

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Berlin

**Zweifamilienhaus zur Miete – Gesamtpaket (1 Mieter):  
Gewerbe + Wohnung | viele Stellplätze |**



Objekt-Nr. OM-379375

### Zweifamilienhaus

Vermietung: **2.990 € + NK**

Ansprechpartner:  
Bajrami  
Mobil: 0170 2261324

12527 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1914	Mietsicherheit	8.970 €
Grundstücksfläche	1.300,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	8,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	184,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	52,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Energieträger	Öl	Heizung	Sonstiges
Summe Nebenkosten	400 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Schmöckwitzer Damm 4 (12527 Berlin) – Arbeiten & Wohnen im Gesamtpaket (1 Mieter)

Gewerbe + Wohnung + Zusatzflächen auf großem Grundstück | viele Stellplätze | 2 Einfahrten | ab sofort

Du suchst einen Standort, wo Firma + Wohnen an einem Ort möglich ist?

Hier bekommst du ein komplettes Paket – ideal für Unternehmer, Teamleitung oder als Betriebs-/Mitarbeiterwohnung.

Gesamtfläche innen (EG+OG): ca. 183,69 m<sup>2</sup>

(EG Gewerbe ca. 100,47 m<sup>2</sup> + OG Wohnung ca. 83,22 m<sup>2</sup> – separat abschließbar)

Zusätzliche Nutzflächen: ca. 51,35 m<sup>2</sup>

(Keller ca. 30,31 m<sup>2</sup> + 2 massive Schuppen ca. 21,04 m<sup>2</sup>)

2 Terrassen, ca. 1.300 m<sup>2</sup> Grundstück, viele Stellplätze, 2 getrennte Einfahrten

Heizung: Ölheizung

Miete

3.000,00 € Kaltmiete/Monat (EG + OG als Gesamtpaket)

Nebenkosten: nach Verbrauch / nach Vereinbarung

Kaution: nach Vereinbarung

Perfekt geeignet für

Handwerk & Service (Büro + Lager light), Pflegedienst, Büro/Verwaltung, Planer/Sachverständige, ruhiges Studio/Atelier (kein Eventbetrieb)

Wichtig

Keine Gastro (kein Imbiss/Restaurant/Bar)

Ruhiges Gewerbe gewünscht (keine laute Werkstatt, kein starker Publikumsansturm)

Für schnelle Rückmeldung bitte senden:

Branche + Nutzung EG + Personen OG + Starttermin + Name + Telefonnummer

(bei Firma gern Firmenname/Website)

## Ausstattung

Seltene Kombination aus Arbeiten & Wohnen an einem Standort: Gewerbeeinheit im EG + abgeschlossene Wohnung im OG. Ergänzt durch Keller, zwei massive Abstell-/Lager-Schuppen, großzügige Außenflächen mit zwei Terrassen sowie ein großes Grundstück mit zahlreichen Stellplätzen und zwei separaten Einfahrten (ideal für klare Trennung von Betrieb/Privat oder Logistik).

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Kamin

## **Lage**

Ruhige, grüne Lage in Berlin-Schmöckwitz (Treptow-Köpenick) – umgeben von Wasser/Seen und Wald, gleichzeitig gut erreichbar. BER ist per Auto in ca. 16–17 Min. erreichbar. Nähe zur Südost-Achse inkl. Adlershof (Technologie-/Wirtschaftsstandort). Tesla-Infrastruktur in der Umgebung (z. B. Supercharger Schönefeld).

## **Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



EINGANG EG

# Exposé - Galerie



EINGANG EG



# Exposé - Galerie



HAUPTRAUM EG



HAUPTRAUM EG

# Exposé - Galerie



HAUPTRAUM EG



HAUPTRAUM EG

# Exposé - Galerie



KÜCHE EG



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



ZWEITRAUM EG

# Exposé - Galerie



ZWEITRAUM EG



# Exposé - Galerie



FLUR ZU SANITÄRBEREICH

# Exposé - Galerie



WC HERREN EG



WC DAMEN EG

# Exposé - Galerie



DUSCHE EG



Eingang Wohnung

# Exposé - Galerie



Treppe Wohnung



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Blick zum See von Küche



HH Fassade

# Exposé - Galerie



Garten hinten

# Exposé - Grundrisse



## Grundriss

Schmöckwitzer Damm 4  
12527 Berlin  
Wohn-/Geschäftshaus

Gesamtfläche: 308,54 m<sup>2</sup>

Stockwerke: 3

Die Erstellung des Grundrisses erfolgte durch ein Aufmaß vor Ort.

