

Exposé

Bürofläche in Berlin

Gepflegte Gewerbeflächen in einer attraktiven Lage in Berlin



Objekt-Nr. OM-455883

Bürofläche

Vermietung: **9.800 € + NK**

Ringbahnstraße 22-30
12099 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1906	Etage	Erdgeschoss
Etagen	2	Büro-/Praxisfläche	565,00 m ²
Nebenkosten	2.260 €	Gesamtfläche	565,00 m ²
Übernahme	sofort	Stellplätze	4
Zustand	gepflegt	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Objekt ist ein Gewerbebau mit einer hellen Raumhöhe von bis zu 8,00 m (First) und erstreckt sich auf zwei Etagen (EG und 1. OG). Die Konstruktion ermöglicht eine flexible Nutzung als Büro oder Produktionsfläche. Im EG befindet sich eine Galerieebene mit einem Luftraum von 56,4 m², die für zusätzliche Arbeitsflächen oder Lagerung nutzbar ist.

Das EG gliedert sich in vier Haupträume (Raum 1–4), einen Eingangsbereich

(24,23 m²), einen Abstellraum (17,73 m²) und ein barrierefreies WC (5,41 m²). Raum 4 bildet mit 96,07 m² die grösste Fläche. Zugänge über RC3-gesicherte Janisol-Türen. T30-Brandschutztür vorhanden.

Das OG bietet mit einem zentralen Flur (74,30 m²) sowie fünf Räumen (Bürolager 22,63 m², Raum 1–5, Küche 25,68 m²) eine hervorragend strukturierte Bürofläche. Zahlreiche Abluftöffnungen (je 1,50 × 2,15 m) sorgen für optimale Be- und Entlüftung. Treppenzugang zentral über EG. Vier Trennwände als leichte Neuerungen.

RC3-gesicherte Eingangstüren (Janisol SG 630), T30-Brandschutztür, Regenwasserabläufe (RW) auf beiden Etagen, Festverglasung und Glastüren an der Frontfassade, Elektrische Versorgung, Gas und Wasser sind vorhanden.

Ausstattung

Das Objekt verfügt über einen Lager auf jeder Etage sowie über einen Luftraum.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Terrasse

Lage

Die Ringbahnstraße verläuft parallel zur S-Bahn-Ringbahn (S41/S42) im Berliner Süden. Das Areal bei Hausnummer 22–30 liegt im Gewerbegebiet südlich des S-Bahnhofs Tempelhof. Die Ringbahnstraße ist eine bedeutende Gewerbe- und Zulieferachse mit direkter Anbindung an die A100 (ca. 3 km) und die B96.

S-Bahn: S41/S42 Haltestelle Tempelhof (ca. 400 m) · U-Bahn: U6 Ullsteinstraße (ca. 850 m) · Bus: Linien M46, 246 · Autobahn: A100/A103 in ca. 5 min Fahrzeit · Flughafen BER: ca. 20 min. Sehr gute Erreichbarkeit für Mitarbeiter aus dem gesamten Stadtgebiet.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Anhänge

1. Exposé zum Objekt

Exposé

Gewerbefläche in einer attraktiven Lage in Berlin

Ringbahnstraße 22–30 · 12099 Berlin-Tempelhof

Büro- & Gewerbefläche · 565 m²

565 m²

Mietfläche

EG + OG

Etagen

4 Stellpl.

Parkplätze

Ab sofort

Mietbeginn

Objektübersicht

OBJEKTDATEN

Objekt	Büro- und Gewerbeeinheit mit Hof-Zugang
Adresse	Ringbahnstraße 22–30, 12099 Berlin
Bezirk	Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Tempelhof
Gesamtfläche	ca. 565 m ²
Etagen	Erdgeschoss (EG) + Obergeschoss (OG)
Galerie	Luftraum mit Galerieebene im EG (56,4 m ²)
Deckenhöhe EG	6,00 m (Wand), First: 8,00 m
Parkplätze	4 Stellplätze (optional)
Nutzung	Bürobetrieb / Lebensmittelverarbeitung

