



Kommen, um zu bleiben



DER KLEINE RUNDGANG

HOMESK MAGAZIN

Droysenstraße 13
10629 BERLIN-CHARLOTTENBURG



ca. 126,44 m²
Gewerberäume

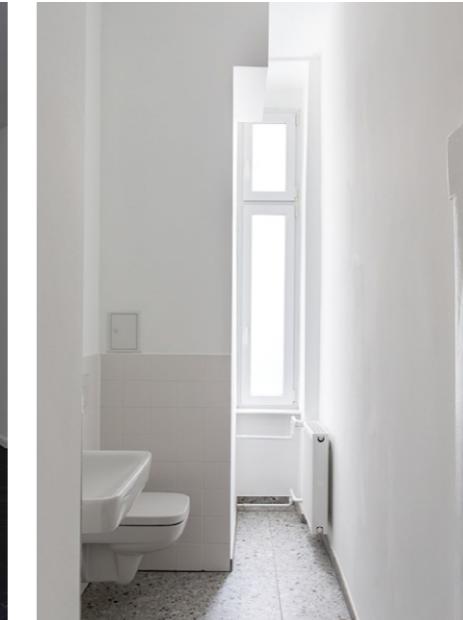


AUF EINEN BLICK

INFORMIEREN, NAVIGIEREN, INSPIRIEREN



12 1. Raum



20 1.WC



36 Teeküche

INHALT

- 5 **VORWORT**
Komm doch rein
- 6 **HARTE FAKTEN**
Daten und Grundriss
- 8 **RAUM FÜR RAUM**
Die beste Erstbesichtigung
- 40 **LOCATION**
Direkt in deiner Nähe
- 42 **LAGE**
Karte und Anbindungen

HOMESK GmbH

Herausgeber

Homesk GmbH // Immobilienagentur
Mittenwalder Str. 29, 10961 Berlin
Christian Wetzel - cw@homesk.de
Niels van Beek - nvb@homesk.de
Timo Schwartz - ts@homesk.de
info@homesk.de, www.homesk.de

Geschäftsführung
Design und Layout
Film und Foto
Kontakt



HOMESK VORWORT

HEREINSPAZIERT

Mitten im eleganten Charlottenburg, wenige Schritte vom Kurfürstendamm entfernt, erwartet Sie eine exklusive Erdgeschoss-Gewerbeeinheit in der ruhigen Droysenstraße. Auf rund 126,4 m² eröffnen drei stilvolle Räume, zwei WCs und eine Teeküche großzügige Nutzungsmöglichkeiten. Die breite West-Schaufensterfront verschafft dem Objekt eine markante Präsenz. 2021 hochwertig saniert – hier trifft Berliner Altbau-Charme auf moderne Standards. Ideal für Boutique, Galerie oder Showroom mit Charakter. Optional kann ein Keller (150 €/Monat) und eine angrenzende ca. 60 m² große Fläche hinzu gemietet werden – damit

Situated in the chic heart of Charlottenburg, just steps from Kurfürstendamm, this ground-floor space on Droysenstraße delivers refined urban presence. Spanning approximately 126.4 m², it comprises three elegant rooms, two restrooms and a kitchenette—offering generous flexibility. A wide west-facing shop window ensures striking street visibility. Fully renovated in 2021, the premises blend Berlin Altbau charm with modern standards. Perfect for a boutique, gallery or showroom with personality. Optional cellar (€150/month) and an adjoining approx. 60 m² unit can be rented to keep your concept flexible.



