

Exposé

Bürohaus in Berlin

**Strategischer Firmensitz (Tesla/BER): Büro + Lager +
Wohnen (Masterbad) & viele Parkplätze**



Objekt-Nr. OM-427752

Bürohaus

Vermietung: **3.000 € + NK**

Ansprechpartner:
Bajrami
Telefon: 0170 2261324
Mobil: 0170 2261324

12527 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1914	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Etage	Keller
Energieträger	Öl	Büro-/Praxisfläche	100,00 m ²
Summe Nebenkosten	500 €	Gesamtfläche	183,00 m ²
Mietsicherheit	9.000 €	Stellplätze	5
Übernahme	sofort	Heizung	Sonstiges

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 m²

(EG Gewerbe ca. 100,47 m² + OG Wohnung ca. 83,22 m² – separat abschließbar)

Zusätzliche Nutzflächen: ca. 51,35 m²

(Keller ca. 30,31 m² + 2 massive Schuppen ca. 21,04 m²)

2 Terrassen, ca. 1.300 m² 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

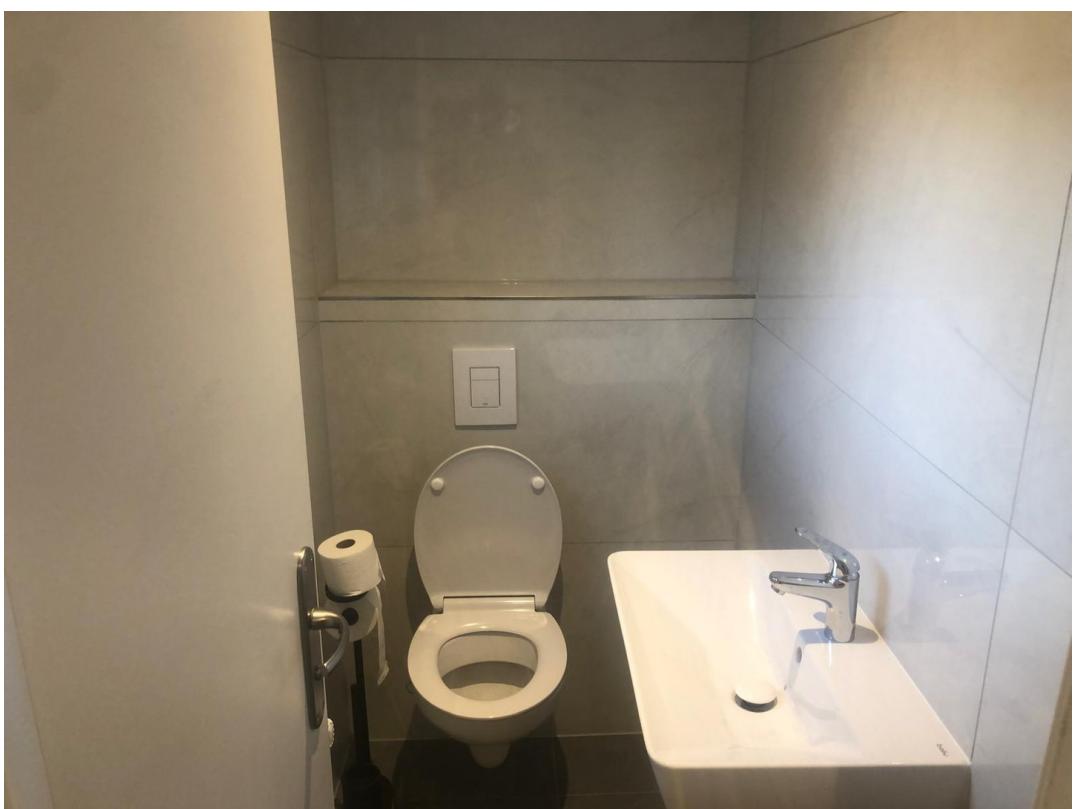


FLUR ZU SANITÄRBEREICH

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 m²

Stockwerke: 3

Die Erstellung des Grundrisses erfolgte durch ein Aufmaß vor Ort.

