



**KENSINGTON**<sup>®</sup>  
Finest Properties International

# Prenzlauer Berg: Bürofläche in 1A Lage



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBP_365	<b>Datum:</b>	27.06.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Gewerbe	<b>Vermarktungsart:</b>	Miete/Pacht
<b>Objektart:</b>	Büro/Praxen (Bürofläche)	<b>Baujahr:</b>	1918
<b>Ort:</b>	10437 Berlin	<b>Bürofläche:</b>	89,45 m <sup>2</sup>
<b>Vermietbare Fläche:</b>	89,45 m <sup>2</sup>	<b>Gesamtfläche:</b>	89,45 m <sup>2</sup>
<b>Etage:</b>	1	<b>Anzahl Zimmer:</b>	3,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

<b>Nettokaltmiete:</b>	1.538,00 €	<b>Nebenkosten:</b>	162,00 €
<b>Warmmiete:</b>	1.700,00 €	<b>m<sup>2</sup>-Miete:</b>	17,19 €
<b>Kaution:</b>	4.614,00 €		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2030-04-26
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1918
<b>Wertklasse:</b>	F	<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS
<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	195.50 kWh/m <sup>2</sup> /a		

## Ansprechpartner:

---

<b>Name:</b>	Sophie Kolander	<b>Straße:</b>	Wollankstraße 135
<b>Ort:</b>	13187 Berlin / Pankow	<b>Telefon:</b>	+49 176 859 088 22
<b>E-Mail:</b>	sophie.kolander@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Diese tolle Gewerbeeinheit findet sich in optimaler Stadtlage im belebten Prenzlauer Berg. Im Erdgeschoss eines charmanten Mehrfamilien-/Geschäftshauses ist sie über wenige Treppenstufen zu erreichen. Mit großzügigen ca. 89 m<sup>2</sup> bietet die Einheit eine ideale Grundlage für verschiedene gewerbliche Nutzungen.

Die Räumlichkeiten setzen sich aus drei Zimmern zusammen, wovon zwei großzügige Räume an den Seiten mit Fenstern, entweder Richtung Straße oder Hinterhof ausgestattet sind. Ein großes Zimmer in der Mitte eignet sich optimal als Gemeinschaftsfläche, bei Büronutzung, oder Empfangs- und Wartebereich für eine Praxis. Der große Raum kann auch optimal in zwei separate Räume geteilt werden und so noch mehr Nutzfläche schaffen. Eine kleine Küche sowie ein Bad mit Dusche und WC komplettieren die Ausstattung.

Die großzügige Fläche zeichnet sich durch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten aus. Denkbar wäre zum Beispiel eine Arztpraxis oder ein Kosmetikstudio. Die großen, hellen Räume eignen sich hervorragend, um den Kontakt mit Patienten und Kunden zu unterstützen. Die gute Verkehrsanbindung garantiert eine leichte Anreise. Auch eine Nutzung als Praxis für Therapie und Beratung ist denkbar, begünstigt durch die belebte Lage und die unmittelbare Nähe zur Schönhauser Allee. Allerdings ist hierbei zu beachten, dass der Eintritt über fünf Stufen erfolgt. Eine Nutzung als reine Bürofläche war für die Vormieter optimal und ist natürlich ebenfalls möglich.

Die Mietkonditionen sind verhandelbar. Mindestmietdauer und Mietpreisstaffelung sind vorgesehen.

Die Gewerbeeinheit steht ab sofort zur Verfügung und kann nach vorheriger Absprache besichtigt werden.

## Lage:

---

Die Gewerbefläche befindet sich im begehrten Gleimviertel des Ortsteils Berlin-Prenzlauer Berg. Dieser ist für seine zahlreichen Cafés, Restaurants, Bars, Geschäfte und vor allem Kulturzentren bekannt. Kaum ein anderer Stadtteil Berlins ist so sehr von malerischen Plätzen und Straßenzügen mit restaurierten Altbauten geprägt, wie der Prenzlauer Berg.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Verkehrsanbindungen sind alle bequem zu Fuß erreichbar, was sowohl Ihren Kunden als auch Mitarbeitern den Alltag erleichtert. Die öffentlichen Verkehrsmittel, einschließlich S+U-Bahn sowie Tram und Busse, sind leicht zugänglich und bieten hervorragende Anbindung an andere Teile Berlins.

Die U-Bahnhaltestelle "Eberswalder Str." und „Schönhauser Allee“ der U2, liegen in unmittelbarer Nähe und bietet eine vorbildliche Verkehrsanbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Genauso nahgelegen sind die Tramhaltestelle der Linien M1, 12.

## Ausstattung:

---

- Gesamtfläche ca. 89 m<sup>2</sup>
- Zwei helle Räume mit großen Fenstern
- Ein großer, zentraler Raum der Mitte
- Ein Badezimmer mit WC und Dusche
- Küchenzeile
- Zentrale Lage

## Sonstiges:

---

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen unseres Auftraggebers. Irrtum sowie Zwischenverkauf/-vermietung bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage [www.kensington-berlin.com](http://www.kensington-berlin.com) sowie auf [www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com).

Eigentümern bieten wir eine kostenlose Einwertung Ihrer Immobilie an.

## Bilder

---

Eingangsbereich



Mittleres Zimmer



Blick in die Küche



Zimmer zum Hinterhof



Zimmer zur Straße



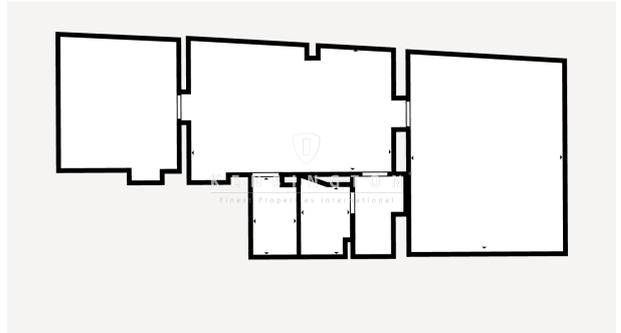
Badezimmer



Außenansicht



Grundriss



Marketing



The image shows a promotional graphic for Kensington Real Estate. On the left, there is a photograph of a real estate brochure. The top of the brochure features the text "EINFAMILIENHAUS IN BESTER LAGE" and "KENSINGTON". Below the photo, the text "KENSINGTON" and "FINEST PROPERTIES INTERNATIONAL" is visible. The main part of the graphic has a dark green background. On the right side, the text "EXKLUSIVES MARKETING" is written in large, bold, white and orange letters. Below this, in smaller white text, it says "Profitieren Sie von unserer Marketing-Expertise beim Verkauf Ihrer Immobilie!". At the bottom center, the "KENSINGTON" logo is displayed in white, with "FINEST PROPERTIES INTERNATIONAL" written in smaller letters underneath it.