HARTE FAKTEN

Droysenstraße 13

10629 BERLIN - CHARLOTTENBURG

3
RÄUME**2.467 €**
GESAMTMIETE**ca. 126,44 m²**
GEWERBEFLÄCHE**0 von 5**
ETAGE**BEZUGSFREI AB
SOFORT**

KOSTEN

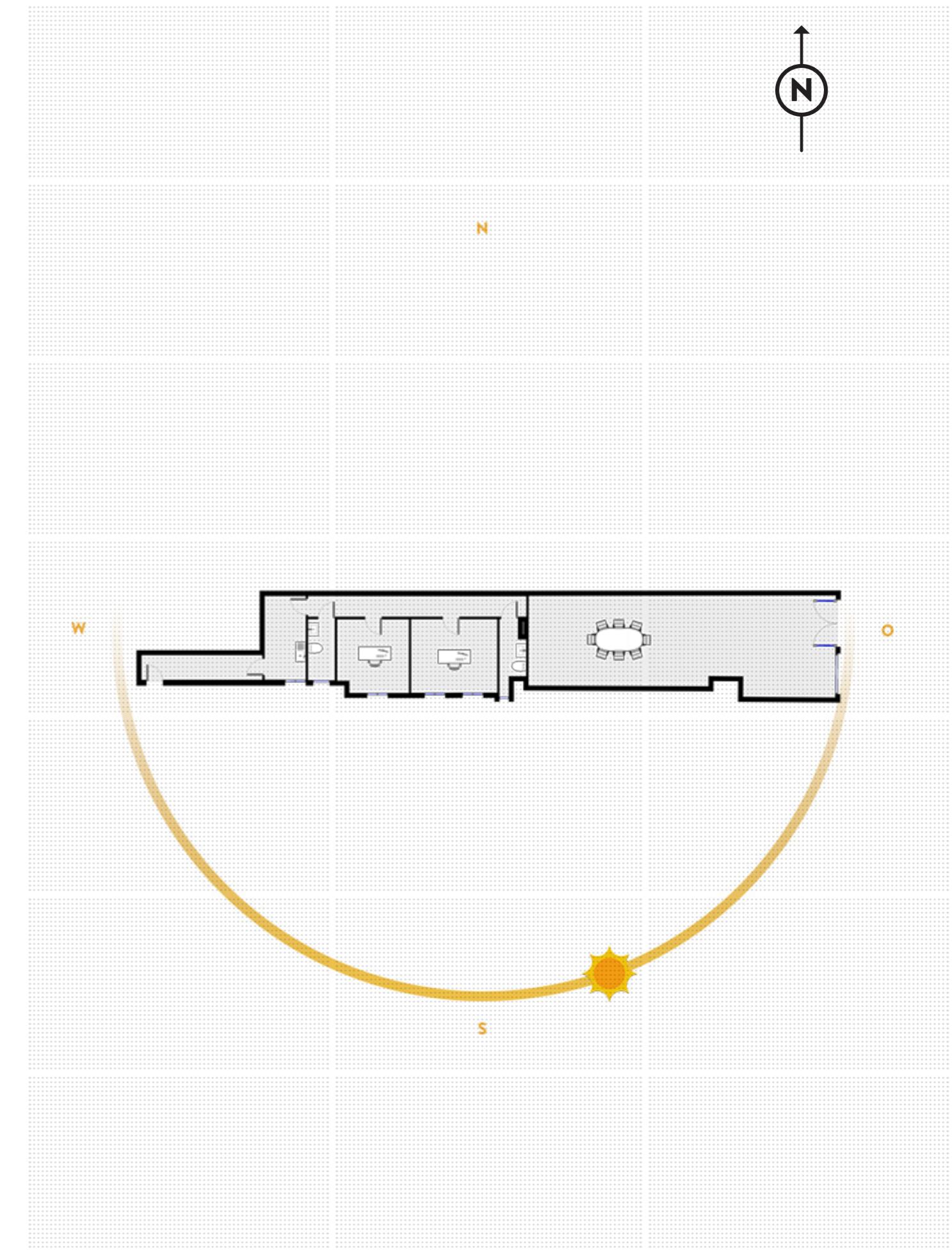
Kaltmiete	2.047 €
Betriebskosten	420 €
Heizkosten	inklusive
Mietkaution	3 Bruttowarmmieten
Mehrwertsteuer	Alle Preise zzgl. 19% MwSt.
Vertragsdauer	2-10 Jahre, langfristig, verhandelbar
Staffelmiete	Nach Vereinbarung
Provisionshinweis	Ohne

ALLGEMEINE INFOS

Einheitstyp	Gewerberäume
Baujahr	1914
Vollständige Sanierung	2021
Lage	Vorderhaus
Schaufenster	Ja
Fahrstuhl	Nein
Rollläden	Nein
Keller	Ja, optional für zzgl. 150 €/mtl.
Heizungsart	Fernwärme
Befeuerungsart	Fernwärme
Ausstellungsdatum Energieausweis	28.07.2019
Grundlage	EnEV 2014

**149,40 kWh
VERBRAUCH**

Energieeffizienzklasse: E





Fläche ca. 7 m²

Höhe ca. 325 cm

Helligkeit

RAUM FÜR RAUM

EINGANGSBEREICH

Der Eingangsbereich ist direkt von der Straße zugänglich und wird durch eine breite Schaufensterfront lichtdurchflutet. Helle, weiß gespachtelte Wände, ca. 3,25 m Deckenhöhe und ein robuster Linoleumboden prägen das klare Gesamtbild. Die gut einsehbare Lage eignet sich ideal für einen offenen Empfangsbereich mit Kundenkontakt.

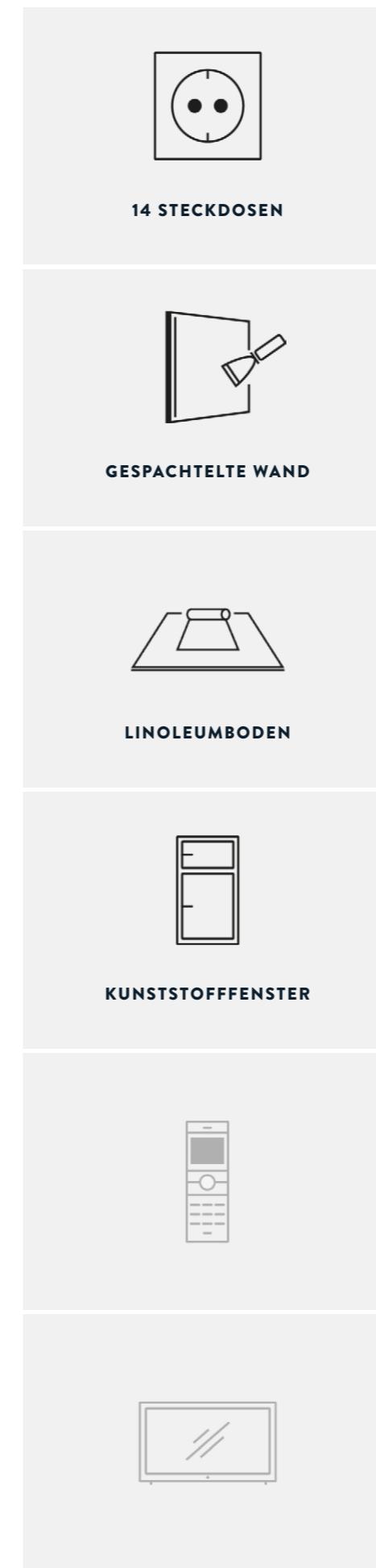
The entrance area is directly accessible from the street and bathed in daylight thanks to the wide display windows. Bright white plastered walls, approx. 3.25 m ceilings, and durable linoleum flooring define the clean setting. Its highly visible position makes it ideal for an open reception area with direct customer interaction.