Berlin, 15.10.2024

Dirk Pietschmann

Ort, Datum

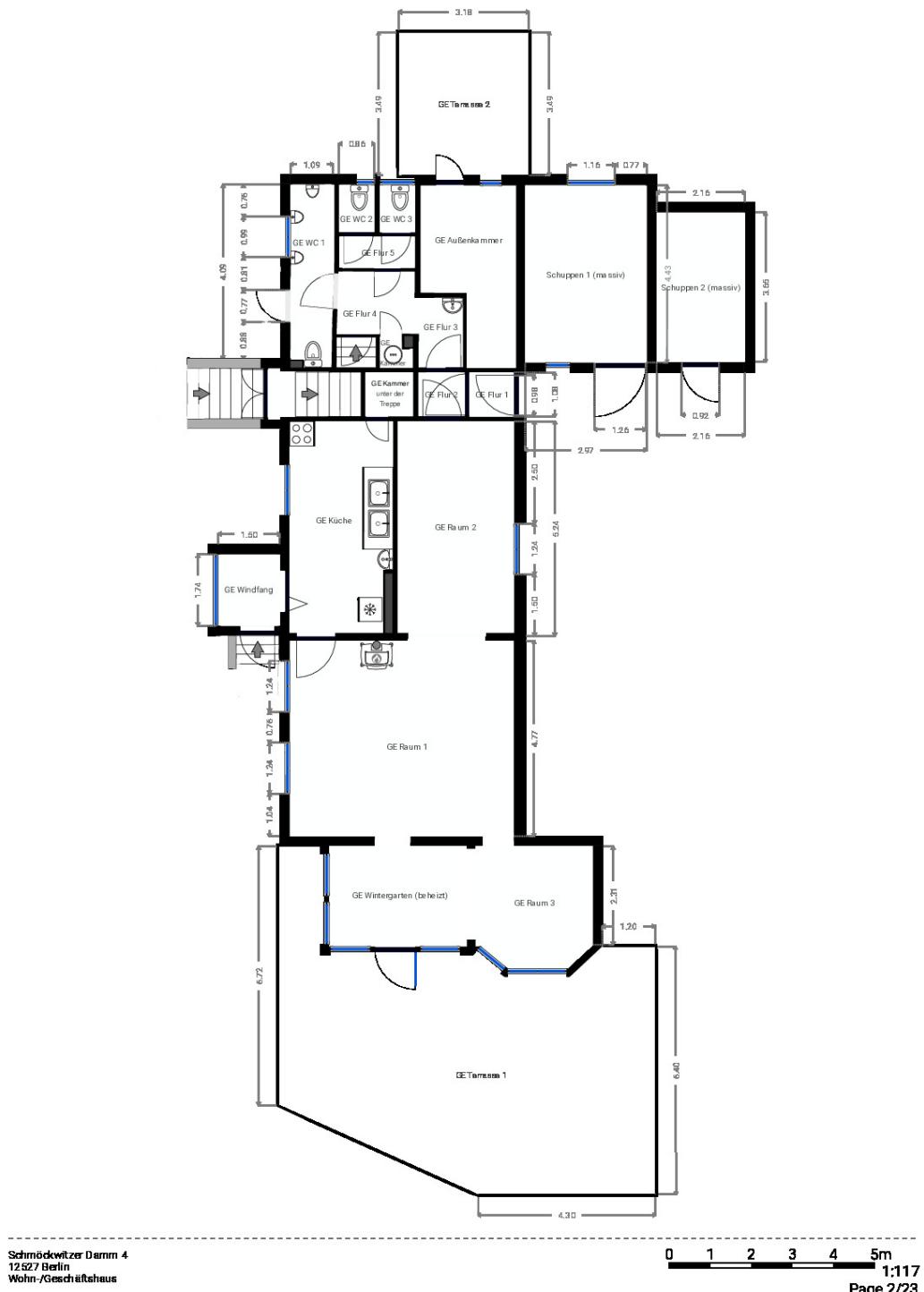
Name

La Vida
Berlin & Brandenburg GmbH
Türksteinweg 16 o
14167 Berlin

Unterschrift

Exposé - Grundrisse

▼ Erdgeschoss



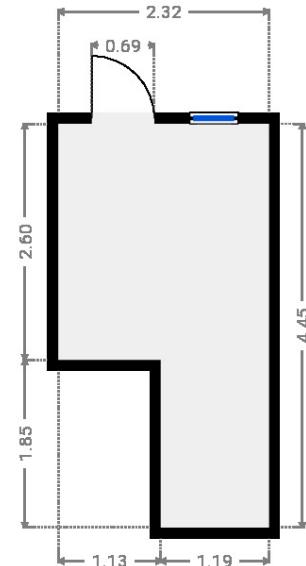
Schmöckwitzer Damm 4
12527 Berlin
Wohn-/Geschäftshaus

0 1 2 3 4 5m
1:117
Page 2/23

Exposé - Grundrisse

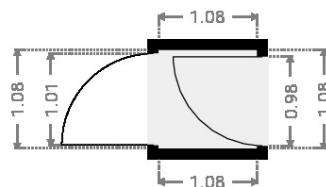
▼ GE Außenkammer Erdgeschoss

BREITE: 2.32 m · LÄNGE: 4.45 m
BEREICH: 8.23 m² · UMFANG: 13.54 m



▼ GE Flur 1 Erdgeschoss

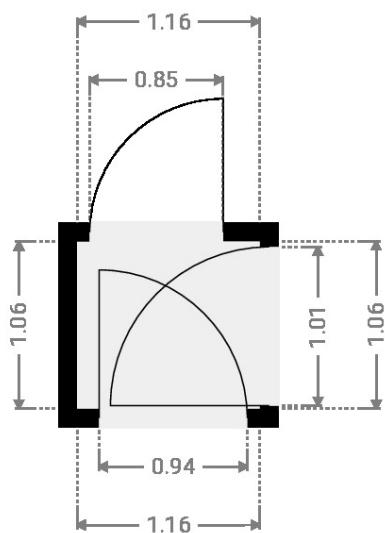
BREITE: 1.08 m · LÄNGE: 1.08 m
BEREICH: 1.17 m² · UMFANG: 4.32 m



Exposé - Grundrisse

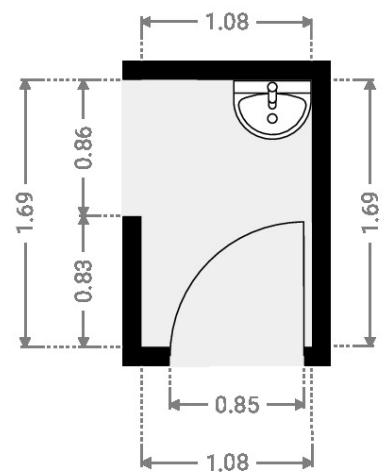
▼ GE Flur 2 Erdgeschoss

BREITE: 1.16 m · LÄNGE: 1.06 m
BEREICH: 1.23 m² · UMFANG: 4.44 m



▼ GE Flur 3 Erdgeschoss

BREITE: 1.08 m · LÄNGE: 1.69 m
BEREICH: 1.83 m² · UMFANG: 5.54 m



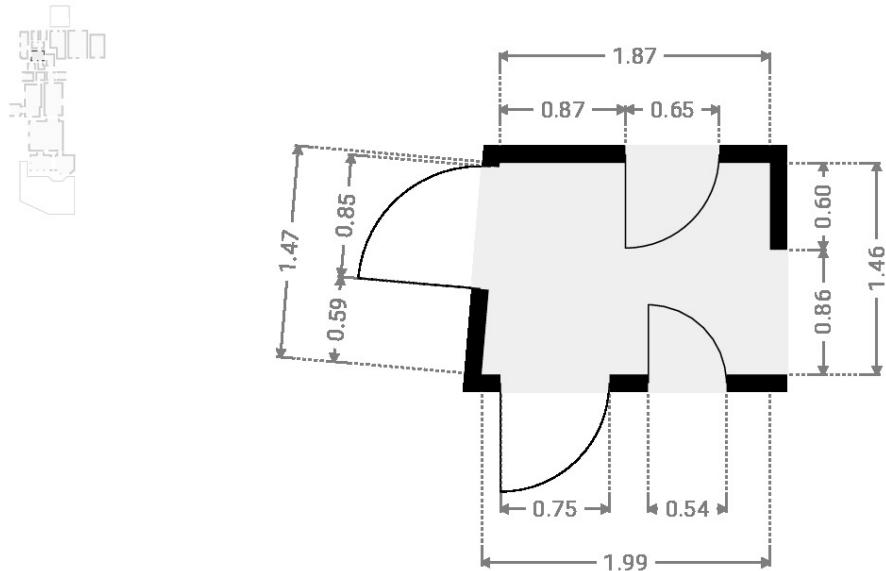
Schmöckwitzer Damm 4
12527 Berlin
Wohn-/Geschäftshaus

0.0 0.5 1.0 1.5m
1:34
Page 4/23

Exposé - Grundrisse

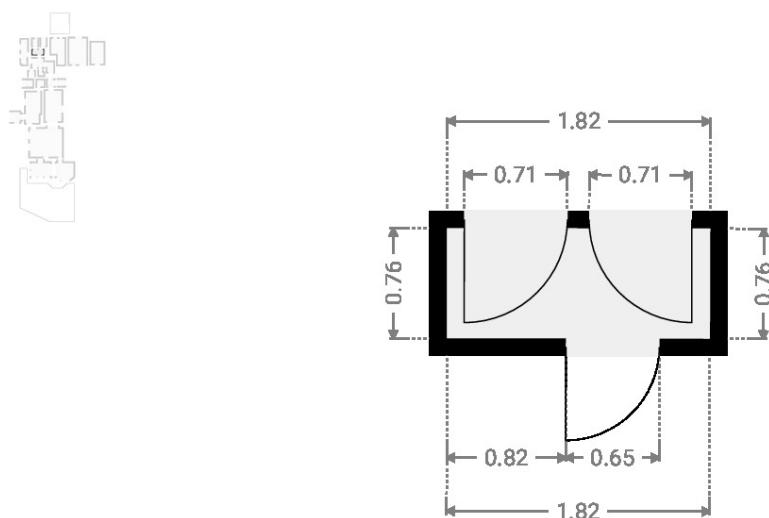
▼ GE Flur 4
Erdgeschoss

BREITE: 1.99 m · LÄNGE: 1.46 m
BEREICH: 2.82 m² · UMFANG: 6.78 m



▼ GE Flur 5
Erdgeschoss

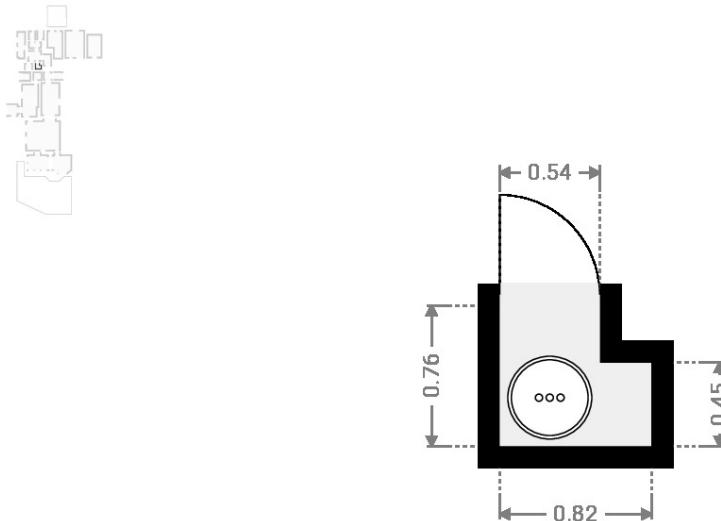
BREITE: 1.82 m · LÄNGE: 0.76 m
BEREICH: 1.38 m² · UMFANG: 5.16 m



