

Exposé

Ladenlokal in Berlin

Palais Theising - Schöne Einzelhandels- Büro oder Galeriefäche mitten in Berlin



Objekt-Nr. **OM-449131**

Ladenlokal

Vermietung: **4.255 € + NK**

Ansprechpartner:
Jan Schneider

10117 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2015	Etage	Erdgeschoss
Etagen	6	Gesamtfläche	154,75 m ²
Energieträger	Fernwärme	Verkaufsfläche	154,75 m ²
Nebenkosten	695 €	Schaufensterfront	5,50 m
Übernahme	Nach Vereinbarung	Garagen	1
Zustand	gepflegt	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Büro-/Einzelhandelsfläche im Palais Theising - Glinkastraße 42 in 10117 Berlin-Mitte. Bezug ab 01.06.2026

Das Neubauprojekt "Palais Theising" wurde 2015 von FRANKONIA in Berlin-Mitte gebaut. Direkt neben dem gleichnamigen Eckgebäude in der Glinkastraße gelegen, bietet die Einheit ein unvergleichliches gestalterisches Flair.

English:

Office/retail space in the Palais Theising – Glinkastraße 42, 10117 Berlin-Mitte. Available from 1 June 2026

The new-build project "Palais Theising" was constructed by FRANKONIA in Berlin-Mitte in 2015. Located directly next to the corner building of the same name on Glinkastraße, the unit offers an unrivalled sense of style.

Ausstattung

- Offene Räumlichkeiten (Kann angepasst werden)
- WC
- Teeküche
- Vinylboden in Holzoptik
- LED Beleuchtung
- Fläche wird renoviert übergeben

Parkplatz

In dem 1. Untergeschoss besteht auch die Möglichkeit eine Elektroladestation für ein Elektrofahrzeug einzurichten. Das Gebäude wurde im Jahr 2015 errichtet. Weitere Mieter im Ensemble: RTL Television, Anwälte, Vodafone etc. Sehr hochwertige Ausstattung und ebenerdiger Stellplatz.

ENGLISH:

- Open-plan space (can be adapted)
- Toilet
- Kitchenette
- Wood-effect vinyl flooring
- LED lighting
- The space will be handed over fully refurbished

Parking

On the first basement level, there is also the option to install an electric vehicle charging point. The building was constructed in 2015. Other tenants in the complex include RTL Television, law firms, Vodafone, etc. High-quality fittings and a ground-level parking space.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Aufzug, Barrierefrei

Sonstiges

Zwischenvermietung vorbehalten / Provisionsfrei - Alle Angaben ohne Gewähr -

ENGLISH:

Subject to prior letting / No agency fees - All information is provided without guarantee -

Lage

Mit dem Palais Theising wurde eine der letzten Lücken im historischen Zentrum der Berliner Friedrichstraße geschlossen. Entlang der parallel zur Straße „Unter den Linden“ verlaufenden Behrenstraße und der Glinkastraße ist ein Premiumobjekt einzigartiger Qualität in unmittelbarer Nähe zum Brandenburger Tor und zum Gendarmenmarkt entstanden.

Zusammen mit dem bestehenden, denkmalgeschützten Palais Theising wurde ein Ensemble kreiert, das durch eine anspruchsvolle und repräsentative Architektur in prominenter Lage geprägt ist. Die wichtigsten Botschaften der Welt haben hier ihren Sitz. Das Hotel Adlon, die Komische Oper Berlin, der Checkpoint Charlie, die berühmte Allee Unter den Linden sowie die Friedrichstraße gehören zur direkten Nachbarschaft.

ENGLISH

The Palais Theising has filled one of the last gaps in the historic centre of Berlin's Friedrichstraße. Along Behrenstraße and Glinkastraße, which run parallel to the boulevard 'Unter den Linden', a premium property of exceptional quality has been created in the immediate vicinity of the Brandenburg Gate and the Gendarmenmarkt.

Together with the existing, listed Palais Theising, an ensemble has been created that is characterised by sophisticated and prestigious architecture in a prominent location. The world's most important embassies are based here. The Hotel Adlon, the Komische Oper Berlin, Checkpoint Charlie, the famous Unter den Linden boulevard and Friedrichstraße are all in the immediate vicinity.

Together with the existing, listed Palais Theising, an ensemble has been created that is characterised by sophisticated and prestigious architecture in a prominent location. The world's most important embassies are based here. The Hotel Adlon, the Komische Oper Berlin, Checkpoint Charlie, the famous Unter den Linden boulevard and Friedrichstraße are all in the immediate vicinity.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Ladenfläche Aussen



Aussenansicht Schaufenster

Exposé - Galerie



Untergeschoss / Tiefgarage

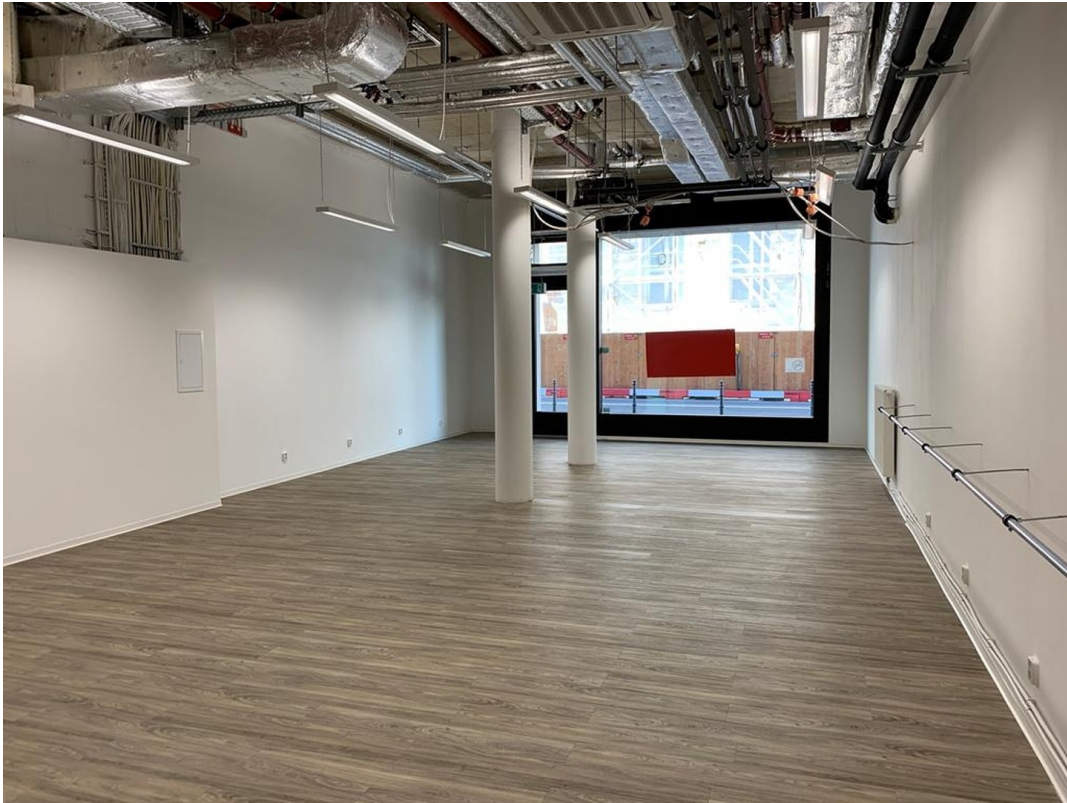


Gebäudensicht / Innenhof

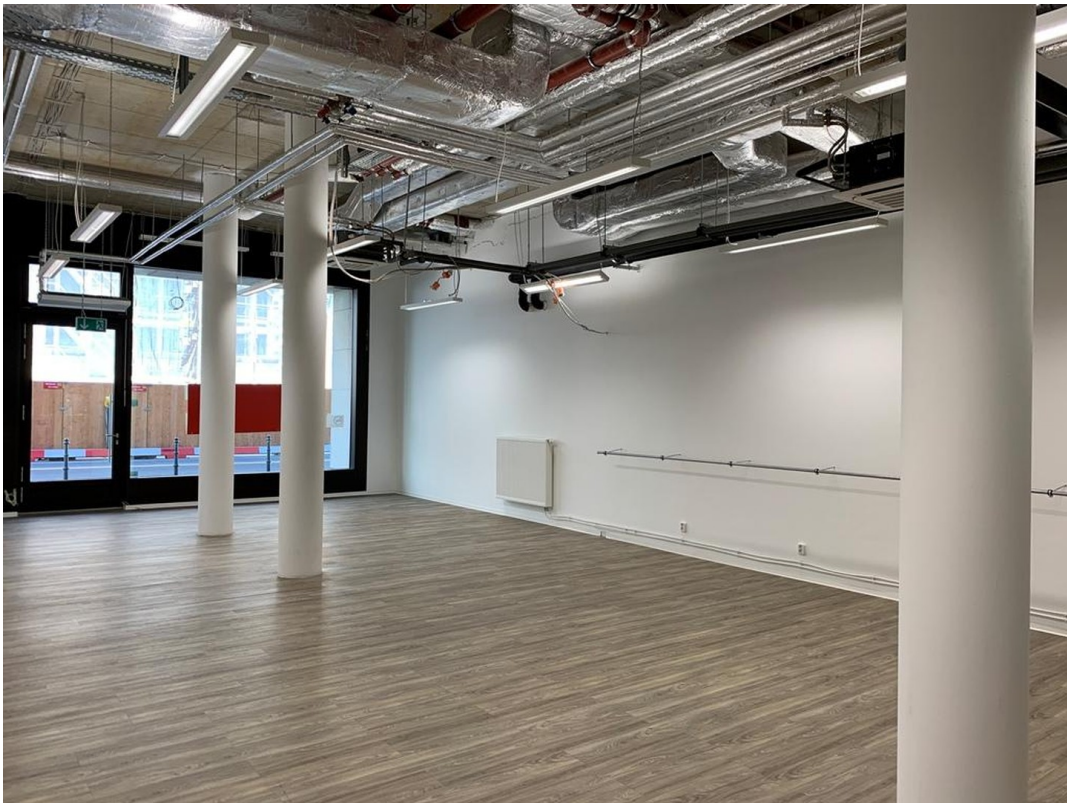


Treppenhaus zur Tiefgarage

Exposé - Galerie



Innenansicht

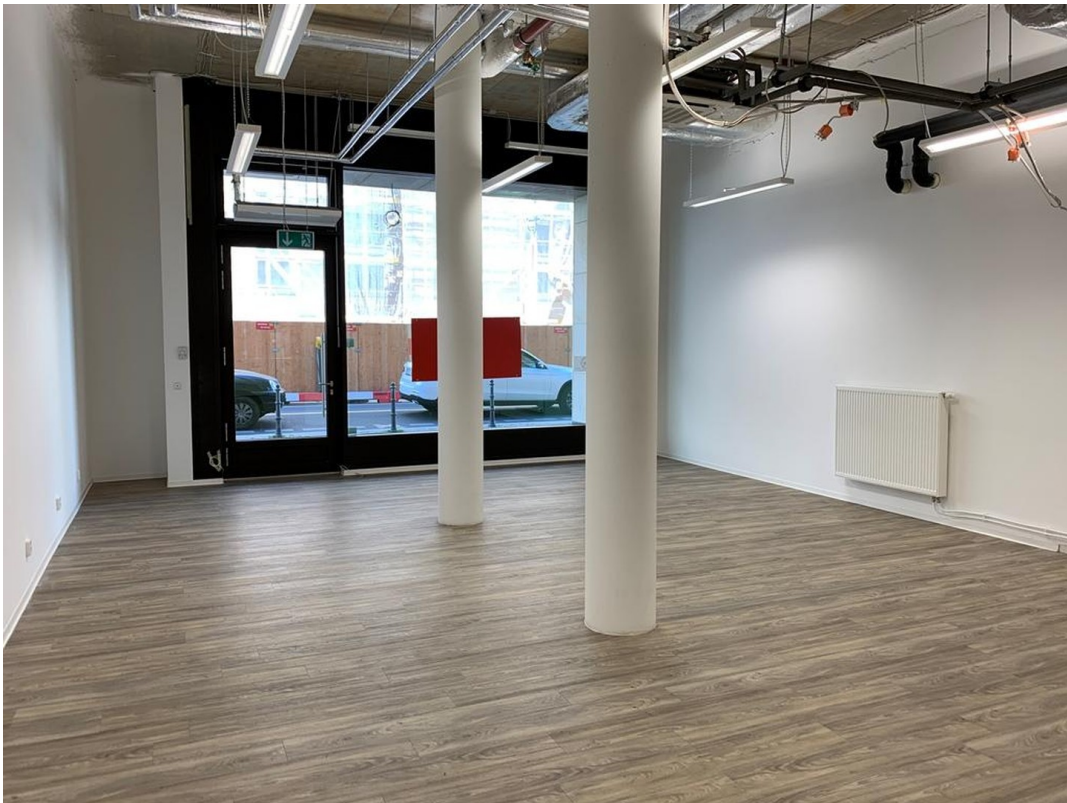


