

**Erstbezug! Ladenflächen im KfW-55-Neubau - provisionsfrei in Berlin-Schöneberg zu vermieten!**



**Objekt-Nr. 510**

Vermietung: **19 € + NK**

Ansprechpartner:

Alexander Göbel

Telefon: 030 34357130

12157 Berlin

Berlin

Baujahr	2023
Energieträger	Gas
Übernahme	nach Absprache
Zustand	Erstbezug
Etage	Erdgeschoss

Gesamtfläche	580,00 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche	580,00 m <sup>2</sup>
Schaufensterfront	50,00 m <sup>2</sup>
Heizung	Fußbodenheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die hier angebotene Ladenfläche befindet sich in einem in 2023 zu KfW-55-Konditionen fertiggestellten Neubaukomplex und steht Ihnen aufgrund der Erstbezugsmöglichkeit zur individuellen Ausgestaltung zur Verfügung (in Absprache mit dem Vermieter).

Neben den Ladenflächen im Erdgeschoss befinden sich im 1. Obergeschoss 2 Büroflächen (300 m<sup>2</sup> und 160 m<sup>2</sup>) und darüber hinaus in den Etagen 2-6 60 (Mikro-)Apartments zu Wohnzwecken.

Die Ladenfläche kann über zwei Automattüren begangen werden, beinhaltet im Innenbereich Sanitär- und Duschräume sowie Sozialbereiche. Die Beheizung wird über eine Fußbodenheizung (gespeist über Solarpaneele) erfolgen.

In der Tiefgarage befinden sich Parkplätze, die für die Belegschaft oder Kunden angemietet werden können.

Alle Mietangaben verstehen sich netto, zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer.

## Ausstattung

- ca. 50 m lange Schaufensterfronten von der Rubenstraße bis über die Rembrandtstraße
- außenliegende Rollläden über die gesamten Schaufensterfronten
- Aufzüge in die oberen Etagen
- Sanitärbereiche sowie Sozialräume in den Ladenflächen
- Tiefgaragenstellplätze
- Erstbezug nach Fertigstellung in 2023 gemäß KfW-55-Vorgaben
- Fußbodenheizung (Stromeinspeisung über Solar)

### Weitere Ausstattung:

Fahrstuhl, Barrierefrei

## Sonstiges

Bei näherem Interesse bitten wir Sie um eine Anfrage mit allen Angaben wie Namen, Anschrift und Telefonnummer, da sonst kein Exposéversand, bzw. keine Besichtigung erfolgen kann!

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenvermietung bleibt vorbehalten. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

## Lage

Die Ladenfläche befindet sich im Herzen des Berliner Stadtteils Schöneberg im Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Dieser Bereich zeichnet sich durch seine zentrale und dennoch ruhige Lage aus, die sowohl bei Anwohnern als auch bei Gewerbetreibenden sehr beliebt ist.

Schöneberg hat eine Gesamtbevölkerung von etwa 123.000 Einwohnern. Die Gegend um die Rubensstraße ist geprägt von einer vielfältigen Bevölkerungsstruktur: Neben Familien und Berufstätigen wohnen hier auch viele Senioren und Studenten. Die Mischung aus Altbauten

und modernen Wohnhäusern sowie die gute Infrastruktur tragen zur hohen Lebensqualität bei.

Die Lage der angebotenen Ladenfläche ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden:

S-Bahn: Der S-Bahnhof "Südende" (Linien S25, S26) ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet schnelle Verbindungen in Richtung Innenstadt und Potsdam.

U-Bahn: Der U-Bahnhof "Friedrich-Wilhelm-Platz" (U9) ist ebenfalls gut erreichbar und verbindet Schöneberg mit dem Berliner Stadtzentrum.

Buslinien: Mehrere Buslinien (z.B. M85, 187) halten in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine komfortable Erreichbarkeit.

