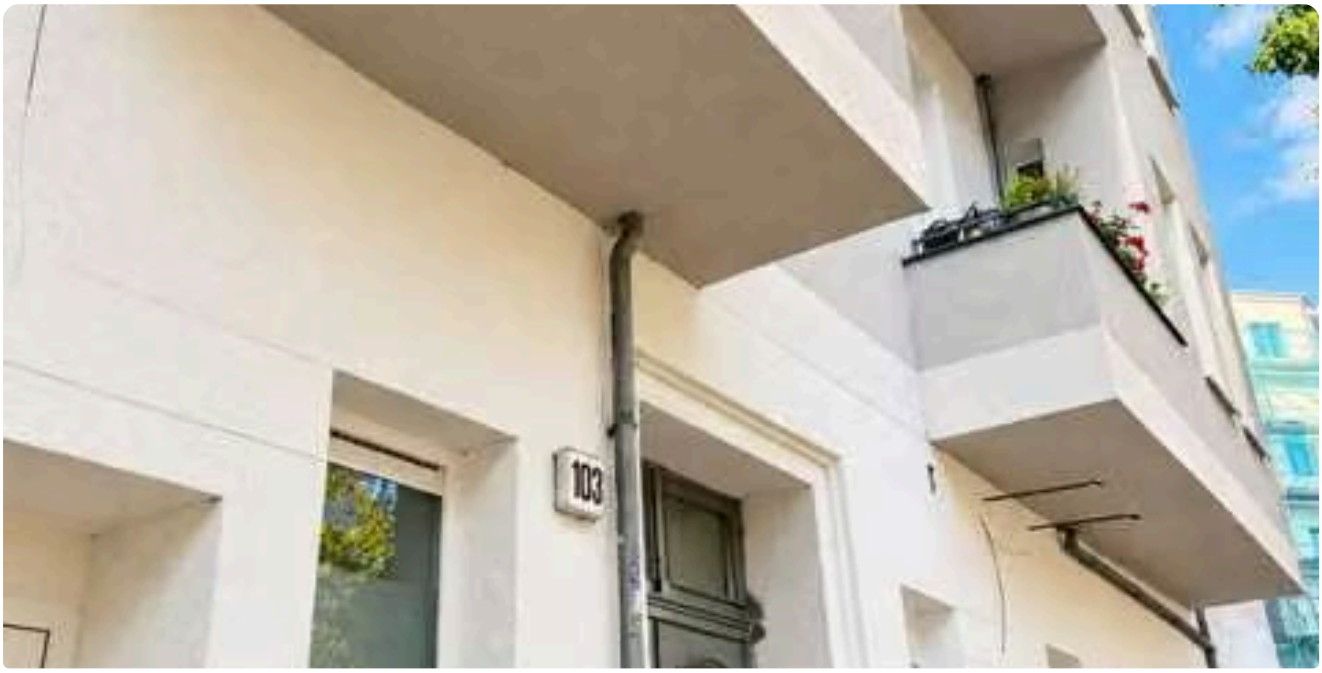
L&B Immobiliya EuRuS GmbH
Frankfurter Allee 18
10247 Berlin
Telefon 030 762 149 75 · WhatsApp 0162 100 85 16
info@internationale-immobilienvermittlung.de



GEWERBE · KAUFEN · OBJEKT-NR. 1259A

Unbefristet vermietete Gewerbeimmobilie in attraktiver Berliner Kiezlage!

13086 Berlin · genaue Adresse auf Anfrage

1.700.000 € Kaufpreis

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ENERGIEKLASSE
726 m²	**1905**	**D**

Alle Daten im Überblick

Objekt-Nr.	1259a
Objektart	Gewerbe
Objekttypen	Gastgewerbe, Gastronomie

Vermarktung	Kauf
Kaufpreis	1.700.000 €
Provision	3,57 % inkl. MwSt. Die Provision ist fällig nach Wirksamkeit des Kaufvertrages und ist sofort zu bezahlen.
Adresse	13086 Berlin
Wohnfläche	726 m^2
Baujahr	1905
Balkon/Terrasse	Nein
Aufzug	Nein
Stellplatz	Ja
Zustand	modernisiert
Etagen im Haus	1
Verfügbar ab	nach Absprache
Letzte Modernisierung	2022
Ausstattung	Standard
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Online seit	30.9.2026
Zuletzt aktualisiert	6.11.2026

