

# Exposé

## Einzelhandelsladen in Berlin

**BESTE LAGE LEIBNIZSTRASSE - 210 QM - GR.  
SCHAUFENSTERFRONT - LÜFTUNG - PARKETT -  
LAGERFLÄCHEN ETC.**



Objekt-Nr. **OM-303912**

**Einzelhandelsladen**

Vermietung: **5.000 € + NK**

Ansprechpartner:  
Herr Ch. S.  
Telefon: 0171 3032902

Leibnizstrasse 62  
10629 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1900	Gesamtfläche	210,28 m <sup>2</sup>
Etagen	2	Neben-/Lagerfläche	71,38 m <sup>2</sup>
Energieträger	Fernwärme	Verkaufsfläche	138,45 m <sup>2</sup>
Übernahme	Nach Vereinbarung	Schaufensterfront	7,00 m
Zustand	nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Etage	Erdgeschoss		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

- schöner sanierter Altbau in Toplage Leibnizstrasse zwischen Mommsenstrasse / Niebuhrstrasse
  - grosse Schüco Schaufensterfront auch kpl. zu öffnen
  - Raumhöhe im EG bis 3,70 - 3,80 m
  - Gewerbeeinheit mit 2 Geschossen :
  - ca. 138,45 qm EG Verkaufsfläche, Büros, Küchenbereich
  - ca. 71,83 qm UG Lagerflächen, EDV Raum, diverse WC Anlagen
  - grosse hohe helle Räume
  - gute Sichtbarkeit aufgrund Hauptverkehrsstrasse und in direkter Nähe von 2 Bushaltestellen (gegenüber sowie nebenan)
  - guter Branchenmix im fussläufigen Umfeld Küchenstudios, Natursteinläden, diverse Frisöre und Beautysalons, Schneider und Wäschereien, Kunstgalerien, Ärztehaus, Restaurants etc.
- Eine Anmietung ist als Ladengeschäft, Büro oder auch Gastronomie mit kalter Küche möglich. Der Anbau einer Abluftanlage zum Dach oder Anschluss Fettabscheider ist nicht möglich.

## Ausstattung

- EDV Verkabelung mit Serverschrank
- Stäbchenparkett oder Fliessenboden
- Fussleisten aus Metall (sehr robust) oder Fliessen
- 2 WC Anlagen mit Vorraum und Waschtischen und Ablagen
- 2 großzügige Lagerräume
- Belüftungsanlage für EDV Raum und Lagerräume
- Schüco Schaufenster Fronten teils abschliessbar und komplett zu öffnen
- elektronisch zu öffnende Oberlichter
- Klingelanlage in diversen Räumen zum öffnen der Eingangstür Strasse
- Möglichkeit für Anbringung Aussenwerbung über dem Schaufenster mit Elektrikanschluss (Design nach Absprache)
- diverse Eingänge Front sowie über den Innenhof
- Wasser- und Abflussanschluss im Frontbereich zusätzlich
- stabile Metallfussleisten im Erdgeschoss
- Bodentanks mit Strom und EDV Anschlüssen
- etc.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Gäste-WC

## **Sonstiges**

Ein Verkauf der Einheit ist ebenso vorstellbar.

## **Lage**

- zentrale Lage Charlottenburg in bester Gegend zwischen Kurfürstendamm und Kantstrasse sowie Wilmersdorfer Strasse und Schlüterstrasse

- gute Sichtachsen auf die Schaufensterfront

- Hauptverkehrachse Leibnizstrasse

- fussläufig erreichbar Kurfürstendamm, Savignyplatz, Wilmersdorfer Strasse

- gute ÖPNV Anbindung S-Bahn, Regionalbahn, Buslinien

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	0,80 kWh/(m²a)
Endenergiebedarf Wärme	84,50 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie



Front - komplett zu öffnen

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich Front



Frontbereich zur Strasse

# Exposé - Galerie



Frontbereich zur Strasse



Frontbereich zur Strasse

# Exposé - Galerie



Frontbereich zur Strasse



Frontbereich zur Strasse

# Exposé - Galerie



Raum zum Innenhof



Raum zum Innenhof



Raum Seitenflügel



# Exposé - Galerie

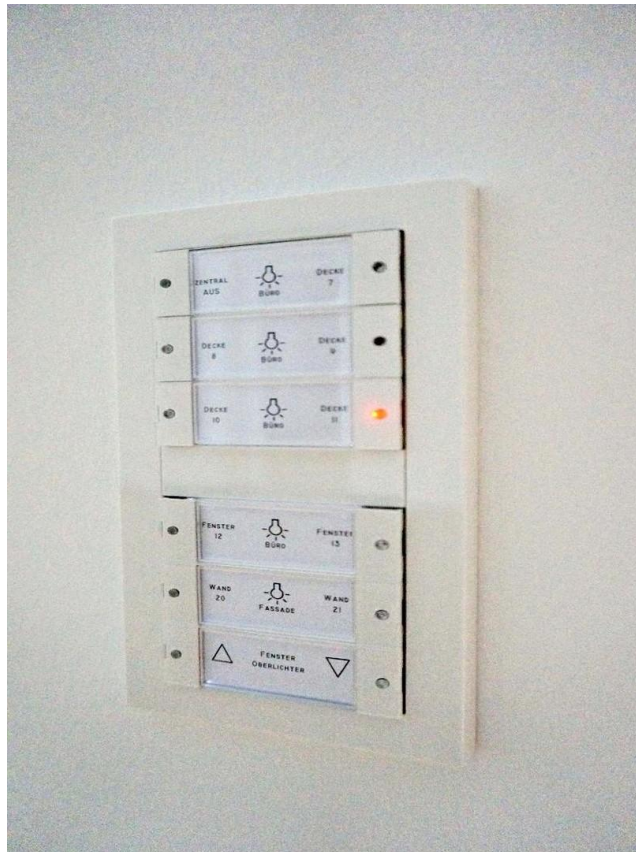


Raum 2 Seitenflügel