VIDEOSPRECHANLAGE







Fläche ca. 67 m²

Höhe ca. 325 cm

Helligkeit ☀ ☀ ☀ ☀ ☀

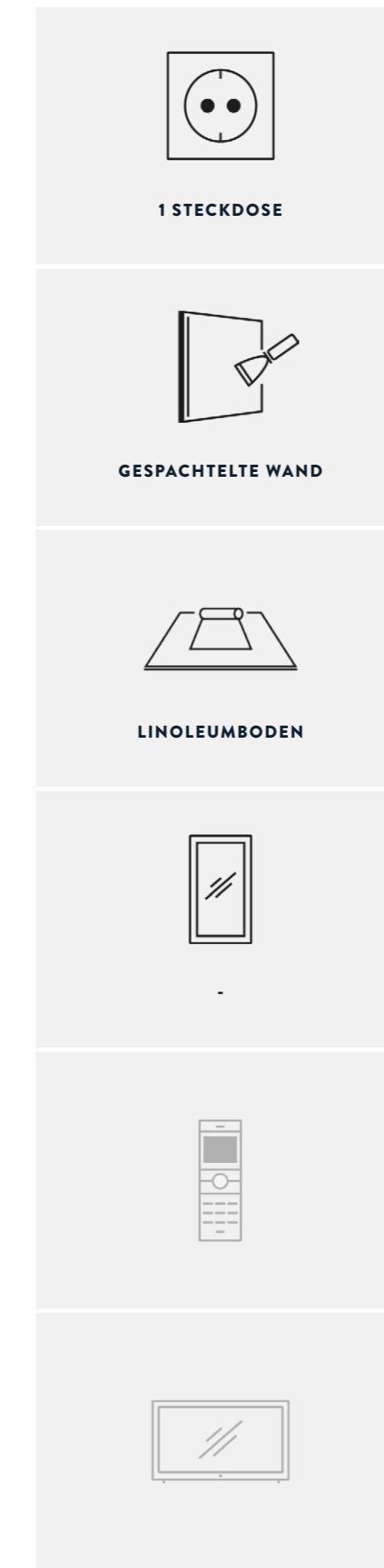
RAUM FÜR RAUM

1. RAUM

Mit ca. 67 m² Fläche und einer lichten Höhe von rund 3,25 m bietet der 1. Raum viel Luft und Raum für Ideen. Die längliche Form erlaubt variable Nutzungskonzepte – von Office bis Studio. Großflächige Kunststofffenster lassen Tageslicht herein, weiße Wände und Linoleumboden wirken zurückhaltend. Rund 14 Steckdosen ergänzen die funktionale Ausstattung.

With an area of approx. 67 m² and a clear height of around 3.25 m, the 1st room offers plenty of air and space for ideas. The elongated shape allows for variable usage concepts - from office to studio. Large plastic windows let in daylight, while white walls and linoleum flooring create a restrained effect. Around 14 sockets complement the functional fittings.





Fläche ca. 10 m²

Höhe ca. 325 cm

Helligkeit

RAUM FÜR RAUM

INNENFLUR

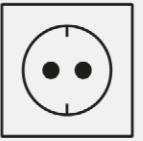
Der ca. 10 m² große Innenflur bildet den zentralen Verbindungspunkt der Einheit. Von hier aus sind alle Räume direkt erreichbar. Weiße gespachtelte Wände, ein robuster Linoleumboden und ca. 3,25 m Deckenhöhe sorgen für ein klares Erscheinungsbild. Installierte Steckdosen erweitern die funktionale Nutzung.

The approx. 10 sqm internal corridor serves as the central hub of the unit, offering direct access to all rooms. White plastered walls, durable linoleum flooring, and a ceiling height of approx. 3.25 m create a clean appearance. Installed power outlets add to its functional usability.