Exposé - Grundrisse

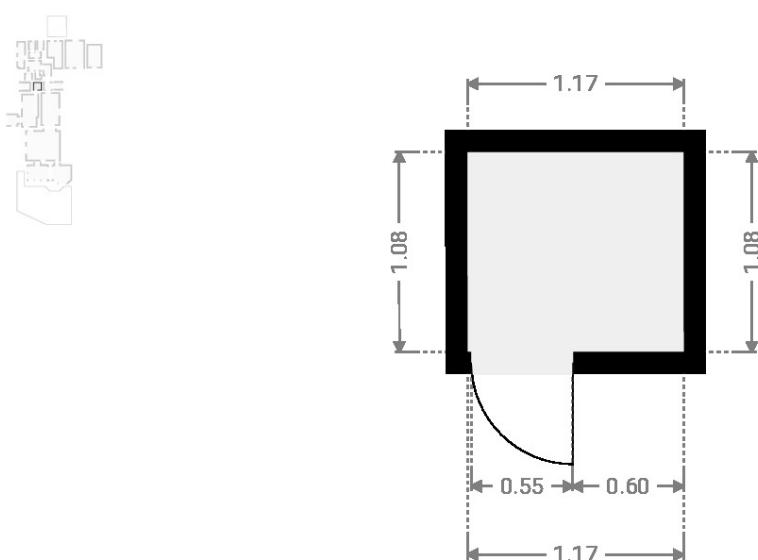
▼ GE Kammer Erdgeschoss

BREITE: 0.82 m · LÄNGE: 0.76 m
BEREICH: 0.54 m² · UMFANG: 3.16 m



▼ GE Kammer unter der Treppe Erdgeschoss

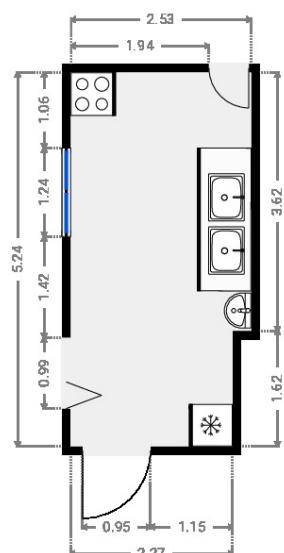
BREITE: 1.17 m · LÄNGE: 1.08 m
BEREICH: 1.26 m² · UMFANG: 4.50 m



Exposé - Grundrisse

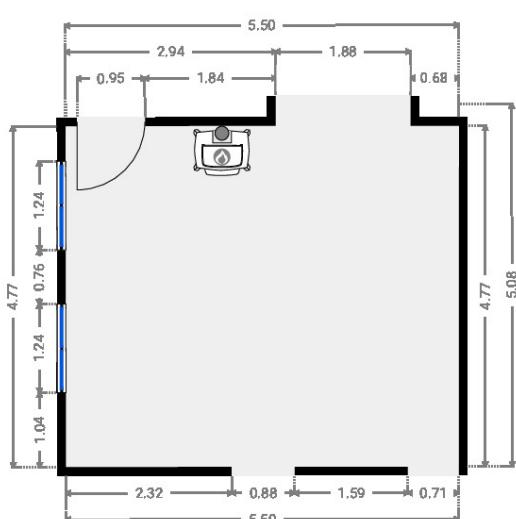
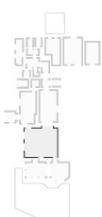
▼ GE Küche Erdgeschoss

BREITE: 2.53 m • LÄNGE: 5.24 m
BEREICH: 12.84 m² • UMFANG: 15.54 m



▼ GE Raum 1 Erdgeschoss

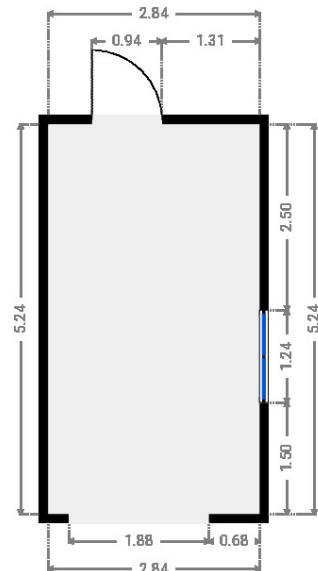
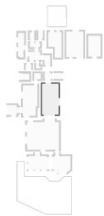
BREITE: 5.51 m • LÄNGE: 5.08 m
BEREICH: 26.82 m² • UMFANG: 21.15 m



Exposé - Grundrisse

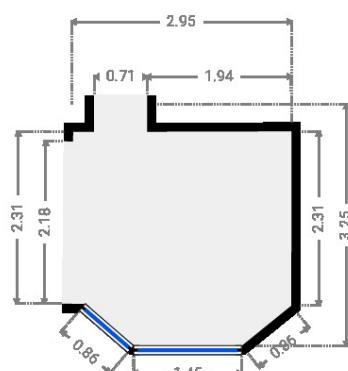
▼ GE Raum 2 Erdgeschoss

BREITE: 2.84 m · LÄNGE: 5.24 m
BEREICH: 14.88 m² · UMFANG: 16.16 m



▼ GE Raum 3 Erdgeschoss

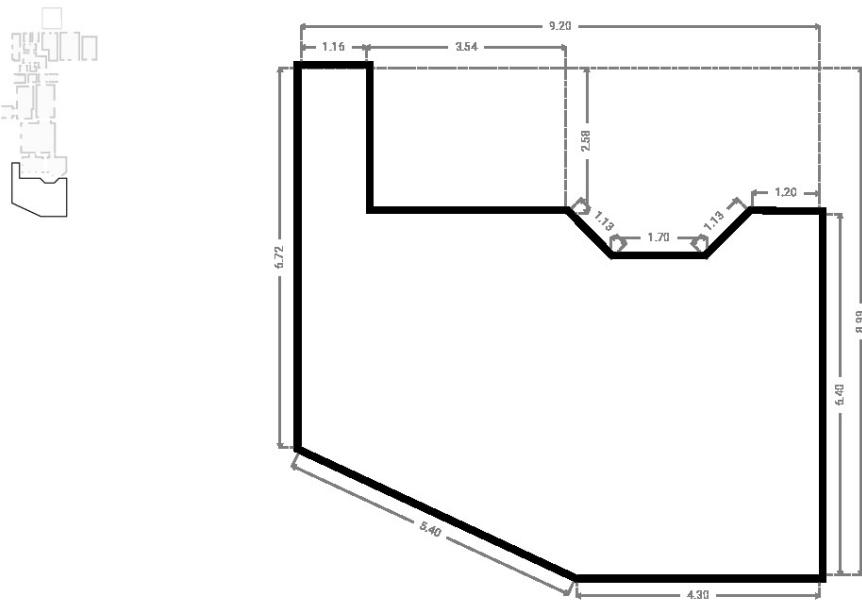
BREITE: 2.95 m · LÄNGE: 3.25 m
BEREICH: 8.06 m² · UMFANG: 11.68 m



