

# Exposé

## Werkstatt in Berlin

### Ebenerdige Werkstatt, Halle, Lager für Handwerk oder Produktion in Berlin-Tempelhof



Objekt-Nr. **OM-309602**

#### Werkstatt

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

12099 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1980	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	300 €	Gesamtfläche	350,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	ab Datum	Lager-/Prod.fläches	350,00 m <sup>2</sup>
Übernahmetermin	01.11.2024	Freifläche	100,00 m <sup>2</sup>

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Gewerbeeinheit besteht aus einer Halle und einem Büro- / Lager- / Sozialtrakt. Die Halle ist ca. 283m<sup>2</sup> groß, der Büro- / Lager- / Sozialtrakt ist ca. 67m<sup>2</sup> groß. Die Hallenhöhe beträgt ca. 3,50-4,90 m, der Bodenbelag ist aus Beton. Die Zufahrt zur Halle erfolgt über ein 3,80m x 3,20 m (B x H) großes Tor.

Die Raumaufteilungen können vom Mieter in Absprache mit dem Vermieter unter Beachtung der baurechtlichen und statischen Erfordernisse geändert werden.

Im Objekt sind die Medien Wasser/Abwasser, Strom (230V / 400V), Erdgas und Internet/ Telefon vorhanden.

Zu dem Objekt gehören Stellplätze/Freiflächen von ca. 100m<sup>2</sup>. Die Zufahrt zum Grundstück ist für Lkw mit einer Gesamthöhe bis 3,80 m möglich. Auf dem Grundstück befinden sich noch 3 weitere Gewerbeeinheiten.

## Ausstattung

Der Innenausbau für die Gewerbeimmobilie erfolgt durch den Mieter. Durch den Vermieter wurde ein WC, eine Küche, Büroräume in Trockenbauweise teilweise mit Einbauschränken, eine Heizungsanlage und Elektroinstallationen errichtet. Die Einbauten können ganz oder teilweise nach Absprache gegen eine Abstandszahlung an den Vermieter übernommen werden.

### Weitere Ausstattung:

Barrierefrei

## Sonstiges

In den Nebenkosten sind im Wesentlichen die Vorauszahlungen für Wasser und Abwasser, Grundsteuer, Straßenreinigung sowie die Sach- und Haftpflichtversicherung enthalten.

Verträge über Strom, Gas, Müll und Internet/Telefon sind vom Mieter selbst abzuschließen.

## Lage

Das Objekt liegt in 12099 Berlin im Industriegebiet Tempelhof, das im Norden an das Tempelhofer Feld angrenzt. Das Gewerbeobjekt ist verkehrsgünstig sehr nah an der Autobahnausfahrt Tempelhofer Damm / B96 gelegen. Der U+S-Bahnhof Tempelhof ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	28,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	44,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



