

EXPOSÉ

Gewerbegrundstück in Berlin Reinickendorf mit bestehenden baulichen Anlagen

Das Wichtigste auf einen Blick

- **Gewerbegrundstück** mit Entwicklungspotenzial in gefragter Lage im **Fördergebiet D in Berlin-Reinickendorf**
- **877 m² Grundstücksfläche**
 - ca. 200 m² Nutzfläche Werkstatt
 - ca. 200 m² Nutzfläche Büro
 - 250 m² großzügige Lagerhalle/Freihalle
- **Attraktives Erbbaurecht** mit verlässlichem, überschaubarem Erbbauzins
- **Ideal für Handwerk, verarbeitendes Gewerbe oder produktionsorientierte Dienstleistungen** (gemäß Senatsvorgabe)
- **Gute Erreichbarkeit durch optimale Anbindung** an Berliner Ring und gewachsene Infrastruktur in einem sich wandelnden Gewerbegebiet
- **Kaufpreis: 600.000,-€ VB**



OBJEKTBESCHREIBUNG:

Das Gewerbegrundstück bietet vielseitig nutzbare Flächen, die sich ideal für betriebliche Abläufe im Handwerk oder produzierenden Gewerbe eignen.

Die bestehende Bebauung ist funktional gestaltet und ermöglicht einen sofortigen Betrieb – sei es für Werkstattnutzung, Lagerung und Büroarbeiten. Der Mix aus Halle, Werkstatt und Büroräumen eröffnet Raum für unterschiedliche Unternehmenskonzepte und erlaubt eine flexible Gestaltung je nach Bedarf.

Das Objekt eignet sich ideal für Unternehmen, die jetzt expandieren oder sich in einem etablierten Gewerbegebiet langfristig ansiedeln möchten.

Der Verkauf erfolgt zeitnah – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



AUSSTATTUNG & NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

Das Gewerbeobjekt besteht aus einer Kombination aus Büroräumen, einer Freihalle und einer Werkstatt. Die aktuellen Strukturen bieten eine solide Grundlage für vielfältige Nutzungsformen innerhalb der zulässigen gewerblichen Zweckbindung.

Je nach Bedarf lassen sich die vorhandenen Flächen an unterschiedliche Anforderungen anpassen. Somit bietet sich die Möglichkeit, das Objekt entsprechend ihrer betrieblichen Ausrichtung weiterzuentwickeln – unter Berücksichtigung der baurechtlichen Rahmenbedingungen und ggf. erforderlichen Genehmigungen.

Mögliche Nutzungsoptionen:

- Kombination aus Büro- und Produktionsfläche
- Erweiterung oder Umstrukturierung der Innenräume
- Flexible Nutzung als Werkstatt, Lager oder Arbeitsfläche

Die Daten auf einen Blick:

Büroräume:

- knapp 200 m² Nutzfläche Büro
- inkl. Küche
- inkl. 2 Mitarbeiter-WCs
- momentane Aufteilung in mehrere Büroeinheiten

Werkstatt

- knapp 200 m² Nutzfläche Werkstatt
- inkl. Sozialräume
- (WC, Teeküche, Aufenthaltsraum)
- momentane Nutzung durch externe Tischlerei

• Außenbereich

- ca. 677 m² Geländefläche
- inkl. 250 m² Lagerhalle/Freihalle
- weitere großzügige Fläche zu flexibler Nutzung (Stellplätze für LKWs, Parkplätze, etc.)



ERBBAURECHT & WIRTSCHAFTLICHE ECKDATEN

Das Grundstück wird im Rahmen eines Erbbaurechts verkauft – ideal für Unternehmen, die langfristig planen und sich einen etablierten Standort sichern möchten, ohne in einen Grundstückskauf investieren zu müssen.

Eine Verlängerung über das aktuelle Laufzeitende ist bis 2075 gegeben, sofern die Nutzung weiterhin den gewerblichen Vorgaben des Senats entspricht. Derzeit ist das Gelände vollständig vermietet und erwirtschaftet stabile Mieteinnahmen. Das bestehende Mietverhältnis läuft mit 6-monatiger Kündigungsfrist bis zum 31.03.2027.

