

# Exposé

## Bürofläche in Berlin

**Ladenlokal Büro Praxis Café mit gr. Schaufenster nahe  
HBF, frei ab sofort, provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-431215

### Bürofläche

Vermietung: **2.250 € + NK**

Ansprechpartner:  
Frau Wu

Spenerstraße  
10557 Berlin  
Berlin  
Deutschland

|                |           |                    |                |
|----------------|-----------|--------------------|----------------|
| Baujahr        | 1905      | Zustand            | modernisiert   |
| Energieträger  | Fernwärme | Etage              | Erdgeschoss    |
| Nebenkosten    | 180 €     | Büro-/Praxisfläche | 124,00 m²      |
| Heizkosten     | 113 €     | Gesamtfläche       | 124,00 m²      |
| Mietsicherheit | 7.629 €   | Heizung            | Zentralheizung |
| Übernahme      | sofort    |                    |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir suchen für unsere helle und sehr gut geschnittene Gewerbeeinheit in Moabit Mieter. Die zu vermietende Einheit befindet sich in einem stilvollen Wohn- und Geschäftshaus.

Die Räumlichkeiten eignen sich zum Beispiel als Büro, Praxis, Musikschule, Galerie, Café oder für den Einzelhandel.

Die Einheit kann ab sofort gemietet werden.

Die Gesamtfläche verteilt sich auf 4 Zimmer, Flur, Tageslichtbad, 1 separates WC und eine Küche. Des Weiteren gehört eine Kellereinheit zum Mietobjekt.

Eine Besichtigung der Räumlichkeiten ist jederzeit möglich.

## Ausstattung

- 4 Räume (2 Räume zur Straßenseite mit großen Schaufenstern)
- Flur
- Küche (gefließt)
- Tageslichtbad (mit Wanne, gefließt)
- separates WC (gefließt)
- Keller
- Seiteneingang über den Hauseingang + Eingang direkt vom Gehweg

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Mietobjekt befindet sich in einem sehr zentral gelegenen Wohngebiet. Sie ist umgeben von einer Vielzahl historischer Sehenswürdigkeiten und liegt im Regierungsviertel. Auch touristische Attraktionen wie der Zoologische Garten, der Hackesche Markt oder die Friedrichstraße, sind leicht zu Fuß oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Den Tiergarten und die Spree erreicht man zu Fuß in 3 Minuten, ebenso den S-Bahnhof Bellevue, der nur eine S-Bahn-Station vom Berliner Hauptbahnhof entfernt ist. Zu Fuß liegt der Hauptbahnhof in ca. 19 Minuten entfernt. Mit dem PKW benötigt man nur ca. 6 Minuten.

Nächste öffentlichen Verkehrsmittel:

S-Bahnhof Bellevue (etwa 350 m Luftlinie)

U-Bahnhof Hansaplatz (etwa 800 m Luftlinie)

U-Bahnhof Turmstraße (etwa 900 m Luftlinie)

In der Straße gibt es ausreichend viele kostenlose Parkmöglichkeiten.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp         | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum          | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch Strom | 82,00 kWh/(m²a)   |
| Endenergieverbrauch Wärme | 82,00 kWh/(m²a)   |

## Exposé - Galerie



Von der Straße - 2

# Exposé - Galerie



Raum 1 (Ladeneingang)