FLÄCHENÜBERSICHT

565 m²

Gesamtfläche

~206 m²

EG Hauptfläche

~359 m²

OG Fläche

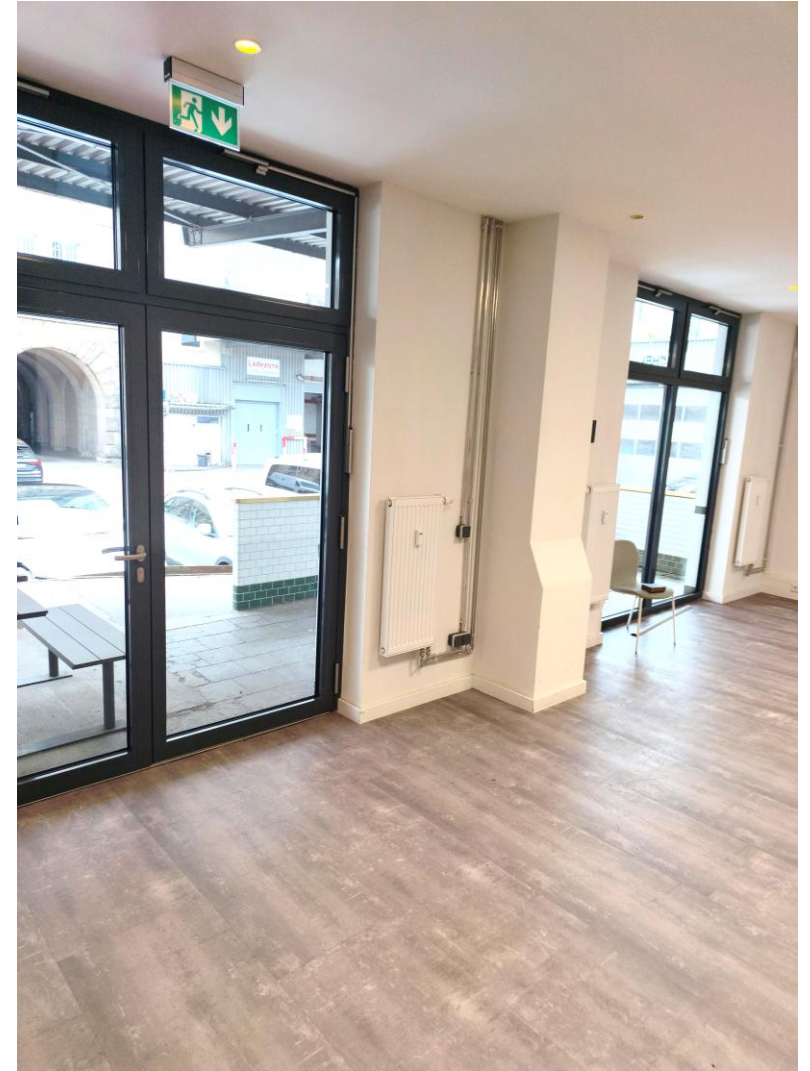
56,4 m²

Luftraum EG

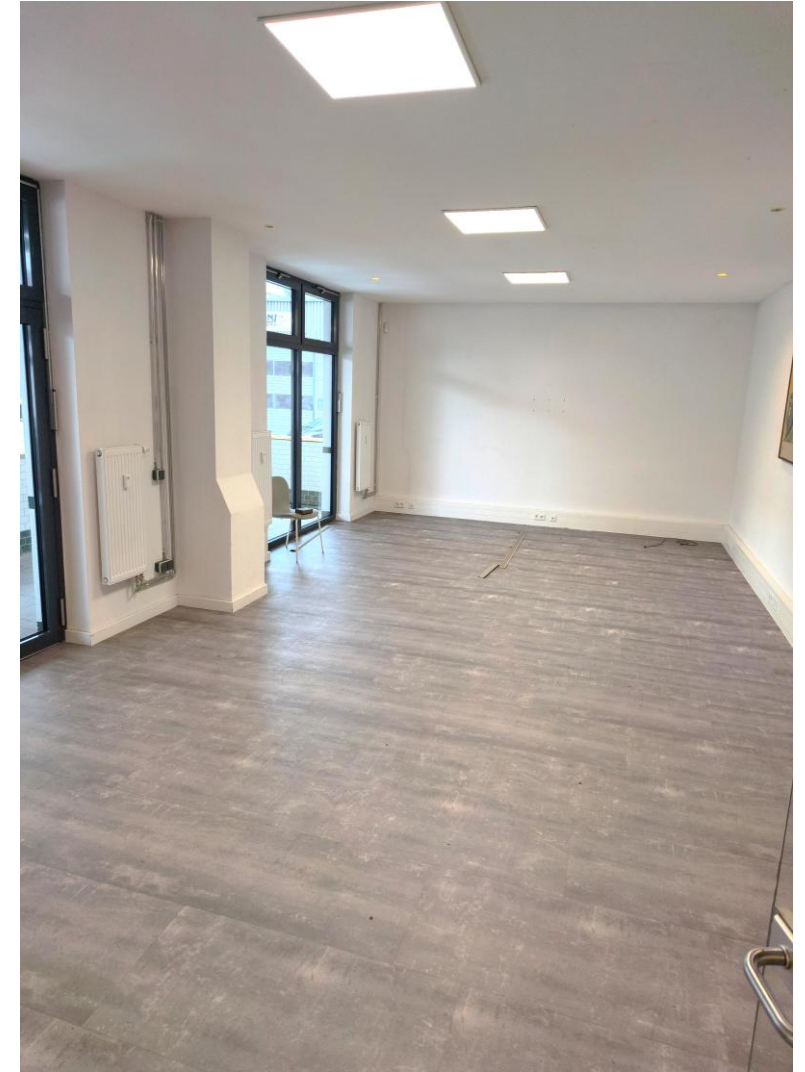
4 Stk.

