

# Exposé

## Ladenlokal in Berlin

### Charmantes Ladengeschäft nahe Theodor-Heuss-Platz



Objekt-Nr. OM-450593

### Ladenlokal

Vermietung: **1.000 € + NK**

Ansprechpartner:  
Stefan Dreier

Reichsstraße 104  
14052 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1911	Übernahmedatum	01.09.2026
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	110 €	Gesamtfläche	60,00 m <sup>2</sup>
Heizkosten	50 €	Neben-/Lagerfläche	30,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	160 €	Verkaufsfläche	30,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	3.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht ein charmantes und gut geschnittenes Ladengeschäft in attraktiver Lage von Berlin-Westend. Die ca. 30 m<sup>2</sup> große Gewerbefläche überzeugt durch eine große Schaufensterfront, die sich ideal für Präsentationen und Laufkundschaft eignet. Ergänzt wird das Angebot durch einen ca. 30 m<sup>2</sup> großen Kellerraum, der ausreichend Stauraum bietet.

Die Einheit befindet sich in einem gepflegten Altbau aus dem Jahr 1911 und bietet durch ihre Lage und Struktur vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Gesucht werden ruhige Gewerbetrieber mit Laufkundschaft, beispielsweise aus den Bereichen Einzelhandel, Boutique, Atelier oder Dienstleistung. Verfügbar ab 01.09.2026.

## Ausstattung

- große Schaufensterfront
- Toilette
- ca. 30 qm Kellerraum
- Fernwärmeheizung
- Fliesenboden

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Gäste-WC

## Sonstiges

Alle Angaben beruhen auf den uns vorliegenden Informationen. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

## Lage

- nahe Theodor-Heuss-Platz
- angenehme Mischung aus Wohn- und Geschäftshäusern
- fußläufig div. Cafés, Geschäfte und Dienstleister
- gute Anbindung: „Theodor-Heuss-Platz“ (U2), Bus sowie Stadtautobahn

Die Reichsstraße im Berliner Ortsteil Westend zählt zu den gefragten Geschäftsstraßen im Westen der Hauptstadt. Geprägt von einer angenehmen Mischung aus Wohn- und Geschäftshäusern bietet die Umgebung eine stabile Kundenfrequenz aus der Nachbarschaft sowie aus dem näheren Umfeld.

In fußläufiger Entfernung befinden sich diverse Cafés, kleine Geschäfte und Dienstleister, die für eine gewachsene Infrastruktur sorgen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, wodurch der Standort auch für Kunden von außerhalb bequem erreichbar ist.

Die Lage eignet sich besonders für ruhige, hochwertige Nutzungskonzepte mit Laufkundschaft, die von der gewachsenen Kiezstruktur profitieren möchten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	78,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	78,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



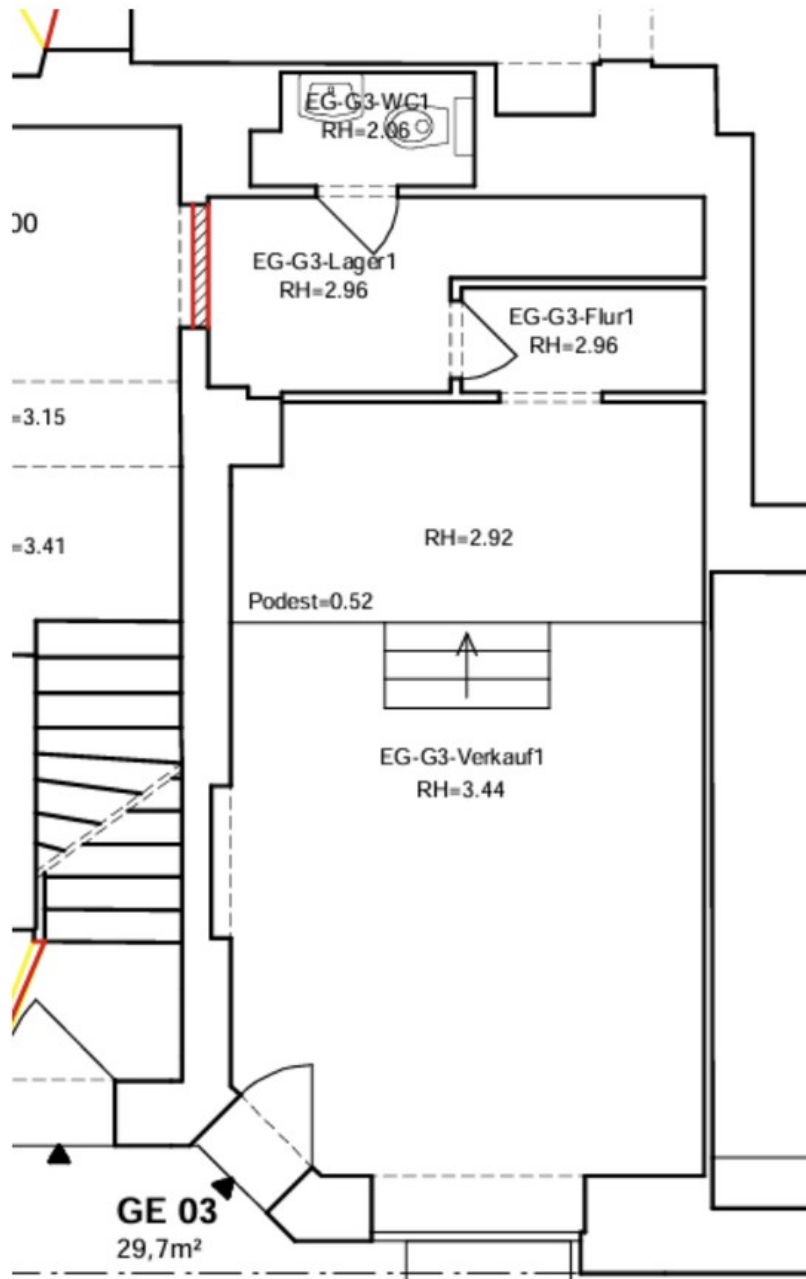
Innenansicht 1

# Exposé - Galerie



Innenansicht 2

# Exposé - Grundrisse



Grundriss