

# Exposé

## Bürofläche in Berlin-Friedrichshagen

**Geschäftsräume/ Büro/ Kanzlei/ Praxis in direkter Seelage, 140 m<sup>2</sup> alternativ 60m<sup>2</sup>, zusammenlegbar**



Objekt-Nr. OM-208868

### Bürofläche

Vermietung: **3.290 € + 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	140,00 m <sup>2</sup>
Nebenkosten	150 €	Gesamtfläche	140,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	10.000 €	Stellplätze	3
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Gewerbefläche 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.

Zur Vermietung stehen 2 Einheiten mit 140m<sup>2</sup> und 60m<sup>2</sup>, die auch zusammengelegt angemietet werden können. Erstbezug nach Grundsanierung.

Der Raumschnitt und Atmosphäre der Gründerzeitvilla ist erhalten, die Räume sind großzügig und hoch, historisches Parkett und Schlosdielenboden, hohe Doppelkistenfenster, historische Fenster- und Türbeschläge, z.T. Stuckverzierungen der Decke, doppelflügelige original Holztüren.

Kabel- und IT-Infrastruktur mit Möglichkeit zu Intranet-IT Anschluß in jedem Raum, die Elektro- und Sanitärinstallation ist vollständig erneuert worden.

Anmietbare Parkplätze im abgeschlossenen kameraüberwachten Hof der Weissen Villa, es besteht eine optimale Anbindung an den ÖPNV.

1.

Ca 60 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in 2 helle, großzügige Räume, überdachter Terrasse, mit Blick auf den Hof der Villa mit Lavendelgarten, hochwertiger neuer Sanitärraum (Villroy und Boch) mit WC und Regendusche.

Bodenbelag mit historischem Schachbrett-Steinzeugboden und Schlosdielen.

Anschlüsse für eine evt. gewünschte eigene Küchenzeile sind bereits vorbereitet.

2.

Ca. 140 m<sup>2</sup>, 4 Räume mit Blick auf den See. Erschlossen werden die Räume durch einen breiten Flur und zusätzlichen 2-flügeligen Verbindungstüren zwischen den Räumen.

2 Wintergärten, hochwertiger neuer Sanitärraum (Villroy&Boch), Serverraum.

## Ausstattung

Erbaut wurde die Weisse Villa im italienischen Stil als Wohnsitz des Bürgermeisters von Friedrichshagen im Jahre 1890 direkt am Ufer des Müggelsees/Müggelspree.

Nach Generalsanierung erwartet Sie in der Belletage der Weissen Villa modernster technischer Standard verbunden mit dem Charme einer Gründerzeitvilla.

Neue moderne Sanitärräume (Gäste WC und WC mit Regendusche, hochwertige Sanitärkeramik Villroy&Boch), Anschlüsse für eine Küchenzeile sind vorhanden.

Alle Räume sind mit modernen flachen Heizkörpern ausgestattet, zentrale Gasbrennwertheizung.

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

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Ein charmantes und attraktives Arbeitsumfeld ist die Basis einer erfolgreiche Kunden- und Mandantenbeziehungen.

Hohe Arbeitszufriedenheit bei vielen Möglichkeiten auch zwischendurch in der Natur zu relaxen sowie die gute Anbindung an den ÖPNV sind ein wichtiger Standortfaktor.

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 ca 180m<sup>2</sup> Raum und großer Terrassenfläche direkt am Wasser mit diesen Einheiten zu verbinden und ebenfalls anzumieten (nach Absprache ab Frühjahr 25).

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

## **Lage**

Die Villa liegt direkt am Ufer Müggelsee/Müggelspree mit eigenem Seezugang, mitten in einem Naherholungsgebiet zwischen der beliebten "Flaniermeile des Ostens", der Bölschestraße 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 (oder nur 3 Min mit der Tram).

Berlin Mitte mit dem Hauptbahnhof und Alexanderplatz sind 35 Autominuten entfernt.

Ebenso liegt der Flughafen Berlin Brandenburg BER nur 35 Autominuten entfernt, 20 Autominuten sind es zur Tesla Gigafactory.

Gelegen inmitten 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, perfekt für eine ausgeglichene Work-Life Balance und hochattraktiv für alle Mitarbeiter.

Eigene anmietbare videoüberwachte Parkplätze im abgeschlossenen Hof der Villa.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Der Blick auf den Müggelsee