Berlin, 15.10.2024

Dirk Pietschmann

Ort, Datum

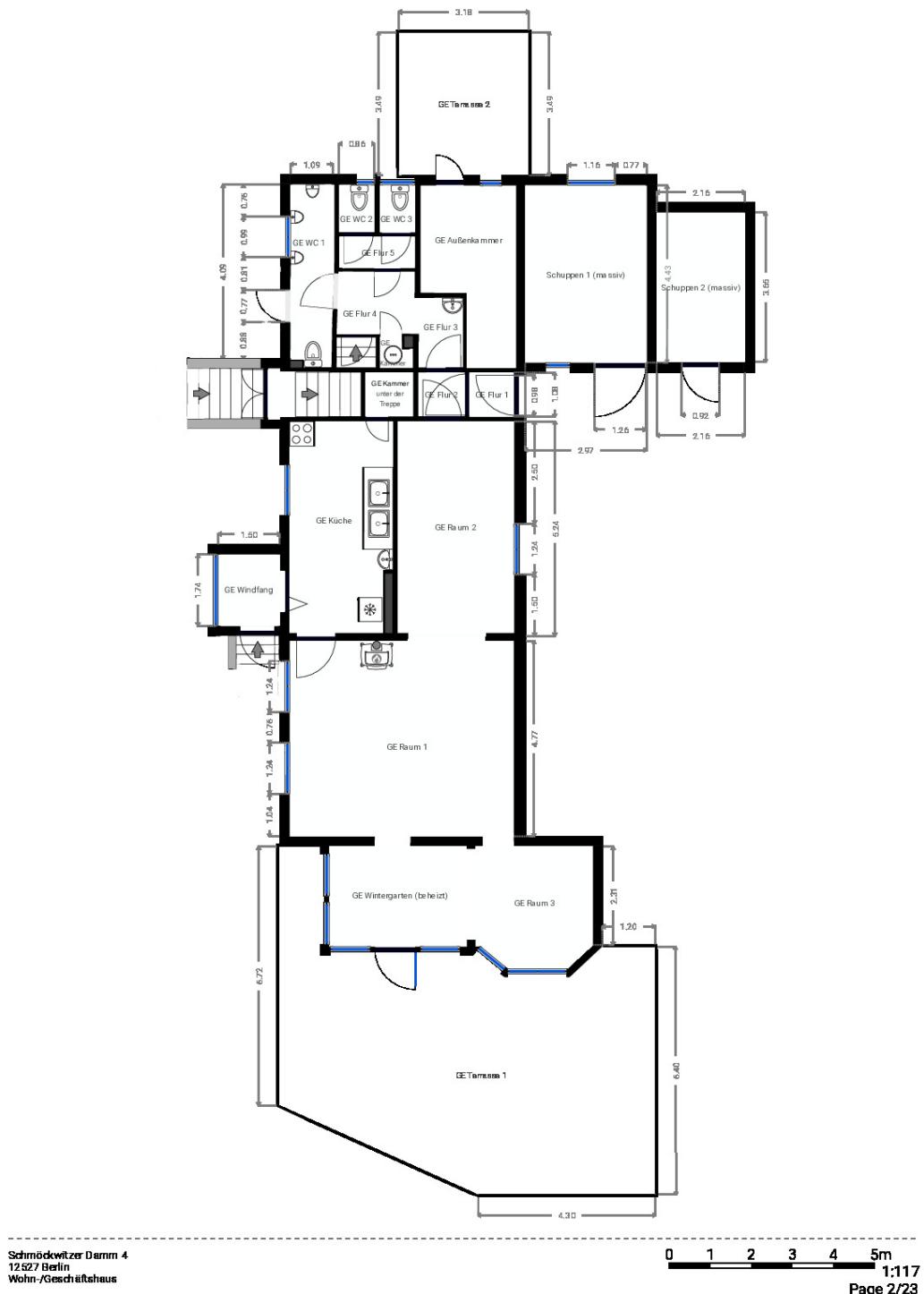
Name

La Vida  
Berlin & Brandenburg GmbH  
Türksteinweg 16 o  
14167 Berlin

Unterschrift

# Exposé - Grundrisse

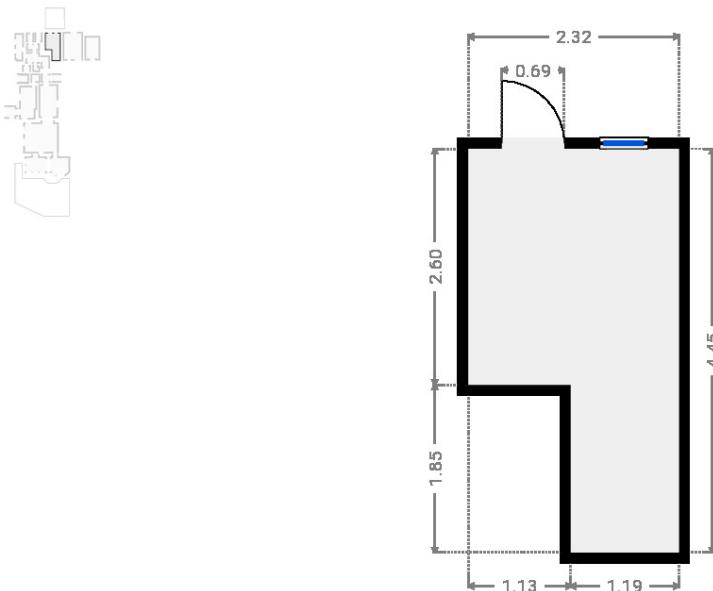
## ▼ Erdgeschoss



# Exposé - Grundrisse

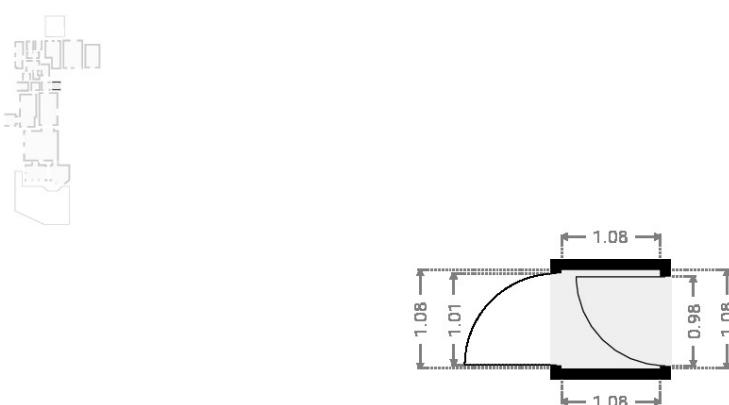
## ▼ GE Außenkammer Erdgeschoss

BREITE: 2.32 m · LÄNGE: 4.45 m  
BEREICH: 8.23 m<sup>2</sup> · UMFANG: 13.54 m



## ▼ GE Flur 1 Erdgeschoss

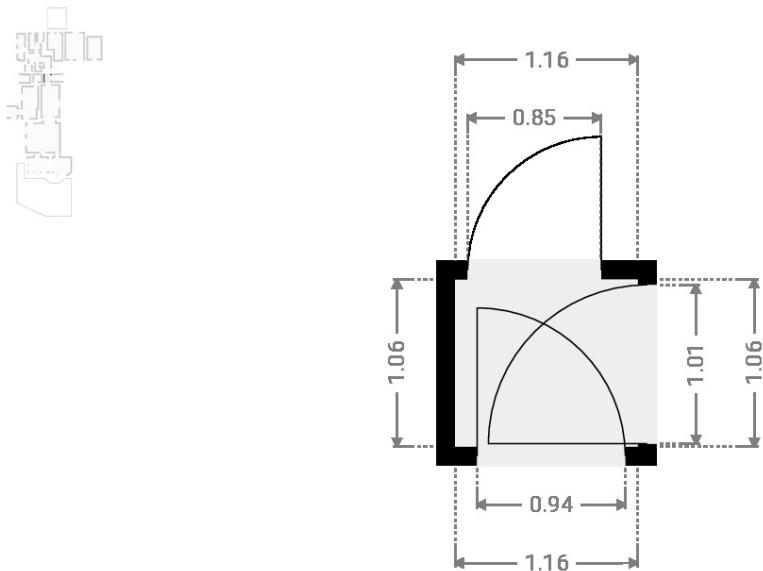
BREITE: 1.08 m · LÄNGE: 1.08 m  
BEREICH: 1.17 m<sup>2</sup> · UMFANG: 4.32 m



# Exposé - Grundrisse

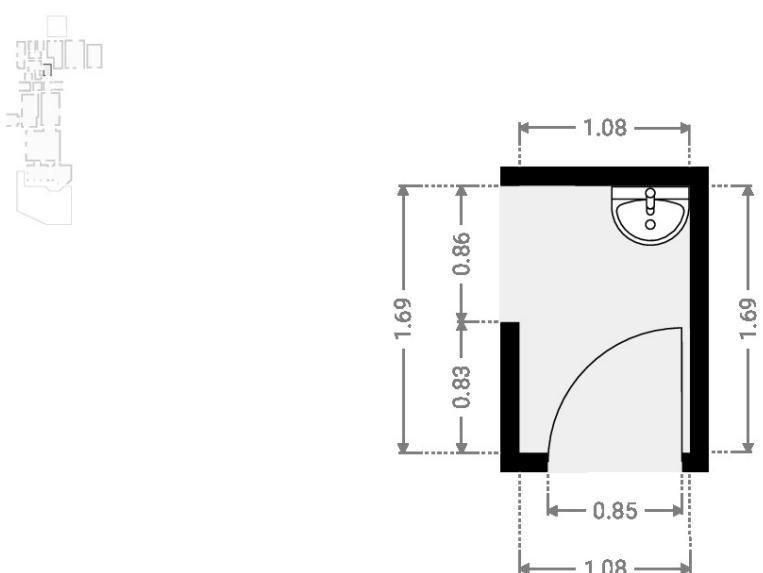
## ▼ GE Flur 2 Erdgeschoss

BREITE: 1.16 m · LÄNGE: 1.06 m  
BEREICH: 1.23 m<sup>2</sup> · UMFANG: 4.44 m



## ▼ GE Flur 3 Erdgeschoss

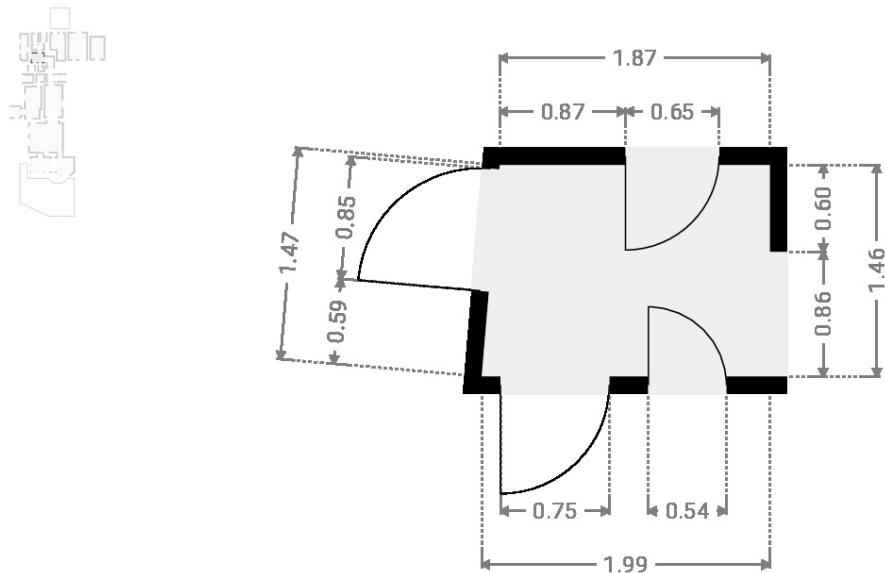
BREITE: 1.08 m · LÄNGE: 1.69 m  
BEREICH: 1.83 m<sup>2</sup> · UMFANG: 5.54 m



