

Exposé

Bürofläche in Berlin

Provisionsfreie Gewerbefläche gegenüber Markthalle 9, nutzbar als Büro oder Laden



Objekt-Nr. OM-458071

Bürofläche

Vermietung: **1.930 € + NK**

Ansprechpartner:
Alexander Müller

Eisenbahnstraße 5
10997 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1898	Übernahme	Nach Vereinbarung
Energieträger	Gas	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nebenkosten	175 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	115 €	Büro-/Praxisfläche	68,00 m ²
Summe Nebenkosten	290 €	Gesamtfläche	70,00 m ²
Mietsicherheit	5.790 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine Gewerbeeinheit im Vorderhaus, Erdgeschoss links, in der Eisenbahnstraße 5 in 10997 Berlin.

Die Fläche umfasst ca. 70 m² im Erdgeschoss sowie ergänzend ca. 14 m² Kellerfläche.

Dank der hohen Decken und des offenen Grundrisses eignet sich die Einheit hervorragend für eine flexible Nutzung – sowohl als Bürofläche als auch für Konzepte mit Kundenverkehr.

Ein besonderer Vorteil ist die große Fensterfläche zur Eisenbahnstraße, die für eine gute Sichtbarkeit und natürliche Belichtung sorgt. Dadurch eignet sich die Fläche auch sehr gut für Präsentation, Beratung oder Verkauf.

Zusätzlich verfügt die Einheit über drei separate Zugänge (Straße, Hinterhof und Durchfahrt), was eine flexible Nutzung und klare Trennung von Kunden- und Arbeitsbereichen ermöglicht.

Im Zuge einer umfassenden Modernisierung wurden die Elektrik sowie die Haustechnik vollständig erneuert. Zusätzlich wurden umfangreiche Maler- und Putzarbeiten durchgeführt, sodass die Fläche bezugsfertig in einem sehr guten Zustand ist.

Ausstattung

ca. 70 m² Gewerbefläche (EG)

ca. 14 m² Kellerfläche

Große Fensterfläche zur Eisenbahnstraße (sehr gute Sichtbarkeit)

Elektrische Rollläden zur Straßenseite

Hohe Decken mit großzügigem Raumgefühl

Drei separate Zugänge (Straße / Hinterhof / Durchfahrt)

Moderne Elektrik und erneuerte Haustechnik

Frisch ausgeführte Maler- und Putzarbeiten

Flexible Nutzung für Büro, Beratung, Showroom oder Laden

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Keller

Sonstiges

Provisionsfreie Vermietung

Verfügbarkeit nach Absprache

Besichtigungen kurzfristig möglich

Lage

Die Gewerbefläche befindet sich in der Eisenbahnstraße 5 in Berlin-Kreuzberg, direkt gegenüber der beliebten Markthalle 9.

Die Lage ist geprägt durch eine hohe Frequenz, eine lebendige Nachbarschaft sowie eine Mischung aus Gastronomie, Einzelhandel und kreativen Gewerben.

Damit bietet das Umfeld sowohl eine sehr gute Sichtbarkeit als auch ein attraktives Arbeitsumfeld.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut.

Infrastruktur:

Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	23,46 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme	83,43 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Raum vorne: FB OSB versiegelt

