

# Exposé

## Ladenlokal in Berlin

**Ihr Kiez-Laden, Atelier, Büro oder Café - Schaufenster, Straßeneingang**



Objekt-Nr. OM-470652

### Ladenlokal

Vermietung: **1.395 € + NK**

Rigaer Str. 12  
10247 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	sofort
Energieträger	Gas	Zustand	modernisiert
Nebenkosten	103 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	87 €	Gesamtfläche	70,88 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	190 €	Verkaufsfläche	53,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	4.185 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Gewerbeeinheit ist für ein Ladengeschäft, Atelier oder Büro genauso geeignet wie für ein Café oder auch ein kleines Restaurant. Was auch immer es ist - Ihre Idee lässt sich hier verwirklichen.

- Altbau von 1910
- Durchgreifende Sanierung 2000
- Gepflegte Anlage

## Ausstattung

Der vordere Raum (derzeit Bürofläche), mit 37 m<sup>2</sup> Geschäftsfläche verfügt über eine Schaufensterfront und einen Straßeneingang.

Ebenfalls als Geschäftsfläche oder als Büro nutzbar ist der zum Hof gelegene Raum (derzeit Lagerraum) mit 16 m<sup>2</sup> Fläche und Stuckdecke.

Der weitere, hintere Raum, mit Fenster zum Hof (derzeit Büro/Teeküche, 10 m<sup>2</sup>) eignet sich zum Umbau in eine professionelle Küche oder zur Nutzung als Büro. Der Flur (5 m<sup>2</sup>) lässt sich durch Entfernen der Trennwand (Leichtbau) diesem Raum hinzufügen.

- Gewerbeeinheit im EG
- Verschiedene Möglichkeiten zur Umgestaltung
- 3 Räume, Flur, offene Küche und Bad
- Geschäftsfläche (37 m<sup>2</sup>) mit Schaufenster und Straßeneingang
- 1 Raum zum Hof
- 1 weiterer Raum zum Hof mit Erweiterungsmöglichkeit
- Geflieste Toilette mit wandhängendem WC
- Von Toilette abgeteilter Waschraum
- Rolläden vor allen Fenstern
- Insgesamt sehr gepflegt

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Einbauküche

## Sonstiges

Vermietung von Privat, ohne Provision.

Individuelle, kurzfristige Besichtigungen auf Anfrage.

Auslassungen und Irrtum vorbehalten.

## Lage

Kern-Kiez Friedrichshains: Zahlreiche Cafés, Bars, Restaurants, Clubs, Einkaufsmöglichkeiten, Gyms u. v. m. in direkter Umgebung. Beste Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der U-Bahnhof Frankfurter Allee mit der U5 nach Mitte, zum Brandburger Tor und zum Hauptbahnhof und die Straßenbahnlinie M 10 nach Prenzlauer Berg sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

- Kern-Kiez Friedrichshains
- Belebte Lage, mit viel Publikumsverkehr
- Beste Anbindung an den ÖPNV (U-Frankfurter Allee, Straßenbahn M10)
- Beste Versorgungslage (Restaurants, Bars, Cafés, Supermärkte, Shopping, Sport)

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	115,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	115,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Geschäftsfläche zur Straße

# Exposé - Galerie



Geschäftsfläche zur Straße



Büro/Teeküche

# Exposé - Galerie

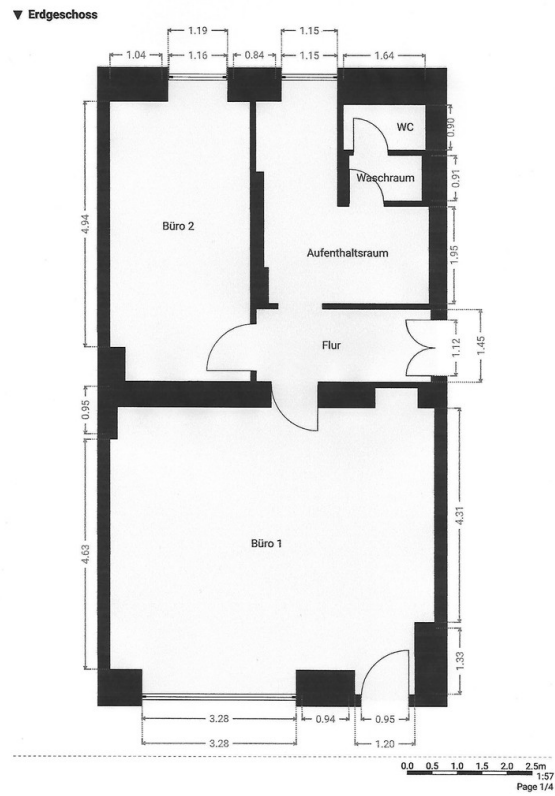


Büro/hintere Geschäftsfläche



Waschraum/Toilette

# Exposé - Galerie



Grundriss



Straßeneingang + Schaufenster