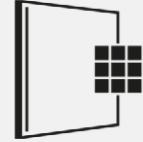


VIDEOSPRECHANLAGE





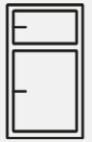
0 STECKDOSEN



FLIESEN



FLIESENBODEN



KUNSTSTOFFENSTER



RAUM FÜR RAUM

1.WC

Fläche ca. 3 m² | Höhe ca. 325 cm

Helligkeit

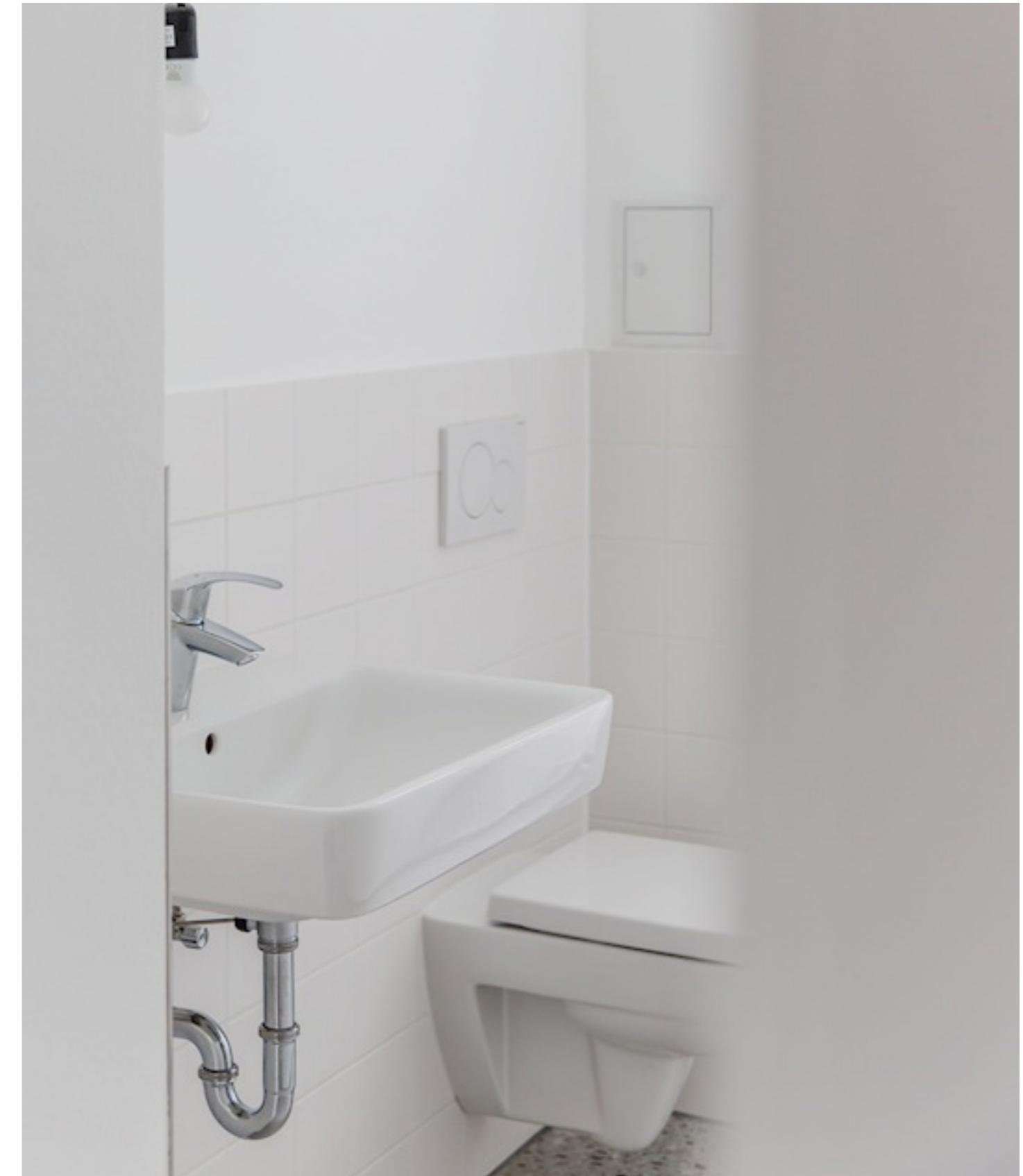
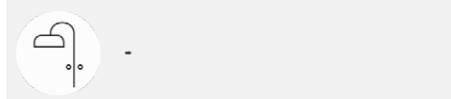
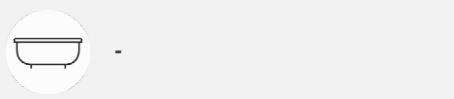


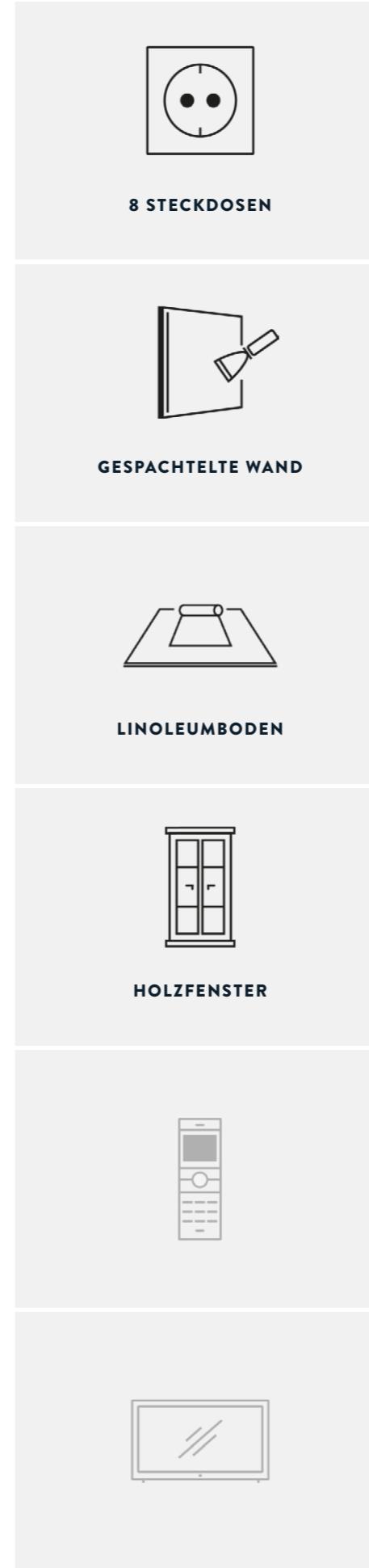
Das 1. WC ist etwa 3 m² groß und gut vom Hauptaum aus erreichbar. Ein wandhängendes WC, ein Waschbecken sowie geflieste Böden und Wände bieten eine funktionale Ausstattung. Ein Kunststofffenster sorgt für natürliche Belüftung – ideal als separates Gäste-WC im gewerblichen Alltag.

WC 01 measures approx. 3 sqm and is easily accessible from the main area. A wall-mounted toilet, washbasin, and tiled floors and walls offer practical features. A plastic-framed window ensures natural ventilation – making it ideal as a guest restroom for everyday business use.



