

# Exposé

## Bürofläche in Berlin

**!! Provisionsfrei !! Gewerbefläche mit Schaufenster in zentraler Lage von P-Berg**



Objekt-Nr. OM-402950

### Bürofläche

Vermietung: **1.627 € + NK**

Ansprechpartner:  
Tomi Rados

Käthe-Niederkirchnerstr. 40  
10407 Berlin  
Berlin  
Deutschland

|                   |           |                    |                      |
|-------------------|-----------|--------------------|----------------------|
| Baujahr           | 2000      | Übernahme          | Nach Vereinbarung    |
| Energieträger     | Fernwärme | Zustand            | gepflegt             |
| Nebenkosten       | 206 €     | Etage              | Erdgeschoss          |
| Heizkosten        | 108 €     | Büro-/Praxisfläche | 85,58 m <sup>2</sup> |
| Summe Nebenkosten | 314 €     | Gesamtfläche       | 85,58 m <sup>2</sup> |
| Mietsicherheit    | 4.881 €   | Heizung            | Zentralheizung       |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle und vielseitig nutzbare Gewerbeeinheit im Erdgeschoss überzeugt durch ihre großzügige Raumauflistung und gepflegten Zustand.

Aufgeteilt in zwei gut geschnittene Räume, eine kleine Teeküche sowie ein modernes Badezimmer, bietet die Fläche ideale Voraussetzungen für Büro-, Praxis- oder Dienstleistungsnutzung.

Die großen Schaufenster sorgen für eine freundliche, lichtdurchflutete Atmosphäre und bieten gleichzeitig optimale Sichtbarkeit zur Straße. Der Bodenbelag in Holzoptik und die abgehängte Decke mit integrierter Beleuchtung verleihen den Räumen ein modernes, professionelles Ambiente.

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**  
Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Für Rückfragen und Besichtigungstermine können Sie gerne Kontakt zu uns aufnehmen.

## Lage

Die Gewerbeeinheit befindet sich in der begehrten Käthe-Niederkirchner-Straße im Herzen von Prenzlauer Berg – einer der beliebtesten Wohnlagen Berlins. In unmittelbarer Nähe liegen zahlreiche Cafés, Restaurants, kleine Boutiquen und Wochenmärkte. Der Volkspark Friedrichshain sowie der Kollwitzplatz sind fußläufig erreichbar und bieten hohe Freizeit- und Erholungsqualität. Durch die hervorragende Anbindung an den ÖPNV ist man schnell in allen Teilen der Stadt.

**Infrastruktur:**  
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                           |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp         | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum          | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch Strom | 1,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)   |
| Endenergieverbrauch Wärme | 117,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |

## Exposé - Galerie



Zimmer 1 Ansicht 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Küche