

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

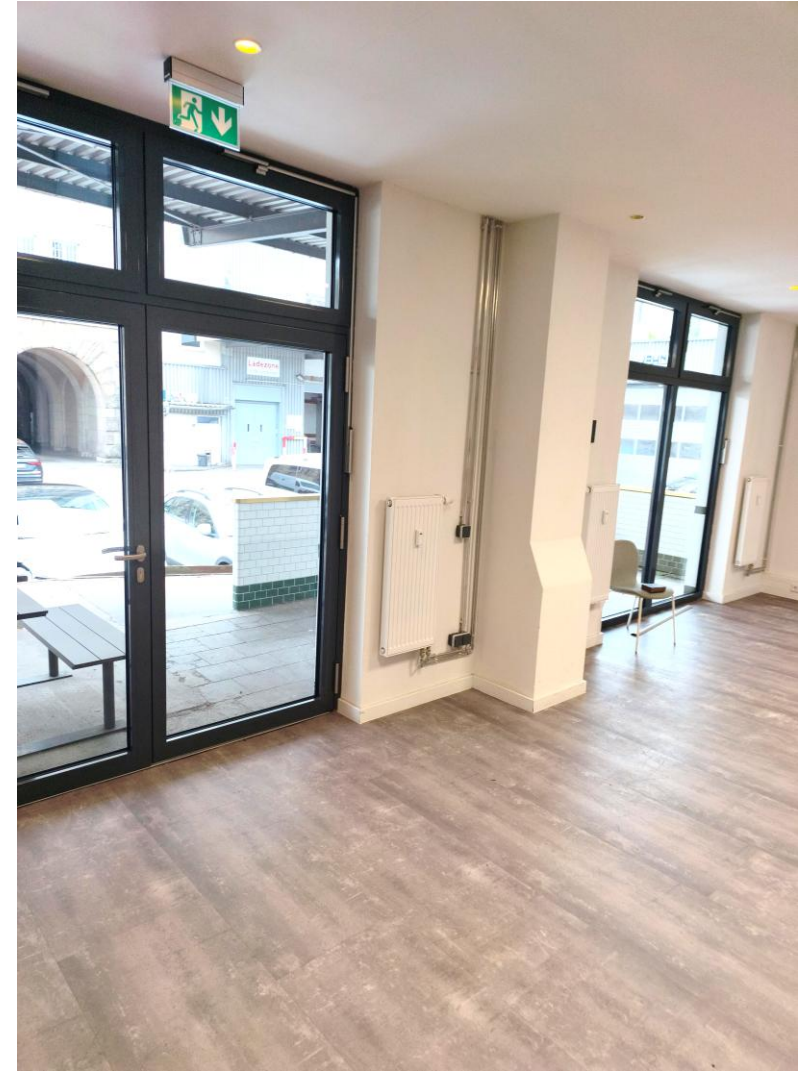
56,4 m²

Luftraum EG

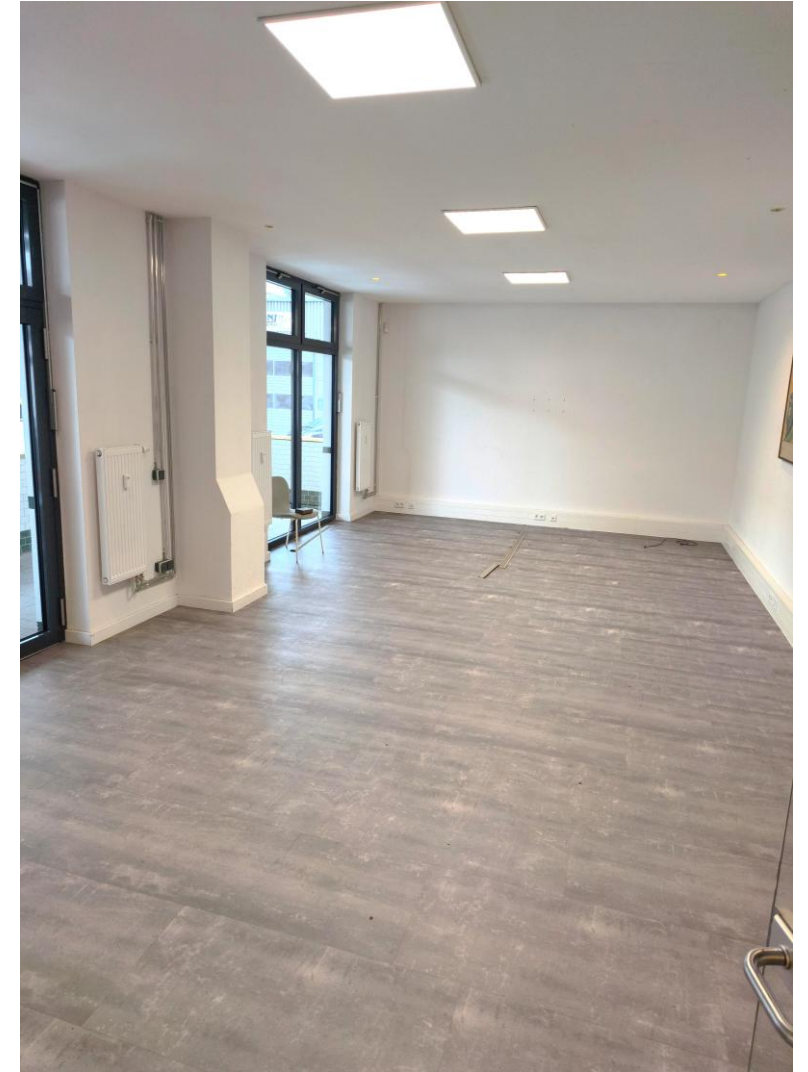
4 Stk.