Parkplätze

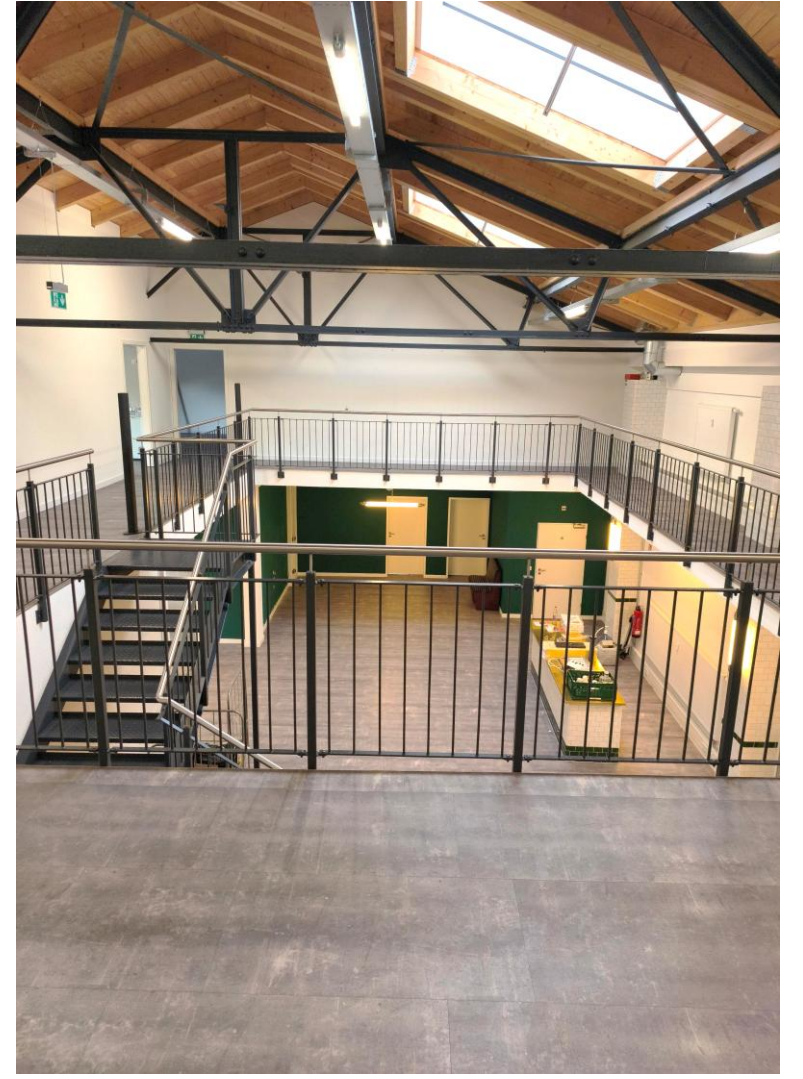
Objektbilder



Objektbilder



Objektbilder



Objektbeschreibung

Gebäude & Ausstattung

Gebäudestruktur & Architektur

Das Objekt ist ein Gewerbebau mit einer hellen Raumhöhe von bis zu 8,00 m (First) im Erdgeschoss. Die Konstruktion ermöglicht eine flexible Nutzung als Büro oder Produktionsfläche. Im EG befindet sich eine Galerieebene mit einem Luftraum von 56,4 m², die für zusätzliche Arbeitsflächen oder Lagerung nutzbar ist.

Obergeschoss (OG)

Das OG bietet mit einem zentralen Flur (74,30 m²) sowie fünf Räumen (Bürolager 22,63 m², Raum 1–5, Küche 25,68 m²) eine hervorragend strukturierte Bürofläche. Zahlreiche Abluftöffnungen (je 1,50 × 2,15 m) sorgen für optimale Be- und Entlüftung. Treppenzugang zentral über EG. Vier Trennwände (gelb markiert) als leichte Neuerungen.

Erdgeschoss (EG)