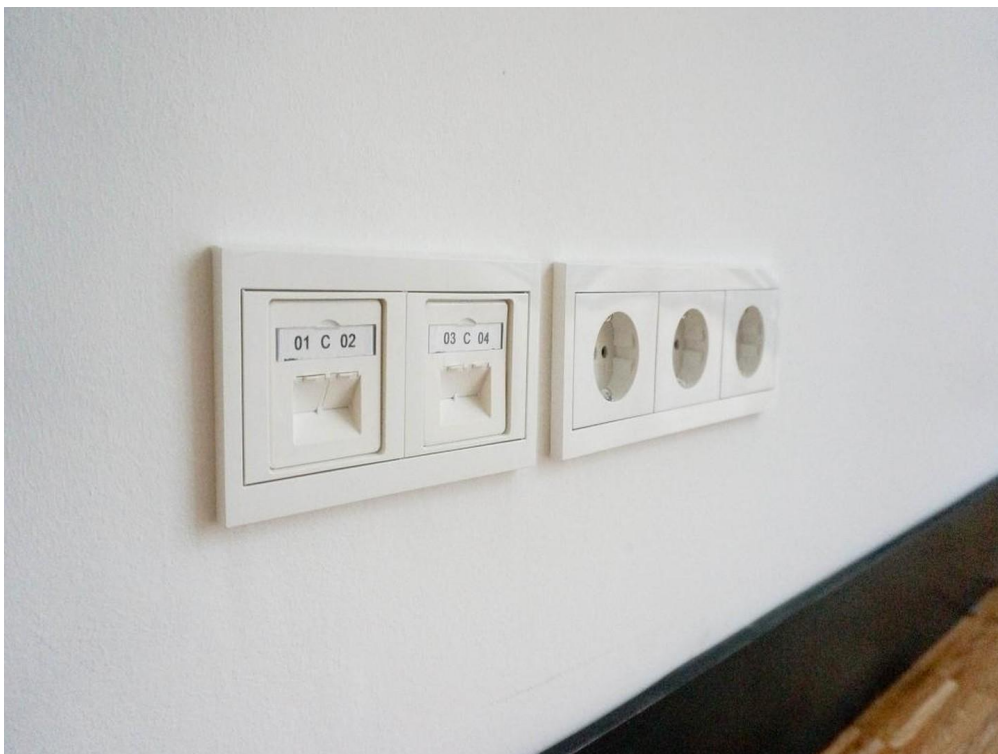


Flurbereich

# Exposé - Galerie

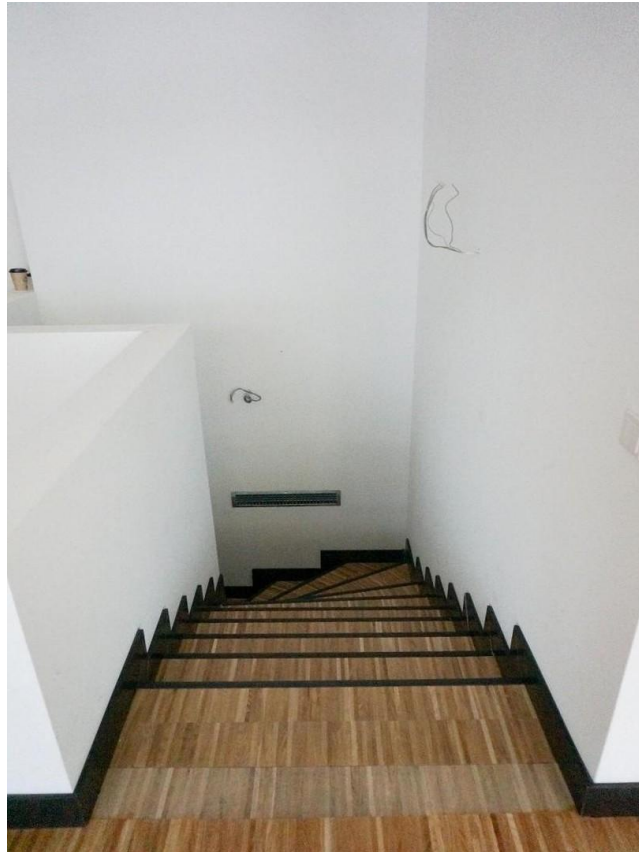


Schalterelemente

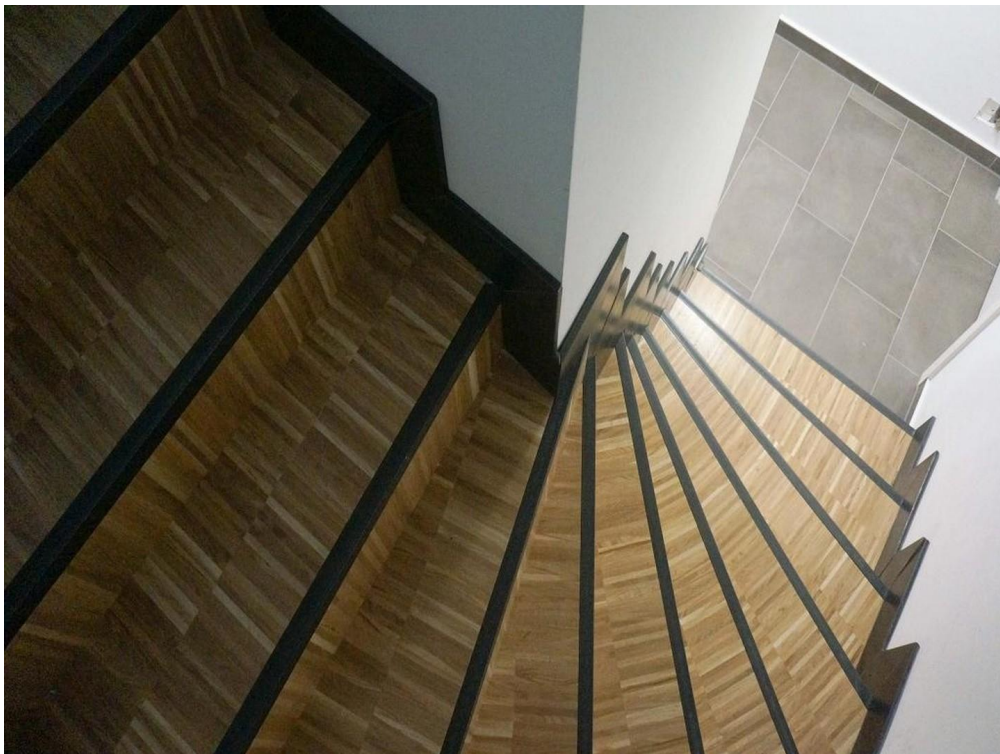


Anschlüsse Strom EDV

# Exposé - Galerie



Zugang Untergeschoss direkt



Zugang Untergeschoss direkt

# Exposé - Galerie



Küchenbereich Seitenflügel



Untergeschoss Lager 1



Untergeschoss Lagerraum 2

# Exposé - Galerie



Untergeschoss Lagerraum 2



Untergeschoss EDV Raum

