

Exposé

Bürofläche in Berlin

**Gewerbeinheit in zentraler Lage - geeignet als
Kapitalanlage oder Eigennutz**



Objekt-Nr. OM-441663

Bürofläche

Verkauf: **240.000 €**

Ansprechpartner:
Phil Schlundt

Wollinerstr. 17
10435 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1900
Energieträger	Gas
Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	gepflegt

Etage	Erdgeschoss
Büro- /Praxisfläche	39,41 m ²
Gesamtfläche	39,41 m ²
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir bieten eine aktuell vermietete Gewerbeeinheit mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Durch die rund 4 Meter hohe Decke entsteht ein großzügiges Raumgefühl – gleichzeitig besteht die Möglichkeit, bei Bedarf eine zweite Ebene einzubauen. Der Grundriss ist derzeit durch Leichtbau-/Rigipswände in drei Räume unterteilt, kann jedoch jederzeit ohne großen Aufwand wieder geöffnet oder neu gestaltet werden.

Die Einheit verfügt über bodentiefe Fenster, die für eine angenehme Belichtung sorgen. Zusätzlich sind Außen-Jalousien vorhanden, was sowohl für gewerbliche Nutzung als auch für eine mögliche alternative Nutzung praktisch ist.

Der Mietvertrag läuft aktuell noch bis zum 30.11.2026. Er kann auf Wunsch des Käufers verlängert werden – etwa für eine Kapitalanlage – oder nach Ablauf der Frist für eine Eigennutzung frei werden. Die aktuelle Nettokaltmiete beträgt 835 €, die Warmmiete 947 €.

Die Fläche befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Jugendstil-Mehrfamilienhauses in unmittelbarer Nähe zum Mauerpark. Eine Umwidmung in Richtung Kurzzeitvermietung (z. B. Airbnb) wurde im selben Gebäude bereits vorgenommen, sodass auch diese Option grundsätzlich geprüft werden kann.

Mit 39,41 m² bietet die Einheit ein kompaktes, aber flexibles Raumangebot – ideal für Büro, Praxis, Atelier oder perspektivisch auch für alternative Konzepte.

Ausstattung

Die Einheit verfügt über eine Küchenzeile und ein Bad mit Waschbecken und WC.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Einbauküche

Sonstiges

vielfältig nutzbar

Lage

Das Objekt liegt im Szenebezirk Prenzlauer Berg, unweit des starken frequentierten Mauerparks und Kollwitzkietz.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	120,60 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Wärme	109,60 kWh/(m²a)

Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Gewerbefläche



Gewerbefläche

Exposé - Galerie



Gewerbefläche



Gewerbefläche

Exposé - Galerie



Gewerbefläche



Bad / WC

Exposé - Galerie

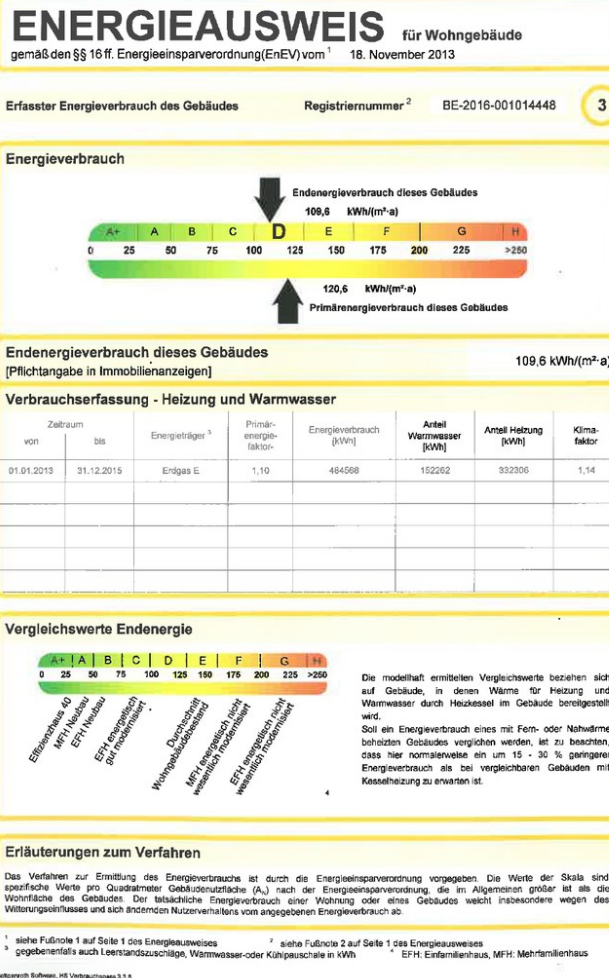
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude	
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 18. November 2013	
Gültig bis:	15.08.2026
Registrierungsnummer ²	BE-2016-001014448
1	
Gebäude	
Gebäudetyp	Mehrfamilien-Reiheneckhaus
Adresse	Rheinberger 46 / Wollner Str. 17, 10435 Berlin
Gebäudefläche	Gesamtes Gebäude
Baujahr Gebäude ³	1900
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1996
Anzahl Wohnungen	15
Gebäudenutzfläche (A _g)	1.612,8 m ² ☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ⁵	Erds gas E
Erneuerbare Energien	Art: ohne Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Schachtelung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☐ Sonstiges (beiwiligt)
Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes	
Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Baugruppe dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen übersichtliche Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4). ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt. Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller ☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).	
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises	
Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.	
Aussteller: R O Ingenieurbüro Projekt- und Energieberatung Dipl.-Ing. Roland Orgel Schweinskopffstr. 16 10115 Berlin R O I Projekt- und Energieberatung Dipl.-Ing. R. Orgel Tel. (030) 257622-23, Fax: 18 Schweinskopffstr. 16, 10115 Berlin 16.08.2016 Ausstellungsdatum Unterschrift des Ausstellers	
¹ Datum der angegebenen EnEV, gegebenenfalls angewandten Änderungsverordnung zur EnEV Registrierungsnummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und § 19 EnEV) ist das Datum der Anfertigung eintragen; die Registrierungsnummer ist nach dem Eingang nachträglich anzusetzen. Mehrfachangaben möglich ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registrierungsnummer ist nach dem bei Wärmeerzeugern Bauplan der Übergabestation ³ Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registrierungsnummer ist nach dem bei Wärmeerzeugern Bauplan der Übergabestation ⁴ Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registrierungsnummer ist nach dem bei Wärmeerzeugern Bauplan der Übergabestation ⁵ Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registrierungsnummer ist nach dem bei Wärmeerzeugern Bauplan der Übergabestation	

Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude	
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 18. November 2013	
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes	Registrierungsnummer ² BE-2016-001014448
2	
Energiebedarf	
CO ₂ -Emissionen ¹ kg/(m ² ·a)	
Anforderungen gemäß EnEV³ Primärenergiebedarf: Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a) ☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4101-10 Energetische Qualität des Gebäudes (A_g): Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K) ☐ Verfahren nach DIN V 18959 Rechnerischer Wärmeverbrauch bei Neubau ☐ eingehalten ☐ Regeleinstellung nach § 9 Absatz 2 EnEV	
Endenergiebedarf dieses Gebäudes	
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]	
Angaben zum EEWärmeG ⁵	
Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) Art: Deckungsanteil: % Ersatzmaßnahmen⁶ Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt. ☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten. ☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten. Verschiefter Anforderungswert Primärenergiebedarf kWh/(m²·a) W/(m²·K) Verschiefter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudenutzfläche⁷ W/(m²·K)	
Vergleichswerte Endenergie	
Erläuterungen zum Berechnungsverfahren	
Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs verschiedene Verfahren zu, die im Grundsatz zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen unterschiedlicher Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf die tatsächlichen Energieverbräuche. Die ausgewiesenen Bedarfs- und Verbrauchswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_g), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. ¹ freiwillige Angabe ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises ³ nur bei Neubaus ⁴ nur bei Neubaus ⁵ siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises ⁶ nur bei Neubaus ⁷ siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises	

Energieausweis

Exposé - Galerie



Energieausweis

The floor plan shows a building with several rooms and a central corridor. The rooms are labeled as follows:

- Room 1:** Located at the top left, containing a kitchen (Küche) and a bathroom (Badezimmer).
- Room 2:** Located at the top right, containing a kitchen (Küche) and a bathroom (Badezimmer).
- Room 3:** Located in the middle left, containing a kitchen (Küche) and a bathroom (Badezimmer).
- Room 4:** Located in the middle right, containing a kitchen (Küche) and a bathroom (Badezimmer).
- Room 5:** Located at the bottom left, containing a kitchen (Küche) and a bathroom (Badezimmer).
- Room 6:** Located at the bottom right, containing a kitchen (Küche) and a bathroom (Badezimmer).

The plan also includes a large blue-shaded area in the center, which is labeled "Bau 1". A compass rose is located in the top right corner, and a scale bar is at the bottom. The address "Holländer Straße" is written at the bottom center.

ISO	Isolierverglaste Kunststoff-Fenster
EF	Einfachfenster
BRH	Brüstungshöhe
H	Tür- bzw. Fensterhöhe
IS	Isotellurionschicht
	Muldenkörper
	Rechtwinkel B - Bestand X - Neubau

26. 02. 98

Beauftragtes Planungsbüro:



Bauplanung
und Bauleitung

Ingenieurbüro
Karasch & Küchler GmbH

Büro für Bauplanung und Bauleitung
Bornholmer Straße 91, PSF 78
10439 Berlin
Tel. 030/4445901, Fax. 030/4459377

Vorhaben: Abgeschlossenheit
Wohnhaus
Wolliner Straße 17 / Rheinsberger Straße 46
10425 Berlin

10433 Berlin

Darstellung

Grundriß Erdgeschoß

EG

Flüchtling	Datum	Name	Bezeichnung
			Noack
Projekt-Nr.	Noßstab	Datum	Blatt-Nr.

Seite 9/9