

Exposé

Kleine Gewerbefläche in Charlottenburger Wohnanlage - provisionsfrei

Allgemeine Daten

Adresse:	Heilmannring 14, 13627 Berlin
Stadtteil:	Charlottenburg
Bezirk / Stadtbezirk:	Charlottenburg-Wilmersdorf
Objektart:	Wohn- und Geschäftsgebäude
Vermarktungsart:	Miete
Büro- / Praxisfläche:	93,43 m²
Verfügbar ab:	01.04.2026
Eigentümer:	Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin

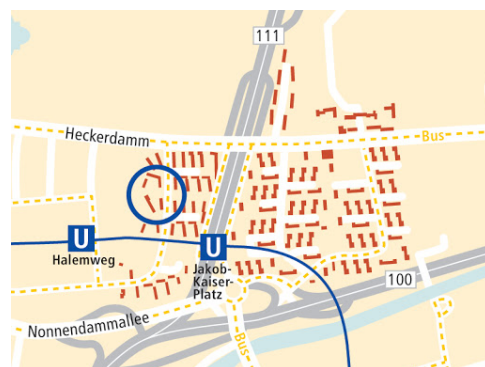


Zusatzinformationen

Etagenanzahl:	8
Provision:	Nein
Denkmalschutzobjekt:	Nein

Bausubstanz und Energieausweis

Energieausweis:	Liegt vor
Erstellungsdatum:	Ab 1. Mai 2014
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch:	94,40 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten:	Ja
Wesentliche Energieträger:	Fernwärme
Baujahr:	1990
Heizungsart:	Fernwärme



Mietzusammensetzung

Mietpreis:	934,30 €
VZ Nebenkosten:	330,50 €
Gesamtkosten:	<u>1.264,80 €</u>
Mietpreis Typ:	Miete pro Monat
Kaution:	3.794,40 €



Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene Gewerbefläche befindet sich mitten in einer gepflegten Wohnanlage im Heilmannring 14 und eignet sich ideal für ein kleines Ladengeschäft, Büro, Praxis- oder Servicekonzept mit Laufkundschaft aus der direkten Nachbarschaft.

Die Gesamtfläche umfasst ca. 93 m² und verteilt sich auf zwei Ebenen:

Erdgeschoss (ca. 46 m²)

Im Erdgeschoss befindet sich der eigentliche Verkaufs- bzw. Kundenbereich. Durch die Lage im Innenbereich der Wohnanlage ist die Fläche gut sichtbar und für Bewohner leicht erreichbar. Große Schaufenster sorgen für eine freundliche Atmosphäre und bieten gute Möglichkeiten zur Warenpräsentation oder Werbefläche.

Die Fläche verfügt im Erdgeschoss über 2 getrennte Räume mit Leichtbauwand.

Untergeschoss/Keller (ca. 46 m²)

Die zweite Hälfte der Fläche befindet sich im Kellergeschoss und ist direkt über eine interne Treppe erreichbar. Dieser Bereich eignet sich optimal als Lagerfläche, Personalraum, Archiv oder für Nebenräume (z. B. Teeküche, Sozialraum, kleines Büro, WC – je nach Ausstattung und Ausbau).

Durch die klare Trennung von Kunden- und Nebenflächen lässt sich das Geschäft effizient organisieren.

Lage innerhalb der Wohnanlage

Die Gewerbefläche liegt zentral in einer Wohnanlage und profitiert dadurch von einer direkten Anbindung an zahlreiche potenzielle Stammkunden aus der Nachbarschaft. Die Lage ist besonders interessant für:

Nahversorger (z. B. Kiosk, kleines Lebensmittelgeschäft, Bäckerei, etc.)
Dienstleister (z. B. Friseur, Kosmetik, Schneiderei, Büroservice)
Praxis- und Beratungsangebote (z. B. Physiotherapie, Fußpflege, kleine Beratungsbüros)
Sonstige nachbarschaftsorientierte Angebote