Ausstattung

Die wichtigsten Eckdaten

- **Grundstücksfläche:** ca. 726 m^2
- **Gewerbefläche:** ca. 350,99 m^2

- 4 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss
- **Baujahr:** 1905
- Altbau, saniert
- Modernisierung ca. 2000
- Zentralheizung / Gas
- Kellerflächen (2) zu den Einheiten
- 1 zugehöriger Stellplatz im Innenhof
- alle Einheiten unbefristet vermietet
- **aktuelle Nutzung:** Ferienwohnungen / Beherbergung

Miet- und Kostenübersicht

Einheit	Kaltmiete mtl.	Warmmiete mtl.	Hausgeld mtl.
GE 1	408,00 €	608,00 €	236,22 €
GE 2	994,50 €	1.264,64 €	264,23 €
GE 3	1.657,50 €	2.757,50 €	1.319,95 €
GE 4	470,00 €	670,00 €	358,71 €
Gesamt	**3.530,00 €**	**5.300,14 €**	**2.179,11 €**

Die aktuelle Kaltmiete beträgt insgesamt 3.530,00 € monatlich, entsprechend 42.360,00 € jährlich.
Die monatlichen Warmmieten bzw. Gesamtzahlungen belaufen sich auf 5.300,14 €.
Das Hausgeld für die vier Einheiten beträgt insgesamt 2.179,11 € monatlich.

- Keller

Beschreibung

Zum Verkauf steht ein interessantes Gewerbeimmobilien-Paket bestehend aus vier eigenständigen Einheiten im Erdgeschoss eines gepflegten Berliner Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1905.

Die Einheiten verfügen über eine Gesamtnutzfläche von ca. 350,99 m^2 und befinden sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 726 m^2. Zum Angebot gehören zudem die den Einheiten zugeordneten Kellerflächen sowie ein Stellplatz im Innenhof, wodurch zusätzlich attraktive Neben- und Lagerflächen zur Verfügung stehen.

Alle vier Gewerbeeinheiten sind unbefristet vermietet und werden derzeit im Bereich Ferienwohnungen bzw. Beherbergung genutzt. Die bestehenden Nutzer möchten die Einheiten weiterhin betreiben. Damit verfügt das Objekt bereits über eine etablierte Nutzung und laufende Mietverhältnisse.

Das im Jahr 1905 errichtete Berliner Altbauensemble wurde im Laufe der Jahre instandgesetzt und modernisiert. Nach den vorliegenden Angaben erfolgte die Sanierung nach VOB und VOL. Zudem wurde das Gebäude mit einem entsprechenden Schallschutz gemäß DIN 4109 ausgestattet.

Die Aufteilung in vier separate Gewerbeeinheiten bietet eine flexible und vielseitige Struktur. Die Kombination aus mehreren vermieteten Einheiten, einer etablierten gewerblichen Nutzung, zusätzlichen Kellerflächen und einem Stellplatz macht das Angebot insbesondere für Kapitalanleger interessant.

Durch die bereits bestehenden Mietverhältnisse kann der Erwerber ein Objekt mit vorhandenen Einnahmen und einer etablierten Nutzung übernehmen. Gleichzeitig bietet die großzügige Grundstücksfläche von ca. 726 m^2 eine attraktive Ergänzung zum eigentlichen Gewerbeflächenangebot.

Auf einen Blick

- Vier eigenständige Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss
- **Gesamtnutzfläche:** ca. 350,99 m^2
- **Grundstücksfläche:** ca. 726 m^2
- **Baujahr des Gebäudes:** 1905
- Alle Einheiten unbefristet vermietet
- **Aktuelle Nutzung:** Ferienwohnungen / Beherbergung
- Bestehende Nutzer möchten die Nutzung fortführen
- Zugehörige Kellerflächen
- 1 Stellplatz im Innenhof
- Instandgesetztes und modernisiertes Altbauensemble
- Sanierung nach vorliegenden Angaben gemäß VOB/VOL
- Schallschutz gemäß DIN 4109
- Vier separate Einheiten mit flexibler Nutzungsmöglichkeit
- Laufende Mietverhältnisse und bestehende Einnahmesituation

Ein Gewerbeobjekt mit etablierter Nutzung, mehreren eigenständigen Einheiten und attraktiven Zusatzflächen, das sich durch seine Struktur sowohl für erfahrene Investoren als auch für Anleger mit langfristigem Anlageinteresse eignet.