Exposé - Grundrisse

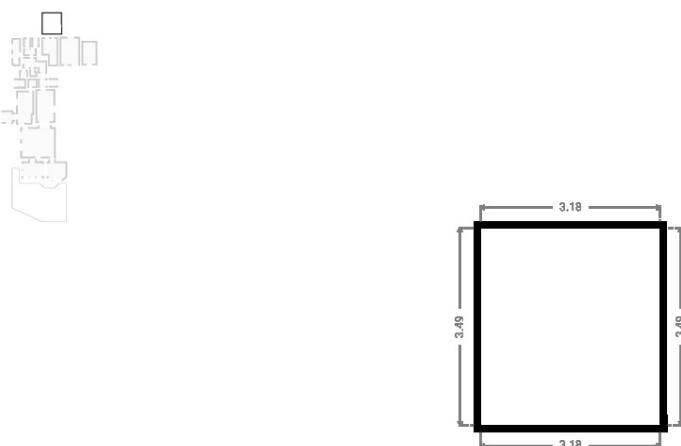
▼ GE Terrasse 1 Erdgeschoss

BREITE: 9.20 m · LÄNGE: 8.99 m
BEREICH: 54.30 m² · UMFANG: 35.27 m



▼ GE Terrasse 2 Erdgeschoss

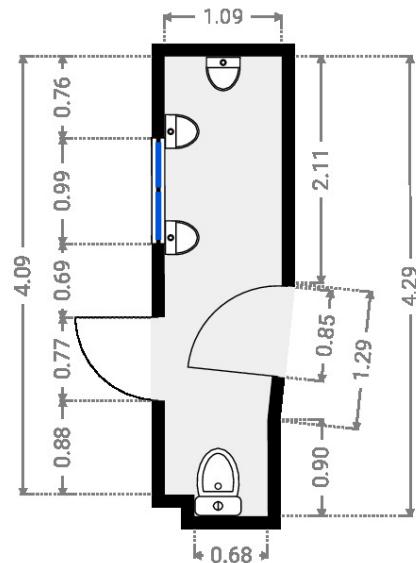
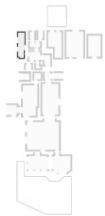
BREITE: 3.18 m · LÄNGE: 3.49 m
BEREICH: 11.10 m² · UMFANG: 13.34 m



Exposé - Grundrisse

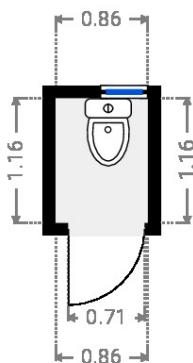
▼ GE WC 1 Erdgeschoss

BREITE: 1.09 m · LÄNGE: 4.29 m
BEREICH: 4.39 m² · UMFANG: 10.63 m



▼ GE WC 2 Erdgeschoss

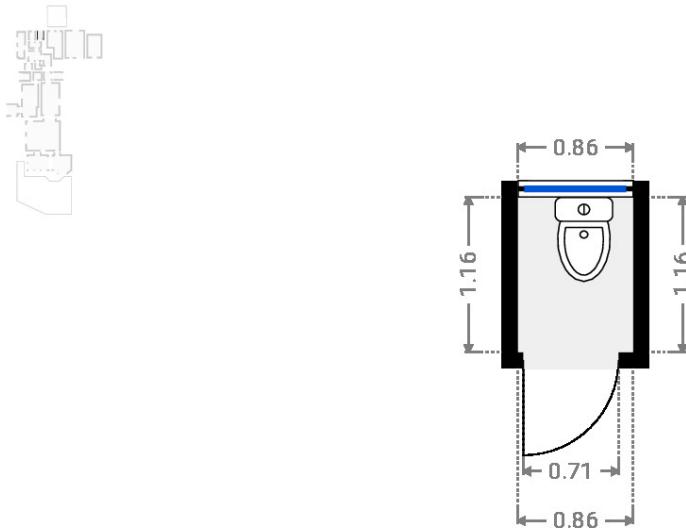
BREITE: 0.86 m · LÄNGE: 1.16 m
BEREICH: 1.00 m² · UMFANG: 4.04 m



Exposé - Grundrisse

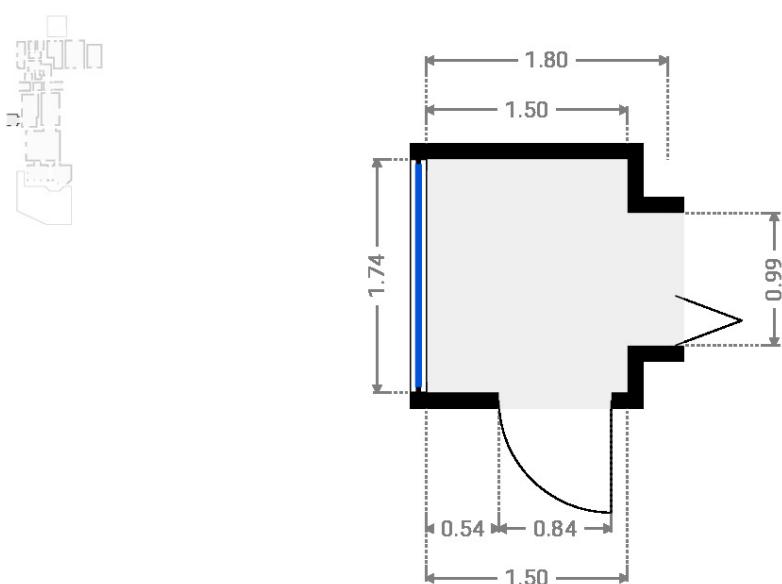
▼ GE WC 3 Erdgeschoss

BREITE: 0.86 m · LÄNGE: 1.16 m
BEREICH: 1.00 m² · UMFANG: 4.04 m



▼ GE Windfang (nicht beheizt) Erdgeschoss

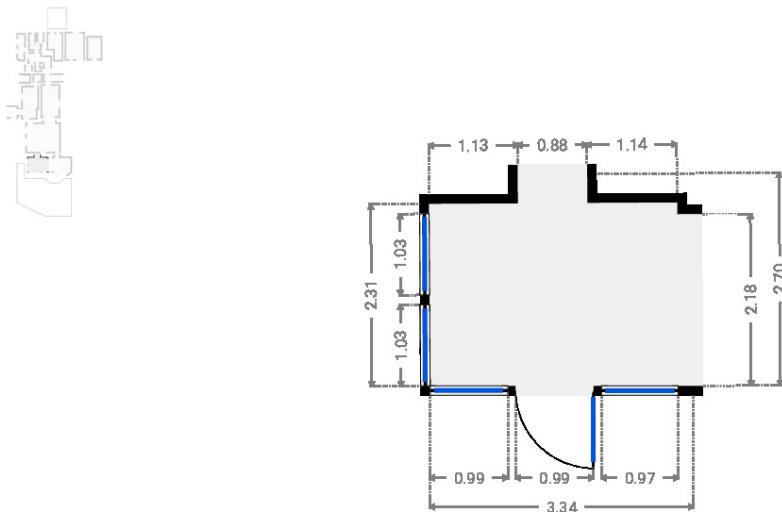
BREITE: 1.80 m · LÄNGE: 1.74 m
BEREICH: 2.91 m² · UMFANG: 7.08 m



