

Exposé

Bürofläche in Berlin-Friedrichshagen

**Repräsentative Geschäftsräume/ Büro/ Kanzlei/ Praxis
direkte Seelage, 250 qm, teilbar 90qm+160qm**



Objekt-Nr. OM-208868

Bürofläche

Vermietung: **6.200 € + NK**

Josef-Nawrocki-Str. 10
12587 Berlin-Friedrichshagen
Berlin
Deutschland

Baujahr	1890	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	1	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Büro-/Praxisfläche	250,00 m ²
Summe Nebenkosten	700 €	Gesamtfläche	250,00 m ²
Mietsicherheit	18.000 €	Stellplätze	3
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung
Übernahmedatum	15.09.2024		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Großzügige Büro- und Gewerbeflächen in generalsanierter Gründerzeitvilla, direkt am Müggelsee gelegen. Nutzbar als Büro, Praxis, Kanzlei, Ausstellungsräume, Galerie und alle Geschäftsfelder, die Wert legen auf ein entspanntes Arbeiten in einem attraktiven, hochwertigen Umfeld.

Die vollsanierte Bürofläche ist ca 250 qm groß, sie kann auch aufgeteilt werden in zwei unabhängige Einheiten mit ca 90qm und 160 qm mit jeweils eigenem Eingang und WC.

5 Meter hohe, großzügige, helle Räume, Wasserlage, Blick auf den Müggelsee, original Parkett und Stuckdecken, historischen Fliesenboden im Schachbrettmuster, komplett renoviert und auf neuestem technischen Stand mit IT Kabel in jedem Raum, erneuerter Elektroinstallation sowie neu erstellten und hochwertig ausgestatteten Sanitärräumen mit Regendusche.

Die Räume werden durch den großzügigen Mittelflur erschlossen, zusätzlich 2-flügelige Verbindungstüren zwischen den Räumen, 2 großzügige Loggias (jeweils 10qm) und eine überdachte große Terasse mit Blick in den Rosengarten und den Müggelsee schaffen zusätzliche Rückzugsmöglichkeiten zum Arbeiten oder zur Entspannung.

Anmietbare Parkplätze im abgeschlossenen Hof der Weissen Villa, optimale Anbindung an den ÖPNV.

Die Weisse Villa liegt inmitten eines Naherholungsgebiet mit vielfältigem Wassersportangebot und der belebten Flaniermeile des Ostens, der "Bölschen Straße" mit zahlreichen Geschäften, Restaurants, Kino, Praxen und Supermarkt - alles ist fußläufig erreichbar.

Vorgelagerter gepflegter Hofbereich mit historischer Gartenanlage und Springbrunnen.

Eine Generalsanierung der Beletage ist zum Juli 2024 abgeschlossen worden, Kabel- und IT-Infrastruktur mit Möglichkeit zu Intranet-IT Anschluß in jedem Raum, neue Elektroinstallation.

Ausstattung

Vorbei an Springbrunnen und Lavendelrosengarten betreten Sie den Hof der Villa. Erbaut wurde die Weisse Villa im ital. Stil als Wohnsitz des Bürgermeisters von Friedrichshagen im Jahre 1890.

Original Parkettböden, besonders hohe Decken mit Stuck und großzügige, doppelflügelige Holzfenster und -türen bringen das Flair der Gründerzeit zurück.

Die neuen modernen Sanitärräume (Gäste WC und WC mit Regendusche) sind mit hochwertiger Sanitärkeramik (Villroy und Boch) ausgestattet, Anschlüsse für eine Küchenzeile sind vorhanden. Alle Räume sind mit modernen flachen Heizkörpern ausgestattet.

Datenverkabelung (CAT7) zum Anschluß einer eigenen IT ist in jedem Raum vorhanden, zentraler Serverraum, schnelles Internet (bis zu 1000Mbit/s) verfügbar, moderne Videosprechanlage.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terasse, Wintergarten, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Ein charmantes und sehr attraktives Arbeitsumfeld für eine perfekte Work-Life-Balance ist die Basis einer erfolgreiche Kunden- oder Mandantenbeziehungen und auch für Mitarbeiter sehr attraktiv.

Die repräsentativen Räume sind gut geeignet für verschiedenste Geschäftsfelder: Als Büro- und Verwaltungsräume, Kanzlei, Praxis, Studio, Atelier oder als Seminar- und Schulungsräume.

Es passt alles, aber Sie brauchen mehr Fläche?

Es besteht die Möglichkeit den direkt angrenzenden Bereich von mehr als 300 qm Innen- und 200qm Terrassenfläche direkt am Wasser mit dieser Einheit zu verbinden und ebenfalls anzumieten (nach Absprache ab Herbst 24).

Wenn Sie Gewerberäume an einem außergewöhnlichen, exponierten Standort mit hohem Wohlfühlfaktor suchen lassen Sie uns gerne eine Besichtigung vereinbaren.

Lage

Die Villa liegt direkt an der Mündung Müggelsee/Müggelspree zwischen der beliebten Bölschestraße, mit ihren kleinen, charmanten Geschäften und Restaurants und dem Freizeitpark Müggelpark mit Spreetunnel und Schiffsanleger.

Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

In 3 Minuten erreichen Sie fußläufig Tram- und Bushaltestellen, der S-Bahnhof Friedrichshagen liegt 15 Minuten Gehminuten entfernt (3 Min mit der S Bahn).

Berlin Mitte mit dem Hauptbahnhof und Alexanderplatz sind 30 Autominuten entfernt. Ebenso liegt der Flughafen Berlin Brandenburg BER nur 30 Autominuten entfernt, 20 Autominuten sind es zur Tesla Gigafactory.

Gelegen inmitten in der "grünen Lunge Berlins" bieten sich zahlreiche Freizeiteinrichtungen und Wassersportmöglichkeiten an wie der Müggelpark, das Strandbad, die Schiffs- und Anlegestelle oder ein Badestrand um sich in heißen Sommern abzukühlen - alles ist fußläufig erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Blick auf den Müggelsee



Raum Süd, Loggia, Seeblick

Exposé - Galerie



Flur



Blick Loggia aus See

Exposé - Galerie



Raum Ost mit Loggia



Blick auf das Bootshaus

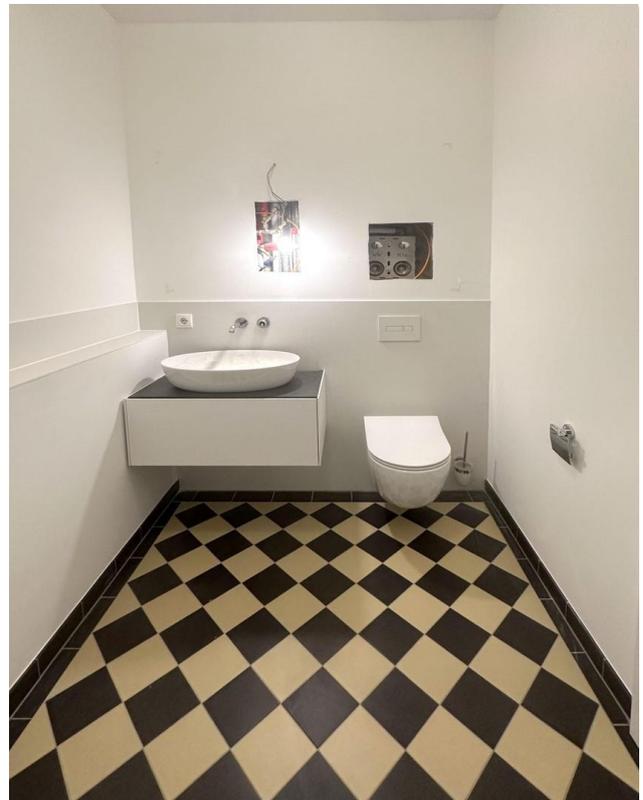
Exposé - Galerie



Außenansicht Ost, Loggia



WC mit Dusche



Gäste WC

Exposé - Galerie



Flur, Eingangsbereich

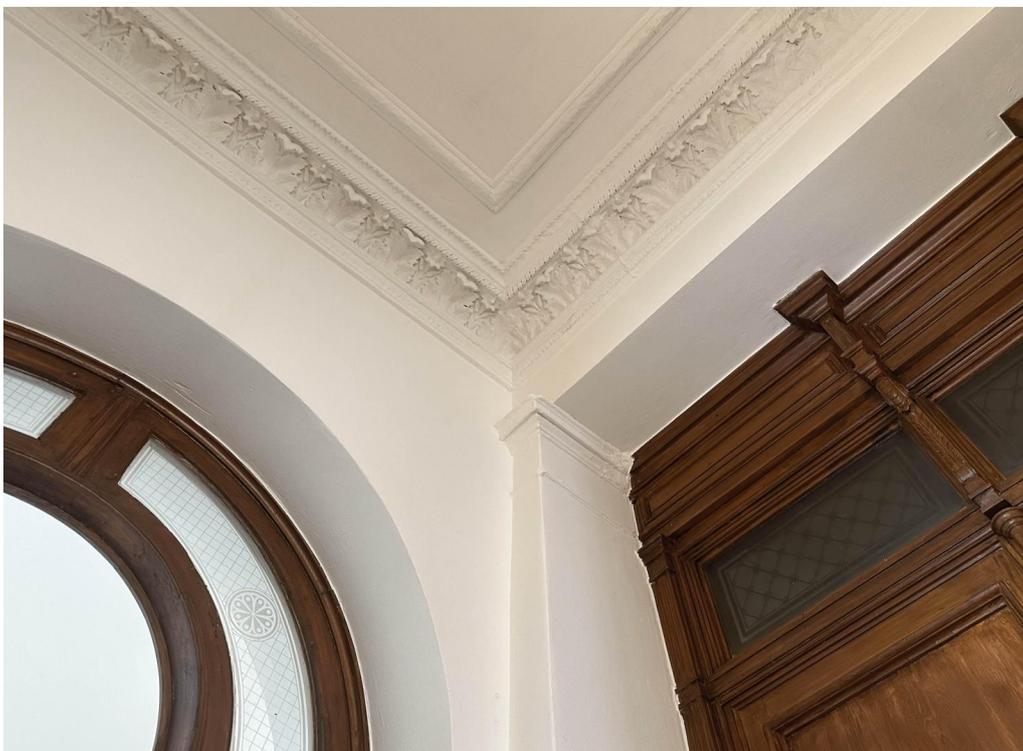


Flur

Exposé - Galerie



Originalbeschläge



Stuckdecken

Exposé - Galerie



Historische Beschläge



Raum Nord, Küchenanschluß



Raum Nordost

Exposé - Galerie



Blick aus den Räumen



Aussicht vom Raum S auf See

Exposé - Galerie



Aussicht von Raum N auf Hof



Historische Türeinfassungen



Raum SO/historisches Detail

Exposé - Galerie



Blick aus Raum SO



Blick in Raum O

Exposé - Galerie



Blick auf See und Bootshaus



Ansicht Weisse Villa

Exposé - Grundrisse



Raumplan der Beletage