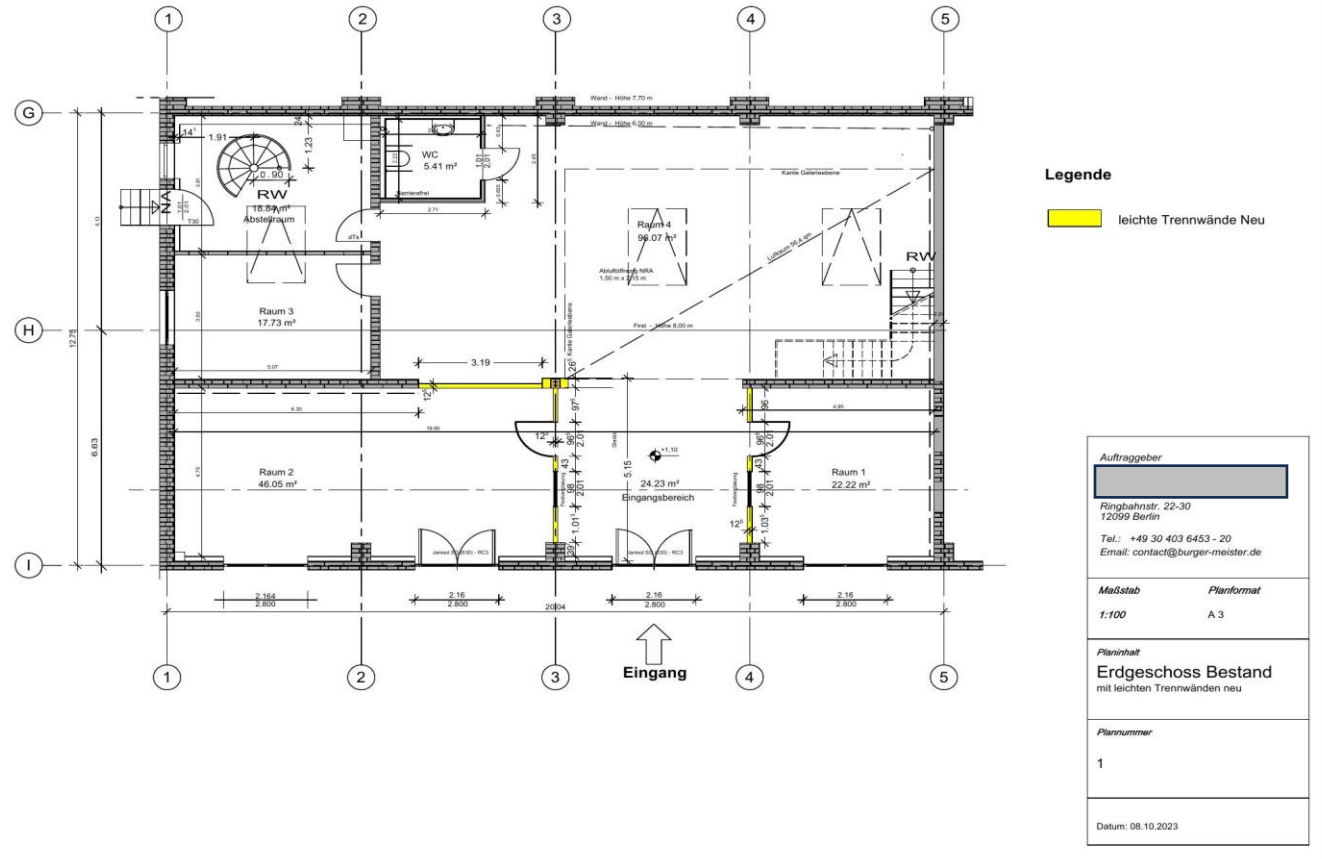
Das EG gliedert sich in vier Haupträume (Raum 1–4), einen Eingangsbereich (24,23 m²), einen Abstellraum (17,73 m²) und ein barrierefreies WC (5,41 m²). Raum 4 bildet mit 96,07 m² die grösste Fläche. Zugänge über RC3-gesicherte Janisol-Türen. T30-Brandschutztür vorhanden.

Sicherheit & Technik

RC3-gesicherte Eingangstüren (Janisol SG 630), T30-Brandschutztür, Regenwasserabläufe (RW) auf beiden Etagen. Festverglasung und Glastüren an der Frontfassade. Elektrische Versorgung, Gas und Wasser.

Grundriss Erdgeschoss (EG)

Bestand mit leichten Trennwänden neu · Maßstab 1:100 · Allplan 2022



HB = 210 / 297 (0.06m²)

Allplan 2022

RAUMAUFTEILUNG EG

Raum 4 96,07 m²

Raum 2 46,05 m²

Raum 3 17,73 m²

Raum 1 22,22 m²

Eingang 24,23 m²

Luftraum 56,4 m²

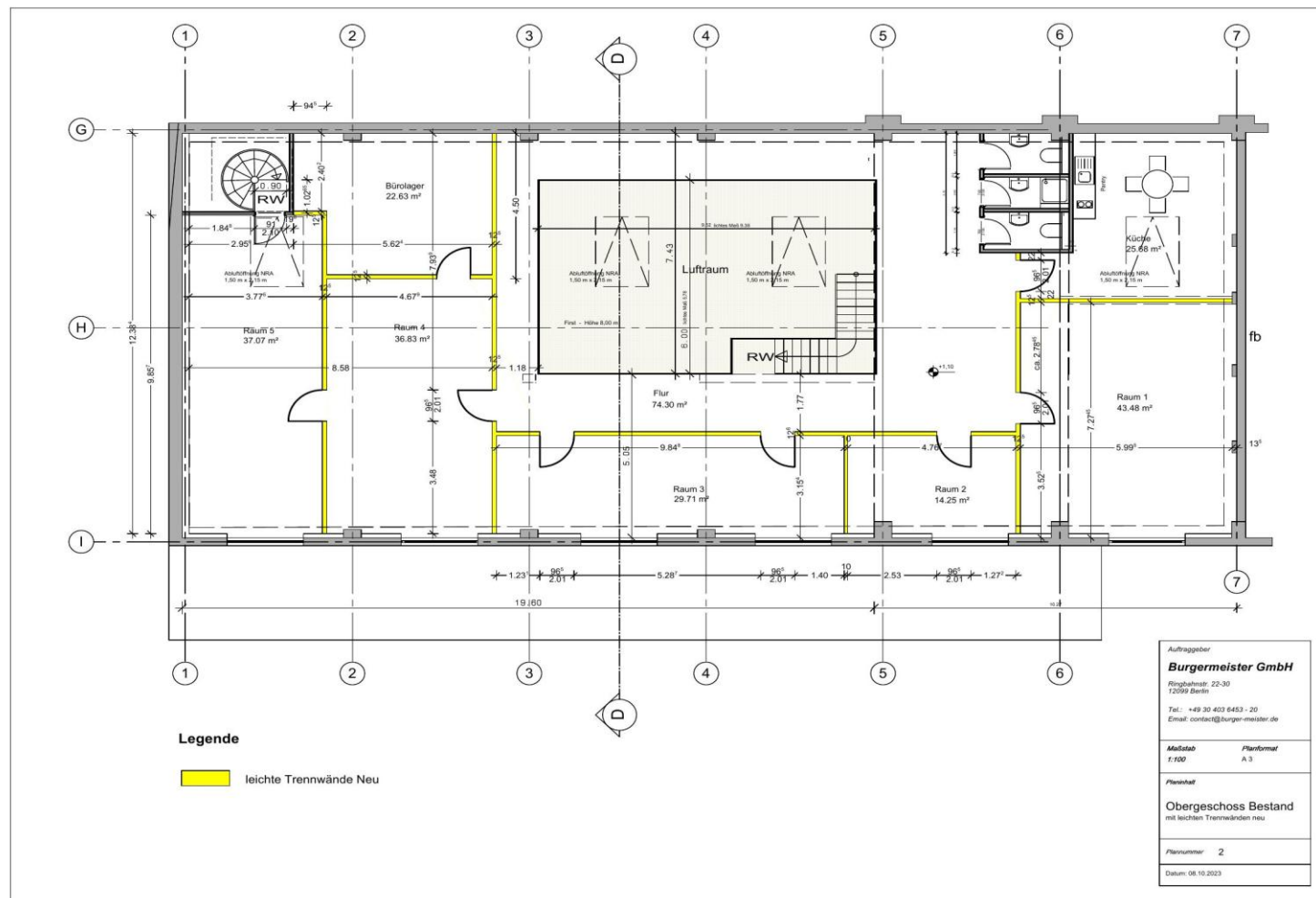
WC 5,41 m²

Abstellraum 18,84 m²

GESAMT EG (netto) ~287 m²

Grundriss Obergeschoss (OG)

Bestand mit leichten Trennwänden neu · Maßstab 1:100 · Allplan 2022



HB = 210 / 297 (0.06m²)

Allplan 2022

RAUMAUFTEILUNG OG

Flur	74,30 m²
Raum 5	37,07 m²
Raum 4	36,83 m²
Bürolager	22,63 m²
Raum 1	43,48 m²
Raum 2	14,25 m²
Raum 3	29,71 m²
Küche	25,68 m²

GESAMT OG (netto)

~284 m²

Lage & Bezirksbeschreibung

Bezirk Tempelhof-Schöneberg

Tempelhof ist ein etablierter Berliner Bezirk mit hervorragender Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung. Der Bezirk zeichnet sich durch eine Mischung aus Gewerbe, Büros und Wohnbebauung aus – ideal für betriebliche Nutzungen. Der Ortsteil Tempelhof grenzt direkt an den historischen Tempelhof Airport Park.

