

# Exposé

## Freifläche in Berlin

### Stilvolle Praxis-, Studio- oder Ausstellungsfläche in Top-Lage Berlin Prenzlauer Berg



Objekt-Nr. OM-393995

#### Freifläche

Vermietung: **6.900 € + NK**

Danziger Str. 211  
10407 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	sofort
Energieträger	Fernwärme	Zustand	Neuwertig
Summe Nebenkosten	1.000 €	Etage	Erdgeschoss
Mietsicherheit	20.700 €	Gesamtfläche	288,00 m <sup>2</sup>

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie suchen eine Fläche, die Professionalität mit urbanem Lifestyle verbindet? Willkommen in Ihrer neuen Wirkungsstätte im Herzen des Prenzlauer Bergs!

Die rund 288 m<sup>2</sup> große Erdgeschossfläche in einem gepflegten Wohn- und Geschäftshaus (Bj. 1996, modernisiert 2019) überzeugt durch offene, lichtdurchflutete Räume und ein modernes Ambiente. Ob Praxis, Designstudio, Showroom oder Agentur – hier entsteht Raum für Ideen, Begegnung und Wirkung.

Die fünf großzügigen Räume lassen sich flexibel gestalten – ob offen und kommunikativ oder diskret abgetrennt für vertrauliche Beratungsgespräche. Ein stilvoller Empfangsbereich mit Tresen, eine voll ausgestattete Einbauküche sowie moderne Sanitäranlagen (inkl. Gäste-WC) sind bereits integriert und machen die Fläche sofort einsatzbereit.

Dank barrierefreiem Zugang eignet sich die Immobilie ideal für Praxis- oder Kundenbetrieb. Ruhige Pausen oder kleine Team-Sessions lassen sich wunderbar im geschützten Innenhof genießen.

Kurz gesagt: eine Fläche, die Funktionalität und Stil perfekt verbindet – bereit, Ihre Vision sichtbar zu machen.

## Ausstattung

- ☆ Vielseitig nutzbar als Praxis, Showroom, Galerie, Studio oder Büro
- ☆ Offener, moderner Grundriss – flexibel teilbar
- ☆ Empfangsbereich mit Tresen
- ☆ Hochwertige Einbauküche
- ☆ Gäste-WC & moderne Sanitäranlagen
- ☆ Barrierefreier Zugang
- ☆ Abstellraum für Equipment oder Akten
- ☆ Energieeffizienzklasse B (Fernwärme)
- ☆ Nutzung des ruhigen Innenhofs

### Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Die Adresse Danziger Straße 211 steht für das, was Prenzlauer Berg so einzigartig macht: urban, kreativ, lebendig. In direkter Umgebung finden sich trendige Cafés, kleine Boutiquen, Kunst- und Kulturangebote – ein Umfeld, das inspiriert und Ihre Kunden, Patienten oder Besucher gleichermaßen anspricht.

- Tram M10 direkt vor der Tür
- S-Bahnhof Landsberger Allee ca. 10 Gehminuten entfernt
- 20 Minuten zum Berliner Hauptbahnhof
- 40 Minuten zum Flughafen BER

Und für die Mittagspause oder ein kurzes Durchatmen: der Volkspark Friedrichshain ist nur wenige Schritte entfernt.

**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Gesamtschule

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	509,37 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	195,92 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Freifläche