# Exposé - Grundrisse

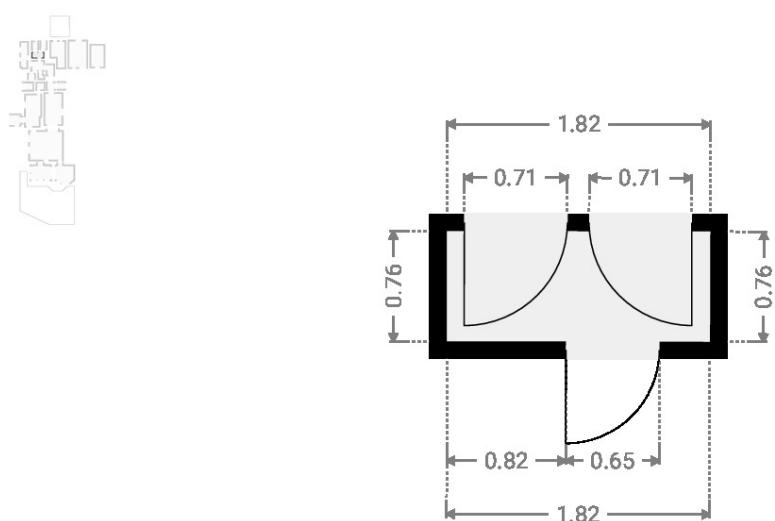
## ▼ GE Flur 4 Erdgeschoss

BREITE: 1.99 m · LÄNGE: 1.46 m  
BEREICH: 2.82 m<sup>2</sup> · UMFANG: 6.78 m



## ▼ GE Flur 5 Erdgeschoss

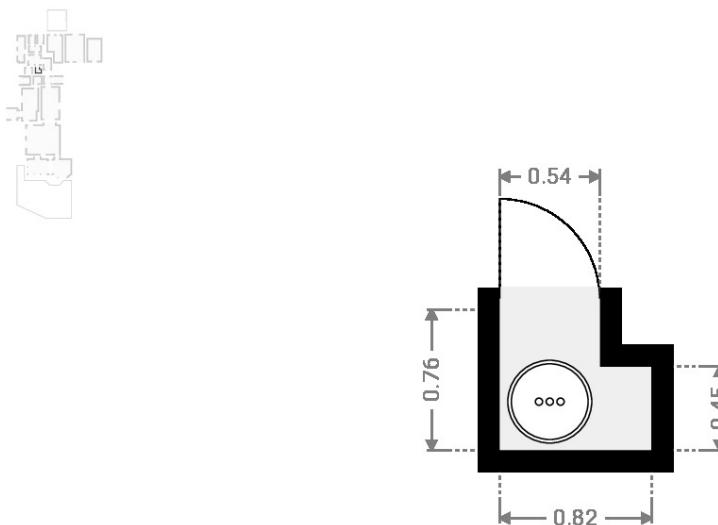
BREITE: 1.82 m · LÄNGE: 0.76 m  
BEREICH: 1.38 m<sup>2</sup> · UMFANG: 5.16 m



# Exposé - Grundrisse

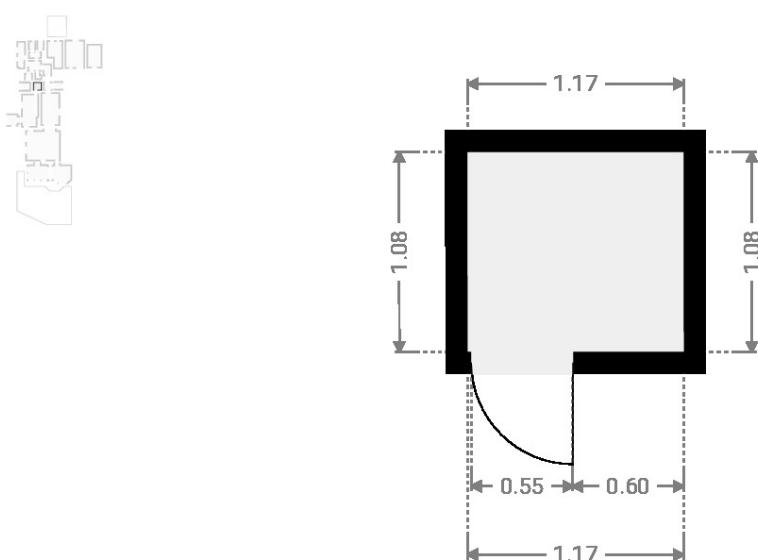
## ▼ GE Kammer Erdgeschoss

BREITE: 0.82 m · LÄNGE: 0.76 m  
BEREICH: 0.54 m<sup>2</sup> · UMFANG: 3.16 m



## ▼ GE Kammer unter der Treppe Erdgeschoss

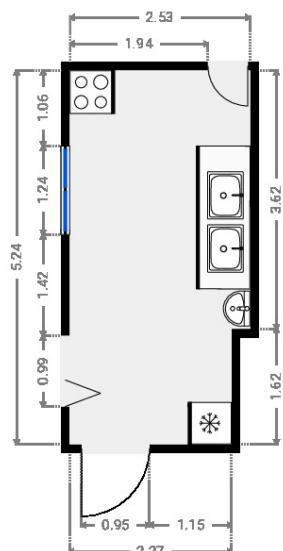
BREITE: 1.17 m · LÄNGE: 1.08 m  
BEREICH: 1.26 m<sup>2</sup> · UMFANG: 4.50 m



# Exposé - Grundrisse

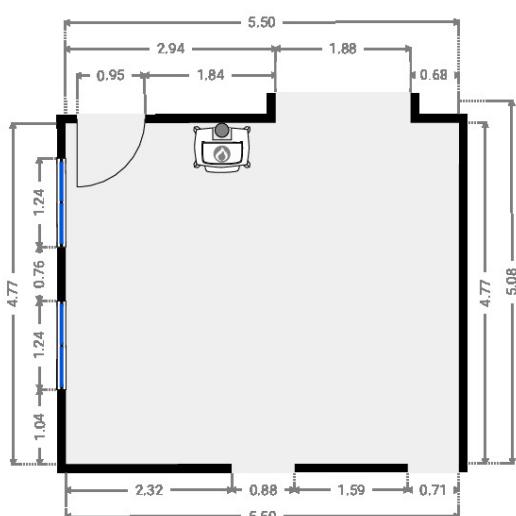
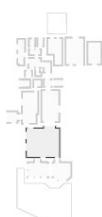
## ▼ GE Küche Erdgeschoss

BREITE: 2.53 m • LÄNGE: 5.24 m  
BEREICH: 12.84 m<sup>2</sup> • UMFANG: 15.54 m



## ▼ GE Raum 1 Erdgeschoss

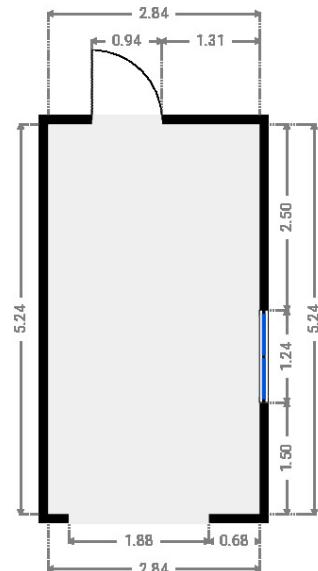
BREITE: 5.51 m • LÄNGE: 5.08 m  
BEREICH: 26.82 m<sup>2</sup> • UMFANG: 21.15 m



# Exposé - Grundrisse

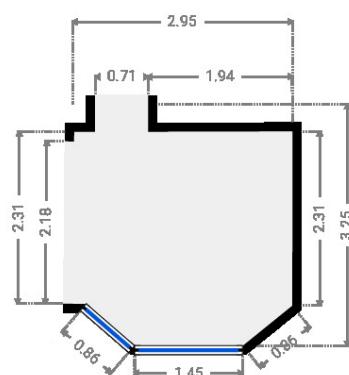
## ▼ GE Raum 2 Erdgeschoss

BREITE: 2.84 m · LÄNGE: 5.24 m  
BEREICH: 14.88 m<sup>2</sup> · UMFANG: 16.16 m



## ▼ GE Raum 3 Erdgeschoss

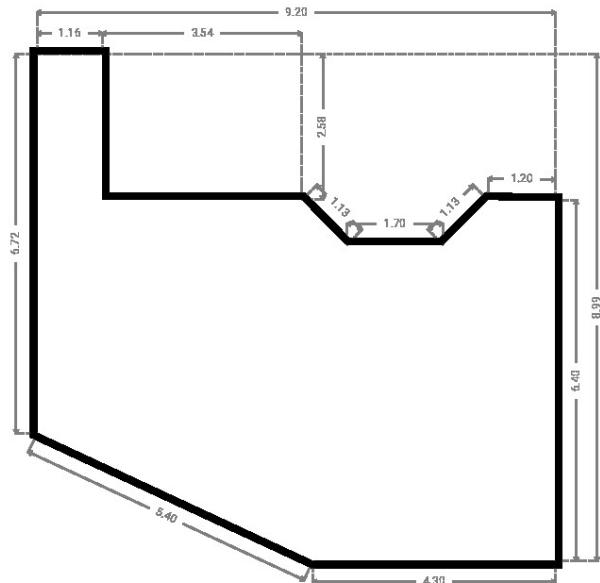
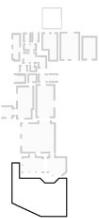
BREITE: 2.95 m · LÄNGE: 3.25 m  
BEREICH: 8.06 m<sup>2</sup> · UMFANG: 11.68 m



# Exposé - Grundrisse

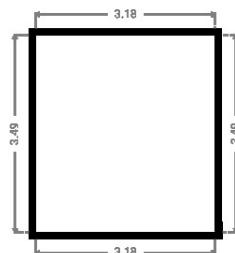
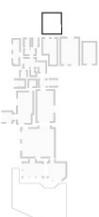
## ▼ GE Terrasse 1 Erdgeschoss

