

# Exposé

## Restaurant in Berlin

### Flexible Gewerbefläche für Gastro, Büro oder Dienstleistung in Berlin-Kaulsdorf



Objekt-Nr. OM-452188

### Restaurant

Vermietung: **2.771 € + NK**

Ansprechpartner:  
Bischoff Berlin Immobilien GmbH -  
Hausverwaltung-

Windbergweg 1  
12623 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Gesamtfläche	185,00 m <sup>2</sup>
Nebenkosten	250 €	Neben-/Lagerfläche	20,31 m <sup>2</sup>
Heizkosten	250 €	Gastronomiefläche	165,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	500 €	Parkflächen	5
Mietsicherheit	9.000 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine vielseitig nutzbare Gewerbeeinheit im Berliner Ortsteil Kaulsdorf. Die Fläche eignet sich ideal für Büro-, Praxis- oder Dienstleistungsnutzungen und bietet flexible Gestaltungsmöglichkeiten für unterschiedliche Konzepte.

Die Einheit verfügt über eine funktionale Raumaufteilung. Eine individuelle Anpassung an die Bedürfnisse des zukünftigen Mieters ist möglich.

Ob klassisches Büro, Beratungsstelle, Studio, Praxis oder Gastro – hier lassen sich verschiedenste Nutzungsideen realisieren.

zum Beispiel Nutzungsmöglichkeiten:

Büro / Verwaltung

Praxis (z. B. Physiotherapie, Beratung)

Dienstleistungsgewerbe

Studio (Kosmetik, Nagelstudio etc.)

Schulungs- oder Coachingräume

Ideal für Selbstständige, kleine Unternehmen oder Dienstleister, die eine gut gelegene und flexible Gewerbefläche in ruhiger Lage von Berlin suchen – mit langfristiger Perspektive.

## Ausstattung

Hinweis:

Die Fläche wurde zuvor gastronomisch genutzt und kann bei Bedarf entsprechend umgestaltet werden.

Es steht noch ein wunderschöner Tresen in der Halle, der verschiedene Möglichkeiten der Nutzung offen lässt.

Es können 5 Stellplätze angemietet werden (angrenzender eigener Parkplatz).

Ausreichend Sanitäreinrichtungen sowie CEE-Steckdosen sind ebenfalls vorhanden.

- Mietvertragslaufzeit nach Vereinbarung
- Optionsrecht zur Verlängerung der Mietzeit wird eingeräumt
- Staffelmiete möglich, Details und Staffelung nach individueller Vereinbarung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf den uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Informationen.

Gern stellen wir Ihnen die Gewerbeeinheit nach Terminvereinbarung (bevorzugt per Mail) vor.

Wir freuen uns auf Ihr Interesse für diese interessante Gewerbeeinheit.

Impressum:

Bischoff Grundbesitz GmbH & Co KG

Niebergallstr. 4

12557 Berlin

Bischoff Grundbesitz

GmbH & Co KG

Sitz: Berlin

Amtsgericht:

Berlin-Charlottenburg

HRB 50326 A

Steuer-Nº:37/142/02058

Persönlich haftende Gesellschafterin:

Bischoff Grundbesitz

Geschäftsführungs GmbH

Amtsgericht:

Berlin-Charlottenburg

HRB 163444 B

Geschäftsführer:

Dipl.-Wi.Jur. (FH) André Bischoff

## **Lage**

Das Objekt befindet sich in einem ruhigen und gewachsenen Wohngebiet im beliebten Ortsteil Kaulsdorf (Bezirk Marzahn-Hellersdorf). Die Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung sowie kleineren Gewerbeeinheiten und bietet somit ein angenehmes Arbeitsumfeld mit lokalem Kundenpotenzial.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie das Straßennetz ist gegeben, wodurch sowohl Mitarbeiter als auch Kunden die Fläche gut erreichen können.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Grundschule, Realschule, Gesamtschule

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	28,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergiebedarf Wärme	187,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



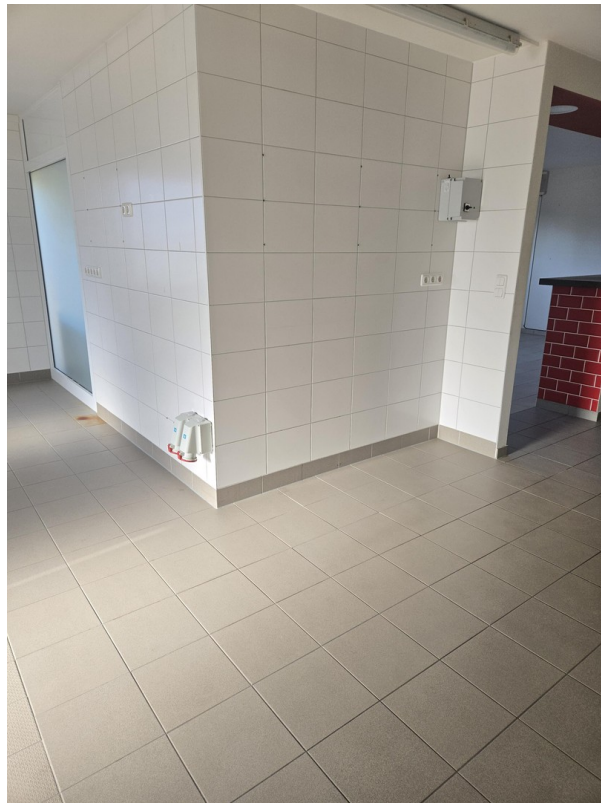
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