LKW-Tor / Werkstatt

# Exposé - Galerie



Halle



Halle

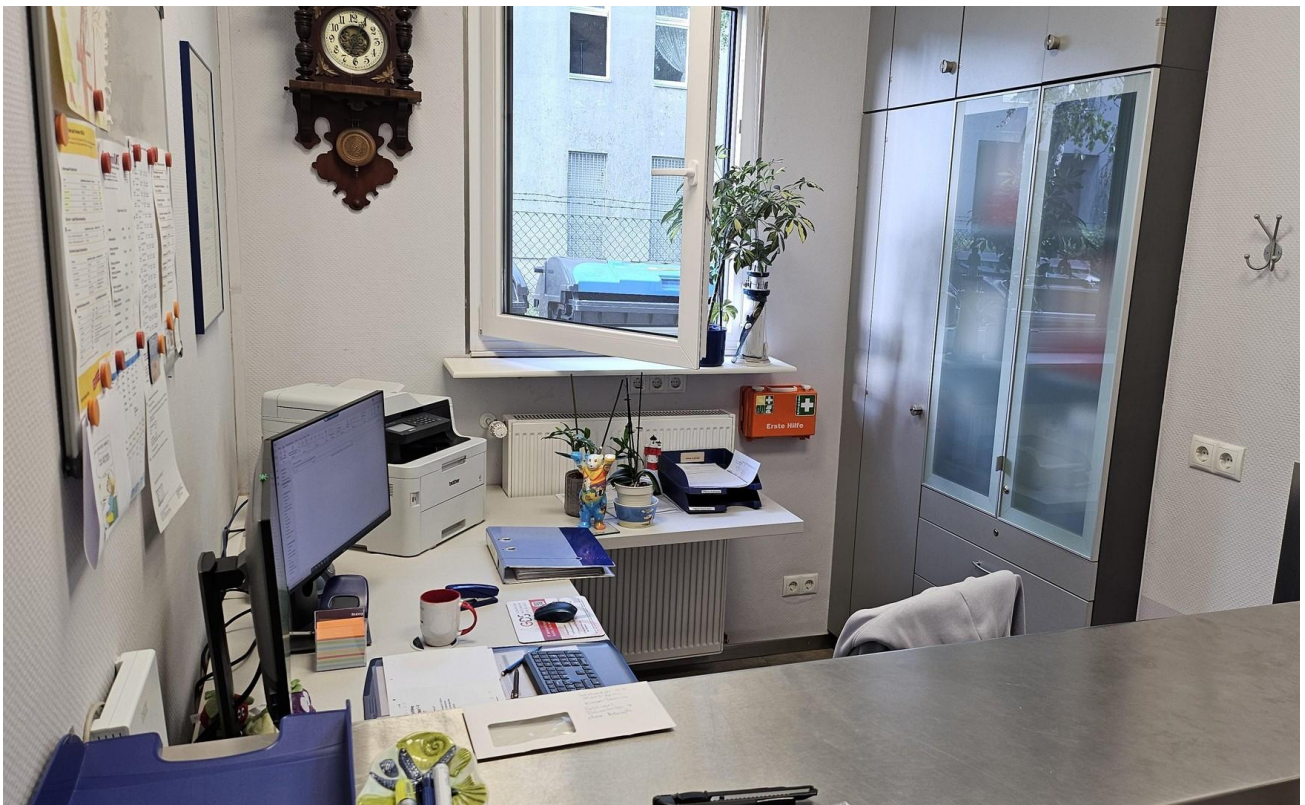


Chefbüro

# Exposé - Galerie



Chefbüro



Empfang / Tresen

# Exposé - Galerie



Flur

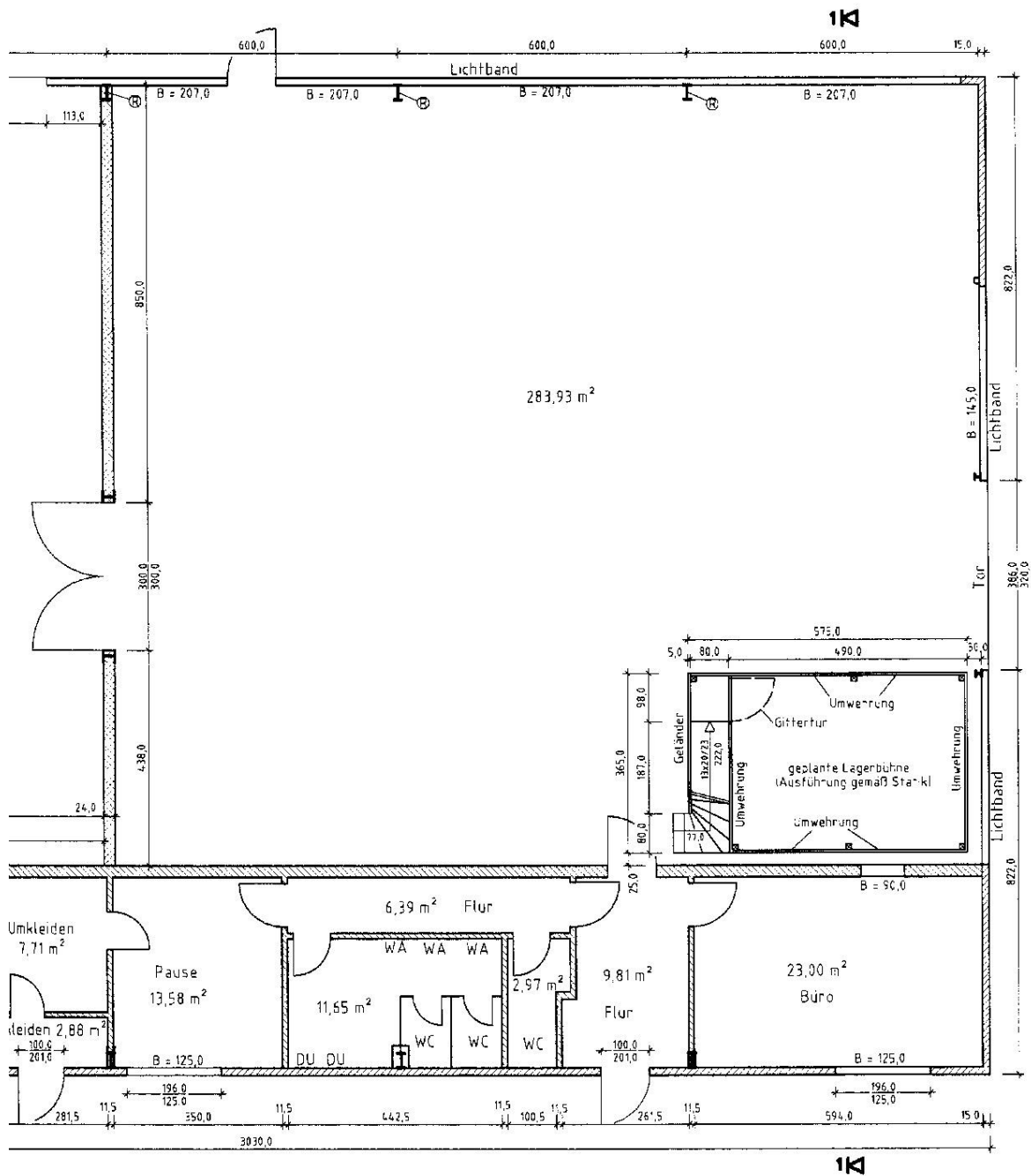


WC



Küche

# Exposé - Grundrisse



vorhandener Zweigelenk-Vollwandrahmen  
 geplante Baumaßnahme  
 die Höhen der lichten Tor-/Türöffnungen beziehen sich auf OF FF  
 Maße optisch überprüfen