BREITE: 9.20 m · LÄNGE: 8.99 m  
BEREICH: 54.30 m<sup>2</sup> · UMFANG: 35.27 m



## ▼ GE Terrasse 2 Erdgeschoss

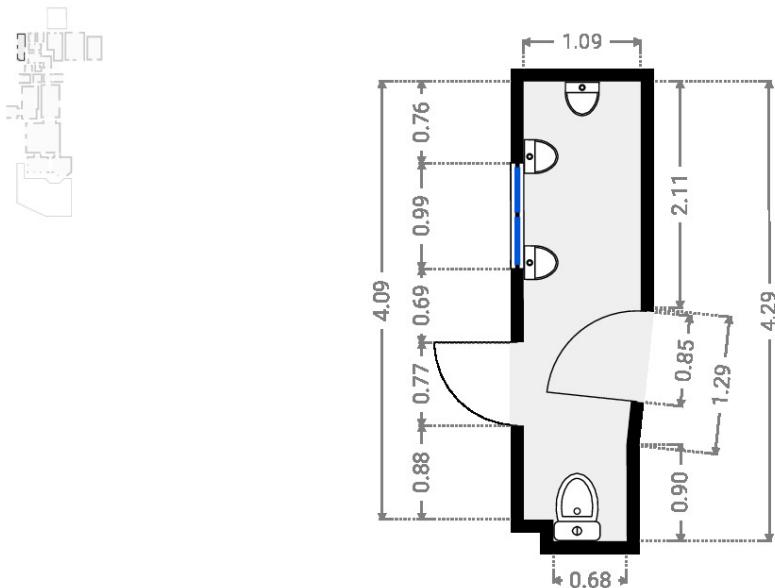
BREITE: 3.18 m · LÄNGE: 3.49 m  
BEREICH: 11.10 m<sup>2</sup> · UMFANG: 13.34 m



# Exposé - Grundrisse

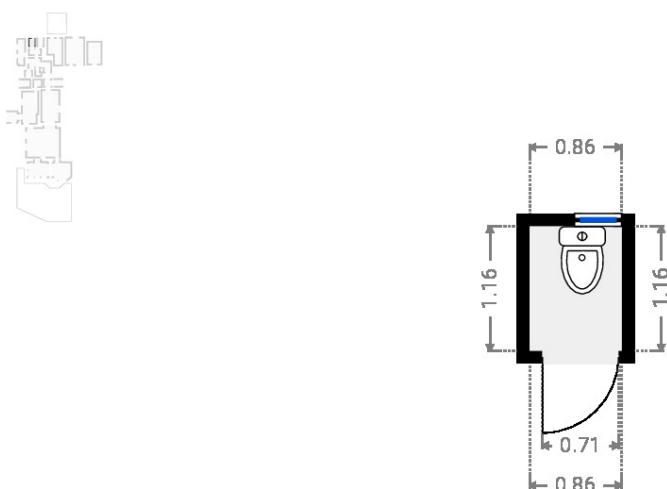
## ▼ GE WC 1 Erdgeschoss

BREITE: 1.09 m · LÄNGE: 4.29 m  
BEREICH: 4.39 m<sup>2</sup> · UMFANG: 10.63 m



## ▼ GE WC 2 Erdgeschoss

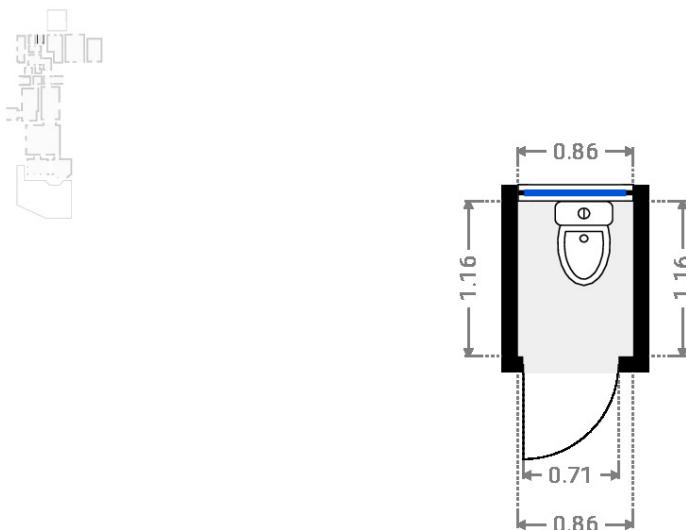
BREITE: 0.86 m · LÄNGE: 1.16 m  
BEREICH: 1.00 m<sup>2</sup> · UMFANG: 4.04 m



# Exposé - Grundrisse

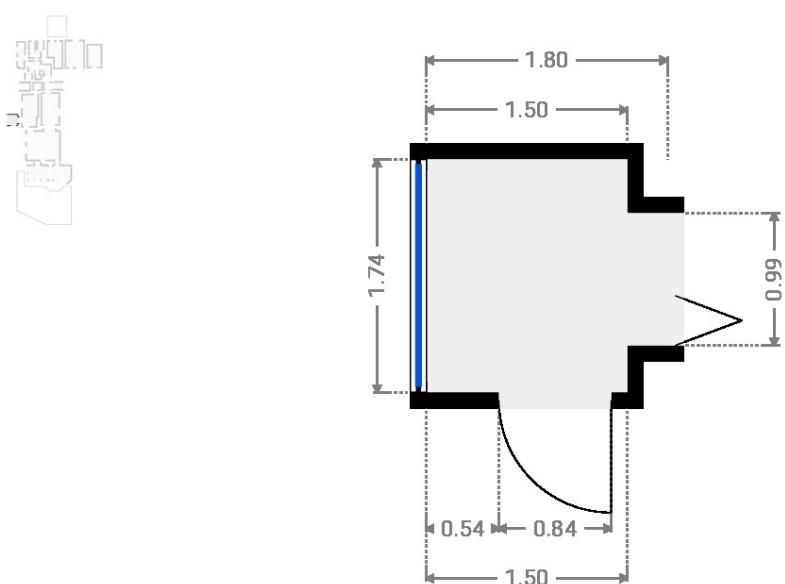
## ▼ GE WC 3 Erdgeschoss

BREITE: 0.86 m · LÄNGE: 1.16 m  
BEREICH: 1.00 m<sup>2</sup> · UMFANG: 4.04 m



## ▼ GE Windfang (nicht beheizt) Erdgeschoss

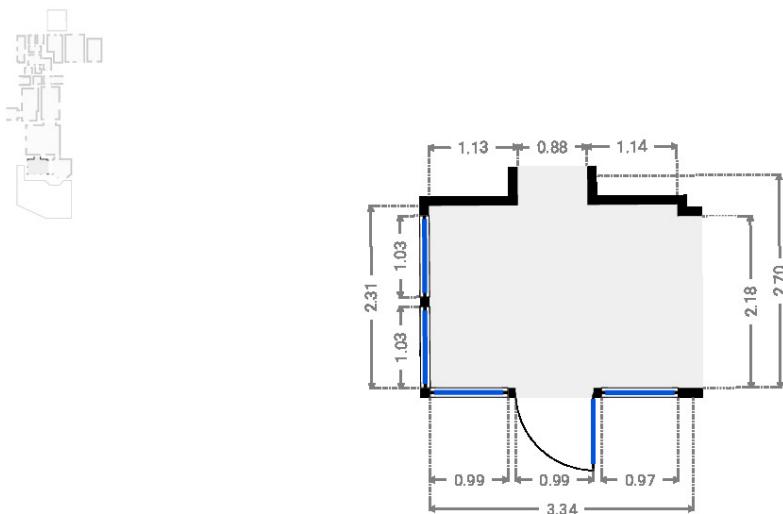
BREITE: 1.80 m · LÄNGE: 1.74 m  
BEREICH: 2.91 m<sup>2</sup> · UMFANG: 7.08 m



# Exposé - Grundrisse

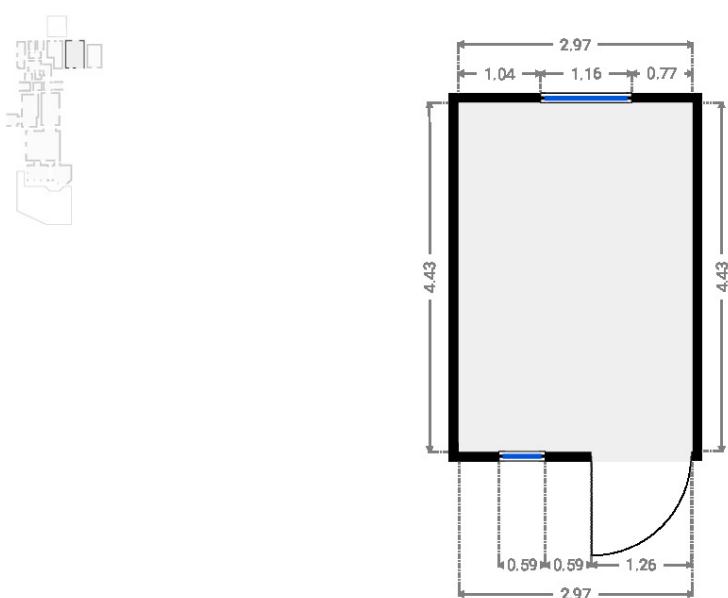
## ▼ GE Wintergarten (beheizt) Erdgeschoss

