

# Exposé

## Bürofläche in Berlin

### Stilvolle Büro-/Ladenfläche am Halleschen Tor – modernes Ambiente für stilles Gewerbe (Zweitbezug)



Objekt-Nr. OM-431627

#### Bürofläche

Vermietung: **1.500 € + NK**

Ansprechpartner:  
Johannes Duus

Neuenburger Str. 19  
10969 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Nebenkosten	150 €	Zustand	Neuwertig
Heizkosten	100 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	250 €	Büro-/Praxisfläche	75,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	4.000 €	Gesamtfläche	75,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine gepflegte Büro- bzw. Ladenfläche in der Neuenburger Straße in Berlin. Es handelt sich um einen Zweitbezug in modernem Zustand.

Die Einheit verfügt über einen großzügigen Hauptraum, eine integrierte Küchenzeile sowie Sanitärflächen. Die hochwertige Ausstattung mit Einbauküche, Beleuchtungselementen und Holzfußboden bietet eine angenehme Arbeitsatmosphäre.

Geeignet für stilles Gewerbe. Eine Nutzung als Airbnb oder zu Wohnzwecken ist ausgeschlossen.

Description (English):

A well-maintained office/retail space is available for rent on Neuenburger Straße in Berlin. This is a second occupancy in modern condition.

The unit offers a spacious main area, a built-in kitchenette, and sanitary facilities. High-quality finishes, wooden flooring, and integrated lighting create a pleasant working environment.

Suitable for quiet commercial use only. Airbnb or residential use is not permitted.

## Ausstattung

Großzügiger, offen gestalteter Hauptraum

Moderne Einbauküche / Teeküche

Sanitärbereich vorhanden

Hochwertiger Holzfußboden

Zeitgemäße Beleuchtung (Decken- und Pendelleuchten)

Große Fensterflächen mit guter Tageslichtversorgung

Gepflegter Zustand (Zweitbezug)

Geeignet für stilles Gewerbe

Features (English):

Spacious, open-plan main area

Modern built-in kitchenette

Sanitary facilities available

High-quality wooden flooring

Contemporary lighting (ceiling and pendant lights)

Large windows providing good natural light

Well-maintained condition (second occupancy)

Suitable for quiet commercial use only

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Die Neuenburger Straße befindet sich in zentraler und gut erreichbarer Lage in Berlin. Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung mit Büros, Ateliers und kleinen Gewerbebetrieben.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die schnelle Erreichbarkeit der Berliner Innenstadt sorgen für eine hohe Standortqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und weitere infrastrukturelle Angebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Location Description (English):

Neuenburger Straße is centrally located and easily accessible within Berlin. The surrounding area features a mix of residential and commercial use, including offices, studios, and small businesses.

The property benefits from good public transport connections and convenient access to the city center. Shops, restaurants, and other amenities are located nearby.

### **Infrastruktur:**

Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

HAUS B  
EG

LADEN B

Verkaufsraum	64,37 m <sup>2</sup>
Lager / Teeküche	7,06 m <sup>2</sup>
WC Personal	3,42 m <sup>2</sup>
	74,85 m <sup>2</sup>

NACH PUTZABZUG  
74,46 M<sup>2</sup>

