

# Exposé

## Ladenlokal in Berlin

### Kreuzberg: 4-Zimmer Gewerbeeinheit mit Badezimmer | Ladeneinheit, Büro, Praxis, Atelier



Objekt-Nr. OM-447134

#### Ladenlokal

Vermietung: **1.200 € + NK**

Ansprechpartner:  
David Turyabahika

Oppelner Straße 33  
10997 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1898	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	renovierungsbedürftig
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	120 €	Gesamtfläche	80,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	120 €	Verkaufsfläche	80,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	2.000 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Gewerbeeinheit im Vorderhaus Souterrain ab SOFORT in Bestlage Kreuzbergs nahe Görlitzer Park

Alles außer Gastronomie und Ferienvermietung. Renovierung durch den Vermieter oder gegen Mietfreiheit durch den Mieter.

80 m<sup>2</sup>

3 Fenster zur Straße für ausreichend Tageslicht

5 Räume

MV Länge nach Absprache

Staffelmiete

## Ausstattung

### Fußboden:

Fliesen

## Lage

**\*\*Vielseitige Gewerbeeinheit im Souterrain mit Fensterflächen – Oppelner Straße 33, 10997 Berlin-Kreuzberg\*\***

In attraktiver Kiezlage von Berlin-Kreuzberg steht diese flexibel nutzbare Gewerbeeinheit im Souterrain eines gepflegten Altbaus zur Vermietung. Die vorhandenen Fensterflächen sorgen trotz Souterrainlage für angenehmes Tageslicht und schaffen eine freundliche Arbeitsatmosphäre – ideal für zahlreiche gewerbliche Nutzungskonzepte.

Die Oppelner Straße liegt im Herzen des gefragten Wrangelkieses, nur wenige Schritte von der Spree und der Oberbaumbrücke entfernt. Die Umgebung zählt zu den dynamischsten Teilmärkten Berlins und ist geprägt von einer lebendigen Mischung aus Kreativwirtschaft, Start-ups, etablierten Unternehmen, Einzelhandel und vielfältigen Dienstleistungsangeboten. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich zahlreiche Cafés, Restaurants, Galerien sowie kleine Boutiquen, die für eine hohe Standortattraktivität und gute Kundenfrequenz sorgen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die U-Bahn-Stationen Schlesisches Tor (U1/U3) und Görlitzer Bahnhof (U1/U3) sind fußläufig erreichbar und gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Berliner Innenstadt, nach Mitte, Friedrichshain und zum Hauptbahnhof. Auch der S- und Regionalbahnhof Warschauer Straße ist in kurzer Zeit erreichbar. Die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen ermöglicht zudem eine gute Erreichbarkeit mit dem Auto und Fahrrad.

Die Fläche eignet sich für nahezu alle gewerblichen Nutzungen, **\*\*ausgenommen Gastronomie und Ferienvermietung\*\***.

Die Einheit kann nach Vereinbarung **\*\*saniert durch den Vermieter übergeben\*\*** werden. Alternativ besteht die Möglichkeit, dass **\*\*der Mieter die Renovierung in Abstimmung selbst übernimmt\*\***, wobei hierfür eine **\*\*Mietfreistellung nach Vereinbarung\*\*** gewährt werden kann. Dadurch lässt sich die Fläche optimal an die individuellen Anforderungen Ihres Nutzungskonzepts anpassen.

### **\*\*Highlights:\*\***

- ✓ Sehr gute Lage im beliebten Wrangelkiez in Berlin-Kreuzberg
- ✓ Souterrain mit Fensterflächen und Tageslichteinfall
- ✓ Flexible Nutzungsmöglichkeiten (z. B. Büro, Atelier, Praxis, Studio, Showroom, Dienstleistung)

- ✓ Nutzung **\*\*nicht\*\*** für Gastronomie oder Ferienvermietung vorgesehen
- ✓ Übergabe wahlweise saniert durch Vermieter
- ✓ Alternativ Renovierung durch Mieter gegen Mietfreistellung möglich
- ✓ Lebendiges Umfeld mit hoher Standortqualität
- ✓ Sehr gute Anbindung an U-Bahn, S-Bahn und Straßenverkehr

Gerne stellen wir Ihnen die Fläche im Rahmen eines persönlichen Besichtigungstermins vor.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	1,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	132,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Raum 1

# Exposé - Galerie



Raum 1



Raum 2 mit Eingangstreppe

# Exposé - Galerie



Raum 2 mit Eingangstreppe



Raum 2 mit Eingangstreppe

# Exposé - Galerie



Raum 3



Raum 3

# Exposé - Galerie



Raum 3



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Verbindungsraum

# Exposé - Galerie



Raum 4 (Raum zum Hof)



Raum 4 (Raum zum Hof)

# Exposé - Galerie



Raum 4 (Raum zum Hof)



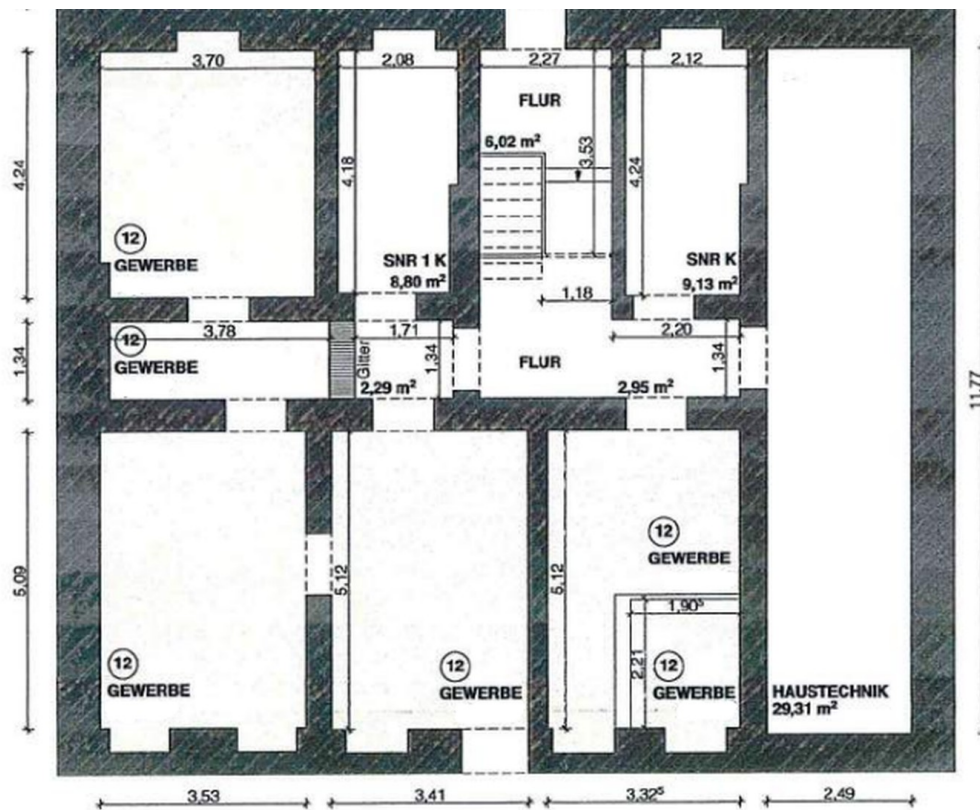
Straßenansicht

# Exposé - Galerie



Straßenansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss