

Exposé

Bürofläche in Berlin

Gewerberiegel mit Waldfläche im Berliner Norden



Objekt-Nr. OM-449265

Bürofläche

Verkauf: **auf Anfrage**

Ansprechpartner:
Tobias Förster

Ruppiner Chaussee 406, 408
13503 Berlin
Berlin
Deutschland

| | | | |
|-----------|-------------------|--------------------|-----------------------|
| Baujahr | 1970 | Etage | Erdgeschoss |
| Übernahme | Nach Vereinbarung | Büro-/Praxisfläche | 375,00 m ² |
| Zustand | gepflegt | Gesamtfläche | 375,00 m ² |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Planbare Mieteinnahmen und starker Cashflow aus Gewerberiegel plus perspektivstarker Mischwaldbestand.

Auf rund 375 m² Gewerbemietfläche verteilen sich sieben Einheiten, die jährliche Mieteinnahmen von 51.814 € generieren und von einer guten Frequenzlage profitieren. Ein vielfältiger, alltagsnaher Gewerbemix aus Gastronomie, Dienstleistungen sowie Nahversorgung sorgt für stabile Nachfrage und nachhaltige Vermietbarkeit. Eingebettet ist der Gewerberiegel in ein außergewöhnlich großes Grundstück von rund 110.762 m² (ca. 11,1 Hektar), das einen gewachsenen Mischwaldbestand mit zusätzlichem Substanzwert umfasst. Über den laufenden Cashflow hinaus eröffnet die Kombination aus Gewerbe und großflächigem Waldareal attraktive Perspektiven im Sinne einer langfristigen Wertentwicklung und strategischen Flächenhaltung.

Eckdaten:

- Mieteinnahmen: Jährliche Nettokaltmiete von 51.814 €
- Fläche Gewerbe: 375 m² -> 7 Gewerbeeinheiten, gute Frequenzlage
- Grundstück: 110.762 m² (≈ 11,1 ha) Gesamtfläche
- Waldfläche: Mischbestand mit Substanzwert
- Upside: Kombination aus Ertrag + langfristiger Flächenentwicklung

Lage

Die Liegenschaft befindet sich im Nordwesten von Berlin in einer etablierten Mikrolage mit solider Kaufkraft und kontinuierlicher Kundenfrequenz. Das Umfeld ist geprägt von Wohnbebauung mit ergänzenden Nahversorgungs- und Dienstleistungsangeboten, wodurch sich eine stabile Nachfrage für Gastronomie und Einzelhandel ergibt. Der Standort überzeugt durch gute Sichtbarkeit sowie eine komfortable Erreichbarkeit für Lauf- und Zielkundschaft.

Die infrastrukturelle Anbindung unterstützt den gewerblichen Betrieb optimal:

- S-Bahn-Anschluss in kurzer Distanz
- Nahversorger und Einkaufsmöglichkeiten im direkten Umfeld
- Schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz

Diese Kombination aus verlässlicher Grundfrequenz, guter Erreichbarkeit und gewachsenem Umfeld schafft ideale Voraussetzungen für nachhaltige Umsätze im Gewerbe.