GÄSTE WC





Fläche ca. 15 m²

Höhe ca. 325 cm

Helligkeit

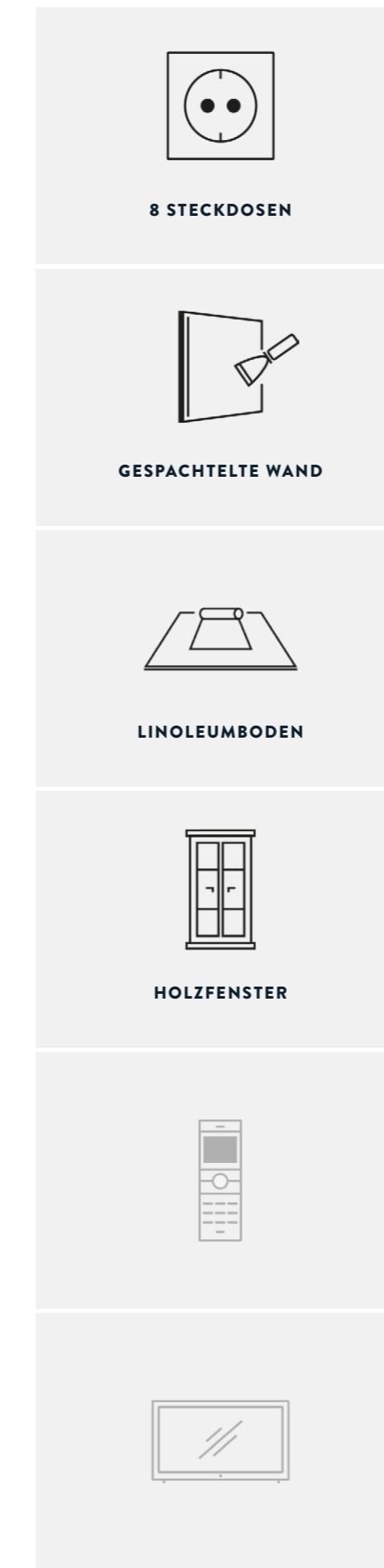
RAUM FÜR RAUM

2. RAUM

Als zweiter Raum der Fläche eignet sich dieser ca. 15 m² große Bereich ideal als separates Büro. Zwei Holzfenster zum Innenhof sorgen für ruhiges Tageslicht, die ca. 3,25 m hohe Decke verleiht Weite. Weiß gespachtelte Wände und Linoleumboden schaffen ein neutrales Setting. Acht Steckdosen bieten Flexibilität für die Arbeitsplatznutzung.

As the second room of the unit, this approx. 15 sqm space is well-suited as a private office. Two wooden windows facing the courtyard provide quiet daylight, and the approx. 3.25 m ceiling height adds a sense of space. White plastered walls and linoleum flooring create a neutral setting. Eight power outlets ensure flexible workstation use.





Fläche ca. 12 m²

Höhe ca. 325 cm

Helligkeit ☀ ☀ ☀ ☀ ☀

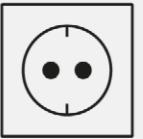
RAUM FÜR RAUM

3. RAUM

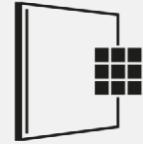
Direkt angrenzend an Raum 2 bietet dieser etwa 12 m² große Bereich Platz für Büro, Lager oder ruhiges Arbeiten. Die Sonne fällt durch ein Holzfenster, weiße gespachtelte Wände und Linoleumboden schaffen eine klare Atmosphäre. Mit ca. 3,25 m Deckenhöhe wirkt der Raum offen und funktional – auch für ergänzende Nutzungen bestens geeignet.

Directly adjacent to Room 2, this approx. 12 sqm area suits use as an office, storage or quiet workspace. Sunlight enters through a wooden window; white plastered walls and linoleum flooring provide a clean feel. With a ceiling height of approx. 3.25 m, the space feels open and practical – ideal for complementary functions.





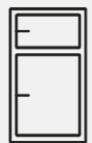
2 STECKDOSEN



FLIESEN



FLIESENBODEN



KUNSTSTOFFENSTER



RAUM FÜR RAUM

2. WC

Fläche ca. 3 m² | Höhe ca. 325 cm

Helligkeit



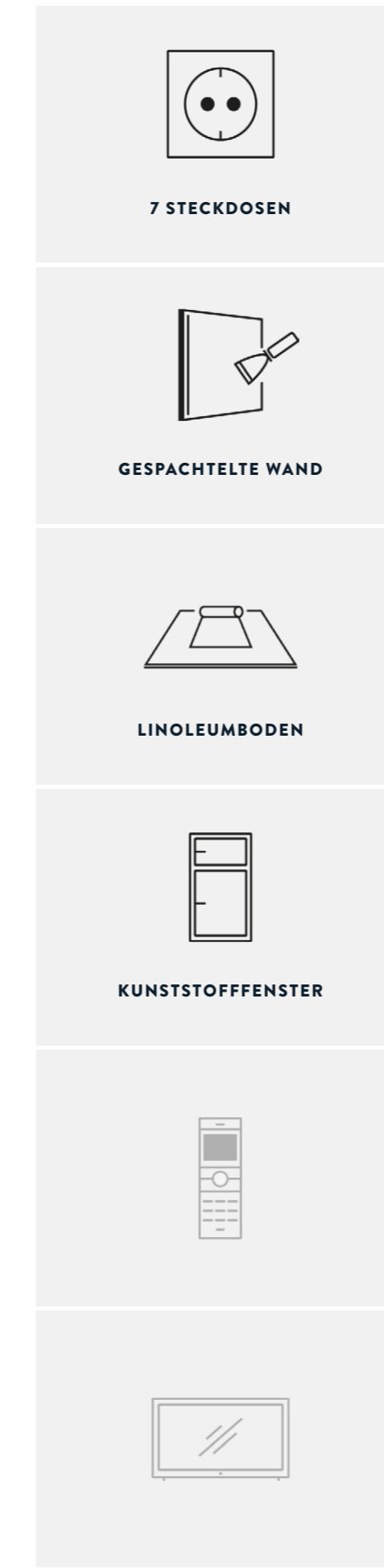
DDD 2D DD DDDDD DD
DDDDDDDD DDDDDDD DDD
DDDDDDDD DDDDDDD DDD
DDD DDDDDDD DDD DDDDD
DDD 3DDD DDDDDDDDDDDDD