BREITE: 3.34 m · LÄNGE: 2.70 m  
BEREICH: 7.70 m<sup>2</sup> · UMFANG: 12.06 m



## ▼ Schuppen 1 (massiv) Erdgeschoss

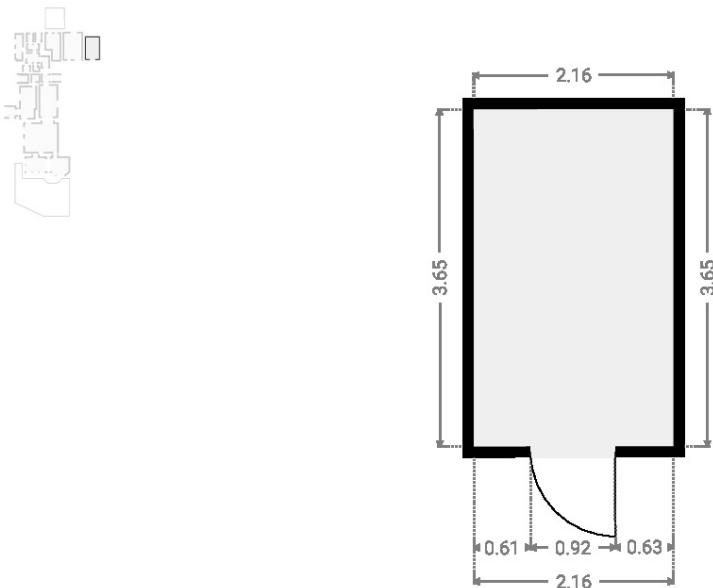
BREITE: 2.97 m · LÄNGE: 4.43 m  
BEREICH: 13.16 m<sup>2</sup> · UMFANG: 14.80 m



# Exposé - Grundrisse

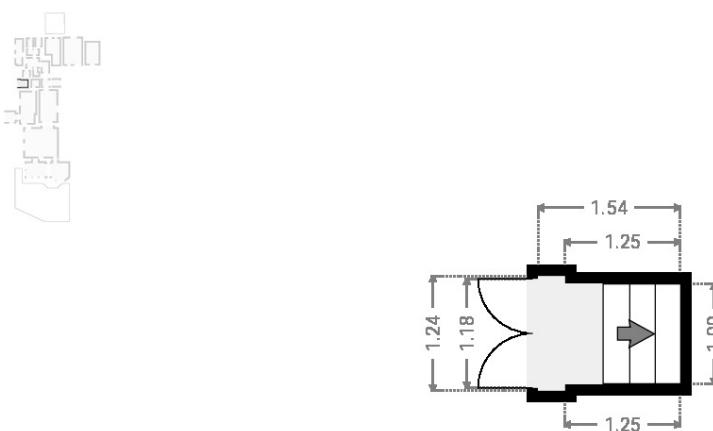
## ▼ Schuppen 2 (massiv) Erdgeschoss

BREITE: 2.16 m · LÄNGE: 3.65 m  
BEREICH: 7.88 m<sup>2</sup> · UMFANG: 11.62 m



## ▼ Zugang zum DG Erdgeschoss

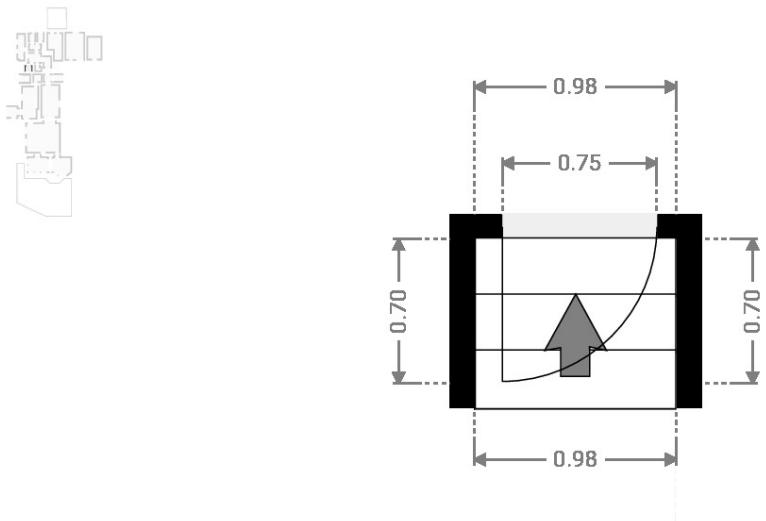
BREITE: 1.54 m · LÄNGE: 1.24 m  
BEREICH: 1.72 m<sup>2</sup> · UMFANG: 5.56 m