# Exposé - Galerie



WC Anlage 1



WC Anlage 2

# Exposé - Galerie



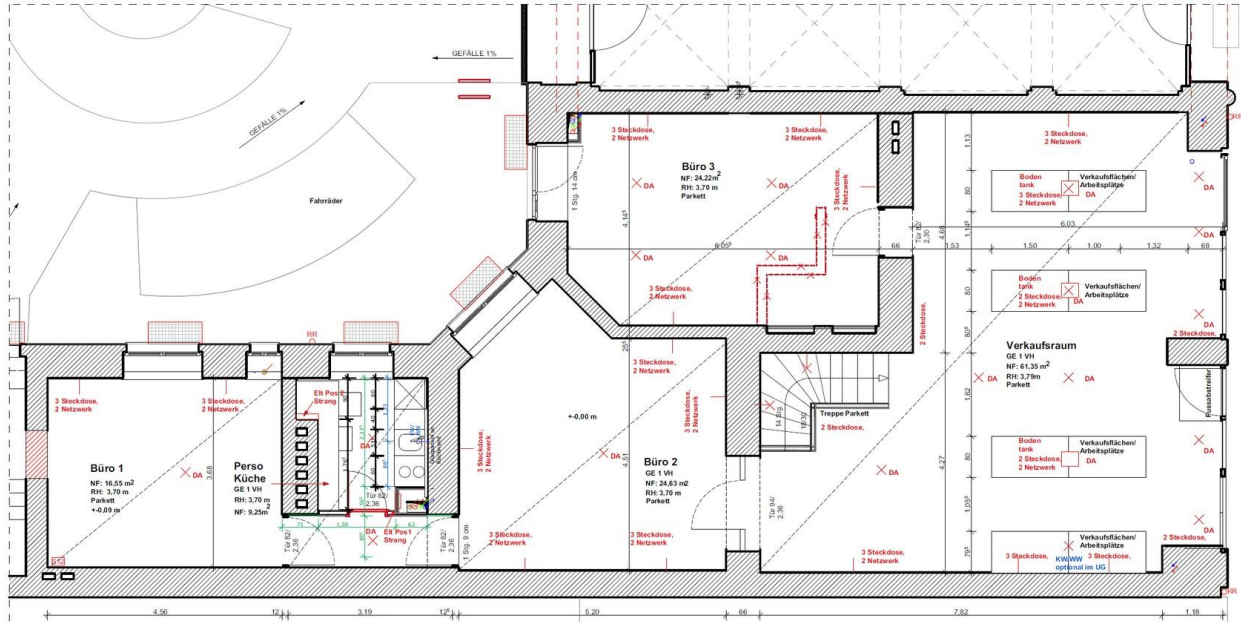
WC Anlage 2



Innenhof

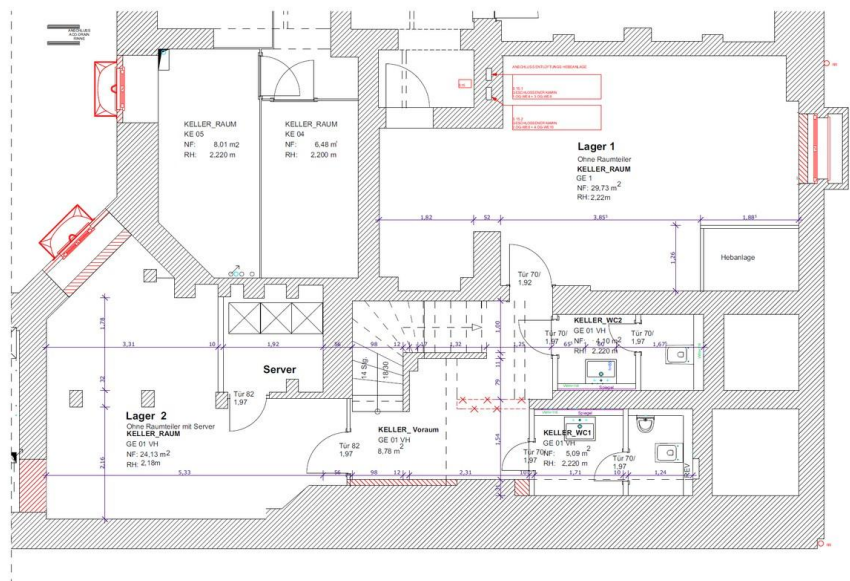
# Exposé - Grundrisse

Gewerbefläche GE 1	
EG	63,69
Verkaufsraum	16,66
Büro 1	24,63
Büro 2	9,25
Büro 3	
Küche	
	<b>138,45</b>



Erdgeschoss

Gewerbefläche GE 1	
UG	71,83
Keller WC 1	5,09
Keller WC 2	4,10
Lager 1	29,73
Lager 2	24,13
Vorraum	8,78
	<b>71,83</b>



Untergeschoss