The 2nd WC is located at the rear of the unit, directly in front of the kitchen, and measures approx. 3 m². Equipped with a wall-hung WC, washbasin and tiled floors and walls, it offers practical conditions. A plastic window provides fresh air - ideal as a separate staff WC.



GÄSTE WC





Fläche ca. 8 m²

Höhe ca. 325 cm

Helligkeit

RAUM FÜR RAUM

TEEKÜCHE

Am Ende des Innenflurs gelegen, bietet die ca. 8 m² große Teeküche einen idealen Rückzugsort für Pausen. Tageslicht fällt durch Kunststofffenster, weiße Wände und Linoleumboden schaffen ein funktionales Ambiente. Eine kleine Treppe führt von hier in einen angrenzenden Flur mit Zugang zum Treppenhaus – praktisch für Mitarbeitende oder Lieferwege.

Located at the end of the internal corridor, the approx. 8 sqm kitchenette offers an ideal space for breaks. Sunlight enters through plastic-framed windows; white walls and linoleum flooring create a functional setting. A small set of steps leads to an adjoining hallway with access to the stairwell – convenient for staff or deliveries.



ohne Einbauküche



ELEKTRIZITÄT

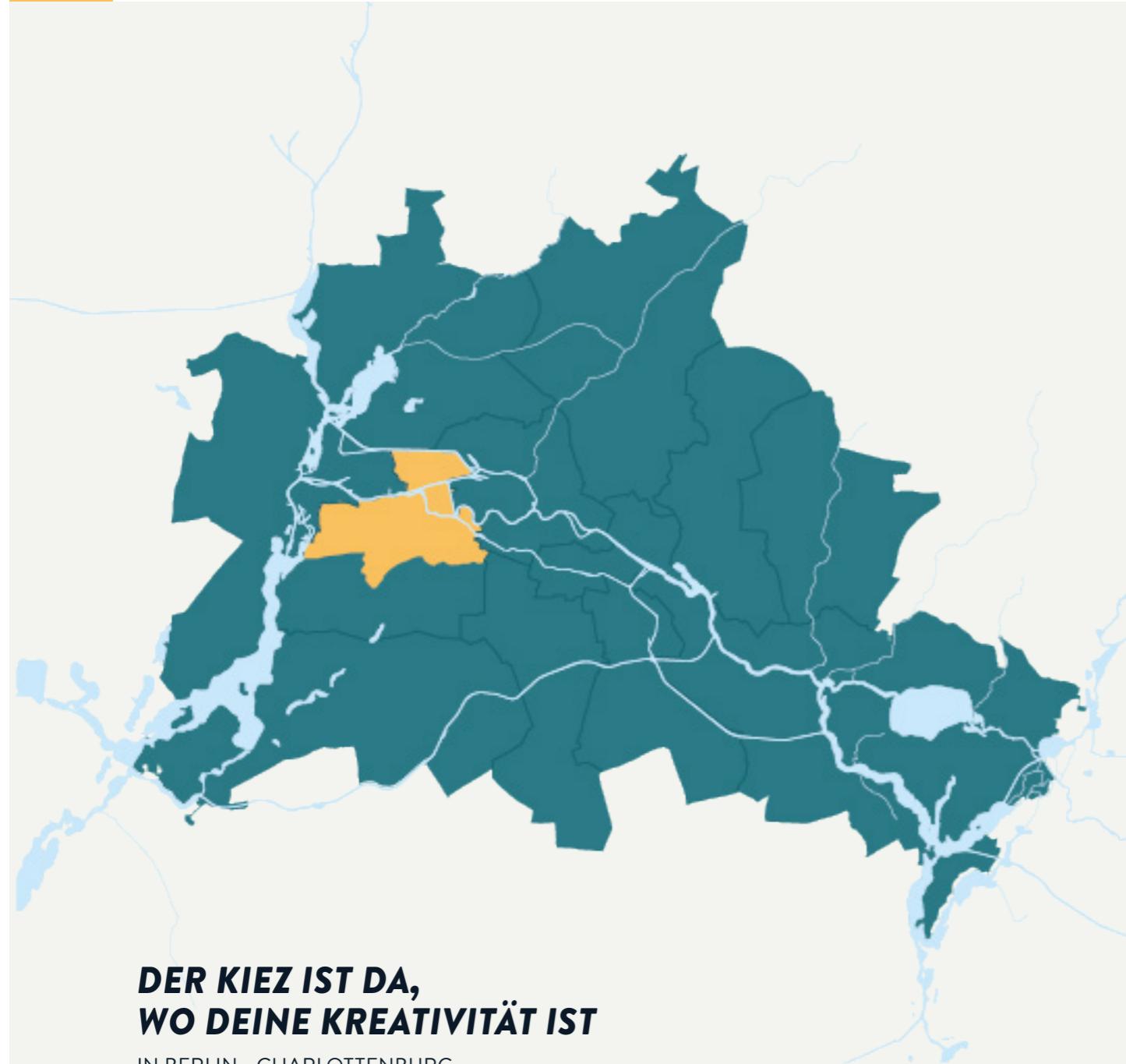


--



0 KOCHFELDER





DER KIEZ IST DA, WO DEINE KREATIVITÄT IST

IN BERLIN - CHARLOTTENBURG

Die Droysenstraße liegt im westlichen Charlottenburg, in einem ruhigen, gepflegten Viertel zwischen Kantstraße und Ku'damm. Das Straßenbild ist geprägt von gründerzeitlichen Fassaden, großzügigen Vorgärten und einer gewachsenen, bürgerlichen Struktur. In den umliegenden Straßen finden sich Galerien, Buchhandlungen und Cafés mit klassischem West-Berlin-Flair. Die Kantstraße bietet vielfältige Gastronomie, während Savignyplatz und Stuttgarter Platz in wenigen Minuten erreichbar sind. Trotz der zentralen Lage bleibt die Umgebung entspannt und leise. Eine Charlottenburger Adresse mit Charakter, Stabilität und der Mischung aus Kultur, Alltag und Gelassenheit, die diesen Teil der Stadt ausmacht.

Droysenstraße lies in western Charlottenburg, within a calm and elegant neighbourhood between Kantstraße and Kurfürstendamm. The street features late-19th-century façades, leafy front gardens and a well-established residential fabric. Nearby streets host galleries, bookshops and cafés reflecting the classic West Berlin charm. Kantstraße offers a wide range of dining options, while Savignyplatz and Stuttgarter Platz are only a short walk away. Despite its central position, the area remains quiet and composed. A Charlottenburg address defined by character, stability and the relaxed cultural rhythm that gives this part of the city its distinct identity.





**GEWERBE IST IMMER DORT,
WO POTENZIALE SIND...**

The map displays the following key locations and landmarks:

- WITZLEBEN:** Lietzenseepark, S-Bahn station (S)
- HALENSEE:** Westfälische Str., S-Bahn station (S)
- WILMERSDORF:** Kurfürstendamm, Brandenburgische Str., S-Bahn station (S), U-Bahn station (U), WILMA Shoppen, Kantstraße, Lewishamstraße, S-Bahn station (S)

Commercial icons are placed along the Kurfürstendamm, including a shopping cart, a fork and knife, a building with a person icon, and a car.