# Exposé - Grundrisse

## ▼ Zugang zum KG Erdgeschoss

BREITE: 0.98 m · LÄNGE: 0.70 m  
BEREICH: 0.69 m<sup>2</sup> · UMFANG: 3.36 m



# Exposé - Grundrisse

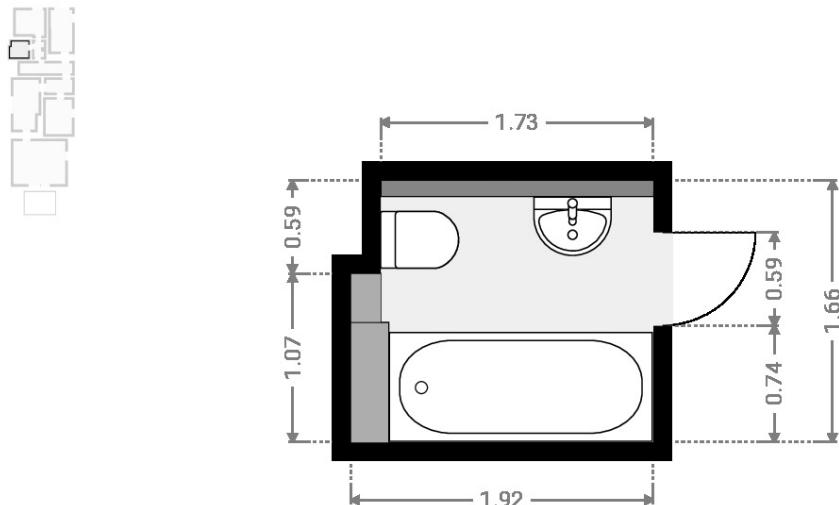
## ▼ Dachgeschoss



# Exposé - Grundrisse

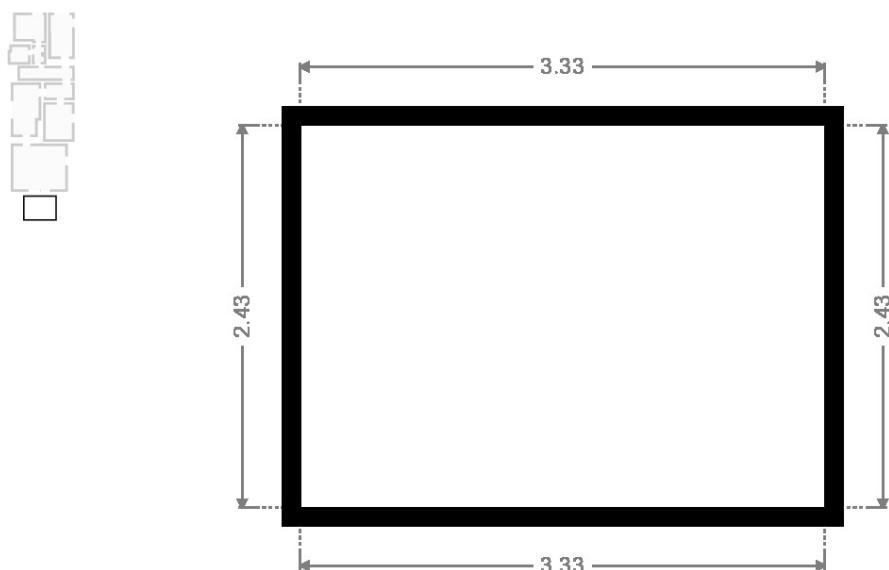
## ▼ WE Badezimmer Dachgeschoss

BREITE: 1.92 m · LÄNGE: 1.66 m  
BEREICH: 3.08 m<sup>2</sup> · UMFANG: 7.16 m



## ▼ WE Dachterrasse Dachgeschoss

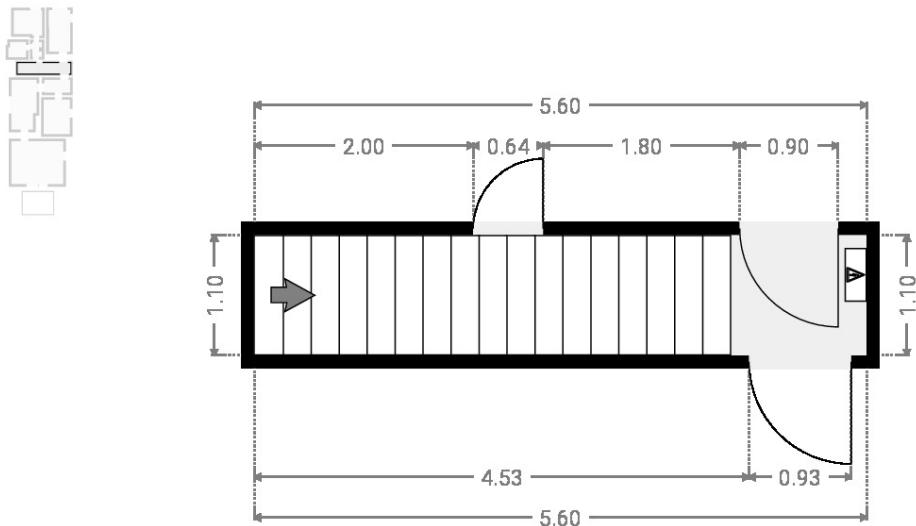
BREITE: 3.33 m · LÄNGE: 2.43 m  
BEREICH: 8.10 m<sup>2</sup> · UMFANG: 11.52 m



# Exposé - Grundrisse

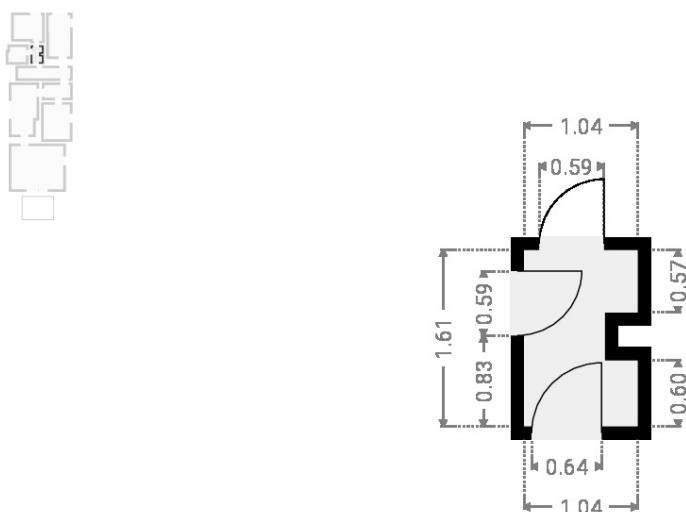
## ▼ WE Flur 1 Dachgeschoss

BREITE: 5.60 m · LÄNGE: 1.10 m  
BEREICH: 6.16 m<sup>2</sup> · UMFANG: 13.40 m



## ▼ WE Flur 2 Dachgeschoss

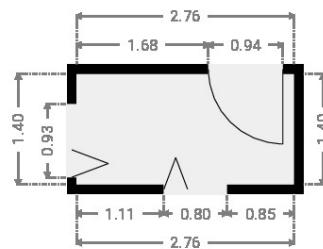
BREITE: 1.04 m · LÄNGE: 1.61 m  
BEREICH: 1.54 m<sup>2</sup> · UMFANG: 5.90 m



# Exposé - Grundrisse

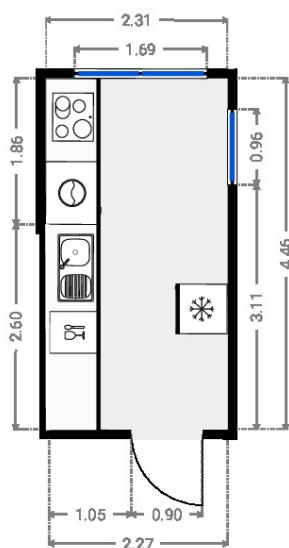
## ▼ WE Flur 3 Dachgeschoss

BREITE: 2.76 m · LÄNGE: 1.40 m  
BEREICH: 3.86 m<sup>2</sup> · UMFANG: 8.32 m



## ▼ WE Küche Dachgeschoss

BREITE: 2.32 m · LÄNGE: 4.46 m  
BEREICH: 10.19 m<sup>2</sup> · UMFANG: 13.55 m



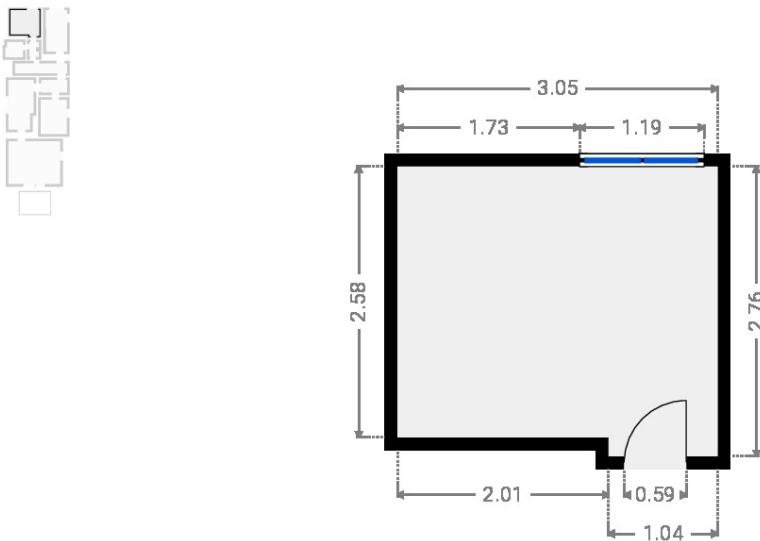
Schmöckwitzer Damm 4  
12527 Berlin  
Wohn-/Geschäftshaus

0 1 2 3m  
1.68  
Page 18/23

# Exposé - Grundrisse

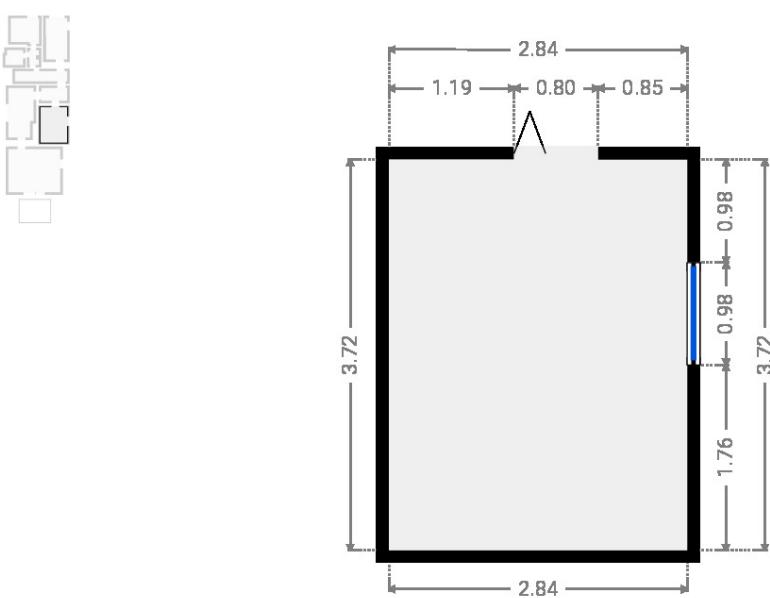
## ▼ WE Zimmer 1 Dachgeschoss

BREITE: 3.05 m · LÄNGE: 2.76 m  
BEREICH: 8.06 m<sup>2</sup> · UMFANG: 11.62 m



## ▼ WE Zimmer 2 Dachgeschoss

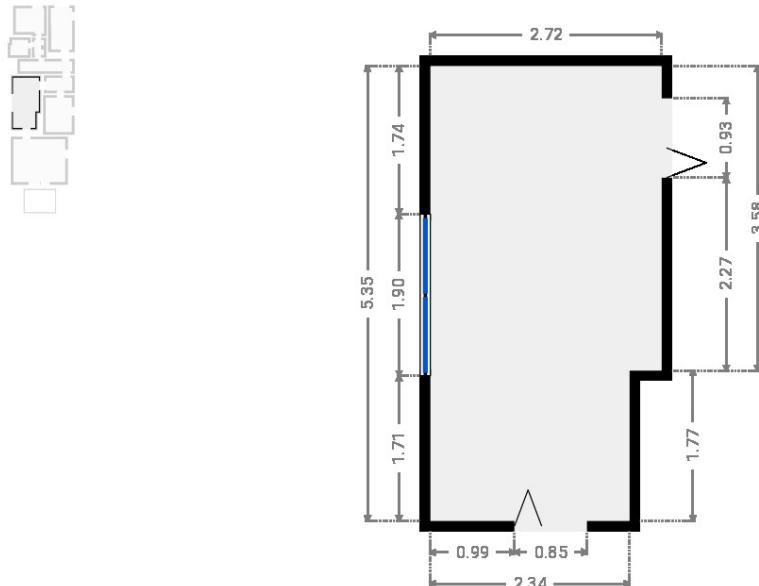
BREITE: 2.84 m · LÄNGE: 3.72 m  
BEREICH: 10.56 m<sup>2</sup> · UMFANG: 13.12 m