Die zur Verfügung stehenden Räume werden Ihnen so übergeben, wie Sie sie bei der Besichtigung gesehen haben, jedoch werden sie vor Übergabe vollständig geräumt und von jeglichem verbleibenden Inventar oder Materialien befreit. Bei der Vermietung der Räumlichkeiten haben wir uns entschieden, die Option der Umsatzsteuer zu ziehen. Das bedeutet, dass zusätzlich zur angegebenen Miete die gesetzliche Umsatzsteuer erhoben wird. Bitte berücksichtigen Sie in diesem Zusammenhang, dass sich auch die oben genannte Kautions entsprechend dem aktuellen Steuersatz erhöhen wird.

Es ist wichtig zu wissen, dass während der Vertragsverhandlungen Anpassungen am Mietpreis möglich sein könnten, je nachdem, welche spezifischen Vereinbarungen getroffen werden. Falls Sie Interesse an der Anmietung der Gewerbefläche haben, laden wir Sie herzlich dazu ein, uns Ihr Nutzungskonzept per E-Mail zukommen zu lassen. Sie können uns unter der E-Mail-Adresse vermietung-gewerbe@gewobag.de kontaktieren. Nach Erhalt Ihres Konzepts arrangieren wir gerne einen virtuellen 360°-Rundgang, um Ihnen die Möglichkeit zu geben, die Räumlichkeiten ausführlicher zu erkunden.

Ausstattungsbeschreibung

Warmwasserversorgung dezentral - Durchlauferhitzer, Breitbandkabelanschluss, Fernheizung/Zentralheizung

Lagebeschreibung

Die Gewerbefläche befindet sich im Heilmannring 14 in Berlin-Charlottenburg, inmitten einer Wohnanlage in einem etablierten, urbanen Umfeld. Die Lage verbindet eine ruhige, nachbarschaftsorientierte Atmosphäre mit einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das Berliner Straßennetz.

Öffentlicher Nahverkehr (U-Bahn, S-Bahn, Bus)
U-Bahn

In Charlottenburg stehen mehrere U-Bahn-Linien zur Verfügung, die den Stadtteil direkt mit der Berliner Innenstadt und anderen Bezirken verbinden. U-Bahnhöfe sind vom Heilmannring aus mit dem Bus oder Fahrrad in kurzer Zeit erreichbar.

Damit ist die Anbindung für Kunden, Mitarbeiter und Dienstleister, die mit dem ÖPNV anreisen, komfortabel.

S-Bahn / Regionalbahn

Charlottenburg ist in das Berliner S-Bahn-Netz sehr gut eingebunden. Über nahegelegene S-Bahnhöfe (z. B. im Bereich Charlottenburg/Westend/Westkreuz – je nach individueller Route) besteht Anschluss an:

die Berliner Ringbahn
die Stadtbahn (Richtung Hauptbahnhof, Alexanderplatz, Ostbahnhof)
Regionalbahnen in Richtung Umland
So ist der Standort auch aus anderen Bezirken und dem Berliner Umland gut erreichbar.
Busverbindungen

Mehrere Buslinien verlaufen im Umfeld des Heilmannrings und binden die Wohnanlage an:

nächstgelegene U- und S-Bahnhöfe
wichtige Einkaufs- und Versorgungsstandorte in Charlottenburg
zentrale Verkehrsachsen in Richtung Innenstadt
Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar und sorgen für eine gute Feinerschließung des Quartiers.
Straßen- und Autobahnanbindung
Stadtautobahn (A100)

Über die nahegelegene Berliner Stadtautobahn A100 (sowie ggf. Zubringer) ist der Standort verkehrstechnisch gut angebunden.

Schnelle Verbindung in andere Stadtteile Berlins
Gute Erreichbarkeit für Anlieferung, Dienstfahrten und Kunden, die mit dem Auto kommen
Überregionale Anbindung

Über die A100 bestehen Anschlussmöglichkeiten an weitere Autobahnen in Richtung Berliner Umland und andere Bundesländer. Somit ist auch für überregionale Geschäftskontakte und Logistik eine praktikable Erreichbarkeit gegeben.

