

Exposé

Bürofläche in Berlin

**Provisionsfreie Kapitalanlage in Prenzl. Berg – bis 2031
vermietete Gewerbeeinheit und 3 % Staffel**



Objekt-Nr. OM-468624

Bürofläche

Verkauf: **690.000 €**

Ansprechpartner:
Stefan Dreier

10437 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1917	Etage	Erdgeschoss
Etagen	5	Büro-/Praxisfläche	118,30 m ²
Energieträger	Holzpellets	Gesamtfläche	118,30 m ²
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Seltene Gelegenheit für Kapitalanleger: Langfristig vermietete Gewerbeeinheit in einer der begehrtesten Lagen Berlins. Der Mietvertrag läuft bis Ende 2031, die Miete steigt vertraglich um 3 % jährlich und das Objekt wurde 2012 aufwändig saniert.

Zum Verkauf steht eine hochwertige und langfristig vermietete Gewerbeeinheit in exzellenter Lage des Berliner Prenzlauer Bergs. Die im Erdgeschoss gelegene Einheit umfasst ca. 118,3 m² und überzeugt durch ihre offene, helle Raumstruktur sowie eine repräsentative Ausstrahlung.

Im Jahr 2012 wurde die Gewerbefläche aufwändig saniert. Im Rahmen der Maßnahmen wurden sämtliche Leitungen sowie Fenster, Türen, Böden und wesentliche Ausstattungsmerkmale erneuert. Das Ergebnis ist eine zeitlose, hochwertige Gewerbefläche mit gepflegtem Erscheinungsbild und nachhaltiger Vermietbarkeit.

Besonders hervorzuheben sind die großzügigen und lichtdurchfluteten Räume mit massivem Holzdielenboden sowie die attraktive Raumaufteilung. Ergänzt wird die Fläche durch eine funktionale Küche mit Spülbecken, Geschirrspüler, Mikrowelle und Kühlschrank sowie ein WC mit Handwaschbecken im Vorraum. Zwei separate Eingänge bieten zusätzliche Flexibilität in der Nutzung.

Für Kapitalanleger bietet die Immobilie eine attraktive Ertragsperspektive: Die Einheit ist seit 2013 an dieselben zuverlässigen und ruhigen Mieter vermietet. Der bestehende Mietvertrag läuft bis zum 31.12.2031 und beinhaltet eine jährliche Staffelmiete von 3 %, wodurch eine kontinuierliche Mietentwicklung bereits vertraglich gesichert ist.

Ausstattung

- umfangreiche Sanierung in 2012
- massive Holzdielenböden
- Zentralheizung (Holzpellets)
- Küche mit Spülbecken, Geschirrspüler, Mikrowelle und Kühlschrank
- WC mit Handwaschbecken im Vorraum
- zwei Eingänge

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Investment Highlights

- Langfristig vermietete Gewerbeeinheit
- Mietvertrag bis 31.12.2031 gesichert
- Jährliche Staffelmiete von 3 %
- Zuverlässige u. ruhige Mieter seit 2013
- Premiumlage im Prenzlauer Berg
- Solide und wertstabile Kapitalanlage

Mit langfristig gesichertem Mietverhältnis, indexierter Mietentwicklung durch Staffelmiete und einer aufwändig sanierten Gewerbefläche in einer der begehrtesten Berliner Lagen stellt diese Immobilie eine attraktive Opportunity für wertorientierte Investoren dar.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Das Bildmaterial wurde vor Einzug der Mieter erstellt.

Lage

- ums Eck vom Helmholzplatz und nahe Kollwitzplatz
- Einzelhandel, Gastronomie, Ärzte und Schulen fußläufig
- gute Anbindung: „Eberswalder Straße“ (U2), „Prenzlauer Allee/Danziger Str. (Tram 12/50/M2) sowie Bus

Die Senefelderstraße befindet sich in einer der begehrtesten Mikrolagen des Berliner Prenzlauer Bergs – einem Stadtteil, der seit Jahren zu den wertstabilsten und nachgefragtesten Standorten der Hauptstadt zählt. Das direkte Umfeld ist geprägt von repräsentativen Altbauten, einer kaufkräftigen Anwohnerschaft sowie einer etablierten Mischung aus hochwertigem Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungsangeboten.

Die hervorragende Infrastruktur und exzellente Verkehrsanbindung sorgen für eine nachhaltige Standortqualität. Die Kombination aus urbanem Flair, hoher Nachfrage und begrenztem Angebot macht den Standort besonders attraktiv für langfristig orientierte Investoren.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	97,10 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme	97,10 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



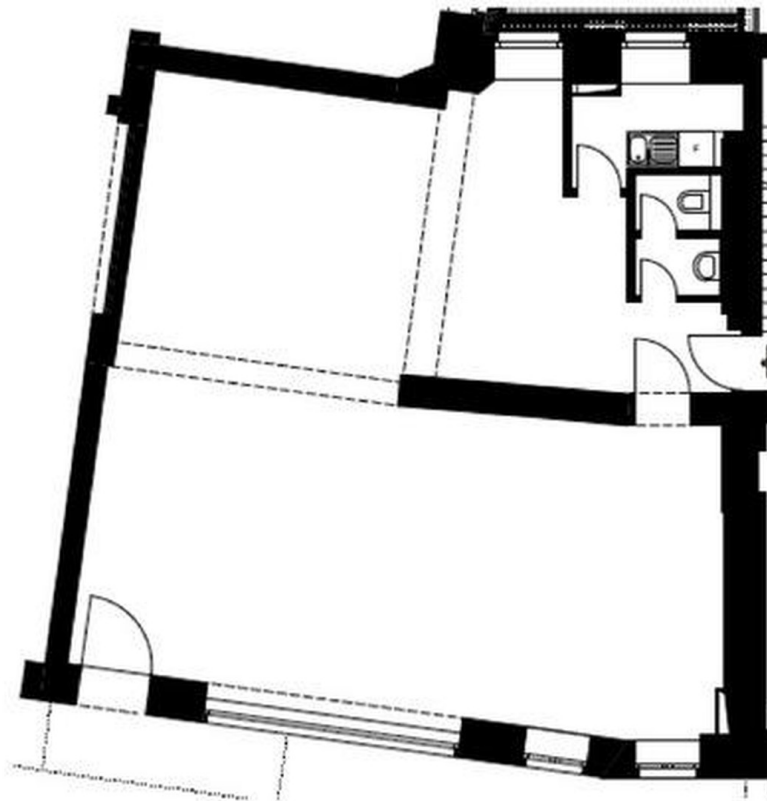
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Grundriss