Exposé - Galerie



Raum vorne: FB Beton

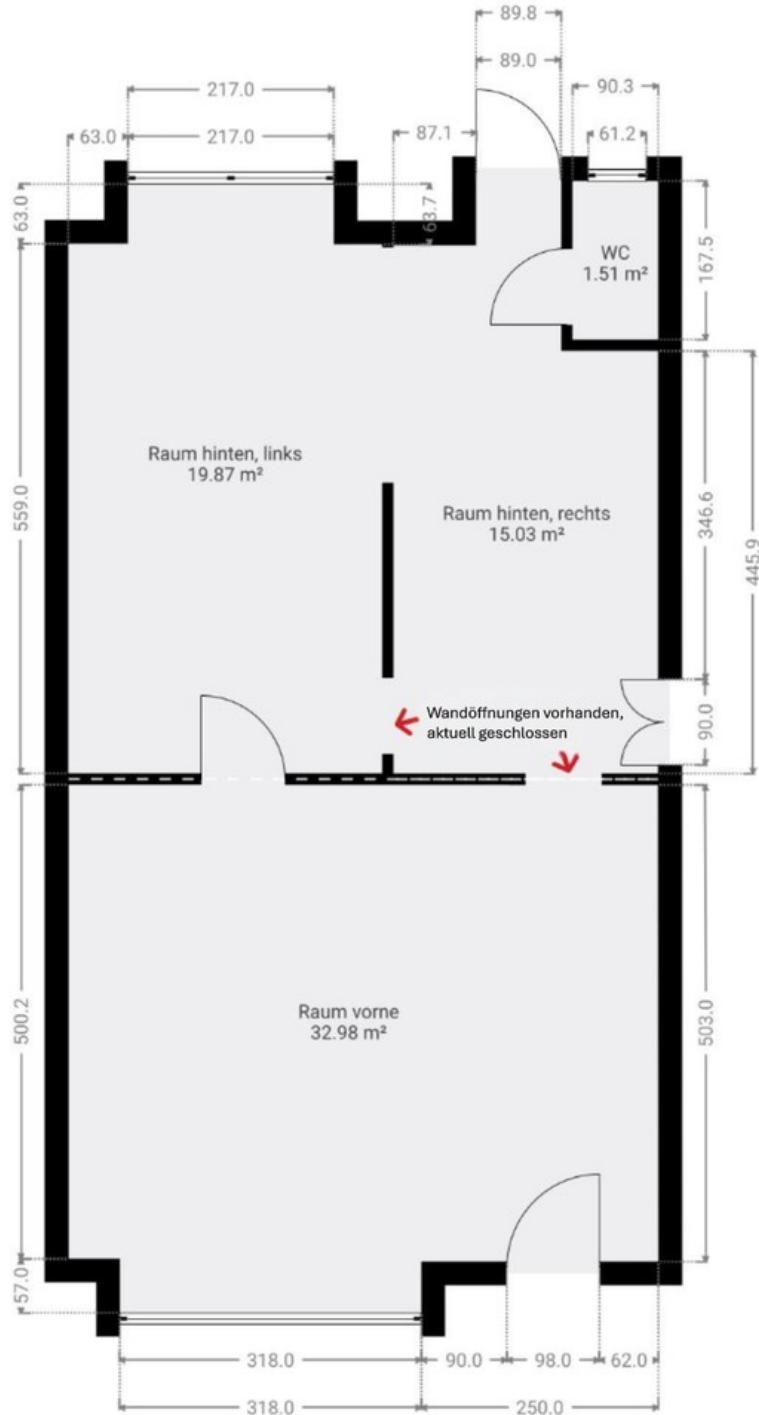


Raum vorne: FB OSB versiegelt



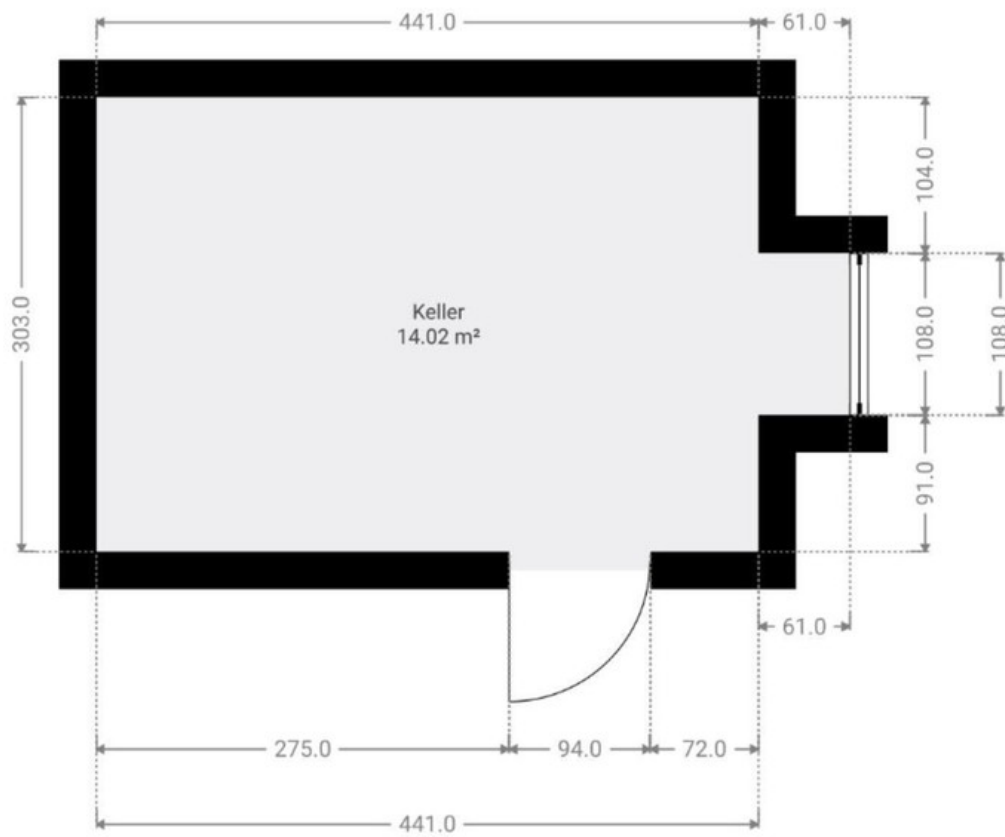
Ansicht Eisenbahnstraße

Exposé - Grundrisse



ACHTUNG: Alle Maße und Details sind auf der Baustelle zu prüfen. Maße und Details dienen nur der Orientierung.

Exposé - Grundrisse



ACHTUNG: Alle Maße und Details sind auf der Baustelle zu prüfen. Maße und Details dienen nur der Orientierung.

Exposé - Anhänge

1. Mieterselbsauskunft Eis5VHEGli

Mieterselbstauskunft - Gewerbe

Im Rahmen dieser freiwilligen Mieterselbstauskunft erteile(n) ich/wir die nachfolgenden Informationen in Bezug auf eine mögliche Anmietung des unten genannten Mietobjekts.

Mir/Uns ist bekannt, dass die Vermieterin seine Entscheidung für eine Vermietung auf die vollständigen und wahrheitsgemäßen Angaben aus dieser Auskunft stützt und diese zur Vorbedingung macht.

Objektdaten

Adresse	Vorderhaus, Eisenbahnstraße 5, 10997 Berlin
Etage	EG links
Größe	ca. 70 qm (EG) / ca. 14 qm (Keller)
Einzug / Mietbeginn	Voraussichtlich Juli 2026
Mietzahlung ab	Keine Angabe

Angaben zum Unternehmen

Firmierung	
Derzeitige Anschrift (Straße, Hausnummer, PLZ, Ort)	
Telefon	
E-Mail	
Internetadresse	
Rechtsform des Unternehmens	
Gründungsjahr	
Handelsregister-Nr. / Amtsgericht	
Branche	
Derzeitiger Vermieter (Name, Anschrift, Telefon)	

Weitere Angaben zum Gewerbebetrieb

Geplante Art der Nutzung (z.B. Büro, Lager, Verkaufsfläche)	
Gewünschte Mietdauer	
Ausgewiesener Jahresumsatz (Nachweise sind beizufügen)	
Ausgewiesener Jahresgewinn (Nachweise sind beizufügen)	
Anzahl der Mitarbeiter	
Kundenverkehr	<input type="checkbox"/> ja / <input type="checkbox"/> nein
Ihre Geschäftszeiten	
Genehmigungspf. Gewerbe	<input type="checkbox"/> ja / <input type="checkbox"/> nein
Genehmigung vorhanden	<input type="checkbox"/> ja / <input type="checkbox"/> nein
Sonstige Angaben	

Zeichnungsberechtigte Unternehmensvertreter

	1. Geschäftsführer / Inhaber	2. Geschäftsführer / Inhaber
Name, Vorname		
Derzeitige Anschrift (Straße, Hausnummer, PLZ, Ort)		
Geburtsdatum		
Staatsangehörigkeit		
Telefon		
E-Mail		