Exposé - Grundrisse

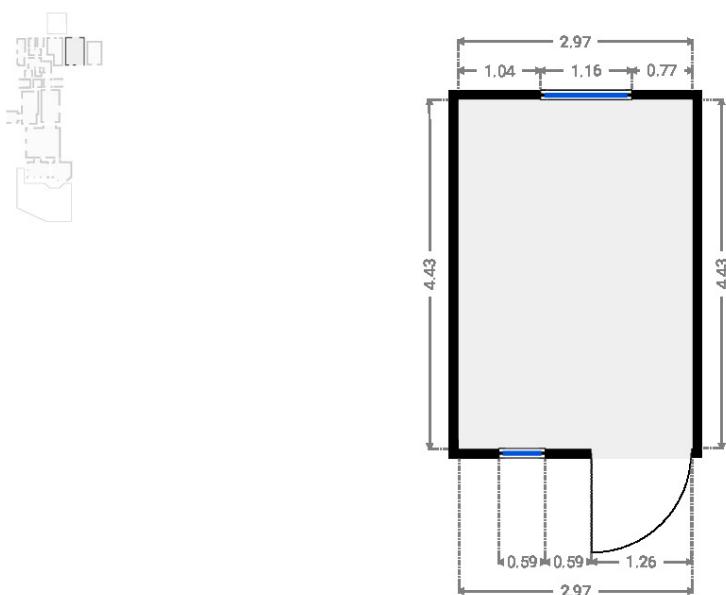
▼ GE Wintergarten (beheizt) Erdgeschoss

BREITE: 3.34 m · LÄNGE: 2.70 m
BEREICH: 7.70 m² · UMFANG: 12.06 m



▼ Schuppen 1 (massiv) Erdgeschoss

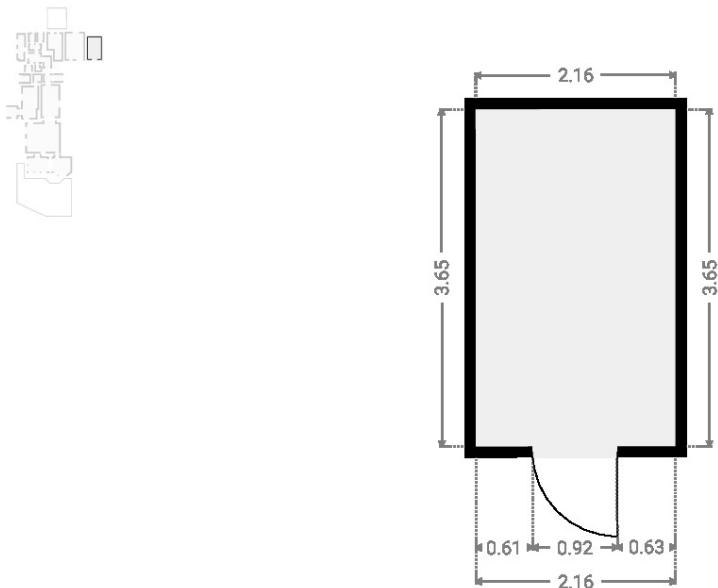
BREITE: 2.97 m · LÄNGE: 4.43 m
BEREICH: 13.16 m² · UMFANG: 14.80 m



Exposé - Grundrisse

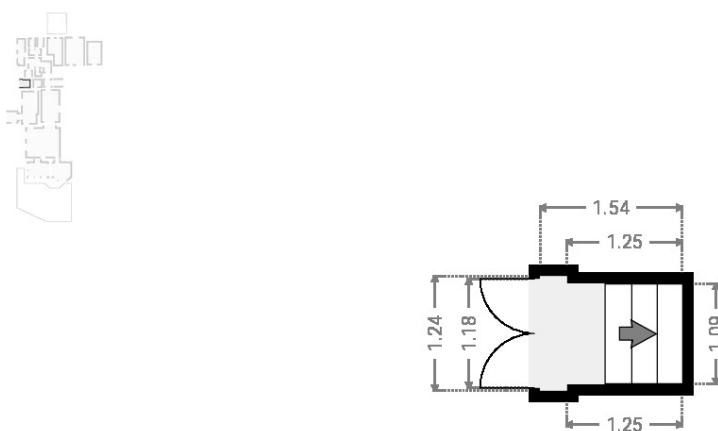
▼ Schuppen 2 (massiv) Erdgeschoss

BREITE: 2.16 m · LÄNGE: 3.65 m
BEREICH: 7.88 m² · UMFANG: 11.62 m



▼ Zugang zum DG Erdgeschoss

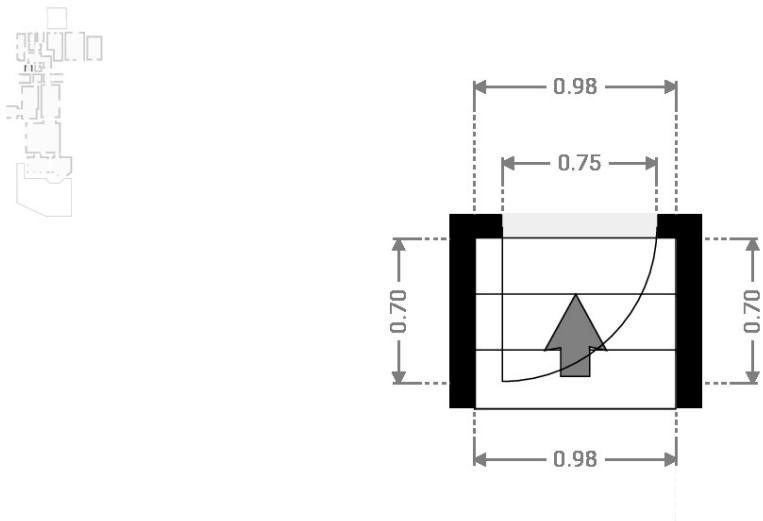
BREITE: 1.54 m · LÄNGE: 1.24 m
BEREICH: 1.72 m² · UMFANG: 5.56 m



Exposé - Grundrisse

▼ Zugang zum KG Erdgeschoss

BREITE: 0.98 m · LÄNGE: 0.70 m
BEREICH: 0.69 m² · UMFANG: 3.36 m



Exposé - Grundrisse

▼ Dachgeschoss



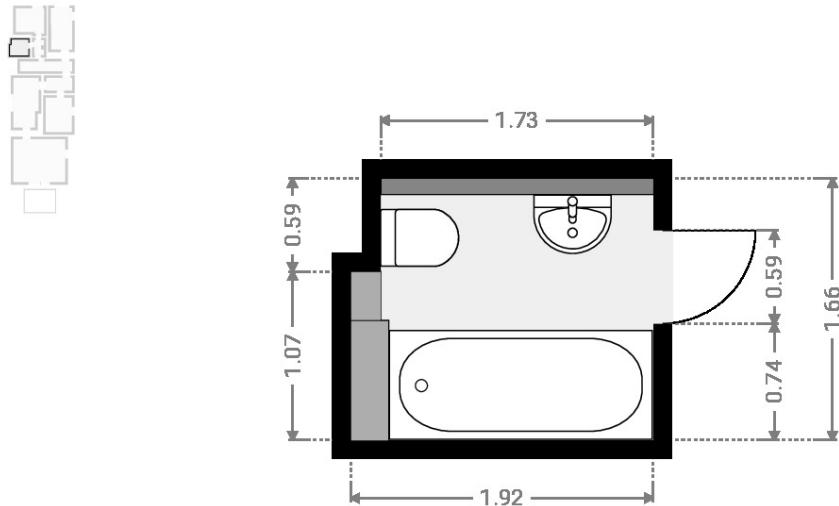
Schmöckwitzer Damm 4
12527 Berlin
Wohn-/Geschäftshaus

