

# Exposé

## Ausstellungsfläche in Berlin

### TH-Exposé



Objekt-Nr. **OM-451955**

### Ausstellungsfläche

Verkauf: **675.000 €**

Ansprechpartner:  
eatms

Tempelherrenstraße  
10961 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1886	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Büro-/Praxisfläche	130,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	Nach Vereinbarung	Gesamtfläche	150,00 m <sup>2</sup>
Zustand	gepflegt	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Ladenräume mit einer Schaufensteranlage und zwei Zugängen befinden sich im EG eines im Jahre 1886 erbauten 6-geschossigen Wohn- u. Geschäftshauses, das in den 90-er Jahren modernisiert und instand gesetzt wurde. Die Gewerbeeinheit wurde 2007 umfassend renoviert und modernisiert. Der vordere an der Straße gelegenen Teil beinhaltet ein Entré, eine geräumige Teeküche, einen Büroraum, ein ca. 20 m<sup>2</sup> großes Untergeschoß, einen großen ca. 65 m<sup>2</sup> Raum. Eine Zwischentür führt zum hinteren gelegenen Teil, welcher ein weiteres Zimmer, ein kleines Bad mit WC einen Flur und den Rundbogenraum beinhaltet und den Zugang zur geräumigen Terrasse hat.

Diese Gewerbeeinheit eignet sich hervorragend als Büro, Praxis, Fitness-Studio, Galerie, Ladengeschäft, für Gastronomie, Atelier sowie Arbeitsplatz mit idealer Kombination zum Wohnen.

Das Eckgebäude ist voll unterkellert. Neben den Mieterkellern sind weitere Räume wie Heizungs-, Fahrrad-, Versorgungs- und ein Aufzugmaschinenraum vorhanden. Die umfassende Modernisierung und Instandsetzung des gesamten Gebäudes erfolgte in den 90-er Jahren. Der Fassadenputz wurde komplett erneuert. Die straßenseitigen Kastendoppelfenster wurden überarbeitet. Hofseitig wurden neue Holz-Isolierglasfenster eingebaut. Die Versorgungsleitungen sind insgesamt erneuert. Alle Wohnungen erhielten eine komplette Neuinstallation der Sanitäranlagen (Bad/WC). Es erfolgte der Einbau einer neuen Gaszentralheizung. Im Zuge der Sanierung wurde das Dachgeschoss komplett entfernt und auf einer zusätzlich hergestellten Beton-Geschossdecke neu errichtet. Der Innenhof wurde neu angelegt und begrünt.

## Ausstattung

Fläche: 150 m<sup>2</sup> (130 m<sup>2</sup> im EG und 20 m<sup>2</sup> im integrierten Untergeschoß) Terrasse: ca. 12 m<sup>2</sup>.

Dielenfußböden sowie Estriche. Der Wandbelag besteht aus weißem Silikatanstrich. Die Beheizung erfolgt über einen eigenen Kreislauf für die Gewerbeeinheit in einer nach den EU-Richtlinien modernen Gaszentralheizung in Brennwerttechnik = nahezu 100 %ige Wärmeausnutzung mit Warmwasserbereitung. Der Verbrauch wird über einen Wärmemengenzähler gemessen. Zusätzlich besteht eine Warmwasserbereitung in der Teeküche über einen kl. E-Boiler.

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Berlins, in unmittelbarer Nähe zur Bergmannstraße im Stadtteil Kreuzberg. Die Umgebung zeichnet sich durch eine lebendige und vielfältige Atmosphäre aus, die von zahlreichen Restaurants, Cafés und Geschäften geprägt ist. Die Einheit selbst liegt in einer ruhigen und charmanten Straße direkt an einem Wende-hammer, die von Bäumen gesäumt ist und eine angenehme Wohnqualität bietet.

Die Umgebung der Immobilie bietet zudem eine Vielzahl von Freizeit-möglichkeiten. Der Landwehrkanal ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie Radfahren oder Bootsfahrten.

Die Einheit liegt zentral in Berlin-Kreuzberg und bietet eine gute Anbindung an die umliegenden Stadtteile, Neukölln und Schöneberg. In unmittelbarer Nähe befinden sich öffentliche Verkehrsmittel. Bushaltestellen liegen direkt davor. Die U-Bahn-Stationen Prinzenstraße, Mehringdamm und Gneisenaustraße sind nur wenige Gehminuten entfernt und bieten eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Insgesamt bietet die Lage der Immobilie in der Tempelherrenstraße eine ideale Kombination aus urbanem Lebensstil und ruhiger Wohnqualität. Die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln,

die Vielfalt an Geschäften und Restaurants sowie die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten machen diese Lage zu einem attraktiven Ort in Berlin.

**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	0,77 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Wärme	114,60 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie



Abgang UG

# Exposé - Galerie



Abgang UG



Blick Büro kl. Flur und Teek.