Innenansicht

Exposé - Galerie



Innenansicht



Innenansicht

Exposé - Galerie



Innenansicht



Bad / WC

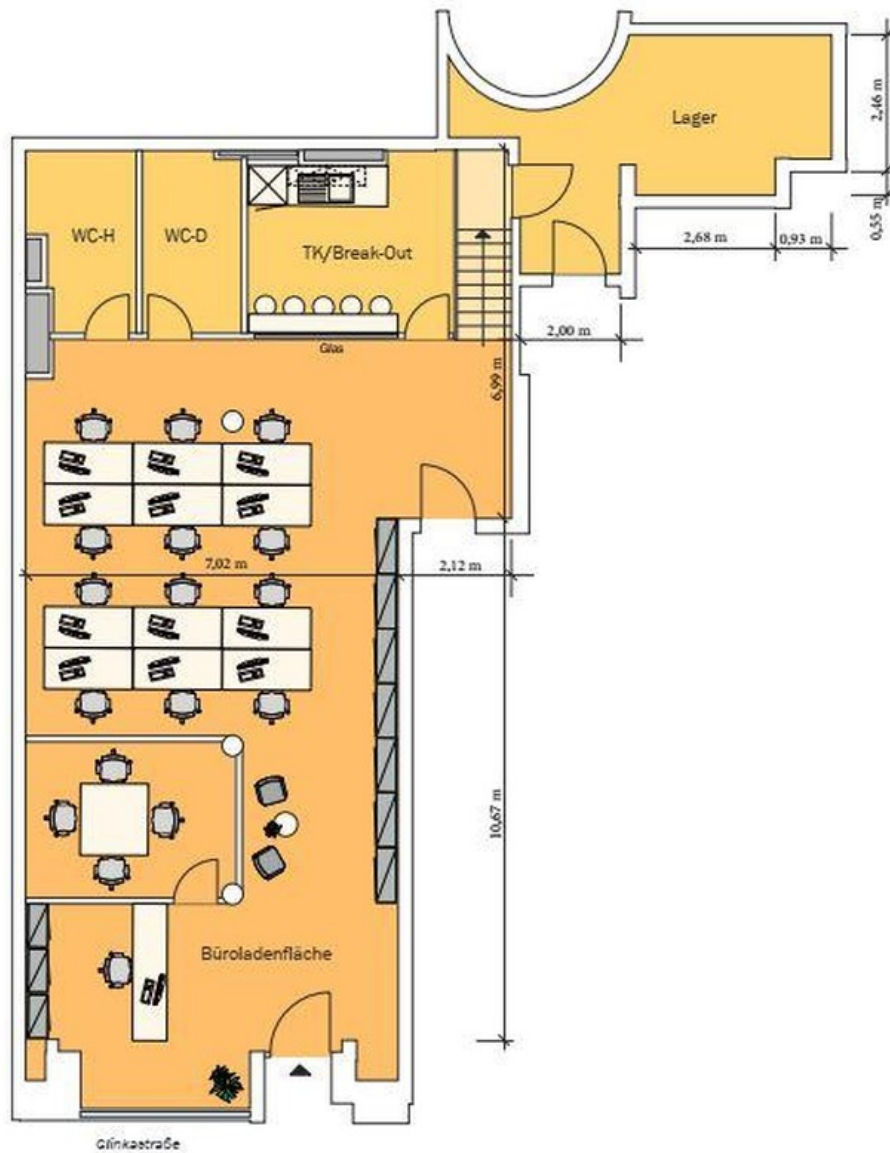


Teeküche

Exposé - Grundrisse

Palais THEISING
Glinkastraße 42 in 10117 Berlin

Erdgeschoss



Planung vorbehaltlich baurechtlicher Prüfung!

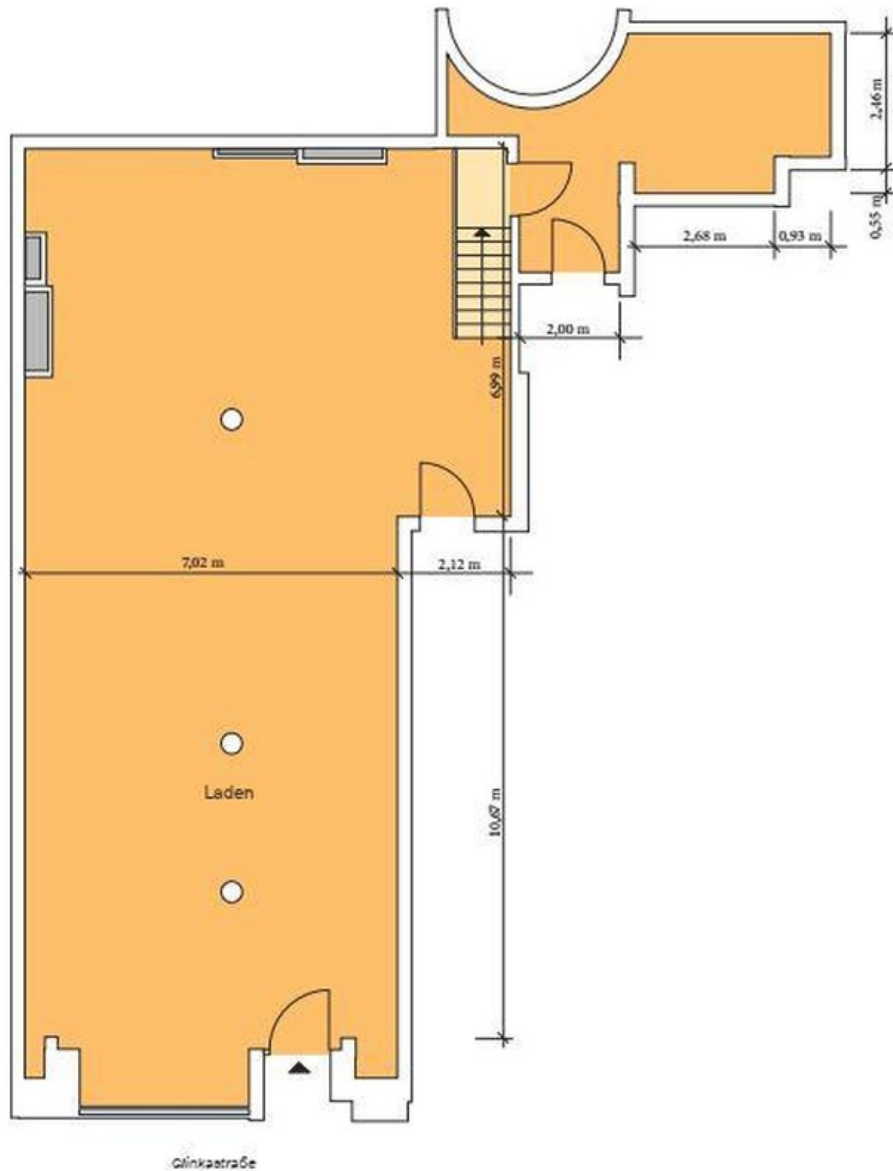
■ HNF	■ VF	■ FF (Technik)
■ NNF	■ VF allg.	