Die Daten auf einen Blick:

- Verlängerung Erbbaurecht bis 2075 möglich
- Aktueller Erbbauzins: 4.459€ p.a.
- Bodenrichtwert gewerbliche Nutzung 400€/m²
- Grundstück beitragsfrei
- derzeit vollständig vermietet, Kündigungsfrist 6 Monate, aktuell bis 31.03.2027
- aktuelle Brutto-Mieteinnahmen: 36.000€ p.a. inkl. 19% MwSt.
- Nettokaltmiete: ca. 25.000€ p.a.
- Nebenkosten teilweise umlagefähig, Optimierungspotenzial vorhanden



Was ist ein Erbbaurecht?

Ein Erbbaurecht (weitere Informationen [hier](#)) ist das veräußerbare und vererbliche Recht, ein Grundstück langfristig zu nutzen – meist über viele Jahrzehnte. Dabei bleibt das Grundstück im Eigentum des Erbbaurechtsgebers (in diesem Fall die öffentliche Hand), während das darauf errichtete Gebäude oder die Nutzung durch den Erbbauberechtigten erfolgt. Diese Form eignet sich besonders für Unternehmen, die langfristig planen, aber kein Grundstück kaufen wollen oder können.



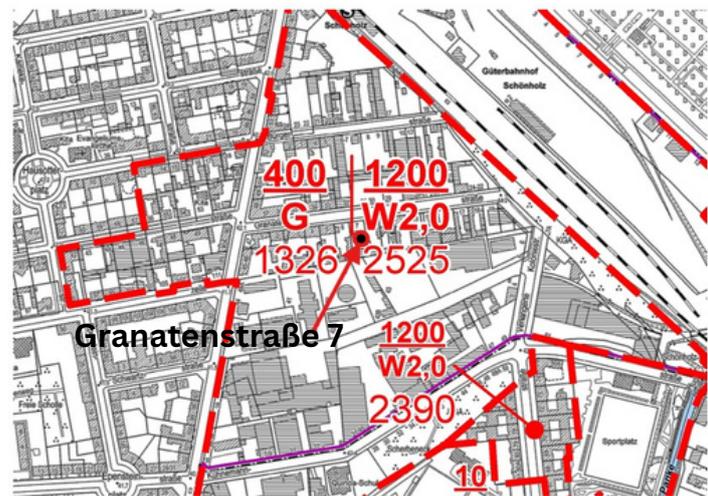
LAGE & FÖRDERBEREICH D:

Das Grundstück liegt im Stadtteil Berlin-Reinickendorf in der Granatenstraße – eingebettet in ein gewachsenes Gewerbegebiet mit handwerklicher und kleingewerblicher Prägung.

Die Nähe zu übergeordneten Verkehrsachsen – 15 Minuten zur A111 mit dem Auto, 10 Minuten zur A114 – sorgt für eine optimale Anbindung, während die Lage im Fördergebiet D zusätzliche Anreize für eine gewerbliche Ansiedlung schafft. Der Standort kombiniert ruhiges Arbeiten mit verkehrsgünstiger Erreichbarkeit.

Das Grundstück befindet sich im **Fördergebiet D in Berlin** (weitere Informationen [hier](#)) – ein Gebiet, das gezielt für verarbeitendes Gewerbe, Handwerk und produktionsorientierte Dienstleistungen vorgesehen ist. Die Ansiedlung solcher Betriebe entspricht der gewollten Nutzung durch die Stadt Berlin und bietet Raum für wirtschaftliche Beständigkeit, Expansion und Standortentwicklung.

Unternehmen, die substantielle gewerbliche Tätigkeit betreiben und eine nachhaltige Nutzungsperspektive suchen, finden hier einen soliden und förderfähigen Rahmen – verbunden mit räumlicher Flexibilität und moderaten, laufenden Kosten.



Büroräume & Werkstatt



KONTAKT

Sie haben Interesse an diesem Standort oder möchten mehr über das Gelände und die Möglichkeiten vor Ort erfahren?

Gern stehen wir Ihnen für ein persönliches Gespräch oder eine Besichtigung zur Verfügung – sprechen Sie uns einfach an.

Name Katharina Czuckowitz
Tel.: 0176/642 89 411
E-Mail katharina_czuckowitz@gmx.de



*Dieses Exposé wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird jedoch keine Gewähr übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich vereinbarten Inhalte.
Alle Flächenangaben und Abbildungen dienen der unverbindlichen Information. Änderungen bleiben vorbehalten.*