Parkplätze

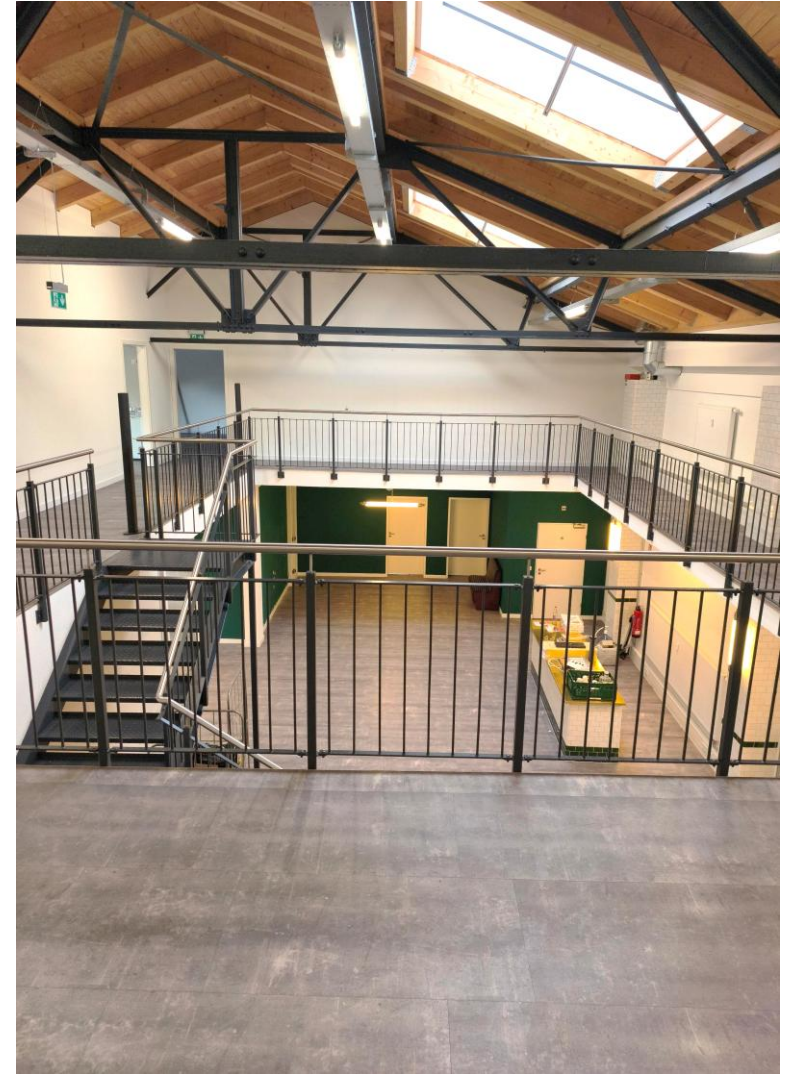
Objektbilder



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)

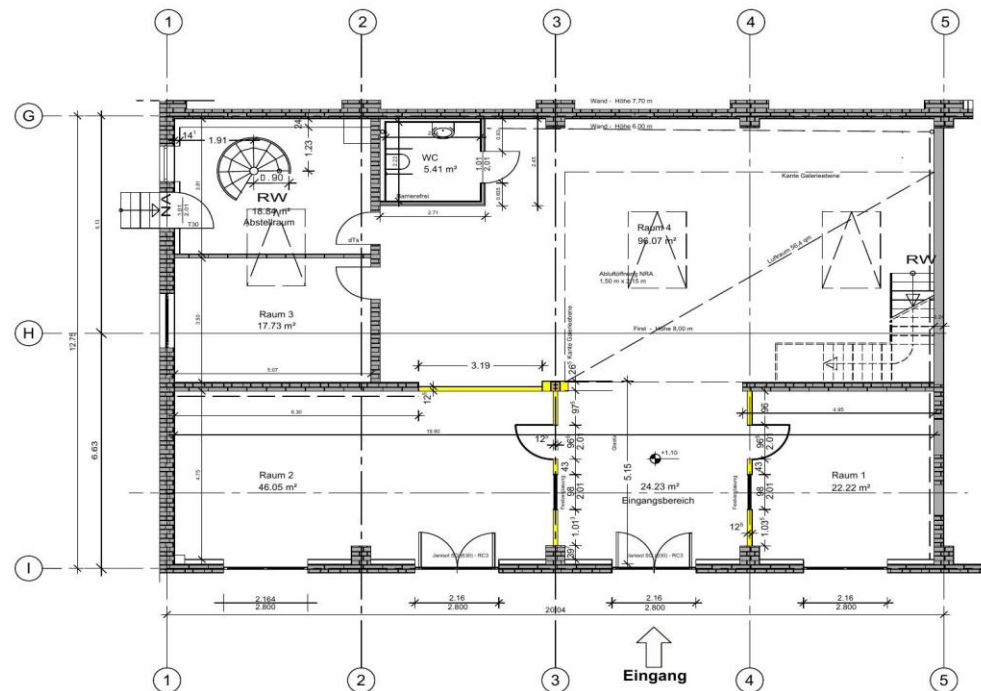
Das EG gliedert sich in vier Haupträume (Raum 1–4), einen Eingangsbereich (24,23 m²), einen Abstellraum (17,73 m²) und ein barrierefreies WC (5,41 m²). Raum 4 bildet mit 96,07 m² die grösste Fläche. Zugänge über RC3-gesicherte Janisol-Türen. T30-Brandschutztür vorhanden.

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



Legende
 leichte Trennwände Neu

Auftraggeber	
Ringbahnstr. 22-30 12099 Berlin	
Tel.: +49 30 403 6453 - 20 Email: contact@burger-meister.de	
Maßstab	Planformat
1:100	A 3
Planinhalt	
Erdgeschoss Bestand mit leichten Trennwänden neu	
Plannummer	
1	
Datum: 08.10.2023	

