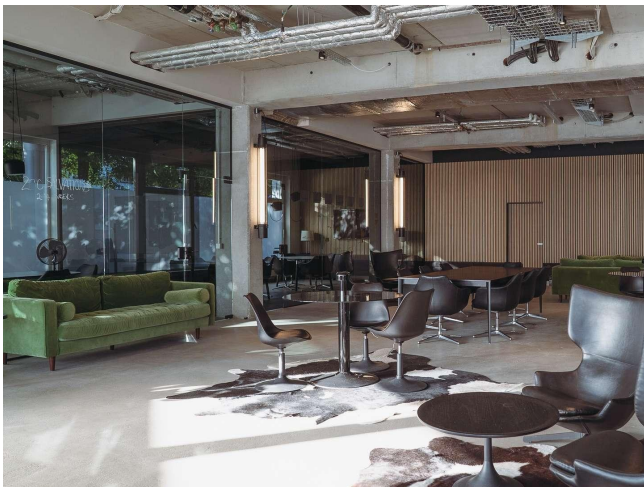


# Exposé

## Bürofläche in Berlin

### Vielfältige Fläche in Top-Lage von Berlin - Moderne Studio-, Laden-, oder Bürofläche



Objekt-Nr. OM-388088

#### Bürofläche

Vermietung: **6.900 € + NK**

Danziger Str. 211  
10407 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1996	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	1.000 €	Büro-/Praxisfläche	288,00 m²
Mietsicherheit	20.700 €	Gesamtfläche	288,00 m²
Übernahme	sofort	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die hier angebotene Fläche befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses aus dem Jahr 1996 und wurde zuletzt 2019 umfassend modernisiert. Auf ca. 288 m<sup>2</sup> stehen Ihnen fünf großzügige Räume zur Verfügung (nach Absprache auf ohne Gläser), die flexibel als Arbeitsplätze, Meetingräume oder Kreativflächen genutzt werden können. Der offene, moderne Grundriss schafft eine angenehme Arbeitsatmosphäre und lässt Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Fläche überzeugt durch ihren zeitgemäßen Standard und ist sofort bezugsfertig. Ein Empfangsbereich mit Tresen, eine hochwertige Einbauküche sowie moderne Sanitäranlagen (inkl. Gäste-WC) sind bereits vorhanden und erleichtern Ihnen den Start. Zusätzlichen Komfort bietet ein Abstellraum für Material oder Akten.

Dank barrierefreiem Zugang ist die Fläche sowohl für Mitarbeiter als auch Kunden ohne Einschränkungen erreichbar. Die Heizversorgung erfolgt über Fernwärme; der Energieausweis weist die Klasse B aus. Ruhige Pausen oder kurze Team-Meetings können im geschützten Innenhof stattfinden.

Die Immobilie eignet sich ideal für Unternehmen, die Wert auf ein repräsentatives Umfeld, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine ausgezeichnete Lage legen.

## Ausstattung

Die Ausstattung der Fläche ist auf moderne Arbeitsanforderungen zugeschnitten und überzeugt durch zahlreiche Extras:

- Moderne Einbauküche mit allen notwendigen Geräten für Pausen und Bewirtung
- Empfangsbereich mit Tresen, ideal für Kunden- und Mandantenkontakt
- Gäste-WC sowie moderne Sanitäranlagen für zusätzlichen Komfort
- Barrierefreier Zugang im Erdgeschoss
- Praktischer Abstellraum für Büromaterialien
- Fernwärmeheizung mit Energieeffizienzklasse B
- Nutzung des Innenhofs für Pausen oder Team-Events

Die Flächen sind vollständig modernisiert, sofort einsatzbereit und lassen sich in Abstimmung individuell an die Bedürfnisse Ihres Unternehmens anpassen.

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Die Fläche liegt in der Danziger Straße 211, im Herzen von Berlin-Prenzlauer Berg – einem der beliebtesten Stadtteile der Hauptstadt. Die direkte Umgebung bietet eine gelungene Kombination aus urbanem Leben, kultureller Vielfalt und hervorragender Infrastruktur.

In unmittelbarer Nähe lädt der Volkspark Friedrichshain zu erholsamen Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent: Die Tramstation Linie M10 liegt nur wenige Schritte entfernt, der S-Bahnhof Landsberger Allee ist in rund 10 Gehminuten erreichbar. Von dort aus gelangen Sie schnell zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten der Stadt. Der Berliner Hauptbahnhof ist in ca. 20 Fahrminuten erreichbar, der Flughafen BER in rund 40 Minuten.

Die zentrale Lage im Prenzlauer Berg macht diese Fläche sowohl für Mitarbeiter als auch Kunden hervorragend erreichbar und bietet zugleich ein attraktives, lebendiges Umfeld.