# Exposé - Galerie



Freifläche mit Tresen



Studio

# Exposé - Galerie

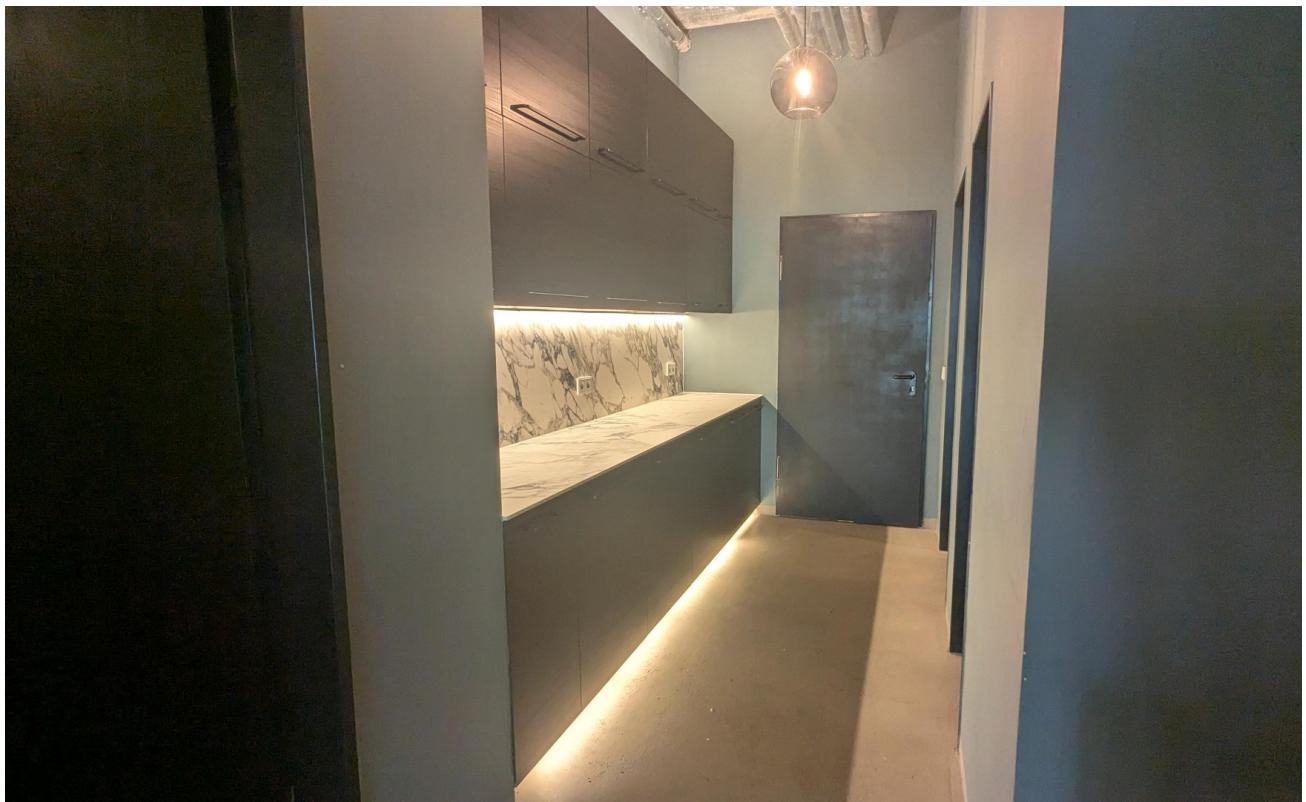


Nebenraum 1



Nebenraum 2

# Exposé - Galerie

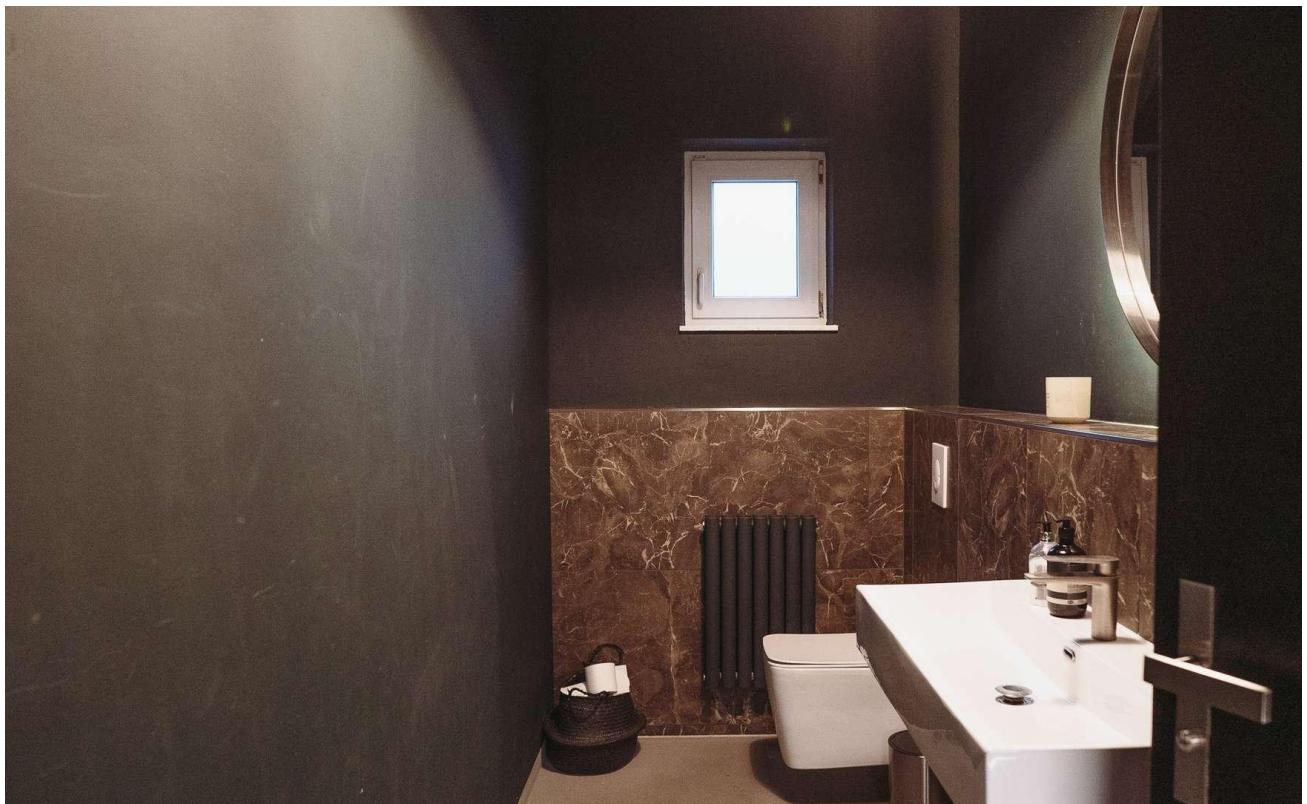


Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Bad



Innenhof

# Exposé - Galerie



Innenhof



Front Ansicht

# Exposé - Galerie

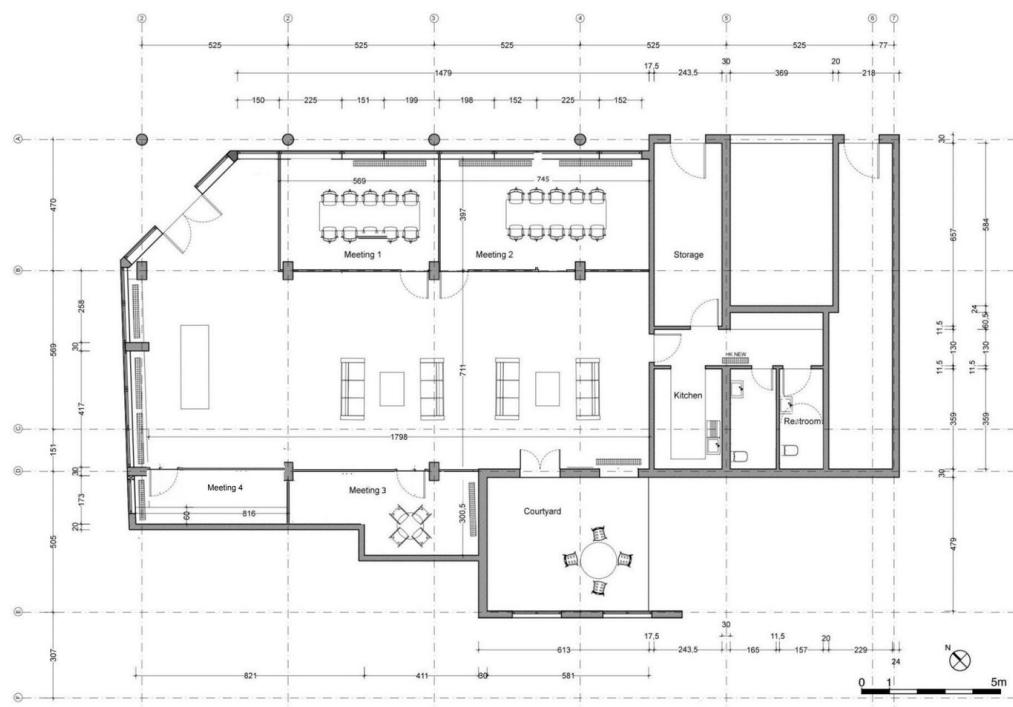


Umgebung



Front Ansicht

# Exposé - Grundrisse



## Grundriss