0 1 2 3m
1:80
Page 15/23

Exposé - Grundrisse

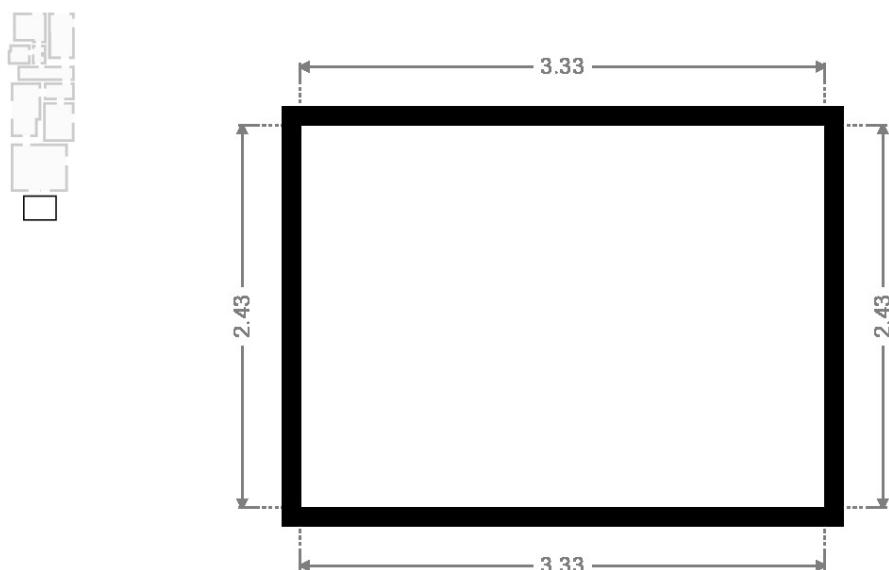
▼ WE Badezimmer Dachgeschoss

BREITE: 1.92 m · LÄNGE: 1.66 m
BEREICH: 3.08 m² · UMFANG: 7.16 m



▼ WE Dachterrasse Dachgeschoss

BREITE: 3.33 m · LÄNGE: 2.43 m
BEREICH: 8.10 m² · UMFANG: 11.52 m



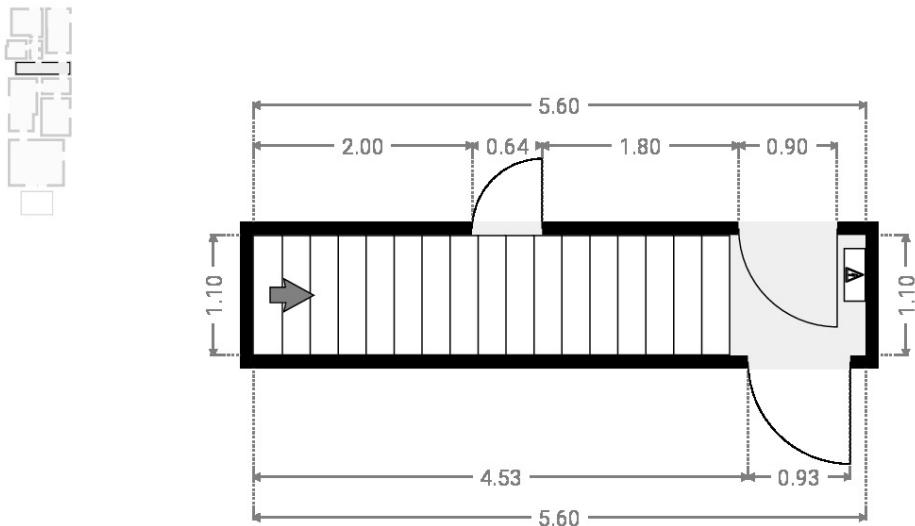
Schmöckwitzer Damm 4
12527 Berlin
Wohn-/Geschäftshaus

0.0 0.5 1.0 1.5m
1:34
Page 16/23

Exposé - Grundrisse

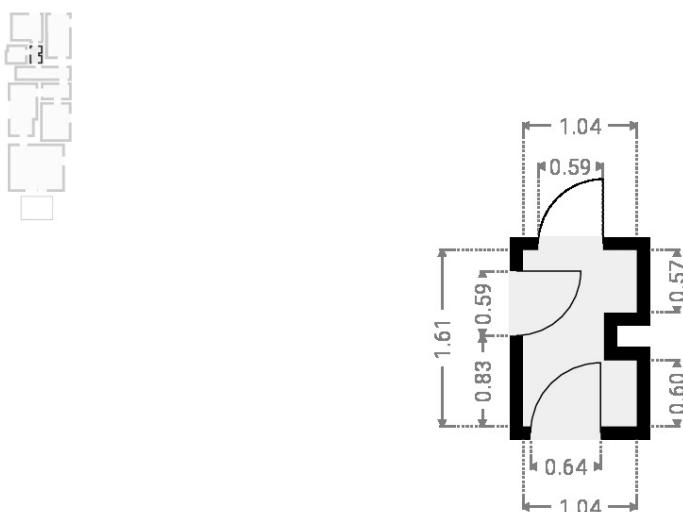
▼ WE Flur 1
Dachgeschoss

BREITE: 5.60 m · LÄNGE: 1.10 m
BEREICH: 6.16 m² · UMFANG: 13.40 m



▼ WE Flur 2
Dachgeschoss

BREITE: 1.04 m · LÄNGE: 1.61 m
BEREICH: 1.54 m² · UMFANG: 5.90 m

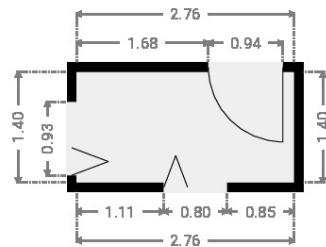


Exposé - Grundrisse

▼ WE Flur 3 Dachgeschoss



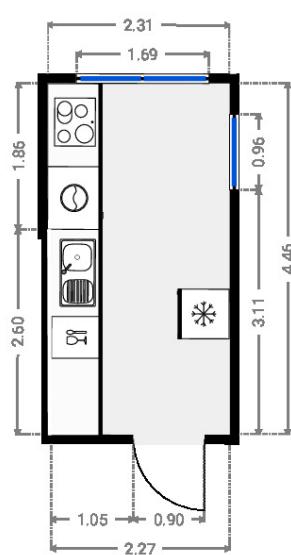
BREITE: 2.76 m · LÄNGE: 1.40 m
BEREICH: 3.86 m² · UMFANG: 8.32 m



