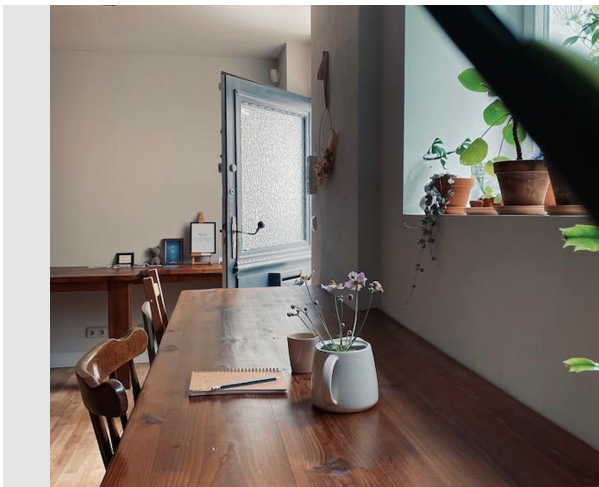


Exposé

Bürofläche in Berlin

Büro / Atelier / Schulungsraum direkt am Treptower Park



Objekt-Nr. **OM-460635**

Bürofläche

Vermietung: **1.430 € + NK**

Ansprechpartner:
Stefan Trepke

12435 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1928	Büro-/Praxisfläche	61,30 m ²
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	61,30 m ²
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Gewerbe-Souterrain hebt sich von klassischen Büroräumen durch seine ganz besondere Ausstrahlung ab. Die Räumlichkeiten sind hell, freundlich und wohnlich gestaltet. Statt steriler Kälte erwarten Sie hochwertige Massivholztische, einladende Stühle, viel Stauraum durch Einbauregale und liebevolle Dekorationselemente (Makramee, Pflanzen). Der Holzfußboden und die weißen Wände schaffen eine perfekte Leinwand für Ihre eigene Kreativität – oder die Räume können, je nach Absprache, bereits möbliert (teilmöbliert) genutzt werden.

Dieses exklusive Souterrain-Gewerbe (61,3 m²) in der Defreggerstraße 3 besticht durch einen seltenen Mix aus Funktionalität und wohnlichem Charme. Die helle, ruhige Atmosphäre lädt zu kreativer Arbeit, konzentriertem Arbeiten oder entspannenden Behandlungssitzungen ein.

Die Raumaufteilung im Detail:

Großer Hauptraum (ca. 35-40 m²): Ein großzügiger, luftiger Bereich mit massiven Holztischen und passenden Stühlen, ideal für Workshops, Seminare, Co-Working, Besprechungen oder ein offenes Atelier.

Separater Nebenraum (ca. 15-20 m²): Ein ruhiger, abgeschlossener Raum, der sich hervorragend als Einzelbüro, Besprechungszimmer oder – auf Wunsch – als Praxis- bzw. Behandlungszimmer eignet.

Kleine Küche: Mit Spüle, ausreichend Arbeitsfläche und einem Geschirrspüler ausgestattet. Perfekt für die Versorgung von Mitarbeitern, Klienten oder Workshop-Teilnehmern.

Kleine Toilette: Ein separates, sauberes Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden.

Ausstattung & Highlights, die bereits vorhanden sind:

Massive Holztische und passende Stühle (teils im Landhausstil).

Großflächige Whiteboards an den Wänden.

Stilvolle Einbauregale (Massivholz) für Ordnung und Dekoration.

Hochwertiger Holzdielenboden in allen Räumen.

Die Räume sind vollständig renoviert, gestrichen und bezugsfertig.

Ideal für:

Kreativagenturen, Fotografen/Ateliers, Physiotherapie-Praxis, Co-Working-Spaces, Coaching oder psychologische Beratung.

Ausstattung

Die Gewerbeeinheit wird mit einer hochwertigen und charmanten Grundausstattung angeboten, die sowohl sofortige Nutzung als auch individuelle Anpassungen ermöglicht:

Möblierung: Massive Holztische, stabile Arbeits- und Besprechungstische sowie stabile Stühle (teils im Landhausstil) sind vorhanden. So können Sie direkt starten.

Präsentation: Großzügige, fest installierte Whiteboards an den Wänden (ideal für Coaching, Workshops oder Kreativ-Brainstormings).

Stauraum: Hochwertige Einbauregale aus Massivholz für Bücher, Materialien oder Dekoration.