Autobahn: Die Anschlussstellen der A100 und A103 sind in kurzer Fahrzeit erreichbar und bieten eine schnelle Anbindung an das Berliner Autobahnnetz.

## **Courtage**

keine Provision für Mieter

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014

## Exposé - Galerie



Ansicht Eingang

# Exposé - Galerie



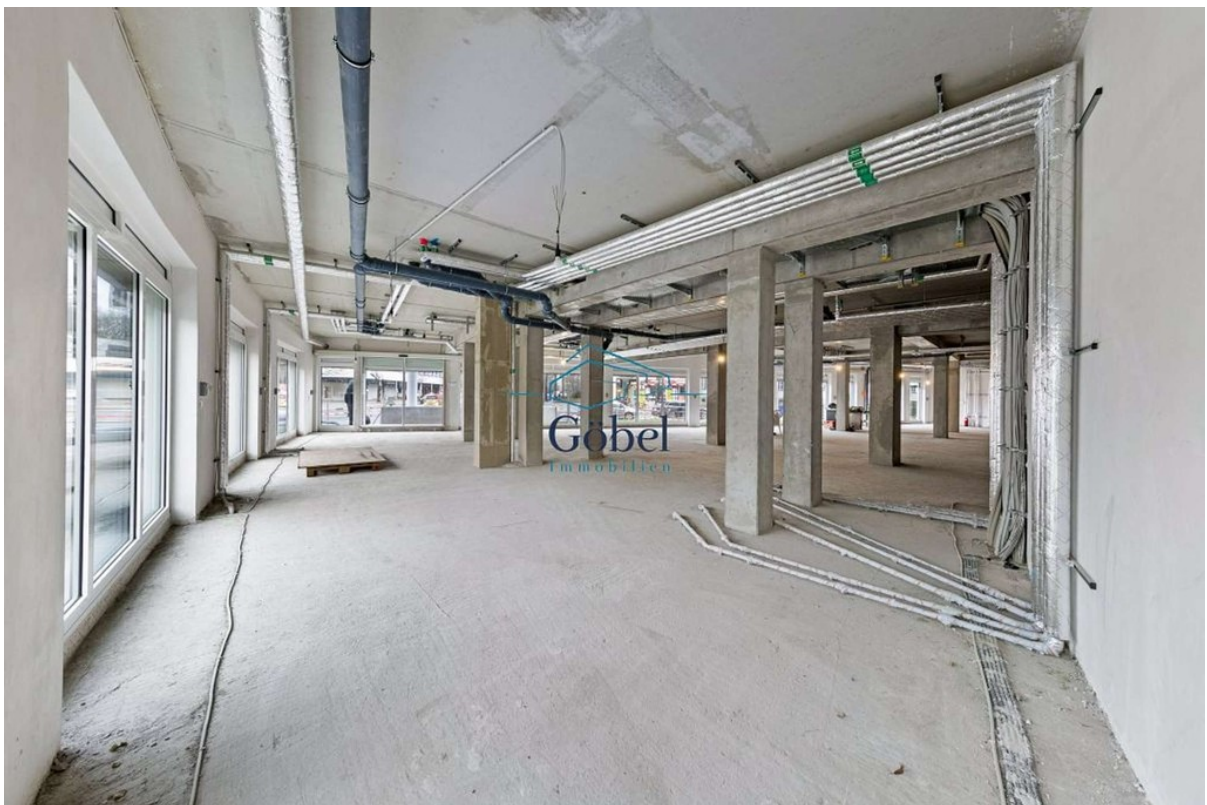
Ansicht 3