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

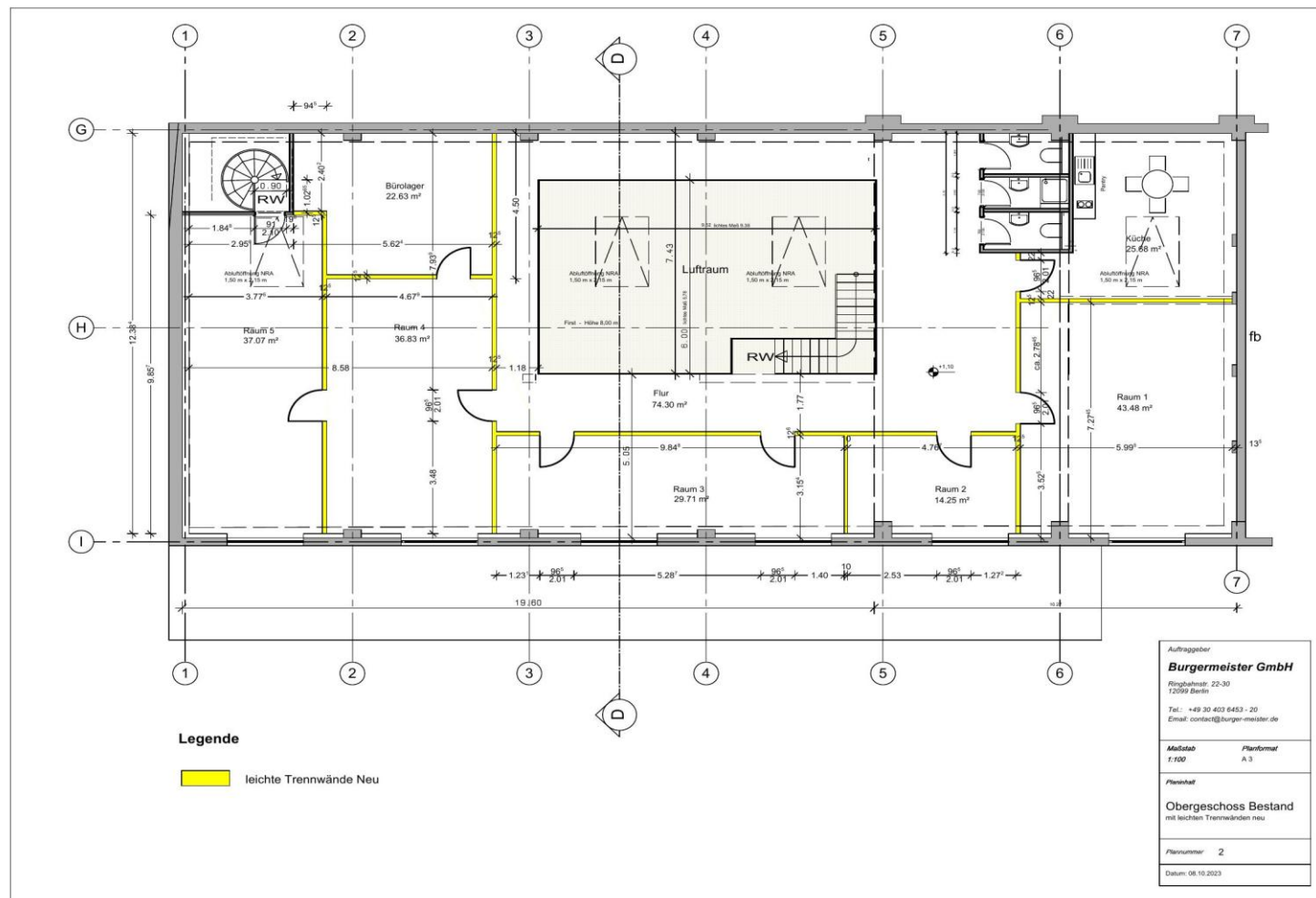
WC 5,41 m²

Abstellraum 18,84 m²

GESAMT EG (netto) ~287 m²

Grundriss Obergeschoss (OG)