Grundriss Beispielplanung

Exposé - Grundrisse

Palais THEISING
GlinkastraÙe 42 in 10117 Berlin

Erdgeschoss



Planung vorbehaltlich baurechtlicher Prüfung!

■ HNF	■ VF	■ FF (Technik)
■ NNF	■ VF allg.	— Mietbereich

Grundriss mit MaÙen

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis


ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 01.08.2025

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude	
Adresse	Glinkastraße 42, 10117 Berlin	
Gebäudeteil	Haus 3 - Wohnen	
Baujahr Gebäude	2014	
Baujahr Anlagentechnik ¹⁾	2014	
Anzahl Wohnungen	16	
Gebäudenutzfläche (A _N)	2.903 m ²	
Erneuerbare Energien	Fernwärme aus KWK f. Heizung, Umweltwärme f. Kühlung	
Lüftung	Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
 - Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.
- Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch: Eigentümer Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Ingenieurbüro Axel C. Rahn GmbH
Dipl.-Ing. Steffen Zimmermann
Lützowstraße 70
10785 Berlin

04.08.2015
Datum

Ingenieurbüro
Axel C. Rahn
GmbH

Die Bauphysiker,
Lützowstraße 70
D-10785 Berlin

Unterschrift des Ausstellers

¹⁾ Mehrfachangaben möglich

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

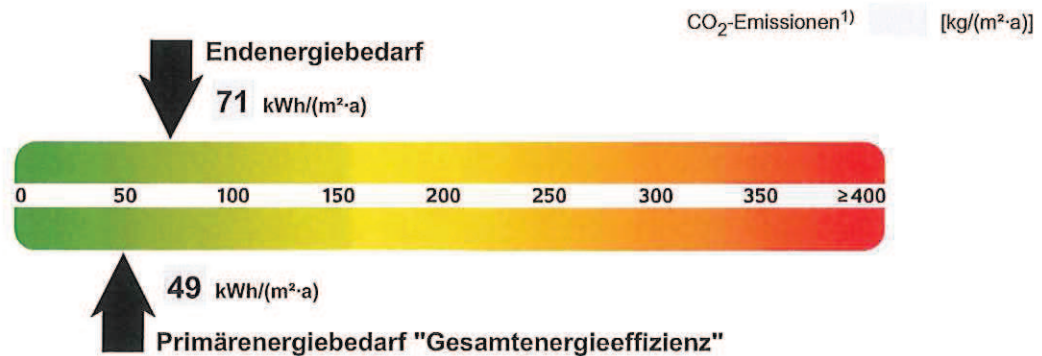
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Glinkastraße 42, 10117 Berlin
Haus 3 - Wohnen

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß EnEV²⁾

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 49 kWh/(m²·a) Anforderungswert 85 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H'_T

Ist-Wert 0,47 W/(m²·K) Anforderungswert 0,82 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen

verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für			Gesamt in kWh/(m ² ·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ⁴⁾	
[Nah- / Fernwärme, KWK + fos	47,6	22,8	0,0	70,4
	0,0	0,0	0,0	0,0
Hilfsenergie Strom	0,3	0,6	0,0	0,9

Ersatzmaßnahmen³⁾

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um % verschärft.