Hauswirtschaft / Teeküche: Eine separate kleine Küchenzeile (mit Spüle und Platz für Kaffeemaschine/Wasserkocher) ist vorhanden, inklusive eines ansprechend gefliesten Sanitärraums (WC/Waschbecken).

Bodenbelag: Durchgängiger, robuster und zugleich wohnlicher Holzdielenboden (Parkett).

Zustand: Die Räume sind vollständig renoviert, gestrichen und bezugsfertig. Sie strahlen eine sehr ruhige, konzentrierte und zugleich inspirierende Atmosphäre aus, ideal für kreative oder beratende Berufe.

Zusätzliches: Nach Absprache können weitere vorhandene dekorative Elemente (Makramee, Bilderrahmen etc.) übernommen werden, um den besonderen Look der Räumlichkeiten direkt nutzen zu können.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Einbauküche

Lage

Defreggerstraße 3 – Kreatives Arbeiten in ruhiger, grüner Atmosphäre

Die Gewerbeeinheit befindet sich in einem attraktiven, denkmalgeschützten Altbau in einer ruhigen Seitenstraße von Berlin Alt-Treptow. Die Lage vereint das Beste aus zwei Welten: die Ruhe und das Grün eines gewachsenen Wohnviertels mit der urbanen Infrastruktur der Großstadt.

Verkehrsanbindung:

Das Objekt ist hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die S-Bahnhöfe Treptower Park und Plänterwald (S8, S9, S85) sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Über die Ringbahn gelangen Sie in kürzester Zeit zum Ostkreuz, zum Hauptbahnhof oder zum Alexanderplatz. Auch die Buslinien 165, 166 und N65 halten in unmittelbarer Nähe.

Umfeld & Infrastruktur:

Das Viertel zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus. Zahlreiche Cafés, Bistros und kleine Restaurants (z.B. an der Karl-Marx-Allee oder im Forckenbeckpark) laden zum Verweilen ein. Die Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind ebenfalls sehr gut (Supermärkte, Bioläden etc.). Der Forckenbeckpark und der Treptower Park bieten grüne Oasen für eine Arbeitspause an der frischen Luft.

Besonderheiten der Lage:

Die Defreggerstraße selbst ist eine ruhige Anliegerstraße, was für Gewerbe mit viel Publikumsverkehr (z.B. Praxis, Atelier, Coaching-Büro) ein großer Vorteil ist: Ihre Kunden und Mitarbeiter genießen eine entspannte, störungsfreie Atmosphäre, ohne die Hektik der Hauptverkehrsstraßen. Die ruhige Lage ist jedoch zugleich gut sichtbar und leicht auffindbar. Die unmittelbare Nachbarschaft ist belebt von Architekten, Fotografen, kleinen Agenturen und Handwerksbetrieben – ein kreativer und offener Mikrokosmos.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

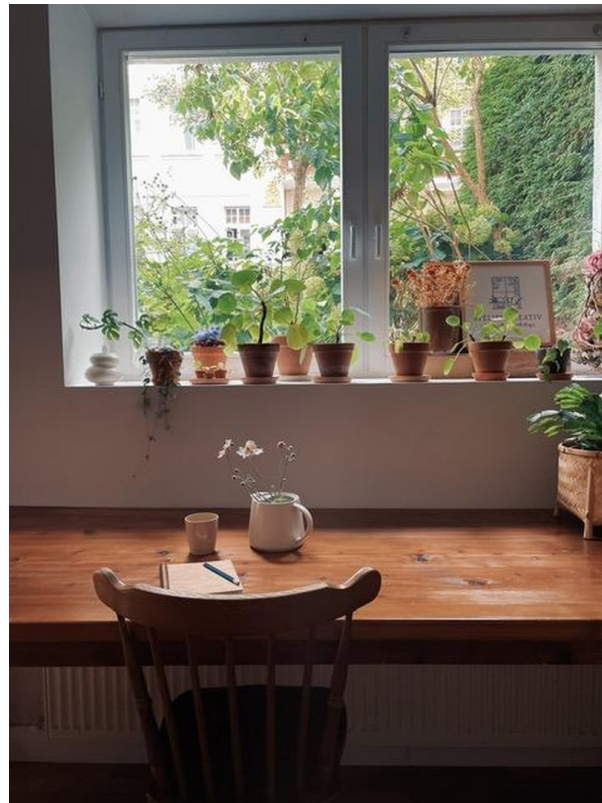
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	100,00 kWh/(m ² a)
Endenergiebedarf Wärme	110,00 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