# Exposé - Grundrisse

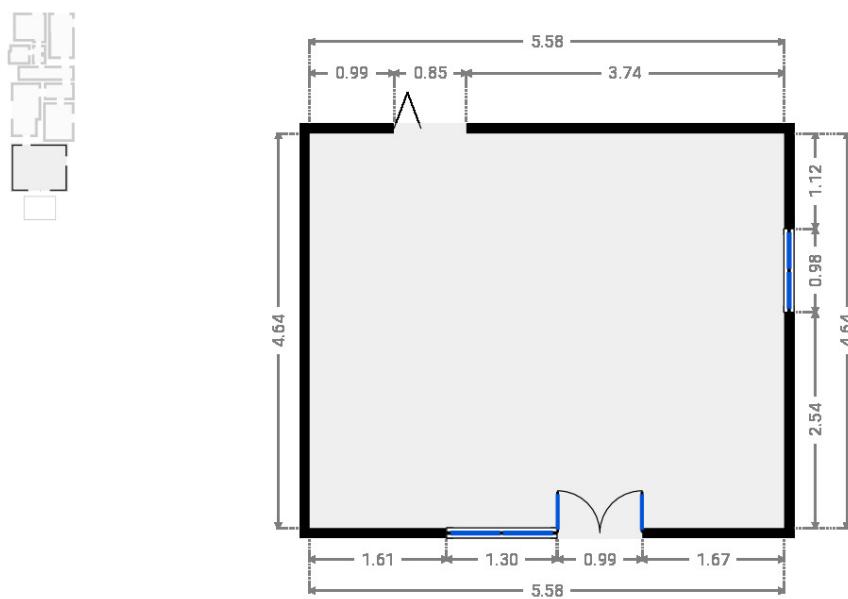
## ▼ WE Zimmer 3 Dachgeschoss

BREITE: 2.72 m · LÄNGE: 5.35 m  
BEREICH: 13.88 m<sup>2</sup> · UMFANG: 16.14 m



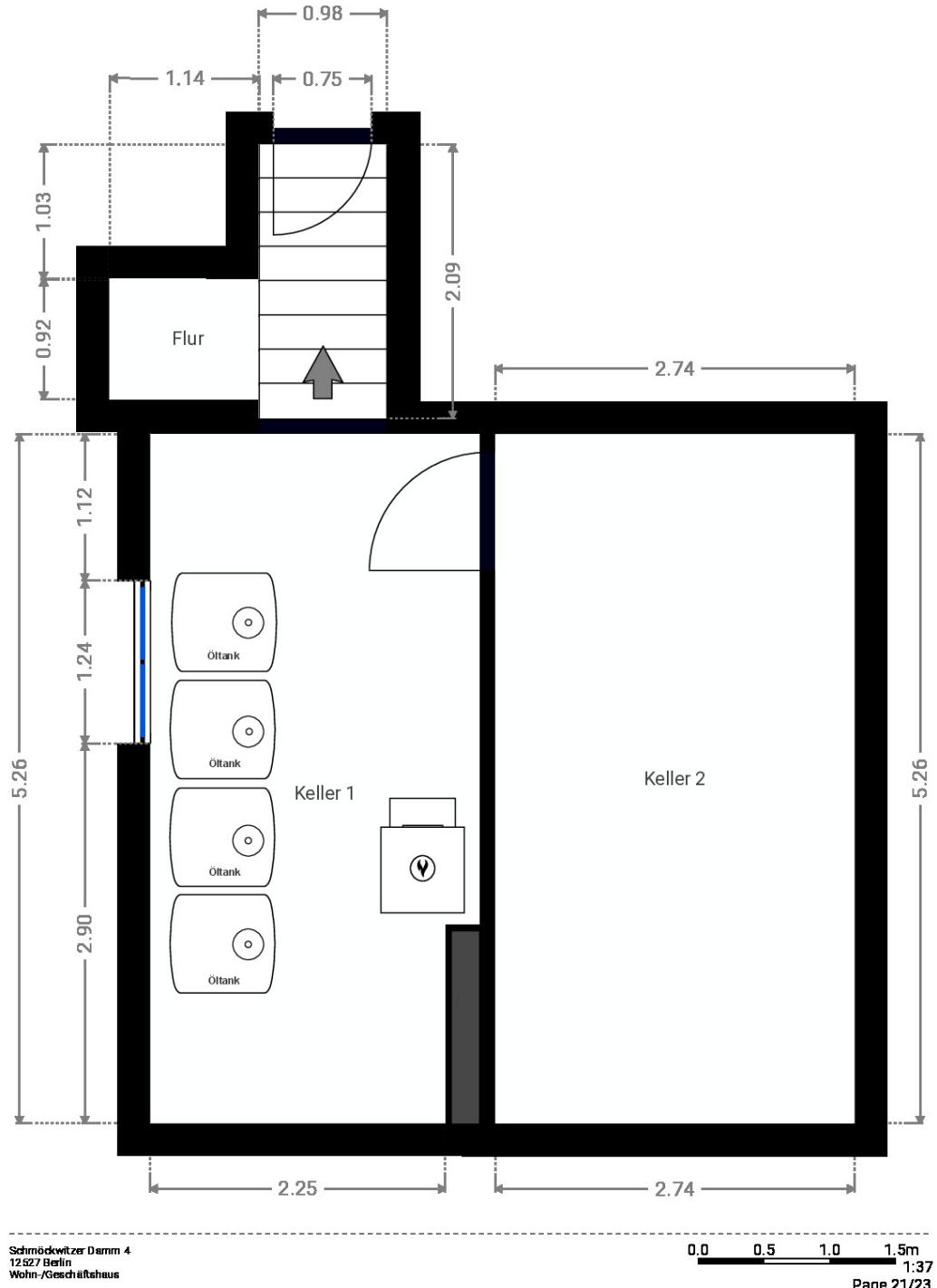
## ▼ WE Zimmer 4 Dachgeschoss

BREITE: 5.58 m · LÄNGE: 4.64 m  
BEREICH: 25.89 m<sup>2</sup> · UMFANG: 20.44 m



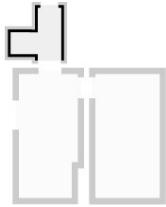
# Exposé - Grundrisse

## ▼ Kellergeschoss

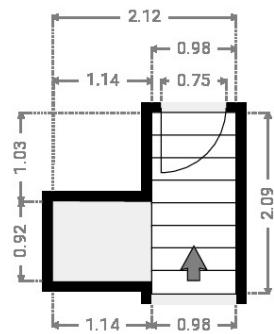


# Exposé - Grundrisse

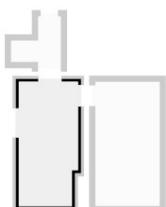
## ▼ Flur Kellergeschoss



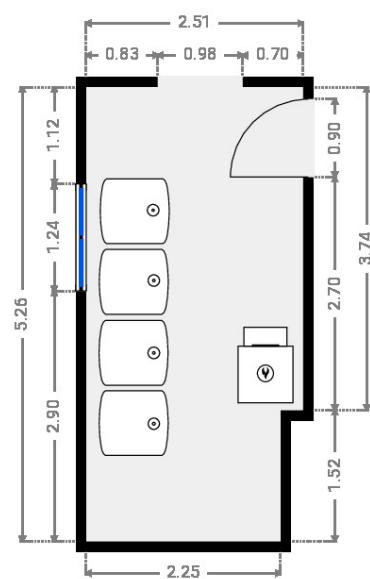
BREITE: 2.12 m · LÄNGE: 2.09 m  
BEREICH: 3.09 m<sup>2</sup> · UMFANG: 8.43 m