Energieausweis (Pflichtangaben nach GEG)

D

Energieeffizienzklasse D

109 kWh/(m^2·a) Endenergieverbrauch

Ausweisart	Energieträger	Baujahr Heizung
Verbrauchsausweis	Erdgas schwer	1905

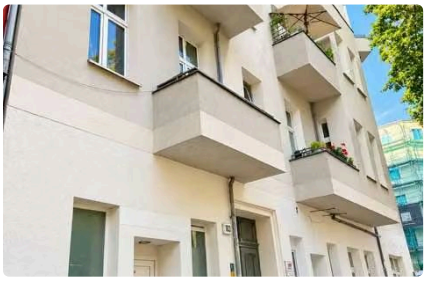
Baujahr Gebäude
1905

Lage

Weitere Angebote finden Sie auf www.immobiliya.de

Die Immobilie befindet sich in der im Berliner Ortsteil Weißensee, Bezirk Pankow.
Die Strasse zählt zu den etablierten Verkehrs-und Geschäftsachsen des Stadtteils und ist von einer gewachsenen Mischung aus Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen geprägt.
Besonders interessant ist die Nähe zu Prenzlauer Berg. Der Standort verbindet die gewachsene Struktur von Weißensee mit der unmittelbaren Nähe zu beliebten innerstädtischen Berliner Lagen.
Die Straßenbahn verläuft direkt vor dem Objekt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an das Berliner Verkehrsnetz. Weitere Bus-und Straßenbahnverbindungen befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.
Der Alexanderplatz ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 20–30 Minuten erreichbar.
Das Quartier rund um die Straße befindet sich zudem in einem langfristigen städtebaulichen Entwicklungsprozess. Die weitere Entwicklung des Umfeldes bietet zusätzliche Perspektiven für die zukünftige Standortqualität.

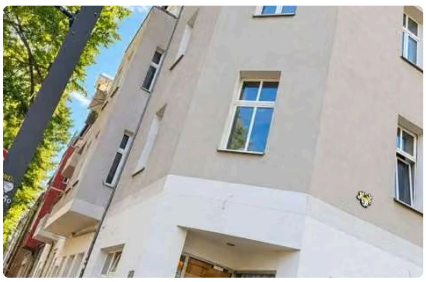
Weitere Fotos

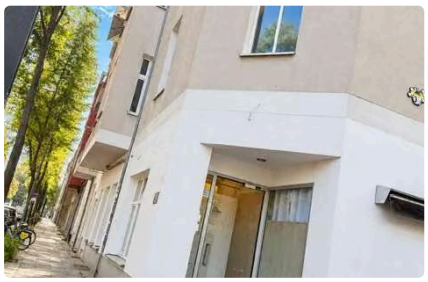

141233B9-B7FF-46A7-8EB6-8B9D7D


89976A18-4311-4655-8C53-DC05D8



A819013A-2828-440E-B1D5-9C7C01


7E224C7D-38C3-448C-B97B-F9DA81


9FE59B76-6517-4CB0-BB5D-0E6D2A

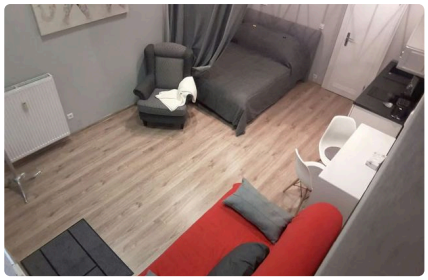

29DB58D7-5DFC-4488-B04D-AE599B



88F41EEA-FF53-458F-8F3D-A65C58



81235D89-CF60-446F-BF88-A563C7



NE1 Z1 1



IHR ANSPRECHPARTNER

Kate Lehmann

WhatsApp	+49 162 1008516
Mobil	+49 162 1008516
Festnetz	+49 30 76214975

L&B Immobiliya EuRuS GmbH · Frankfurter Allee 18 · 10247 Berlin · info@internationale-immobilienvermittlung.de

Objekt-Nr. 1259a · Stand 6.11.2026 · Alle Angaben beruhen auf Auskünften des Eigentümers. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

Widerrufsbelehrung & Widerrufsrecht

Widerrufsbelehrung

Im Falle eines zustande kommenden Maklervertrages haben Verbraucher das folgende Widerrufsrecht:

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen den Maklervertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (L&B Immobiliya EuRuS GmbH, Frankfurter Allee 18, 10247 Berlin, Tel.: +49 30 762 149 75, E-Mail: info@internationale-immobilienvermittlung.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief oder eine E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Ende der Widerrufsbelehrung