

Exposé

Attraktives Ladenlokal Altstadt Spandau - provisionsfrei

Allgemeine Daten

Adresse:	Breite Str. 11, 13597 Berlin
Stadtteil:	Spandau
Bezirk / Stadtbezirk:	Spandau
Vermarktungsart:	Miete
Büro- / Praxisfläche:	60,82 m ²
Verfügbar ab:	15.11.2026
Mietdauer:	Länger als 2 Jahre
Eigentümer:	Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH



Zusatzinformationen

Etagenanzahl:	4
Provision:	Nein
Denkmalschutzobjekt:	Nein

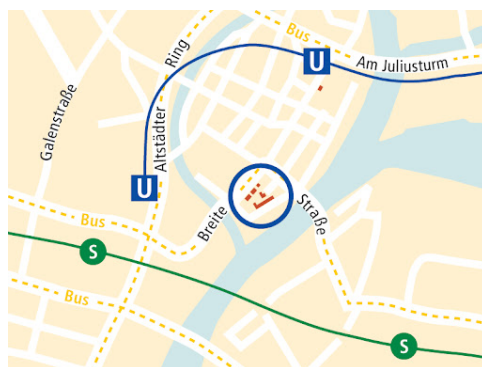
Merkmale/Ausstattung

Keller



Bausubstanz und Energieausweis

Energieausweis:	Liegt vor
Erstellungsdatum:	Ab 1. Mai 2014
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf Strom:	24,00 kWh/(m ² a)
Endenergiebedarf Wärme:	200,00 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Strom:	24,00 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme:	200,00 kWh/(m ² a)
Stromverbrauchskennwert:	24,00 kWh/(m ² a)
Heizenergieverbrauchskennwert:	200,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten:	Ja
Wesentliche Energieträger:	Erdgas schwer
Baujahr:	1986
Heizungsart:	Zentralheizung



Mietzusammensetzung

Mietpreis:	1.216,40 €
VZ Nebenkosten:	308,00 €
Gesamtkosten:	<u>1.524,40 €</u>
Mietpreis Typ:	Miete pro Monat
Kaution:	4.573,20 €



Objektbeschreibung

Die hier angebotene Gewerbefläche befindet sich in bester Lage von Spandau, in der Breite Straße 11 – nur wenige Schritte vor Beginn der beliebten Fußgängerzone der Altstadt Spandau. Durch die sehr gute Sichtbarkeit und die hohe Passantenfrequenz eignet sich die Fläche ideal für Einzelhandel, Dienstleistung oder ein kundenorientiertes Büro.

Die Einheit erstreckt sich über das Erdgeschoss sowie ein gut nutzbares Kellergeschoss, die über eine interne Treppe miteinander verbunden sind.

Aufteilung Erdgeschoss

- Großzügige, nahezu stützenfreie Verkaufsfläche mit flexiblen Stell# und Präsentationsmöglichkeiten
- Straßenseitiger Eingang direkt von der Breite Straße
- Büro-/Personalraum im hinteren Bereich
- Separates WC mit Vorraum
- Abstell- bzw. Nebenfläche im Anschluss an den Verkaufsraum
- Zugang in das Untergeschoss über eine interne Treppe

Aufteilung Kellergeschoss

- Großer Lagerraum, ideal für Warenbevorratung oder Archiv
- Weitere Neben- und Technikräume (u. a. Heizungsanschluss)

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 Kautionsentsprechung 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 Besichtigungstermin.

Ausstattungsbeschreibung

Einbauküche ohne Geräte, Fernheizung/Zentralheizung, Warmwasserversorgung dezentral - Durchlauferhitzer, Fern-/Zentralwarmwasserversorgung, Linoleum, Laminat, Spüle, Jalousien

Lagebeschreibung

Die Gewerbefläche befindet sich in zentraler und stark frequentierter Lage von Berlin-Spandau, in der Breite Straße 11 – unmittelbar an der Altstadt Spandau und nur wenige Meter vor Beginn der Fußgängerzone. Die Altstadt ist eines der wichtigsten Einkaufs- und Dienstleistungszentren des Bezirks und zieht sowohl Anwohner als auch Besucher aus dem Umland an. In der direkten Umgebung finden sich zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, Filialisten, kleine Fachläden, Cafés, Restaurants, Banken und medizinische Dienstleister.

Die Spandau Arcaden, eines der größten Shopping-Center im Berliner Westen, sind fußläufig erreichbar und sorgen zusätzlich für eine hohe Kundenfrequenz im gesamten Umfeld. Der Bereich rund um die Breite Straße und die Altstadt ist etabliertes Einkaufs- und Ausgeviertel mit entsprechend guter Sichtbarkeit und Werbewirkung für Gewerbetreibende.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist hervorragend: Der Bahnhof Berlin-Spandau mit S-Bahn (u. a. S3, S9), U-Bahn (U7), Regional- und Fernverkehr (ICE/IC) liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Zusätzlich bedienen zahlreiche Buslinien die Haltestellen in und um die Altstadt Spandau, sodass Kunden und Mitarbeiter die Fläche bequem erreichen können.

Über die nahe gelegenen Hauptverkehrsachsen und die Anbindung an die Stadtautobahn A100 bzw. die Autobahn A10 (Berliner Ring) ist der Standort auch mit dem PKW sehr gut erreichbar. Verschiedene Parkhäuser und öffentliche Parkmöglichkeiten in der Altstadt und bei den Spandau Arcaden erleichtern die Anreise mit dem Auto.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus hoher Laufkundschaft, sehr guter ÖPNV-Anbindung, guter Erreichbarkeit mit dem Auto und einem attraktiven, gewachsenen Umfeld in der historischen Altstadt Spandau.

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 WB Wohnen in Berlin GmbH. 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

Architectural drawing of the Kellergeschoss (Basement) of a building. The drawing shows two main floor plans: one on the left (KG) and one on the right (EG). The left plan (KG) includes rooms like 'HEIZUNG ANSCHL.', 'LAGER', 'KÜCHE', 'BÜRO', and 'W.C.'. The right plan (EG) includes rooms like 'LADEN', 'ABSTRA.', 'BÜRO/PERS.', and 'W.C.'. The drawing is annotated with dimensions, room numbers, and technical specifications. A legend on the right side explains the symbols used for doors, windows, and other features. The drawing is signed 'BR' and dated '1978'.

LEGENDE:

- 400T OBERKANTE ERDE/FUSSBOODEN
- 400T OBERKANTE ZWISCHENDECKE
- 400T LOGGIEREN 10 CM ABSENKEN
- 400T FUSSBOODENAUFLAGE
- G GURTKANAL
- BADER DECKENAUSSPARUNG 25 CM UNTER
- 1:0,00 + 3378,0 LNN
- ALLE NEHMEN BEZÜHEN SICH AUF OK. RHOEDECKE (AUSSER INNENRÄUMEN)
- ALLE MASSE SIND AM SAU ZU ÜBERPRÜFEN

BR BERLIN - SPANDAU
BREITESTRASSE 11
KELLERGEOSCH
ERDGOSCH
1:50 A1.1.1

Gewobag
Die ganze Vielfalt Berlins.