m Luftlinie)

U-Bahnhof Turmstraße (etwa 900 m Luftlinie)

In der Straße gibt es ausreichende, kostenlose Parkmöglichkeiten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	82,00 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Wärme	82,00 kWh/(m²a)

Exposé - Galerie



Von der Straße - 2

Exposé - Galerie



Raum 1 mit großen Schaufenster



Raum 2 mit großem Schaufenster

Exposé - Galerie



Tageslichtbad



Küche

Exposé - Galerie



Raum 3



Raum 4 - nach hinten

Exposé - Galerie

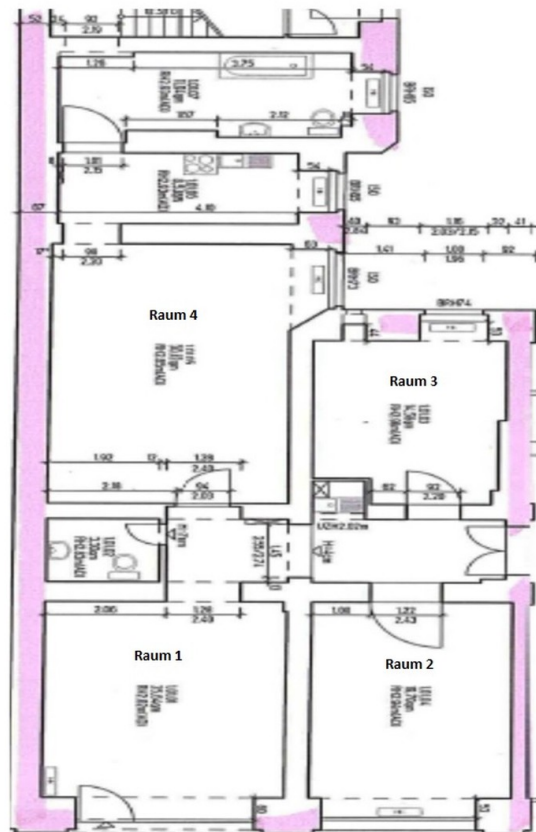


Raum 4 - nach vorne



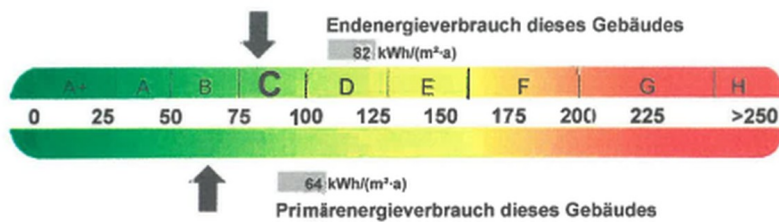
Separates WC

Exposé - Galerie



Grundriss

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

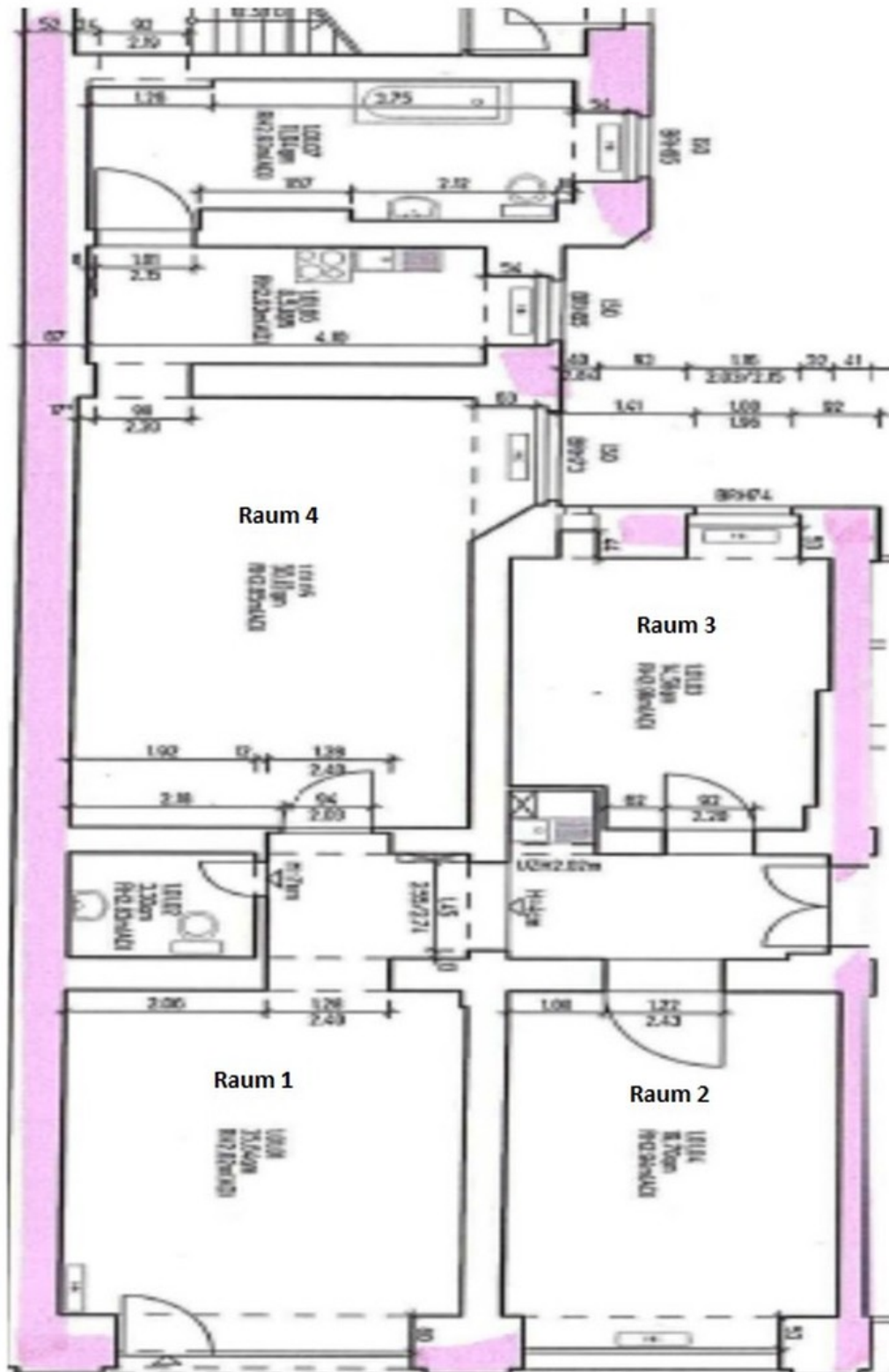
82 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
01.01.2015	31.12.2015	Nat-Festbrennstoff aus KWK, erneuerbare Brennstoff	0,45	172273		172273	1,14
01.01.2016	31.12.2016	Nat-Festbrennstoff aus KWK, erneuerbare Brennstoff	0,45	182351		182351	1,14
01.01.2017	31.12.2017	Nat-Festbrennstoff aus KWK, erneuerbare Brennstoff	0,45	184318		184318	1,14
01.01.2015	31.12.2017	Leerstandszuschlag	0,45	27758		27758	
01.01.2015	31.12.2017	Warmwasserzuschlag	1,8	205877	205877		

Energieausweis

Exposé - Grundrisse



Grundriss