## ▼ Keller 1 Kellergeschoss



BREITE: 2.51 m · LÄNGE: 5.26 m  
BEREICH: 12.81 m<sup>2</sup> · UMFANG: 15.54 m



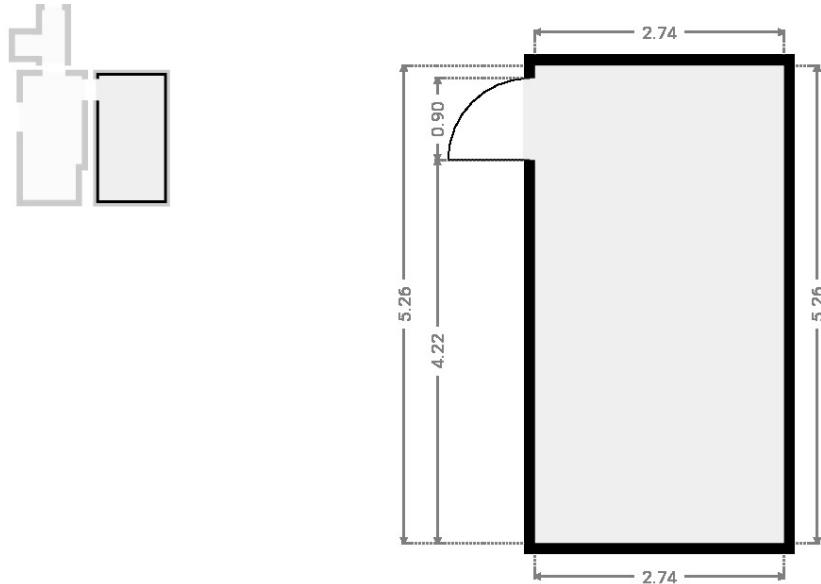
Schmöckwitzer Damm 4  
12527 Berlin  
Wohn-/Geschäftshaus

0 1 2 3m  
1.62  
Page 22/23

# Exposé - Grundrisse

## ▼ Keller 2 Kellergeschoss

BREITE: 2.74 m · LÄNGE: 5.26 m  
BEREICH: 14.41 m<sup>2</sup> · UMFANG: 16.00 m



# Exposé - Anhänge

## 1. Flächenaufstellung

# Flächenaufstellung - Schmöckwitzer Damm 4, 12527 Berlin

Anlage: Erdgeschoss (Gewerbe) - Innen-/Außen-/Nebenflächen

Objekt: Schmöckwitzer Damm 4, 12527 Berlin (Wohn-/Geschäftshaus)  
Grundlage: Aufmaß vor Ort (Lavida Immobilienvermessung), Berlin, 15.10.2024  
Stand: 25.01.2026 (Nutzungsangaben Sanitär/Außenkammer laut Betreiber)

## A) Innenflächen EG (maßgeblich)

**Innenfläche Erdgeschoss (EG) gesamt: 100.47 m<sup>2</sup>**

Raum	Fläche (m <sup>2</sup> )	Hinweis
GE Raum 1	26.82	
GE Raum 2	14.88	
GE Raum 3	8.06	
GE Küche	12.84	
GE Wintergarten (beheizt)	7.70	
GE Außenkammer	8.23	beheizt + Strom (laut Betreiber)
GE WC 1	4.39	Sanitär (Planbezeichnung)
GE WC 2	1.00	Sanitär (Planbezeichnung)
GE WC 3	1.00	Sanitär (Planbezeichnung)
GE Windfang (nicht beheizt)	2.91	nicht beheizt (Planangabe)
GE Flur 1	1.17	
GE Flur 2	1.23	
GE Flur 3	1.83	
GE Flur 4	2.82	
GE Flur 5	1.38	
GE Kammer	0.54	
GE Kammer unter der Treppe	1.26	
Zugang zum DG	1.72	
Zugang zum KG	0.69	

## B) Außenflächen (nicht Bestandteil der Innenfläche)

Außenfläche	Fläche (m <sup>2</sup> )	Hinweis
GE Terrasse 1	54.30	Außenfläche
GE Terrasse 2	11.10	Außenfläche

## C) Nebenflächen / Extras (separat)

Nebenfläche	Fläche (m <sup>2</sup> )	Hinweis
Schuppen 1 (massiv)	13.16	Nebenfläche
Schuppen 2 (massiv)	7.88	Nebenfläche

Sanitär-Nutzung (aktuell): Damen-WC + Herren-WC + Dusche (laut Betreiber).

Rechtshinweis: Maßgeblich ist diese Flächenaufstellung (Anlage). Der Grundriss dient der Orientierung.

# Flächenaufstellung - Schmöckwitzer Damm 4, 12527 Berlin

Anlage: Dachgeschoss (Wohnung) - Innen-/Außenflächen

Objekt: Schmöckwitzer Damm 4, 12527 Berlin (Wohn-/Geschäftshaus)  
Grundlage: Aufmaß vor Ort (Lavida Immobilienvermessung), Berlin, 15.10.2024  
Stand: 25.01.2026

## A) Innenflächen DG (maßgeblich)

**Innenfläche Dachgeschoss (DG) gesamt: 83.22 m<sup>2</sup>**

Raum	Fläche (m <sup>2</sup> )	Hinweis
WE Zimmer 1	8.06	
WE Zimmer 2	10.56	
WE Zimmer 3	13.88	
WE Zimmer 4	25.89	
WE Küche	10.19	
WE Badezimmer	3.08	Bad
WE Flur 1	6.16	
WE Flur 2	1.54	
WE Flur 3	3.86	

## B) Außenfläche (nicht Bestandteil der Innenfläche)

Außenfläche	Fläche (m <sup>2</sup> )	Hinweis
WE Dachterrasse	8.10	Außenfläche

Rechtshinweis: Maßgeblich ist diese Flächenaufstellung (Anlage). Der Grundriss dient der Orientierung.

# Flächenaufstellung - Schmöckwitzer Damm 4, 12527 Berlin

Anlage: Erdgeschoss (Gewerbe) - Innen-/Außen-/Nebenflächen

Objekt: Schmöckwitzer Damm 4, 12527 Berlin (Wohn-/Geschäftshaus)  
Grundlage: Aufmaß vor Ort (Lavida Immobilienvermessung), Berlin, 15.10.2024  
Stand: 25.01.2026 (Nutzungsangaben Sanitär/Außenkammer laut Betreiber)

## A) Innenflächen EG (maßgeblich)

**Innenfläche Erdgeschoss (EG) gesamt: 100.47 m<sup>2</sup>**

Raum	Fläche (m <sup>2</sup> )	Hinweis
GE Raum 1	26.82	
GE Raum 2	14.88	
GE Raum 3	8.06	
GE Küche	12.84	
GE Wintergarten (beheizt)	7.70	
GE Außenkammer	8.23	beheizt + Strom (laut Betreiber)
GE WC 1	4.39	Sanitär (Planbezeichnung)
GE WC 2	1.00	Sanitär (Planbezeichnung)
GE WC 3	1.00	Sanitär (Planbezeichnung)
GE Windfang (nicht beheizt)	2.91	nicht beheizt (Planangabe)
GE Flur 1	1.17	
GE Flur 2	1.23	
GE Flur 3	1.83	
GE Flur 4	2.82	
GE Flur 5	1.38	
GE Kammer	0.54	
GE Kammer unter der Treppe	1.26	
Zugang zum DG	1.72	
Zugang zum KG	0.69	

## B) Außenflächen (nicht Bestandteil der Innenfläche)

Außenfläche	Fläche (m <sup>2</sup> )	Hinweis
GE Terrasse 1	54.30	Außenfläche
GE Terrasse 2	11.10	Außenfläche

## C) Nebenflächen / Extras (separat)

Nebenfläche	Fläche (m <sup>2</sup> )	Hinweis
Schuppen 1 (massiv)	13.16	Nebenfläche
Schuppen 2 (massiv)	7.88	Nebenfläche

Sanitär-Nutzung (aktuell): Damen-WC + Herren-WC + Dusche (laut Betreiber).

Rechtshinweis: Maßgeblich ist diese Flächenaufstellung (Anlage). Der Grundriss dient der Orientierung.

# Flächenaufstellung - Schmöckwitzer Damm 4, 12527 Berlin

Anlage: Dachgeschoss (Wohnung) - Innen-/Außenflächen

Objekt: Schmöckwitzer Damm 4, 12527 Berlin (Wohn-/Geschäftshaus)  
Grundlage: Aufmaß vor Ort (Lavida Immobilienvermessung), Berlin, 15.10.2024  
Stand: 25.01.2026

## A) Innenflächen DG (maßgeblich)

**Innenfläche Dachgeschoss (DG) gesamt: 83.22 m<sup>2</sup>**

Raum	Fläche (m <sup>2</sup> )	Hinweis
WE Zimmer 1	8.06	
WE Zimmer 2	10.56	
WE Zimmer 3	13.88	
WE Zimmer 4	25.89	
WE Küche	10.19	
WE Badezimmer	3.08	Bad
WE Flur 1	6.16	
WE Flur 2	1.54	
WE Flur 3	3.86	

## B) Außenfläche (nicht Bestandteil der Innenfläche)

Außenfläche	Fläche (m <sup>2</sup> )	Hinweis
WE Dachterrasse	8.10	Außenfläche

Rechtshinweis: Maßgeblich ist diese Flächenaufstellung (Anlage). Der Grundriss dient der Orientierung.