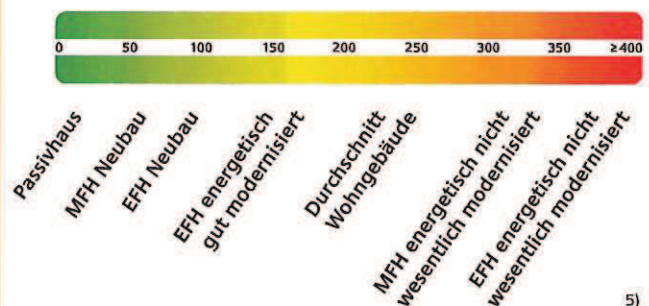
Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert: kWh/(m²·a)

Transmissionswärmeverlust H'_T

Verschärfter Anforderungswert: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergiebedarf



5)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N).

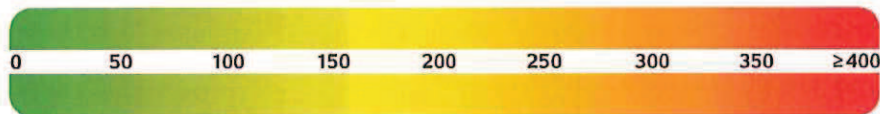
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

Energieverbrauchskennwert



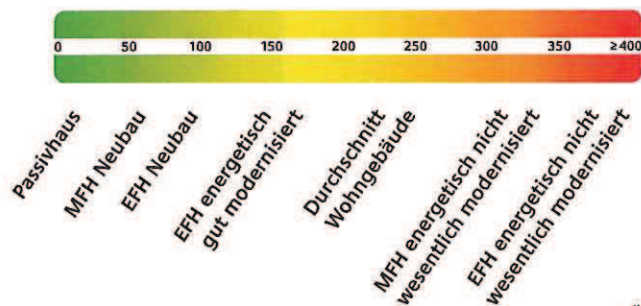
Energieverbrauch für Warmwasser: enthalten nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m ² ·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Durchschnitt								

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20–40 kWh/(m²·a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15–30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

1) EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erläuterungen

4

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird in diesem Energieausweis durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV H'). Er ist ein Maß für die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Kleine Werte signalisieren einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz. Die Vergleichswerte für den Energiebedarf sind modellhaft ermittelte Werte und sollen Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten ermöglichen. Es sind ungefähre Bereiche angegeben, in denen die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen. Im Einzelfall können diese Werte auch außerhalb der angegebenen Bereiche liegen.

Energieverbrauchskennwert – Seite 3

Der ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und/oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- oder Nuteinheiten zugrunde gelegt. Über Klimafaktoren wird der erfasste Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen beispielsweise hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Kleine Werte signalisieren einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen.

Gemischt genutzte Gebäude

Für Energieausweise bei gemischt genutzten Gebäuden enthält die Energieeinsparverordnung besondere Vorgaben. Danach sind – je nach Fallgestaltung – entweder ein gemeinsamer Energieausweis für alle Nutzungen oder zwei getrennte Energieausweise für Wohnungen und die übrigen Nutzungen auszustellen; dies ist auf Seite 1 der Ausweise erkennbar (ggf. Angabe „Gebäudeteil“).

Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis

gemäß § 20 Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gebäude

Adresse/
Gebäudedetail Glinkastraße 42, 10117 Berlin
Haus 3 - Wohnen

Hauptnutzung/
Gebäudekategorie Wohngebäude

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen
Verbesserung der Energieeffizienz

sind möglich
 sind nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung

Weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information.
Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Beispielhafter Variantenvergleich (Angaben freiwillig)

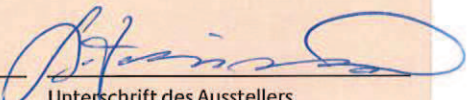
	Ist-Zustand	Modernisierungsvariante 1	Modernisierungsvariante 2
Modernisierung gemäß Nummern:	 		
Primärenergiebedarf [kWh/(m ² ·a)]	49		
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]	 	0	0
Endenergiebedarf [kWh/(m ² ·a)]	71		
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]	 	0	0
CO ₂ -Emissionen [kg/(m ² ·a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]	 	0	0

Aussteller

Ingenieurbüro Axel C. Rahn GmbH
Dipl.-Ing. Steffen Zimmermann
Lützowstraße 70
10785 Berlin

04.08.2015

Datum


Unterschrift des Ausstellers