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis



# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 20.07.2022

Gültig bis: 26.08.2024

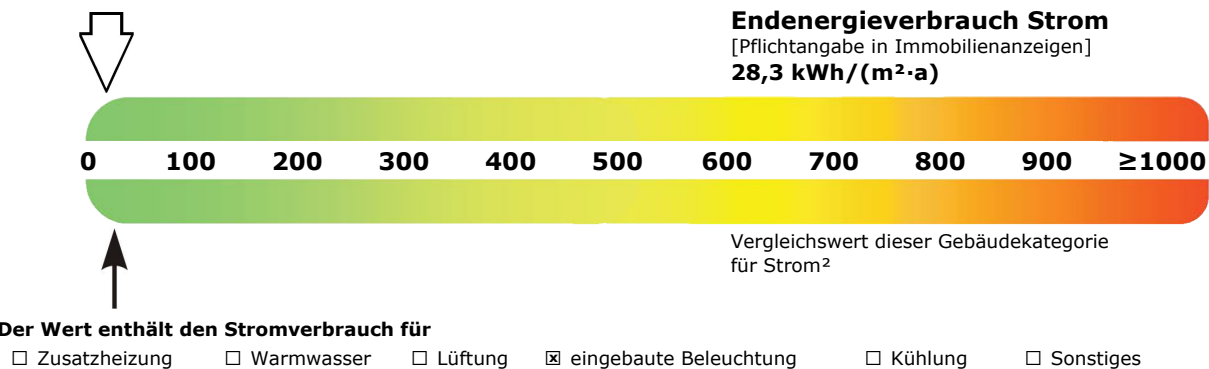
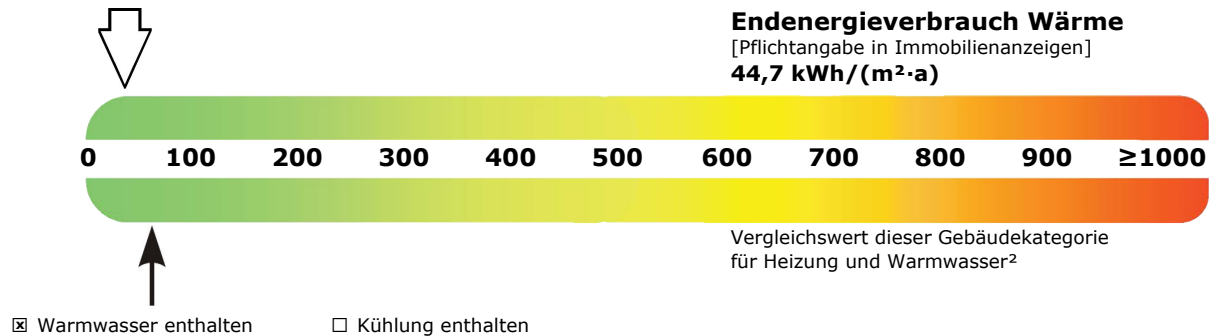
Registriernummer BE-2024-005286263

**Aushang**

## Gebäude

Hauptnutzung/Gebäudekategorie	40 Gewerbliche und industrielle Gebäude (allgemein)	
Adresse	12099 Berlin	
Gebäudeteil	Nichtwohngebäudeteil (gemischt genutztes Gebäude)	
Baujahr Gebäude	1980	
Nettogrundfläche <sup>5</sup>	350,00 m <sup>2</sup>	
Wesentliche Energieträger für Heizung	Erdgas	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Erdgas	
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine

## Endenergieverbrauch



<b>Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes</b>	<b>47</b>	<b>kWh/(m<sup>2</sup>·a)</b>
<b>Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes</b> (In CO <sub>2</sub> -Äquivalenten)	<b>26,58</b>	<b>kg/(m<sup>2</sup>·a)</b>

Aussteller: <https://www.energieausweis-sofort.online>

Günter Darr (geprüfter Techniker Maschinenbau (Anlagentechnik))  
Amselweg 40  
56593 Horhausen

26.08.2024  
Ausstellungsdatum

  
Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> Gemeinsam vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat bekanntgemacht im Bundesanzeiger (§ 85 Absatz 3 Nummer 6 GEG); veröffentlicht auch unter [www.bbsr-energieeinsparung.de](http://www.bbsr-energieeinsparung.de)