

Exposé

Café in Berlin

Vielseitige Gewerbefläche in Top-Lage Alt-Moabit – EG mit hoher Sichtbarkeit



Objekt-Nr. OM-444824

Café

Vermietung: **2.160 € + NK**

Ansprechpartner:
Valentin Valik

10557 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1975
Zimmer	2,00
Energieträger	Gas
Nebenkosten	288 €
Mietsicherheit	6.480 €

Übernahme	Nach Vereinbarung
Gesamtfläche	90,00 m ²
Gastronomiefläche	90,00 m ²
Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die angebotene Gewerbeeinheit befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Altbaus in gefragter Lage von Berlin-Moabit und überzeugt durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss stehen ca. 90 m² flexibel nutzbare Fläche mit direktem Zugang von der Straße zur Verfügung.

Die breite Schaufensterfront sorgt für eine ausgezeichnete Sichtbarkeit und eine starke Präsenz im Straßenbild. Die hellen Räume mit hohen Decken unterstreichen den klassischen Altbaucharakter und schaffen eine angenehme Arbeits- bzw. Verkaufsatmosphäre.

Der klar strukturierte Grundriss ermöglicht eine flexible Anpassung an unterschiedliche Nutzungskonzepte. Das Untergeschoss bietet darüber hinaus großzügige Zusatzflächen, die sich beispielsweise für Lager, Personalräume oder Backoffice-Strukturen eignen.

Die Einheit ist vielseitig nutzbar und eignet sich insbesondere für Einzelhandel, Showroom-Konzepte, Studios oder serviceorientierte Gewerbe.

Die zentrale Lage sowie die gute Anbindung sorgen für ein solides Einzugsgebiet und machen den Standort langfristig attraktiv.

Die Anmietung erfolgt provisionsfrei für den Mieter.

Ausstattung

Der Eigentümer ist je nach Nutzungskonzept und Mieterprofil grundsätzlich offen für individuelle Vereinbarungen im Rahmen der Vertragsverhandlung.

Lage

Die Gewerbeeinheit befindet sich in zentraler Lage im Berliner Stadtteil Moabit, einem dynamisch wachsenden und zunehmend gefragten innerstädtischen Standort mit direkter Nähe zur Berliner Mitte.

Die Umgebung ist geprägt von einer lebendigen Mischung aus Wohnbebauung, Bürostandorten sowie vielfältigen Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben. Die hohe Bevölkerungsdichte sowie die kontinuierliche Entwicklung des Quartiers sorgen für eine stabile Kundenfrequenz und ein solides Einzugsgebiet.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Berliner Hauptbahnhof sowie zur Innenstadt, wodurch der Standort sowohl für Laufkundschaft als auch für gezielte Besucher sehr gut erreichbar ist.

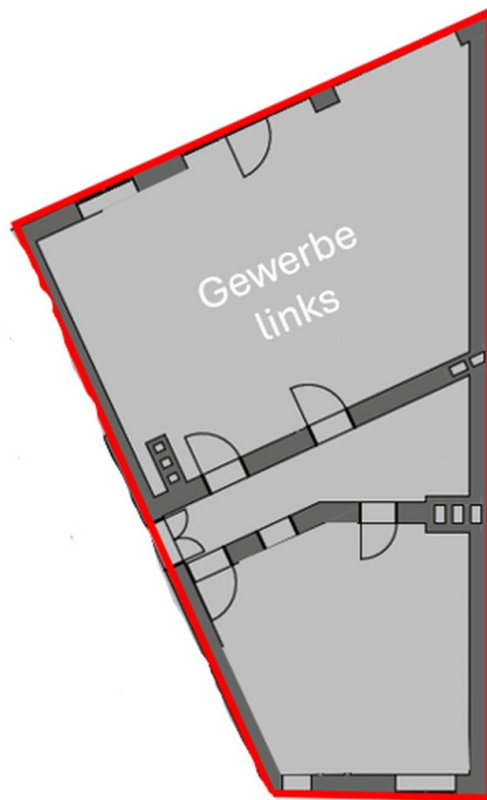
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Mehrere Buslinien sowie nahegelegene U- und S-Bahn-Stationen gewährleisten eine schnelle Verbindung in alle Berliner Stadtteile.

Alt-Moabit zählt zu den aufstrebenden Lagen Berlins und bietet insbesondere für Gewerbetreibende attraktive Entwicklungsperspektiven.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	103,40 kWh/(m ² a)
Endenergiebedarf Wärme	113,80 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

EXPRESS-PASS 448286

<https://www.express-pass.de>

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

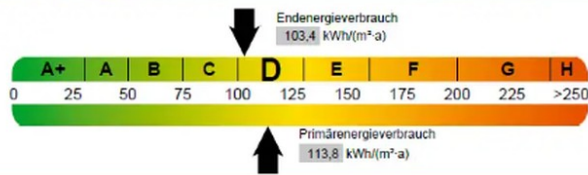
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BE-2025-005789418

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 23,45 kg CO₂-Äquivalent (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 103,40 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

von	Zeitraum bis	Energeträger ¹	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor
01.01.2024	31.12.2024	Gas	1,1	133 030,0		133 030,0	1,31
01.01.2023	31.12.2023	Gas	1,1	127 504,0		127 504,0	1,22
01.01.2022	31.12.2022	Gas	1,1	142 510,0		142 510,0	1,18
01.01.2022	31.12.2024	Leerstandszuschlag (witterungsbereinigt)	1,1	44 754,2		44 754,2	
01.01.2022	31.12.2024	Warmwasserzuschlag	1,1	130 104,0	130 104,0		

Vergleichswerte Endenergie³



Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{net}) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
³ EPH: Erdtrockenhaus, NPH: Mehrfamilienhaus