Mikrolage: Ringbahnstraße

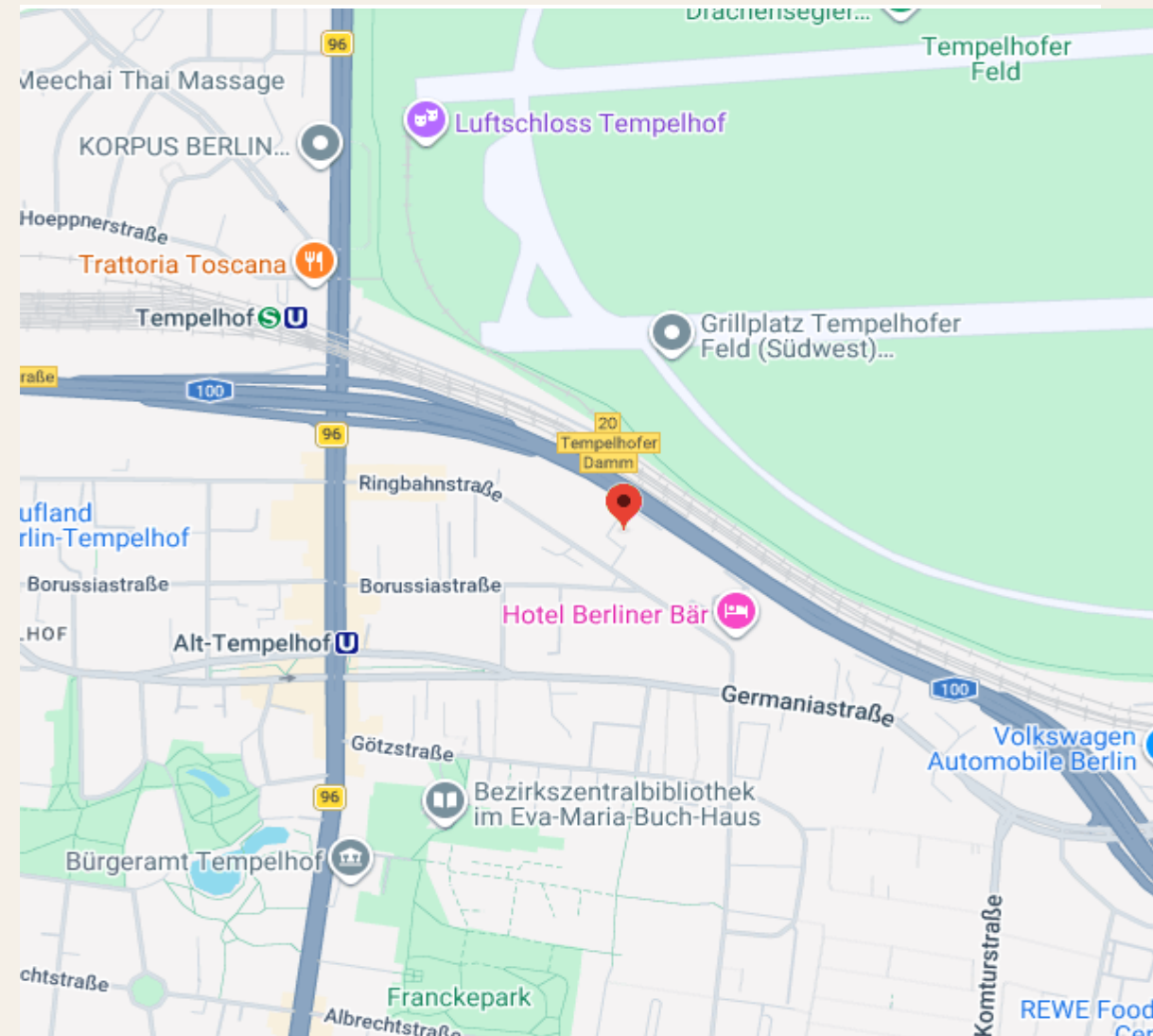
Die Ringbahnstraße verläuft parallel zur S-Bahn-Ringbahn (S41/S42) im Berliner Süden. Das Areal bei Hausnummer 22–30 liegt im Gewerbegebiet südlich des S-Bahnhofs Tempelhof. Die Ringbahnstraße ist eine bedeutende Gewerbe- und Zulieferachse mit direkter Anbindung an die A100 (ca. 3 km) und die B96.