Süd, Wintergarten, Seeblick



# Exposé - Galerie



Flur



Blick aus dem Wintergarten

# Exposé - Galerie



Raum Ost mit Wintergarten



Blick auf das Bootshaus



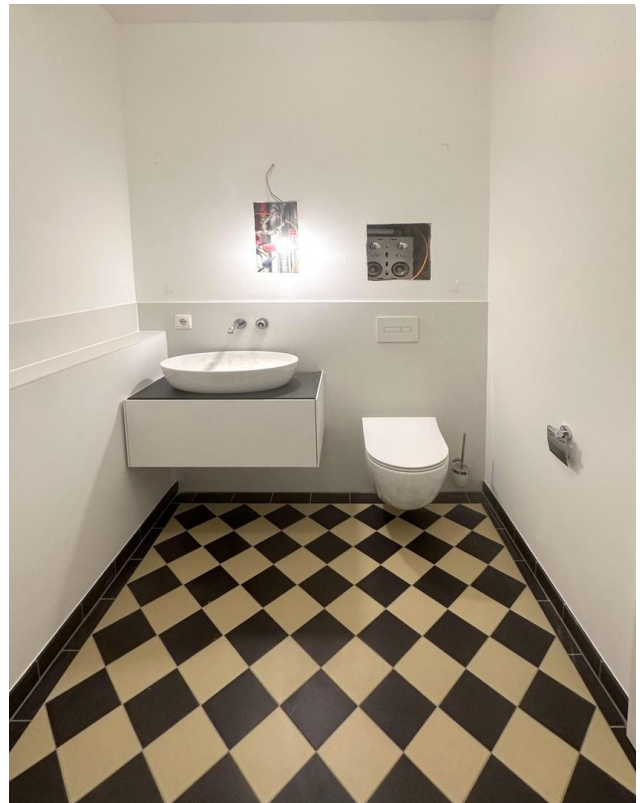
# Exposé - Galerie



Außenansicht Ost



WC mit Regendusche

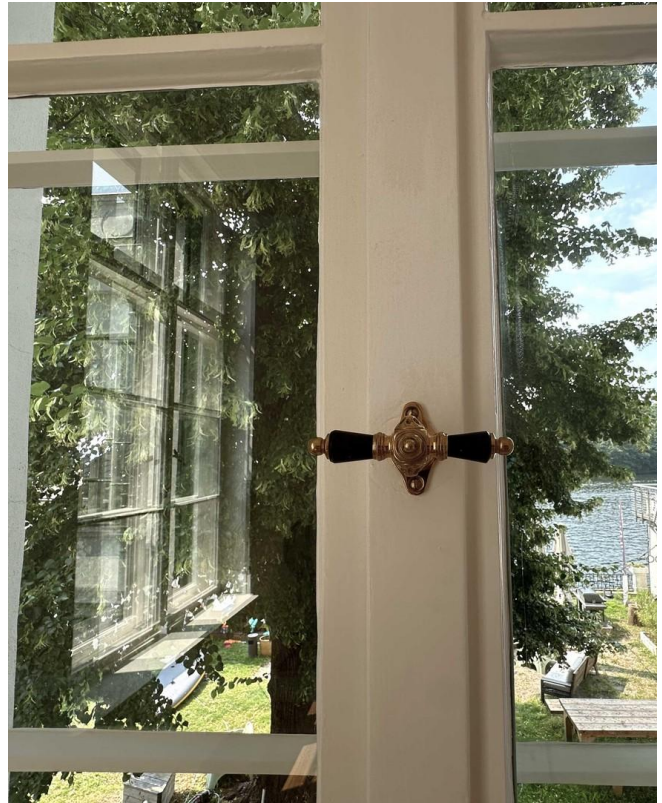


Gäste WC

# Exposé - Galerie



Flur, Eingangsbereich



Originalbeschläge, Ausblick



Stuckdecken im Empfangsbereich



# Exposé - Galerie



Historische Türbeschläge



Raum Nord, Terrasse



Raum Nordost

# Exposé - Galerie



Historische Türeinfassungen



Hof der Villa



# Exposé - Galerie



Blick in Raum O



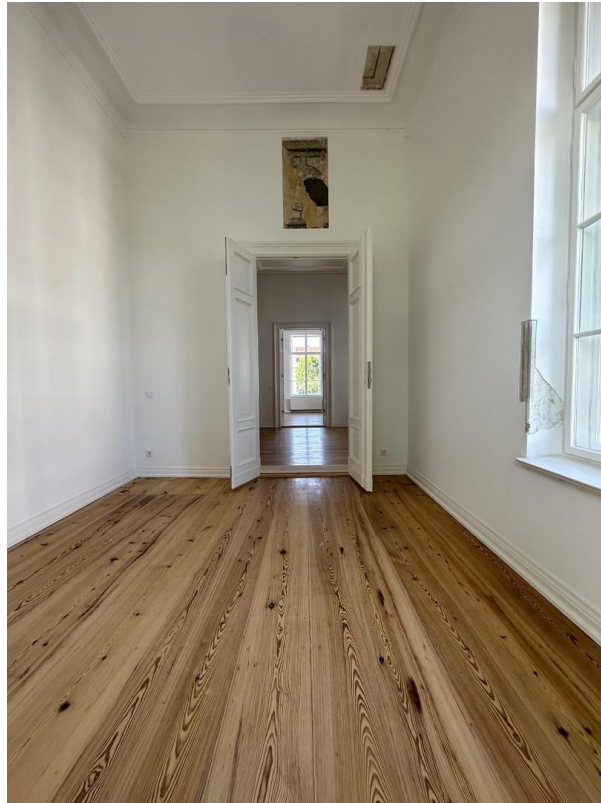
Aussicht vom Raum S auf See



Blick auf den See



# Exposé - Galerie



SO/historische Malerei



Blick aus Raum SO

# Exposé - Grundrisse

