

Exposé

Bar in Berlin

Flexible Gewerbefläche im EG in Charlottenburg – ca. 80 m² | Ausbau nach Mieterwunsch



Objekt-Nr. OM-444467

Bar

Vermietung: **1.560 € + NK**

Ansprechpartner:
Valentin Valik

10589 Berlin
Berlin
Deutschland

| | | | |
|----------------|-------------------|-------------------|-----------------------|
| Zimmer | 1,00 | Zustand | Entkernt |
| Energieträger | Gas | Gesamtfläche | 150,00 m ² |
| Nebenkosten | 238 € | Gastronomiefläche | 80,00 m ² |
| Mietsicherheit | 4.680 € | Heizung | Etagenheizung |
| Übernahme | Nach Vereinbarung | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die angebotene Gewerbeeinheit befindet sich in gut sichtbarer Lage in der Kaiserin-Augusta-Allee im gefragten Berliner Stadtteil Charlottenburg. Die Umgebung zeichnet sich durch eine hohe Wohn- und Arbeitsdichte aus und bietet somit eine solide Grundlage für verschiedenste Nutzungskonzepte.

Die Einheit verfügt über ca. 80 m² Verkaufsfläche im Erdgeschoss und wird durch zusätzliche ca. 75 m² Lager- und Nebenflächen im Untergeschoss ergänzt. Insgesamt ergibt sich eine Gesamtfläche von rund 155 m².

Besonders hervorzuheben ist die ca. 10 Meter breite Schaufensterfront, die eine ausgezeichnete Außenwirkung sowie eine hohe Sichtbarkeit im Straßenraum gewährleistet.

Die Fläche wird im Rohzustand übergeben und bietet somit maximale Flexibilität für den zukünftigen Mieter, den Innenausbau sowie die Küchengestaltung vollständig nach eigenen Anforderungen und dem individuellen Betriebskonzept umzusetzen.

Ein WC ist bereits vorhanden. Die großzügigen Lagerflächen im Untergeschoss bieten zusätzliche Nutzungs- und Abstellmöglichkeiten.

Die Einheit eignet sich ideal für gastronomische Konzepte wie Restaurant, Café oder moderne Hybridformate.

Die zentrale Lage in Charlottenburg sowie die gute Betreiberperspektive machen dieses Objekt besonders attraktiv für langfristig orientierte Mieter.

Die Einheit ist ab sofort verfügbar.

Ausstattung

Bei entsprechendem Nutzungskonzept kann der Ausbau der Fläche in Abstimmung mit dem Eigentümer erfolgen. Dies setzt eine angemessene, langfristige Vertragslaufzeit voraus.

Fußboden:

Fliesen

Lage

Die Gewerbeeinheit befindet sich in der Kaiserin-Augusta-Allee im etablierten Berliner Stadtteil Charlottenburg-Wilmersdorf – einer der gefragtesten und wirtschaftlich stabilsten Lagen der Hauptstadt.

Die Umgebung ist geprägt von einer ausgewogenen Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung mit entsprechend hoher Frequenz an Anwohnern, Berufstätigen und Besuchern. Dies schafft eine solide Grundlage für verschiedenste gewerbliche Nutzungskonzepte.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, gastronomische Betriebe sowie Dienstleister, die zu einer lebendigen und gewachsenen Nachbarschaft beitragen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Mehrere Buslinien sowie nahegelegene U- und S-Bahn-Stationen gewährleisten eine schnelle Erreichbarkeit sowohl für Kunden als auch für Mitarbeiter. Auch die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist optimal.

Die Kombination aus zentraler Lage, hoher Sichtbarkeit und stabiler Umfeldstruktur macht diesen Standort besonders attraktiv für langfristig orientierte Gewerbetrieber.