

# Exposé

## Gastronomie und Wohnung in Berlin

**Komplettes Gewerbehaus mit 10 sanierten Zimmern,  
flexibel nutzbarer EG und Ausbaureserve im DG**



Objekt-Nr. **OM-463604**

**Gastronomie und Wohnung**

Vermietung: **8.500 € + NK**

Ansprechpartner:  
Engin Kaya

Johannisthaler Chaussee 431  
12351 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Etagen	4	Badezimmer	3
Zimmer	10,00	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Gesamtfläche	400,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	2.000 €	Neben-/Lagerfläche	90,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	30.000 €	Gastronomiefläche	95,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung
Zustand	Erstbez. n. Sanier.		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht ein vielseitig nutzbares Gewerbehäus in verkehrsgünstiger Lage von Berlin-Neukölln/Buckow. Vermietet wird das gesamte Gebäude vom Keller bis zum Dachgeschoss mit einer Gesamtfläche von ca. 400 m<sup>2</sup>. Das Objekt eignet sich ideal für Betreiber von Boardinghouses, Monteurunterkünften, Mitarbeiterwohnungen, Hostels, Bürokonzepten, Gesundheits- und Dienstleistungsbetrieben sowie weitere gewerbliche Nutzungen.

In den vergangenen Jahren wurde das Gebäude als Kombination aus Gastronomie/Kneipe im Erdgeschoss und Zimmervermietung in den oberen Etagen genutzt. Die oberen Geschosse wurden inzwischen umfassend saniert und modernisiert.

Die Highlights auf einen Blick:

- Vermietung des gesamten Hauses
- Ca. 400 m<sup>2</sup> Gesamtfläche
- Voll unterkellert
- 10 sanierte und möblierte Zimmer in den Obergeschossen
- Separater Seiteneingang zu den oberen Etagen
- Dach vollständig neu gedämmt
- Zwei modernisierte Gemeinschaftsküchen
- Mehrere sanierte Sanitärbereiche
- Erdgeschoss besenrein und frei gestaltbar
- Direkte Verbindung zwischen Erdgeschoss und Obergeschossen herstellbar
- Dachgeschoss als Rohling vorbereitet und nutzbar (Genehmigungsfähigkeit durch Mieter zu prüfen)
- Gute Anbindung an U-Bahn, Autobahn A113 und Flughafen BER
- Obergeschosse – sofort nutzbar und vermietbar

Das 1. und 2. Obergeschoss wurden vollständig saniert und bieten insgesamt zehn attraktive Zimmer. Die Räume sind möbliert und sofort nutzbar. Auf jeder Etage befinden sich eine Küche sowie moderne Sanitärbereiche.

Die Einheiten verfügen über einen eigenen seitlichen Zugang und können unabhängig vom Erdgeschoss betrieben werden.

Erdgeschoss – freie Gestaltungsmöglichkeiten

Das Erdgeschoss wurde zuletzt als Kneipe genutzt und wird besenrein übergeben. Die Fläche bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und kann nach den Anforderungen des Mieters umgebaut werden. Ob Empfangsbereich, Gastronomie, Büro, Praxis, Verkaufsfläche oder Servicebetrieb – hier bestehen zahlreiche Entwicklungsmöglichkeiten.

Zusätzlich kann eine Verbindung zum Treppenhaus und den Obergeschossen geschaffen werden, sodass das gesamte Gebäude als zusammenhängende Einheit genutzt werden kann.

Dachgeschoss – zusätzliche Ausbaureserve

Das Dach wurde bereits neu gedämmt und die Fenster wurden erneuert.

Das Dachgeschoss ist als Rohling vorbereitet und bietet interessante Erweiterungsmöglichkeiten. Die konkrete Nutzung sowie erforderliche Genehmigungen sind durch den Mieter eigenständig zu prüfen.

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## **Sonstiges**

Die Nutzungsmöglichkeiten sind vielfältig. Besonders geeignet ist das Objekt für:

- Boardinghouse
- Monteurunterkunft
- Hostel
- Mitarbeiterwohnen
- Büro- und Dienstleistungszentrum
- Gesundheits- und Therapiekonzepte
- Schulungs- und Seminarbetrieb
- Kombination aus Gewerbe und Beherbergung

## **Lage**

Das Objekt befindet sich an der Johannisthaler Chaussee in Berlin-Neukölln/Buckow.

Die U-Bahn-Linie U7, zahlreiche Busverbindungen, die Gropius Passagen, Restaurants sowie weitere Nahversorgungsangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Autobahn A113 ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso der Flughafen BER.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



EG - Kneipe



EG - Kneipe

# Exposé - Galerie



EG - Kneipe



EG - Kneipe

# Exposé - Galerie



EG - Kneipe



1. und 2. OG - Zimmer

# Exposé - Galerie



1. und 2. OG - Zimmer



1. und 2. OG - Zimmer

# Exposé - Galerie



1. und 2. OG - Zimmer



1. und 2. OG - Zimmer

# Exposé - Galerie



1. und 2. OG - Zimmer



1. und 2. OG - Zimmer

# Exposé - Galerie



1. und 2. OG - Zimmer



DG - Rohling

# Exposé - Galerie



1. und 2. OG - Zimmer



1. und 2. OG - Zimmer

# Exposé - Galerie



1. und 2. OG - Zimmer



1. und 2. OG - Zimmer

# Exposé - Galerie



1. und 2. OG - Zimmer



1. und 2. OG - Zimmer

# Exposé - Galerie



1. und 2. OG - Zimmer