Verkehrsanbindung

S-Bahn: S41/S42 Haltestelle Tempelhof (ca. 400 m) · U-Bahn: U6 Ullsteinstraße (ca. 850 m) · Bus: Linien M46, 246 · Autobahn: A100/A103 in ca. 5 min Fahrzeit · Flughafen BER: ca. 20 min. Sehr gute Erreichbarkeit für Mitarbeiter aus dem gesamten Stadtgebiet.

Umfeld & Infrastruktur

Unmittelbares Umfeld: gemischte Gewerbe- und Büronutzungen, Logistikbetriebe und Handwerk. Versorgungsinfrastruktur (Supermärkte, Gastronomie, Post) fußläufig erreichbar. Das Areal liegt in einem Planungsgebiet mit guter langfristiger Flächenverfügbarkeit.



Mietkonditionen

€ 9.800

Nettomiete mtl.

€ 11.662

inkl. 19% MwSt.

€ 2.260

NK-Vorauszahlung Nettobetrag

€ 29.400

Kaution (3 MM)

VERTRAGSDATEN

Vertragsparteien

Vermieter:
Mieter:

Mietbeginn

Ab sofort

Mietende

31.08.2031 (automatisch)

Verlängerungsoptionen

2 × 5 Jahre (Option 6 Monate vorher, erstmals 28.02.2031)

Indexierung

Verbraucherpreisindex Berlin (Basis 2020=100), jährl. ab 01.03.2024

KONDITIONEN & PFLICHTEN

Fläche

565 m² (Nettomiete € 10.170/Monat)

Stellplätze

4 Parkplätze (€ 200/Monat netto)

Nutzungszweck

Bürobetrieb / Lebensmittelverarbeitung

Schönheitsrepar.

Mieter (alle 5 Jahre, bei Übergabe renoviert)

Versicherung

Betriebshaftpflicht ≥ €3 Mio. (Mieter)

Untervermietung

Nicht möglich

Zusammenfassung

Ringbahnstraße 22–30 · 12099 Berlin-Tempelhof

Großzügige Fläche

Ca. 565 m² auf EG + OG mit Galerie.
Deckenhöhe bis 8 m. Flexible Nutzung als Büro oder Produktion.

Moderne Ausstattung

RC3-Türen, T30-Brandschutz, mehrfach Abluftöffnungen im OG, barrierefrei, 4 Parkplätze im Innenhof.

Top-Lage Tempelhof

S-Bahn Tempelhof in 400 m Fußweg. Gute Anbindung an A100, Stadtring und öffentlichen Nahverkehr (S/U/Bus).

Gesicherte Laufzeit

Langfristiger Mietvertrag bis 31.08.2031 mit 2× Option auf Verlängerung.
Indexierter Mietzins ab 2024.

Klare Konditionen

Bruttomiete € 12.340,30/ Monat inkl. MwSt. + NK € 2.689,40 brutto.
Kautions: 3 Bruttomieten (€ 45.089).

 **Ansprechpartner: Christian Borst**
Mobile: 0151 72801512