# Exposé - Galerie



Büro



Ansicht Ausgang

# Exposé - Galerie



Großer Raum vorne



Großer Raum mitte

# Exposé - Galerie



Großer Raum Abgangtrennung



Hintere Flur nach vorne

# Exposé - Galerie



Teeküche



UG mit Treppe

# Exposé - Galerie



UG



# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé

## **Wohnen und Arbeiten**

### **Teil-/Sondereigentum in Form einer charmanten Gewerbeeinheit mit ca. 150 m<sup>2</sup> Fläche in Kreuzberg**

Adresse: Kreuzberg, 10961 Berlin

(Die vollständige Adresse der Immobilie erhalten Sie vom Anbieter)

Baujahr: 1886

Etage: EG

Objektart: Gewerbe

Kaufpreis: € 675.000,- (Provisionsfrei)

Objektzustand: gepflegt - letzte Modernisierung/Sanierung: 2007

Das Hausgeld BK/NK einschl. Verwaltung + Rücklage beträgt mtl. 346,00 €

Fläche: 150 m<sup>2</sup> (130 m<sup>2</sup> im EG und 20 m<sup>2</sup> im integrierten Untergeschoß)

Terrasse: ca. 12 m<sup>2</sup>

Heizungsart: Zentralheizung

Wesentliche Energieträger: Erdgas

Energieausweis: liegt vor

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Energieverbrauchskennwert: 114,6 kWh(m<sup>2</sup>\*a)

Baujahr laut Energieausweis: 1905

## **Objektbeschreibung**

Die Ladenräume mit einer Schaufensteranlage und zwei Zugängen befinden sich im EG eines im Jahre 1886 erbauten 6-geschossigen Wohn- u. Geschäftshauses, das in den 90-er Jahren modernisiert und instand gesetzt wurde. Die Gewerbeeinheit wurde 2007 umfassend renoviert und modernisiert. Der vordere an der Straße gelegenen Teil beinhaltet ein Entré, eine geräumige Teeküche, einen Büroraum, ein ca. 20 m<sup>2</sup> großes Untergeschoß, einen großen ca. 65 m<sup>2</sup> Raum. Eine Zwischentür führt zum hinteren gelegenen Teil, welcher ein weiteres Zimmer, ein kleines Bad mit WC einen Flur und den Rundbogenraum beinhaltet und den Zugang zur geräumigen Terrasse hat.

Diese Gewerbeeinheit eignet sich hervorragend als Büro, Praxis, Fitness-Studio, Galerie, Ladengeschäft, für Gastronomie, Atelier sowie Arbeitsplatz mit idealer Kombination zum Wohnen.

Das Eckgebäude ist voll unterkellert. Neben den Mieterkellern sind weitere Räume wie Heizungs-, Fahrrad-, Versorgungs- und ein Aufzugmaschinenraum vorhanden. Die umfassende Modernisierung und Instandsetzung des gesamten Gebäudes erfolgte in den 90-er Jahren. Der Fassadenputz wurde komplett erneuert. Die straßenseitigen Kastendoppelfenster wurden überarbeitet. Hofseitig wurden neue Holz-Isolierglasfenster eingebaut. Die Versorgungsleitungen sind insgesamt erneuert. Alle Wohnungen erhielten eine komplette Neuinstallation der Sanitäranlagen (Bad/WC). Es erfolgte der Einbau einer neuen Gaszentralheizung. Im Zuge der Sanierung wurde das Dachgeschoss komplett entfernt und auf einer zusätzlich hergestellten Beton-Geschossdecke neu errichtet. Der Innenhof wurde neu angelegt und begrünt.

## **Ausstattung**

Dielenfußböden sowie Estriche. Der Wandbelag besteht aus weißem Silikatanstrich. Die Beheizung erfolgt über einen eigenen Kreislauf für die Gewerbeeinheit in einer nach den EU-Richtlinien modernen Gaszentralheizung in Brennwerttechnik = nahezu 100 %ige Wärmeausnutzung mit Warmwasserbereitung. Der Verbrauch wird über einen Wärmemengenzähler gemessen. Zusätzlich besteht eine Warmwasserbereitung in der Teeküche über einen kl. E-Boiler.

## **Lage**

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Berlins, in unmittelbarer Nähe zur Bergmannstraße im Stadtteil Kreuzberg. Die Umgebung zeichnet sich durch eine lebendige und vielfältige Atmosphäre aus, die von zahlreichen Restaurants, Cafés und Geschäften geprägt ist. Die Einheit selbst liegt in einer ruhigen und charmanten Straße direkt an einem Wendehammer, die von Bäumen gesäumt ist und eine angenehme Wohnqualität bietet. Die Umgebung der Immobilie bietet zudem eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten. Der Landwehrkanal ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie Radfahren oder Bootsfahrten.

Die Einheit liegt zentral in Berlin-Kreuzberg und bietet eine gute Anbindung an die umliegenden Stadtteile, Neukölln und Schöneberg. In unmittelbarer Nähe befinden sich öffentliche Verkehrsmittel. Bushaltestellen liegen direkt davor. Die U-Bahn-Stationen Prinzenstraße, Mehringdamm und Gneisenaustraße sind nur wenige Gehminuten entfernt und bieten eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Insgesamt bietet die Lage der Immobilie in der Tempelherrenstraße eine ideale Kombination aus urbanem Lebensstil und ruhiger Wohnqualität. Die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, die Vielfalt an Geschäften und Restaurants sowie die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten machen diese Lage zu einem attraktiven Ort in Berlin.

## **Sonstiges**

Die in dieser Präsentation abgebildeten Fotos sind Originalaufnahmen aus diesem Objekt.

Gesamtfläche 150 m<sup>2</sup>, Ladenfläche 130 m<sup>2</sup>, Keller/UG 20 m<sup>2</sup>

## Objektbilder



Eingang/Entré



Bürraum/Durchgang zur Teeküche



Teeküche



Abgang Untergeschoß



Großer Raum







Kleiner Flur im hinteren Teil



Rundbogenraum





Untergeschoß