▼ WE Küche Dachgeschoss



BREITE: 2.32 m · LÄNGE: 4.46 m
BEREICH: 10.19 m² · UMFANG: 13.55 m



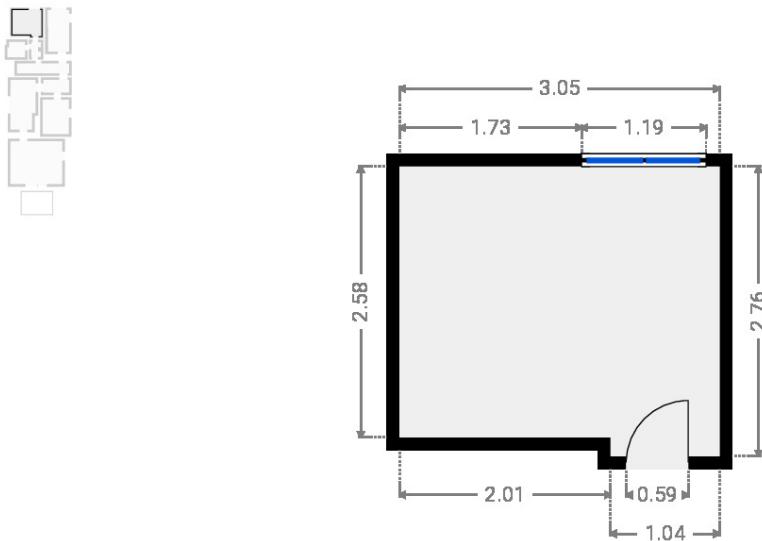
Schmöckwitzer Damm 4
12527 Berlin
Wohn-/Geschäftshaus

0 1 2 3m
1.68
Page 18/23

Exposé - Grundrisse

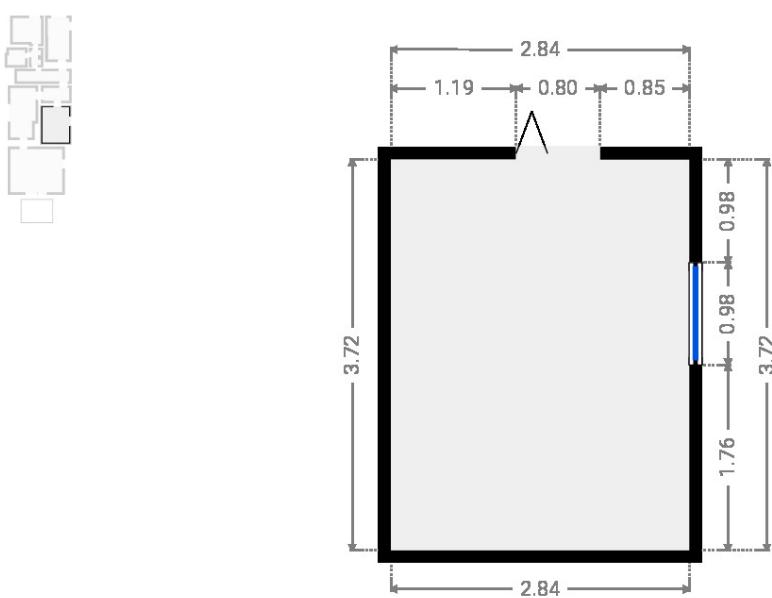
▼ WE Zimmer 1 Dachgeschoss

BREITE: 3.05 m · LÄNGE: 2.76 m
BEREICH: 8.06 m² · UMFANG: 11.62 m



▼ WE Zimmer 2 Dachgeschoss

BREITE: 2.84 m · LÄNGE: 3.72 m
BEREICH: 10.56 m² · UMFANG: 13.12 m



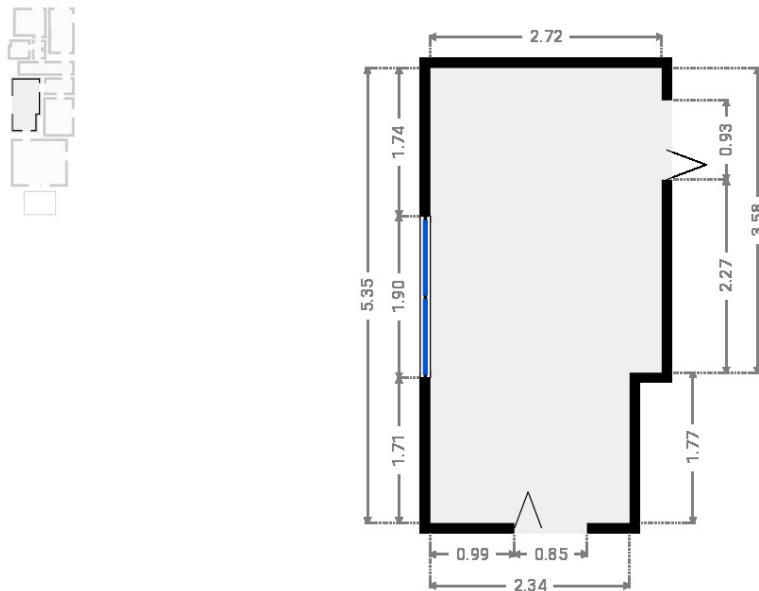
Schmöckwitzer Damm 4
12527 Berlin
Wohn-/Geschäftshaus