Raum 2 mit großem Schaufenster

# Exposé - Galerie



Raum 3 - zum Innenhof



Raum 4 - nach hinten

# Exposé - Galerie



Raum 4 - nach vorne



Küche

# Exposé - Galerie

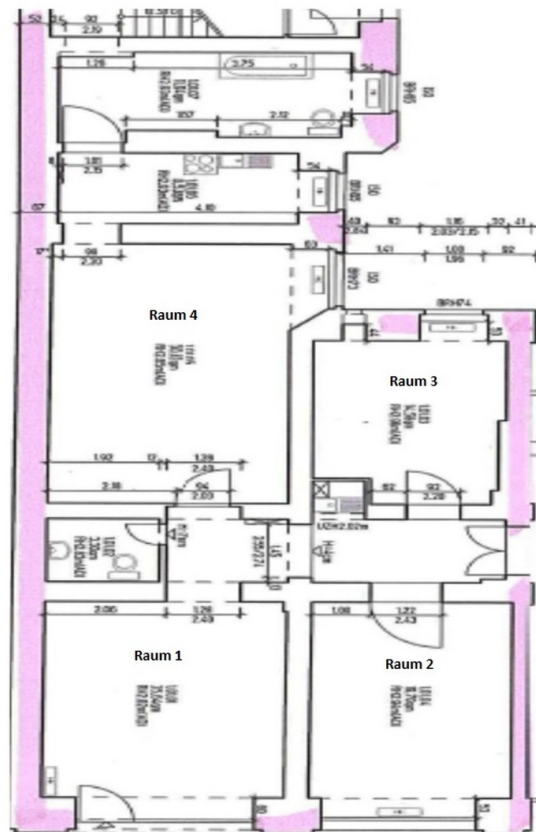


Tageslichtbad



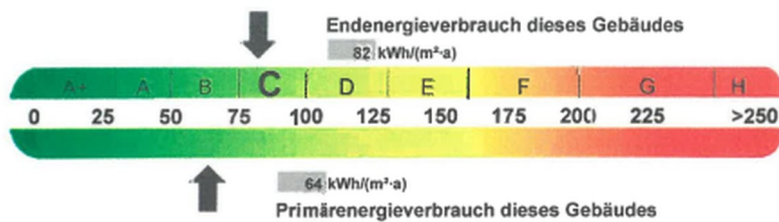
Separates WC

# Exposé - Galerie



Grundriss

## Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

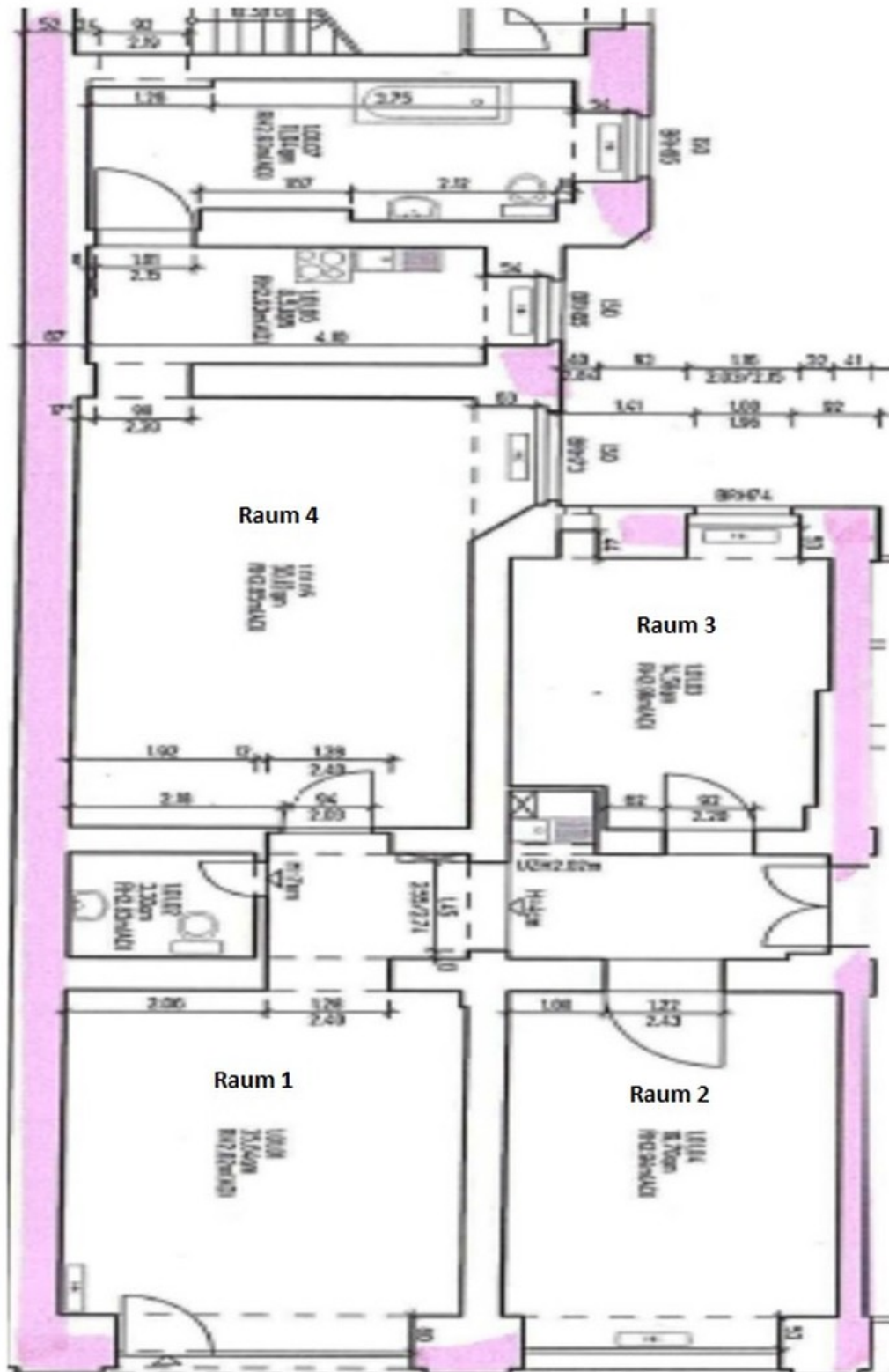
82 kWh/(m²·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Zeitraum<br>von | Zeitraum<br>bis | Energieträger <sup>3</sup>                         | Primär-<br>energie-<br>faktor | Energieverbrauch<br>[kWh] | Anteil<br>Warmwasser<br>[kWh] | Anteil Heizung<br>[kWh] | Klima-<br>faktor |
|-----------------|-----------------|----------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------------|------------------|
| 01.01.2015      | 31.12.2015      | Nat-Festbrennstoff aus KWK, erneuerbare Brennstoff | 0,45                          | 172273                    |                               | 172273                  | 1,14             |
| 01.01.2016      | 31.12.2016      | Nat-Festbrennstoff aus KWK, erneuerbare Brennstoff | 0,45                          | 182351                    |                               | 182351                  | 1,14             |
| 01.01.2017      | 31.12.2017      | Nat-Festbrennstoff aus KWK, erneuerbare Brennstoff | 0,45                          | 184318                    |                               | 184318                  | 1,14             |
| 01.01.2015      | 31.12.2017      | Leerstandszuschlag                                 | 0,45                          | 27758                     |                               | 27758                   |                  |
| 01.01.2015      | 31.12.2017      | Warmwasserzuschlag                                 | 1,8                           | 205877                    | 205877                        |                         |                  |

Energieausweis

# Exposé - Grundrisse



Grundriss