Parken

In der Umgebung der Wohnanlage stehen – je nach örtlicher Regelung – öffentliche Parkplätze bzw. Anwohnerstellplätze zur Verfügung. Kurzzeitparken für Kunden ist in der Regel im Straßenraum oder in der näheren Umgebung möglich (genaue Situation abhängig von der jeweiligen Parksituation vor Ort).

Umfeld, Infrastruktur und Nahversorgung
Der Heilmannring liegt in einem gewachsenen Wohngebiet in Charlottenburg. Die Gewerbefläche profitiert besonders von:

Direkter Nachbarschaftsbezug

Viele potenzielle Stammkunden direkt in der Wohnanlage und im umliegenden Quartier
Ideal für Dienstleistungen und Angebote des täglichen Bedarfs
Einkaufsmöglichkeiten und Versorgung

In der näheren Umgebung befinden sich u. a.:

Supermärkte und kleinere Einzelhandelsgeschäfte
Bäckereien, Kioske, ggf. Cafés und Imbisse
Dienstleister wie Friseure, Reinigungen, Copyshops (je nach genauer Lage)
Soziale Infrastruktur

Schulen, Kitas und weitere soziale Einrichtungen im Stadtteil
Ärzte, Apotheken und andere Gesundheitsdienstleister in erreichbarer Nähe
Banken, Postfilialen und andere Einrichtungen des täglichen Bedarfs in den umliegenden Hauptstraßen
Freizeit und Aufenthaltsqualität

Charlottenburg bietet zahlreiche Grünflächen, Parks und Spielplätze, die zu Fuß oder mit dem Fahrrad gut erreichbar sind. Dadurch weist das Umfeld eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität auf – ein Vorteil für nachbarschaftsorientierte Gewerbebetriebe.

Sonstiges

Hinweis zu Ihrem Schutz: Wir vermieten provisionsfrei gemäß § 2 WoVermG. Personen, die im Auftrag der Gewobag tätig sind, dürfen keine Provision von Ihnen verlangen.

Alle Angaben in diesem freibleibenden Angebot wurden mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes zusammengestellt. Eine Gewähr/Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit aller Informationen kann jedoch nicht übernommen werden. Sämtliche Informationen hierin sind nur für den Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln.

Die Angaben von Werten in Euro, Metern, Quadratmeter, Einheiten o.ä. dienen lediglich der Orientierung und müssen gegebenenfalls durch den Mietinteressenten überprüft werden.

Diese Unterlage und Information ersetzt keine detaillierte kaufmännische, rechtliche, steuerliche und technische Prüfung durch den Mietinteressenten selbst.

Fotografien, Modellabbildungen, Planzeichnungen, Illustrationen und Lage-, Bau- und Ausstattungsbeschreibungen entsprechen im Einzelfall gegebenenfalls nicht dem letzten Stand. Rechtlich bindend sind allein die Regelungen und Anlagen einer vertraglichen Vereinbarung (Mietvertrag).

Die Gewobag als Vermieterin schließt Gewerbemietverträge und spätere Nachträge hierzu ausschließlich in Schriftform ab. Dies bedeutet, dass Gewerbemietverträge und Nachträge hierzu nur zustande kommen, wenn diese jeweils mit eigenhändigen Originalunterschriften aller Vertragsparteien auf einem Dokument unterzeichnet sind.

Anbieter

Eigentümer/Vermieter oder Verwalter des jeweiligen Mietobjekts ist Gewobag Wohnungsbau-Aktien- gesellschaft Berlin. Die Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH übernimmt den Vermietungsservice für diese Gesellschaft. Weitere Informationen finden Sie unter www.gewobag.de/datenschutz .

Kontakt

Ansprechpartner:	Frau Malaika Herzig
Adresse:	Alt-Moabit 101 A, 10559 Berlin
Telefonnummer:	+49 30 47084000





Der Grundriss kann von den tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall abweichen.