0.0 0.5 1.0 1.5 2.0 2.5m
1:51
Page 19/23

Exposé - Grundrisse

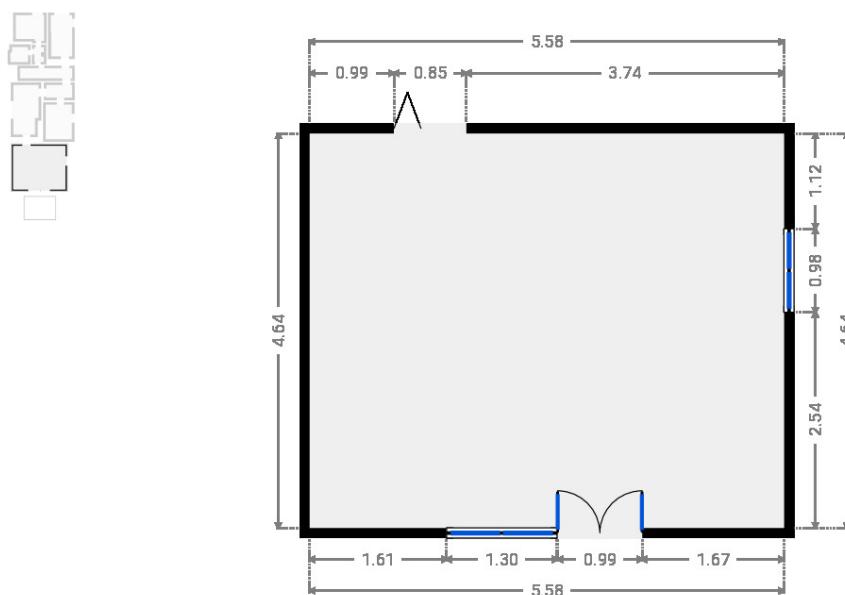
▼ WE Zimmer 3
Dachgeschoss

BREITE: 2.72 m · LÄNGE: 5.35 m
BEREICH: 13.88 m² · UMFANG: 16.14 m



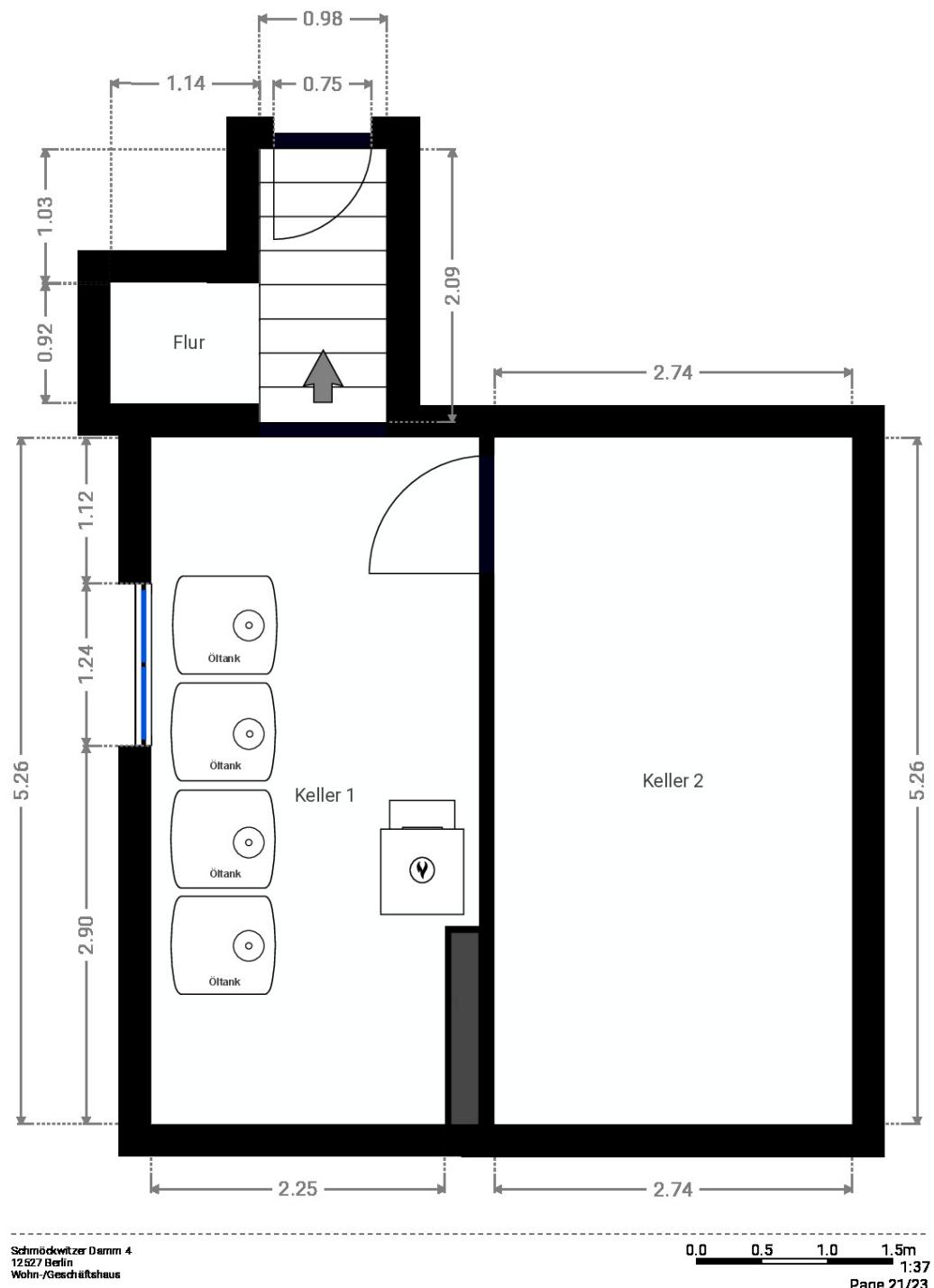
▼ WE Zimmer 4
Dachgeschoss

BREITE: 5.58 m · LÄNGE: 4.64 m
BEREICH: 25.89 m² · UMFANG: 20.44 m



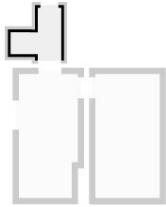
Exposé - Grundrisse

▼ Kellergeschoß

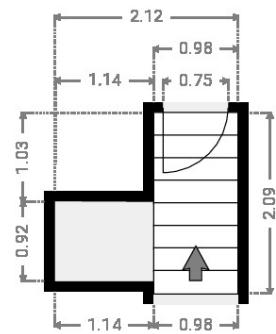


Exposé - Grundrisse

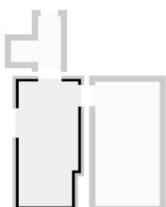
▼ Flur Kellergeschoss



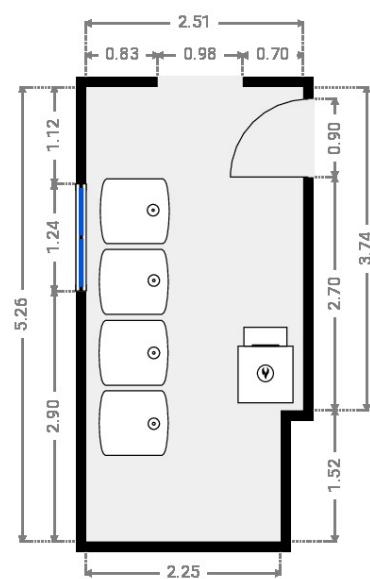
BREITE: 2.12 m · LÄNGE: 2.09 m
BEREICH: 3.09 m² · UMFANG: 8.43 m



▼ Keller 1 Kellergeschoss



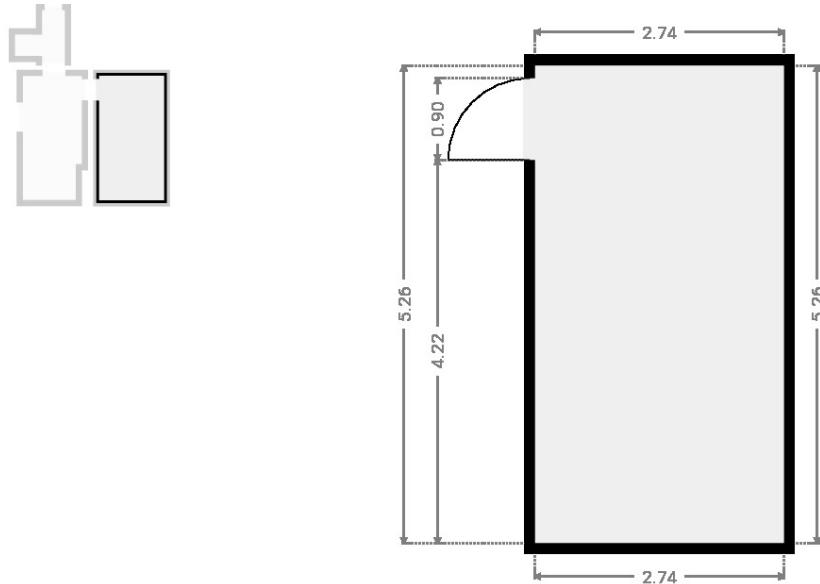
BREITE: 2.51 m · LÄNGE: 5.26 m
BEREICH: 12.81 m² · UMFANG: 15.54 m



Exposé - Grundrisse

▼ Keller 2 Kellergeschoss

BREITE: 2.74 m · LÄNGE: 5.26 m
BEREICH: 14.41 m² · 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 m²

Raum	Fläche (m ²)	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 ²)	Hinweis
GE Terrasse 1	54.30	Außenfläche
GE Terrasse 2	11.10	Außenfläche

C) Nebenflächen / Extras (separat)

Nebenfläche	Fläche (m ²)	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 m²

Raum	Fläche (m ²)	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 ²)	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 m²

Raum	Fläche (m ²)	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 ²)	Hinweis
GE Terrasse 1	54.30	Außenfläche
GE Terrasse 2	11.10	Außenfläche

C) Nebenflächen / Extras (separat)

Nebenfläche	Fläche (m ²)	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 m²

Raum	Fläche (m ²)	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 ²)	Hinweis
WE Dachterrasse	8.10	Außenfläche

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