**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Gesamtschule

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	509,37 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Wärme	195,92 kWh/(m²a)

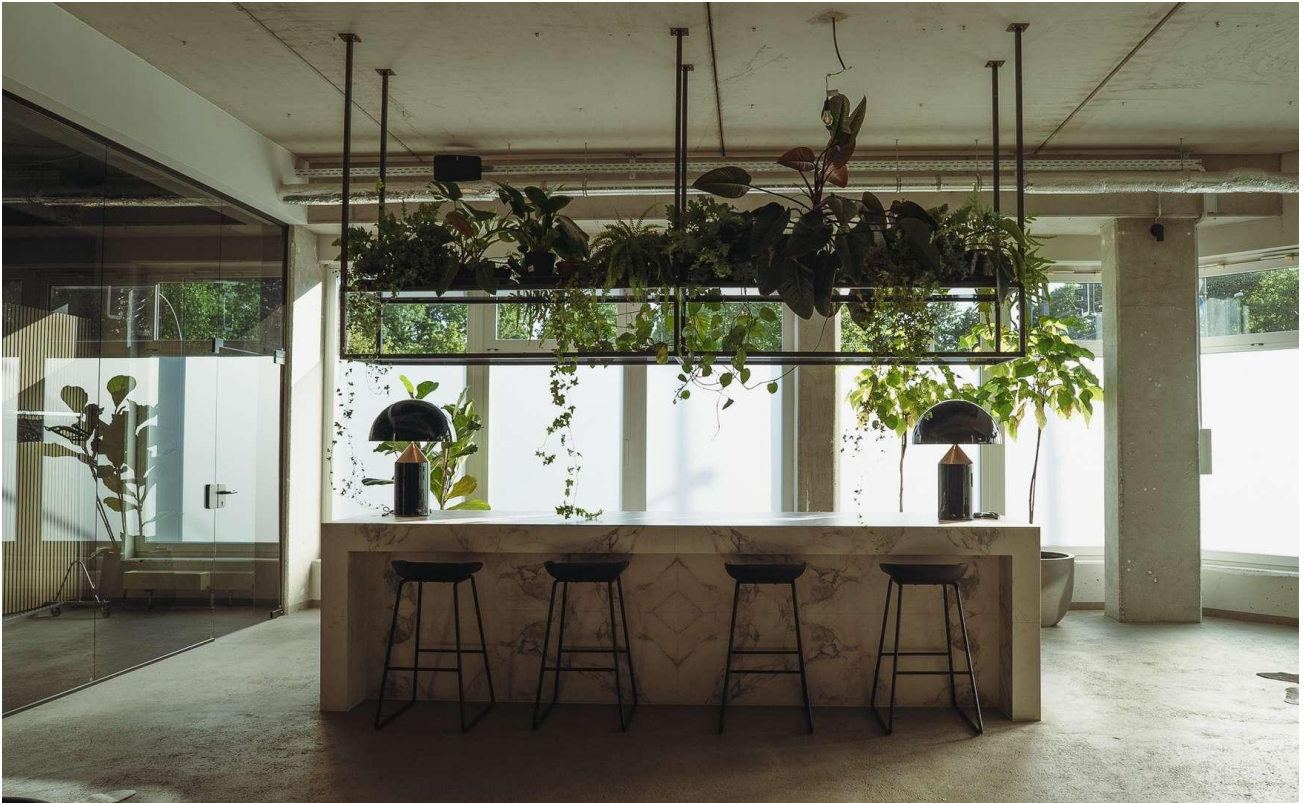