Map data ©2025 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google

STADTZENTRUM: 7,8 km

AUTOBAHN: 1,5 km

FLUGHAFEN: 5,6 km

U-BAHNHOF: 416 m

S-BAHNHOF: 407 m

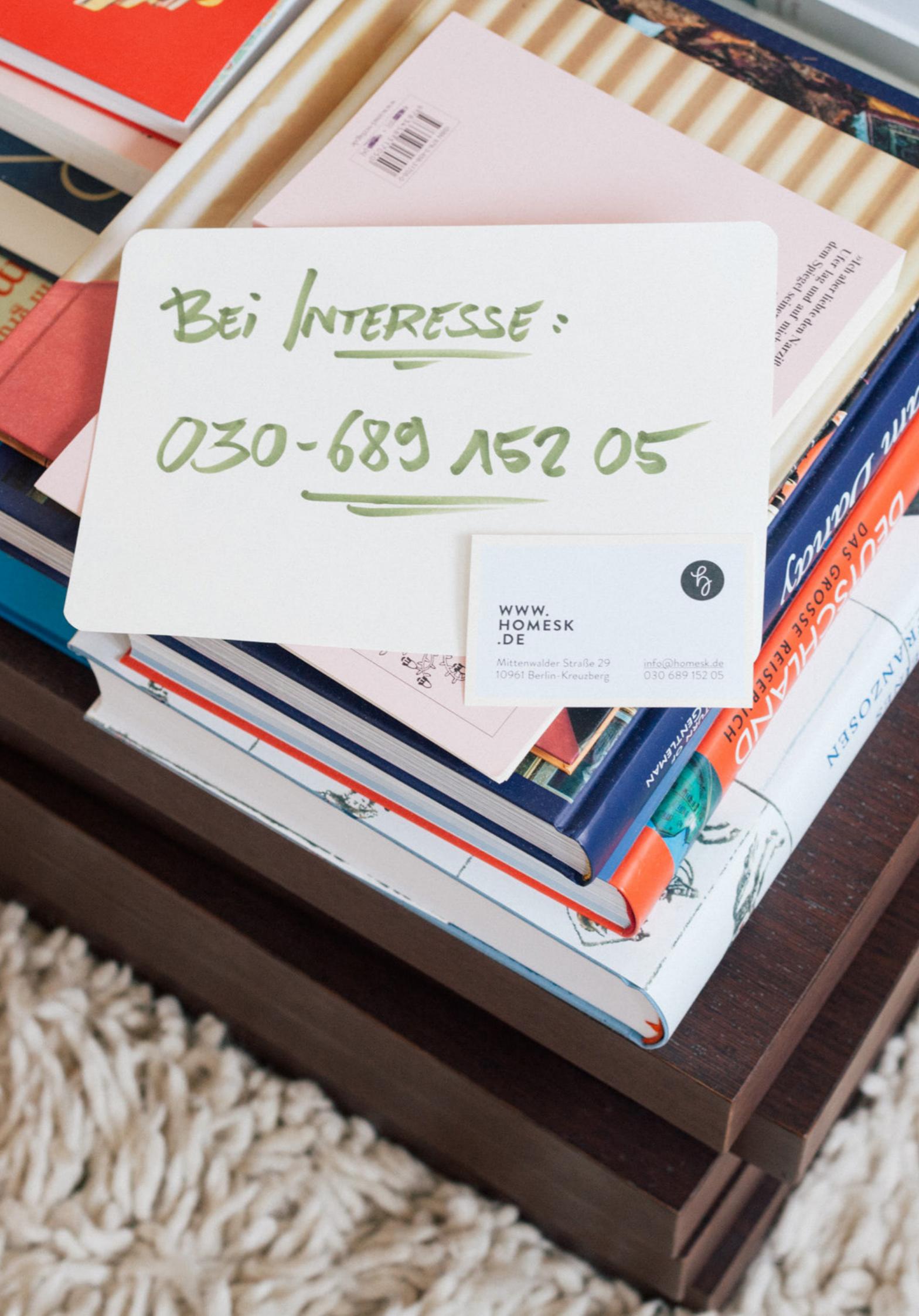
BUS- & TRAMSTATION: 291 m

REGIONALBAHN: 411 m

KRANKENHAUS: 1358 m

SCHULE: 98 m

KINDERBETREUUNG: 339 m



§

AGB

MUSS LEIDER SEIN

Unseren Angeboten liegen die uns erteilten Auskünfte der Verkäufer- bzw. Vermieterseite zugrunde. Für die Richtigkeit übernehmen wir keine Haftung. Wir empfehlen daher, die für Sie wesentlichen Punkte vor Vertragsabschluss zu überprüfen.

§ 1 Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor erteilt werden muss, an Dritte weiter zu geben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

§ 2 Doppeltätigkeit

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.

§ 3 Eigentümerangaben

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weiter gibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

§ 4 Haftungsbegrenzung

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

§ 5 Verjährung