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



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

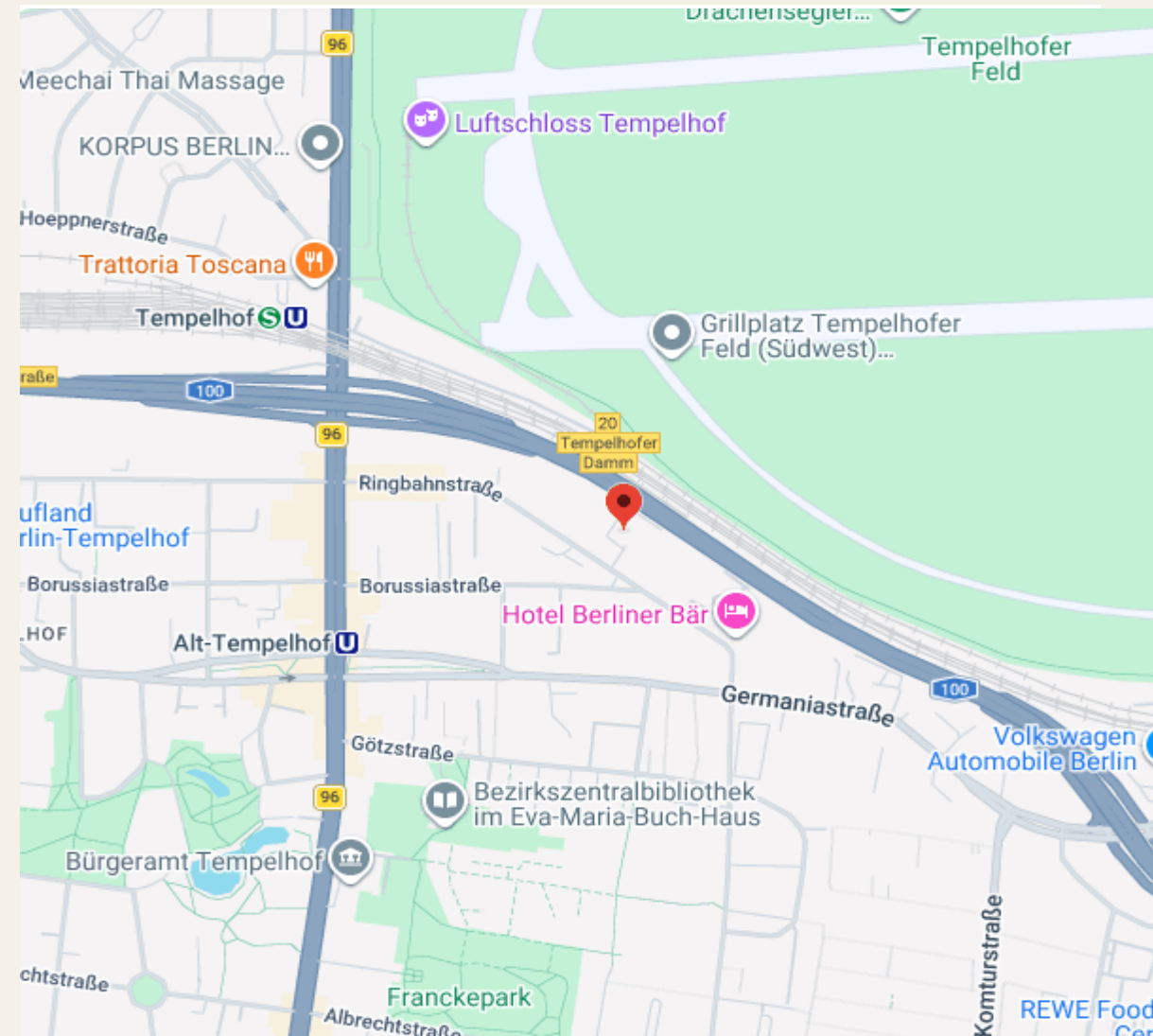
Die Ringbahnstraße verläuft parallel zur S-Bahn-Ringbahn (S41/S42) im Berliner Süden. Das Areal bei Hausnummer 22–30 liegt im Gewerbegebiet südlich des S-Bahnhofs Tempelhof. Die Ringbahnstraße ist eine bedeutende Gewerbe- und Zulieferachse mit direkter Anbindung an die A100 (ca. 3 km) und die B96.

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