## Exposé - Galerie



Bürofläche



# Exposé - Galerie



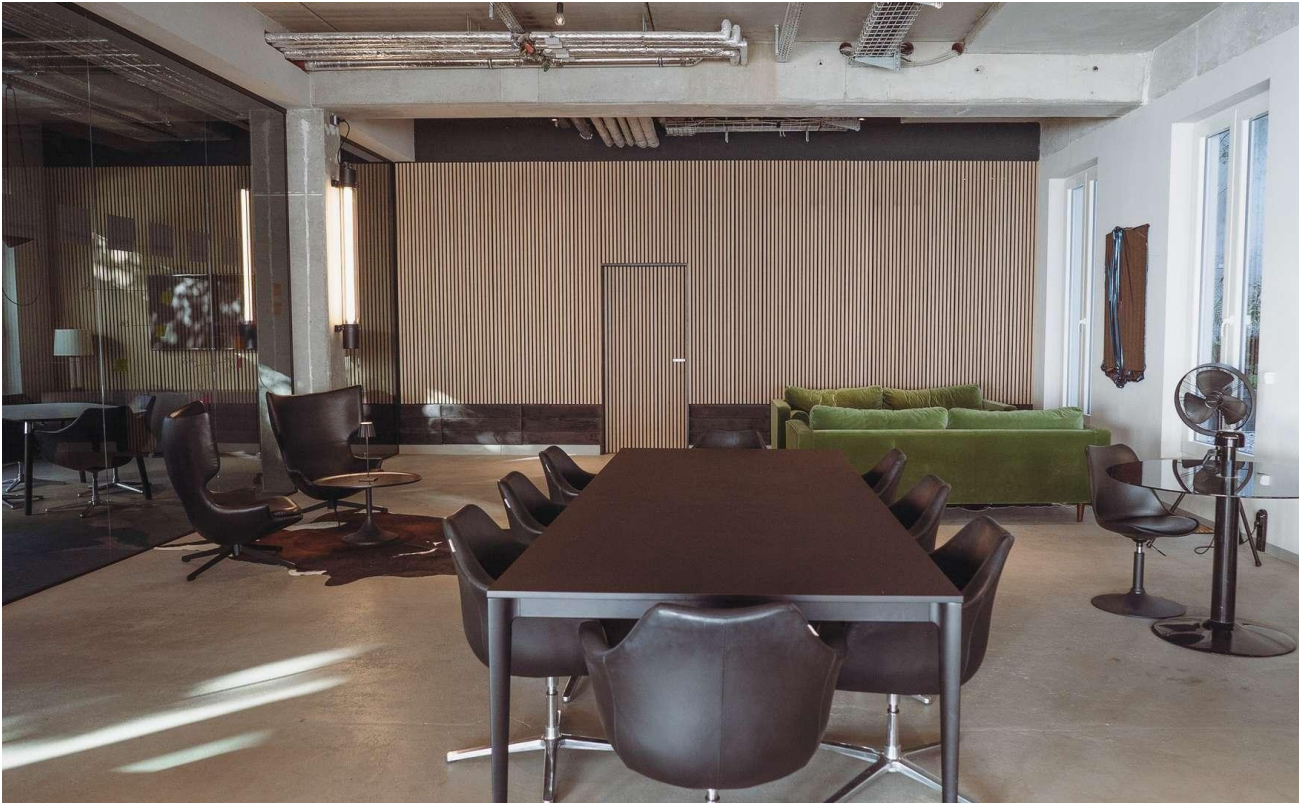
Tresen



Eingangsbereich



# Exposé - Galerie



Bürofläche



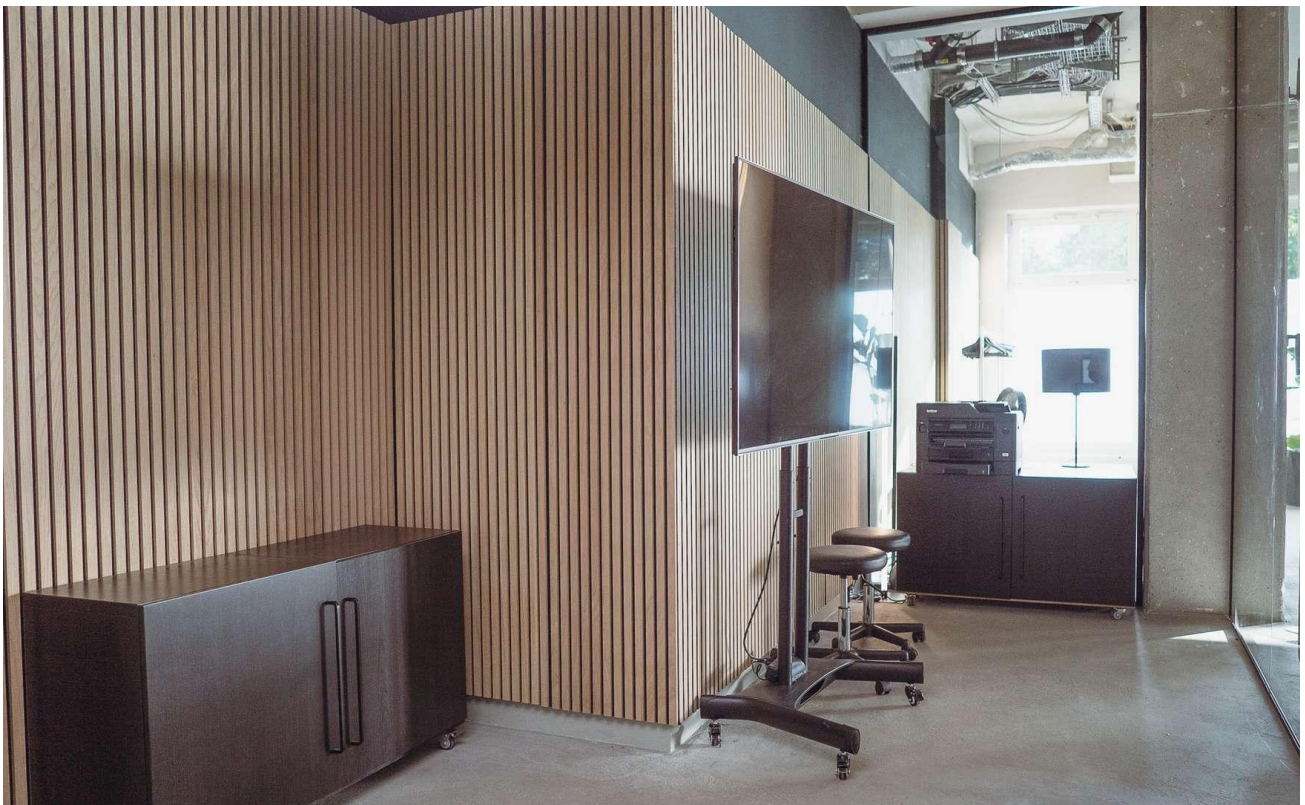
Bürofläche



# Exposé - Galerie



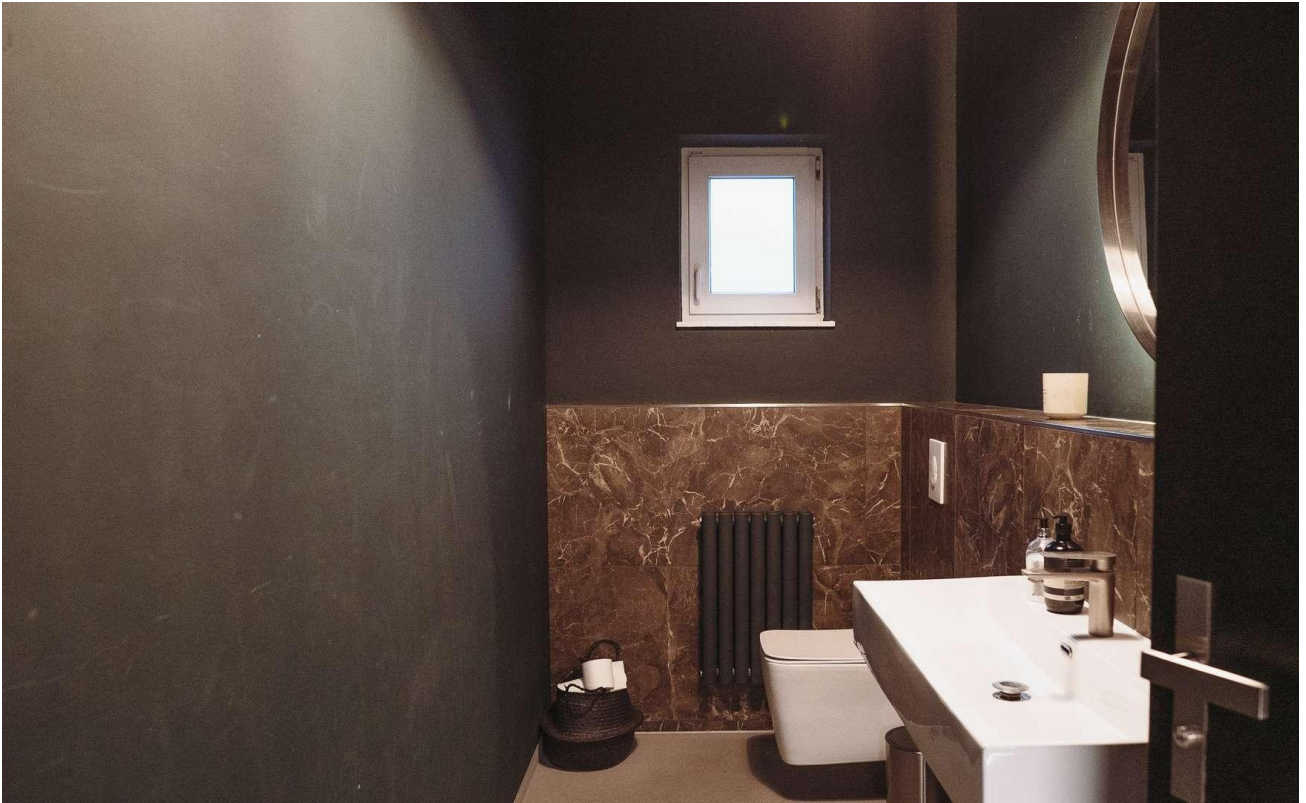
Meeting Raum



Studio



# Exposé - Galerie



Bad



Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Innenhof



# Exposé - Galerie



Innenhof



Front Ansicht



# Exposé - Galerie



Umgebung



Front Ansicht

# Exposé - Grundrisse