# Exposé - Galerie



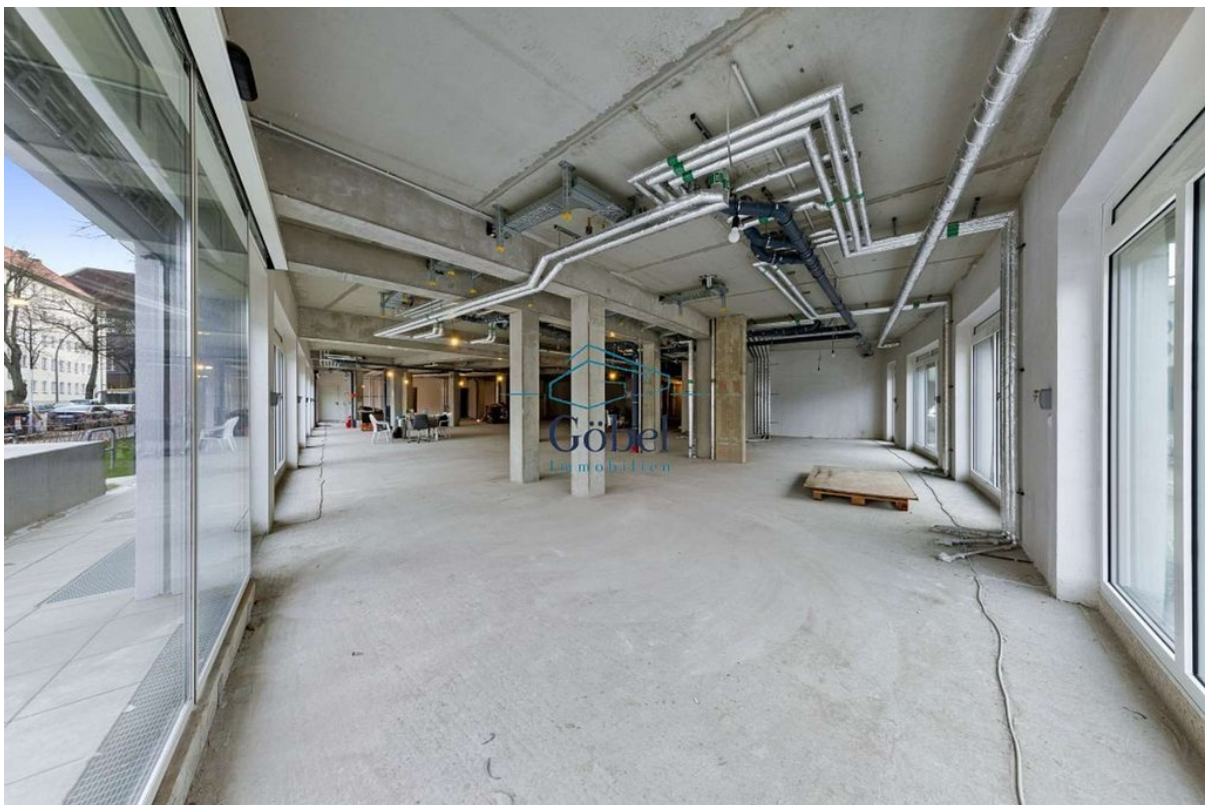
Ausbaumöglichkeit



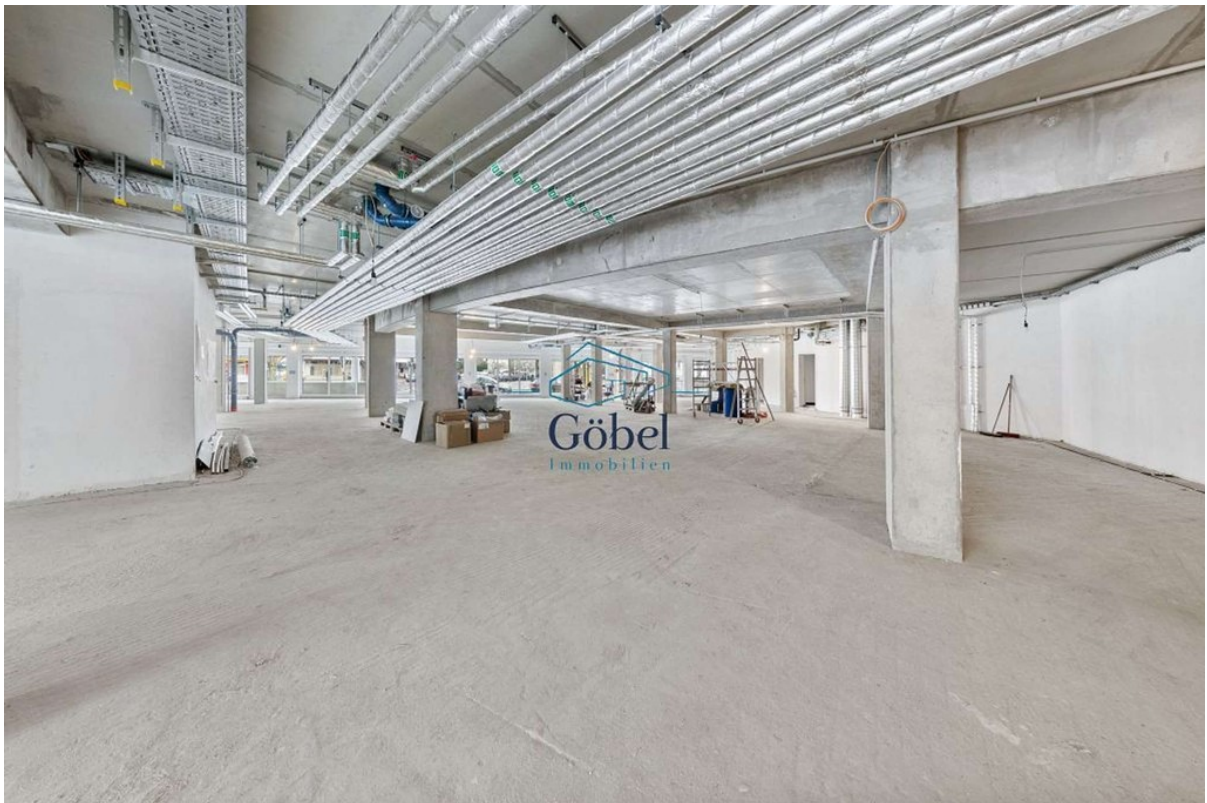
# Exposé - Galerie



Ausbaumöglichkeit



# Exposé - Galerie

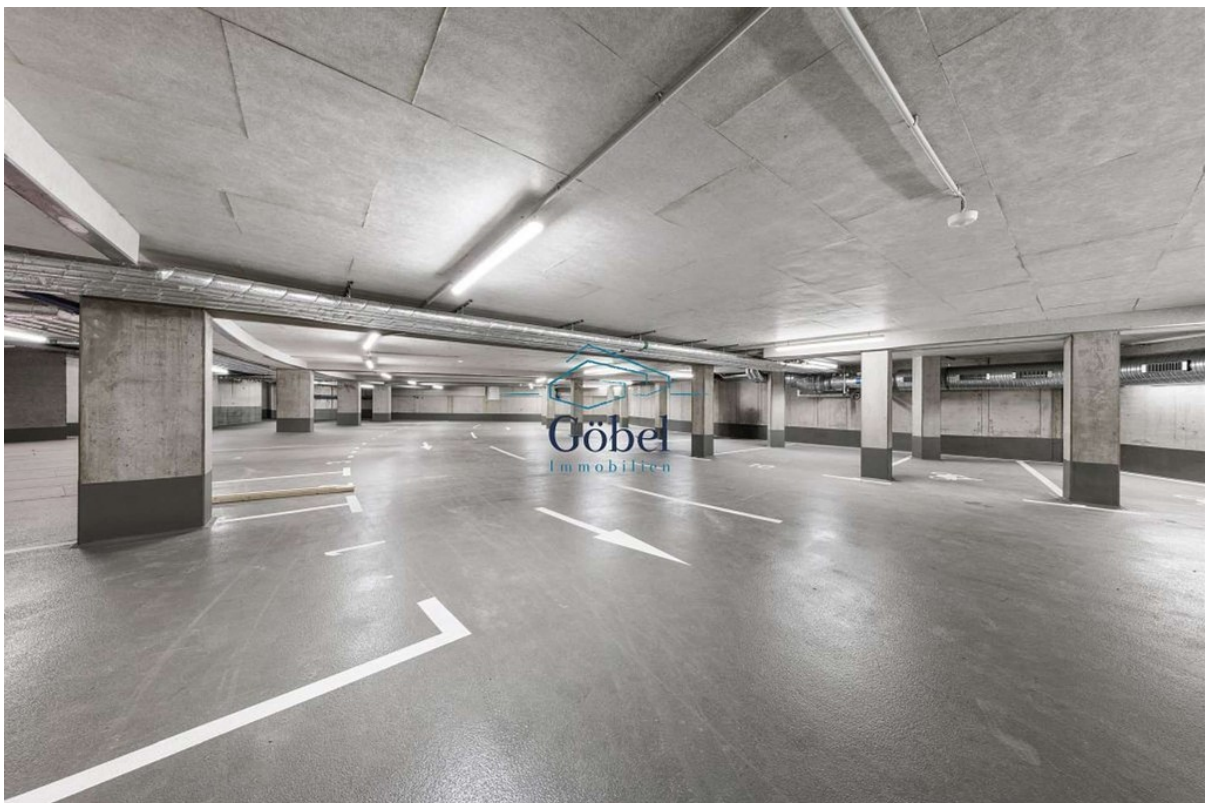