Bitte zutreffend ankreuzen:

- Ein Vergleichs- oder Insolvenzverfahren wurde nicht beauftragt bzw. eröffnet.
- Eine eidesstattliche Versicherung wurde nicht angegeben. Mahnbescheide und Pfändungen liegen nicht vor.
- Ich/Wir bin/sind damit einverstanden, dass diese Mieterselbstauskunft nach Vertragsabschluss Bestandteil des Mietvertrages wird. Die Vermieterin kann aufgrund einer heutigen, unrichtigen

Selbstauskunft den abzuschließenden Mietvertrag wegen arglistiger Täuschung gem. § 123 BGB nach seinem Anfechtungsrecht gem. § 124 BGB innerhalb eines Jahres nach Kenntnisnahme einer heutigen, unrichtigen Selbstauskunft aufgeben oder anfechten.

- Ich/Wir bin/sind damit einverstanden, dass ich/wir im Fall des Zustandekommens des Mietvertrages zur Vermeidung des Erfordernisses von Klagen zu jeder Zeit von sämtlichen auch späteren etwaigen (Mit-)Besitzern der Mietflächen vollstreckbare Räumungsunterwerfungserklärungen in notarieller Form bebringe(n). Des Weiteren bin/sind ich/wir mit der Bebringung einer vollstreckbaren Unterwerfungserklärung in notarieller Form bezüglich der monatlichen, vertraglich vereinbarten (Gesamt-)Miete einverstanden.
- Ich/Wir bin/sind damit einverstanden, dass ich/wir mit meiner/unsere(r) Unterschrift mein/unsere(r) Einverständnis zur Einholung weiterer Informationen und Auskünfte durch den Vermieter/die Hausverwaltung beim Vorvermieter, Arbeitgeber bzw. bei sonstigen Einkommen bestätigenden Stellen, zur Überprüfung der Richtigkeit meiner/unsere(r) Angaben erteile(n).
- Ich/Wir bin/sind informiert, dass der Verwender dieser Selbstauskunft die vorstehenden Angaben vertraulich nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes zum Schutz personenbezogener Daten behandelt.

Datenschutzhinweis

Die im Rahmen dieser Mieterselbstauskunft erhobenen personenbezogenen Daten werden zur Prüfung und Entscheidung über den Abschluss eines Mietvertrages verarbeitet (Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO).

Soweit erforderlich, erfolgt die Verarbeitung auch auf Grundlage des berechtigten Interesses des Vermieters an der wirtschaftlichen Absicherung und Vermeidung von Zahlungsausfällen (Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO).

Zur Bonitätsprüfung kann eine Weitergabe an Auskunfteien (z. B. SCHUFA, Creditreform) erfolgen.

Die Daten werden gelöscht, sobald sie für den Zweck nicht mehr erforderlich sind und keine gesetzlichen Aufbewahrungspflichten bestehen.

Betroffene haben das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung sowie Widerspruch gegen die Verarbeitung aus Gründen, die sich aus ihrer besonderen Situation ergeben.

Ort, Datum

Unterschrift 1. Geschäftsführer / Inhaber

Ort, Datum

Unterschrift 2. Geschäftsführer / Inhaber

Bitte fügen Sie folgende Unterlagen bei:

- Kopie Ihres/Ihrer Personalausweise (beidseitig)
- Mietschuldfreiheitsbescheinigung Ihres derzeitigen Vermieters (nicht älter als vier Wochen)
- Kopie des Handelsregisterauszuges (sofern zutreffend) bzw. der Gewerbeanmeldung

- Aktueller Auszug aus dem Schufa-Melderegister / Creditreform
- Kopie der aktuellen/letzten Betriebswirtschaftlichen Auswertungen (BWA) / Bilanzen / Gewinn- und Verlust-Rechnungen / o.Ä.

Bitte senden Sie uns die vollständig ausgefüllte Mieterselbstauskunft inklusive o.g. Unterlagen vorzugsweise per E-Mail an **office@trautner-hoefe.com** oder an unsere unten genannte Postadresse.