Die Verjährungsfrist für alle Schadenersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Schadenersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

§ 6 Gerichtsstand

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuchs, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart.

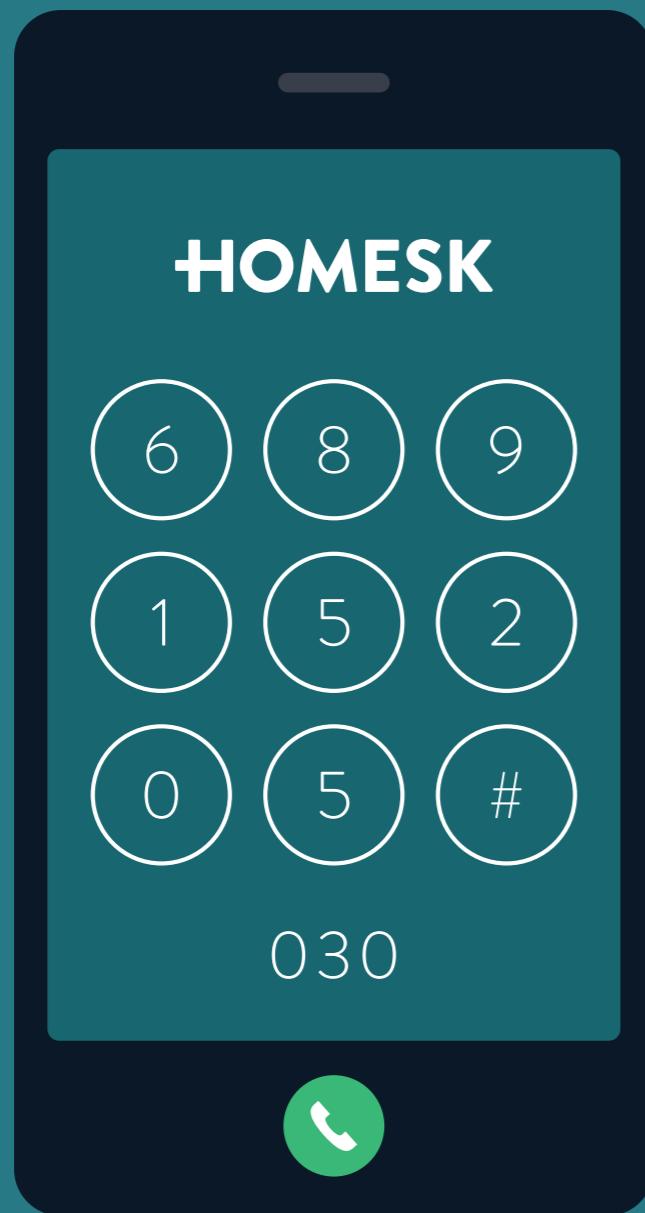
§ 7 Verbraucherschlichtungsstelle

Die Europäische Kommission stellt unter : <http://ec.europa.eu/consumers/odr> eine Plattform zur online-Streitbeilegung zur Verfügung. Verbraucher können diese Plattform für die Beilegung ihrer Streitigkeiten nutzen. Unser Unternehmen ist jedoch weder bereit noch verpflichtet, an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.



SUCHAUFTRAG

ÜBER UNS
IN KURZFORM



KOMMEN, UM ZU BLEIBEN

HOMESK GmbH
www.homesk.de

info@homesk.de
030 68 91 52 05

Mittenwalder Straße 29
10961 Berlin-Kreuzberg

HOMESK

DOCH NICHT DAS, WAS DU SUCHST?

Sag uns was du suchst
und wir finden deine Wohnung.
Suchauftrag auf homesk.de



VIELEN DANK



HOMESK

IMMOBILIENAGENTUR

WWW.HOMESK.DE



INFO@HOMESK.DE

030 - 689 152 05