# Exposé - Galerie



Treppenhaus



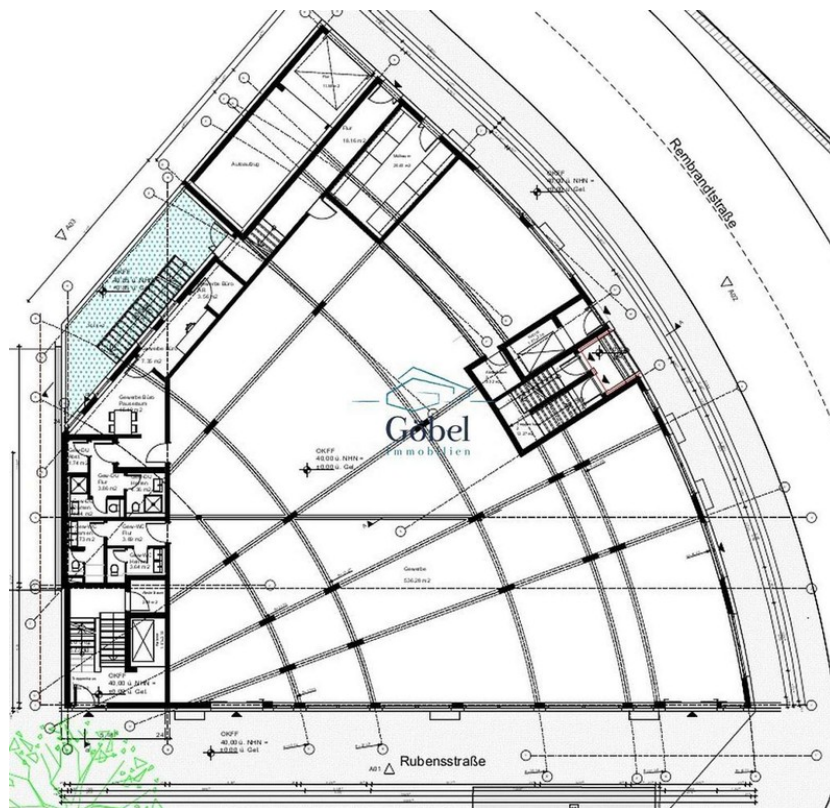
Tiefgarage

# Exposé - Galerie



Tiefgarage - Aufzug

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG