

# Exposé

## Bürofläche in Berlin

### Repräsentative Gewerbefläche mit Loftcharakter - Büro, Showroom oder Boutique im Samariterviertel



Objekt-Nr. OM-296775

#### Bürofläche

Vermietung: **3.917 € + NK**

Pettenkoferstrasse 15  
10247 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2014	Zustand	Neuwertig
Etagen	6	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Büro-/Praxisfläche	122,40 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	350 €	Gesamtfläche	122,40 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	11.751 €	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung
Übernahmedatum	01.02.2015		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusive Gewerbefläche im Herzen des Samariterviertels zu vermieten. Wir bieten eine äußerst repräsentative und moderne Gewerbefläche im Erdgeschoss eines 2014 erbauten Wohn- und Geschäftshauses in dem beliebten und lebendigen Samariterviertel. Dieses Viertel zählt zu den attraktivsten Wohn- und Arbeitslagen Berlins und zieht besonders gut situierte Bewohner und Unternehmen an.

Die Gewerbefläche wurde mit großer Sorgfalt und viel Liebe zum Detail gestaltet und bietet ideale Voraussetzungen für die Nutzung als Showroom, Büro oder hochwertige Boutique. Der vordere Bereich, einschließlich der stilvollen Designküche, wurde mit einem exklusiven Farrow & Ball Farbkonzept gestaltet und strahlt eine hochwertige und moderne Atmosphäre aus. Die gesamte Fläche im Erdgeschoss erstreckt sich über 122,4 m<sup>2</sup>, ist in einem ausgezeichneten Zustand und verfügt über zwei Zugänge – einen von der Straßenseite und einen durch das Gebäude. Im hinteren Bereich bietet ein zusätzlicher Zugang direkten Zugang zum Innenhof.

Mit einer beeindruckenden Deckenhöhe von über 3,60 m ist die Fläche als offenes Loft angelegt. Ein maßgefertigter Raumtrenner aus Stahl und Glas mit Doppelflügeltür teilt die Fläche harmonisch in zwei Einheiten. Sowohl die Glasfronten als auch die Trennwand sind mit hochwertigen Vorhängen ausgestattet, die bei Bedarf eine optische Unterteilung ermöglichen. Die genaue Position der Trennwand ist im Grundriss verzeichnet. Selbstverständlich sind individuelle Gestaltungsmöglichkeiten nach Absprache möglich, um die Fläche Ihren spezifischen Anforderungen anzupassen.

Zusätzlich stehen zwei Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung, die über einen direkten Zugang von der Gewerbefläche aus erreichbar sind. Bitte beachten Sie, dass die Stellplätze nicht im Angebotspreis enthalten sind.

Die Gewerbefläche ist derzeit an eine Unternehmensberatung vermietet und befindet sich in einem exzellenten Zustand. Der Mietbeginn ist flexibel und ab dem 01.02.2025 möglich. Ein Mehrjahresvertrag mit Verlängerungsoption wird individuell verhandelt.

## Ausstattung

- Modernes Gebäude aus 2014 mit markanter Hausfassade
- 122,4 m<sup>2</sup> Gesamtfläche, zzgl. Kellerfläche
- Zwei Zugänge (1 Strassenseitig, 1 im Gebäude)
- Hochwertige Ausstattung
- Farrow&Ball Farbkonzept im vordern Raum und Küche
- Gegossener Architektenboden
- Viel Tageslicht dank bodentiefer Fenster
- offene Designerküche und Design-Kühlschrank
- Vorhänge an allen Glasfronten und der Trennwand
- Massgefertigte Trennwand aus Stahl und Glas mit Doppelflügeltür
- elektrische Oberlicht-Klappe zur Belüftung
- Großzügige CAT-Verkabelung
- Alarmanlage
- Starkstromanschluss
- WC mit Vorraum mit Waschbecken
- Kellerabteil mit Aufzug

- separater, abschließbarer Müllraum
- großzügiger Innenhof, große Abstandsfläche zw. den Gebäuden
- Bei Bedarf 2 TG-Stellplätze anzumieten (Wallbox Installation möglich), direkter Zugang durchs Gebäude

**Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Fahrstuhl, Barrierefrei

## **Lage**

Die Gewerbefläche befindet sich im Erdgeschoss eines Neubaus von 2014 in der Pettenkoferstraße 15, Friedrichshain, nahe Samariterplatz. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist ausgezeichnet, inklusive Tram- und Busverbindungen. In der Umgebung gibt es zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Dienstleister. Insgesamt eine Lage mit besonders hoher Attraktivität.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

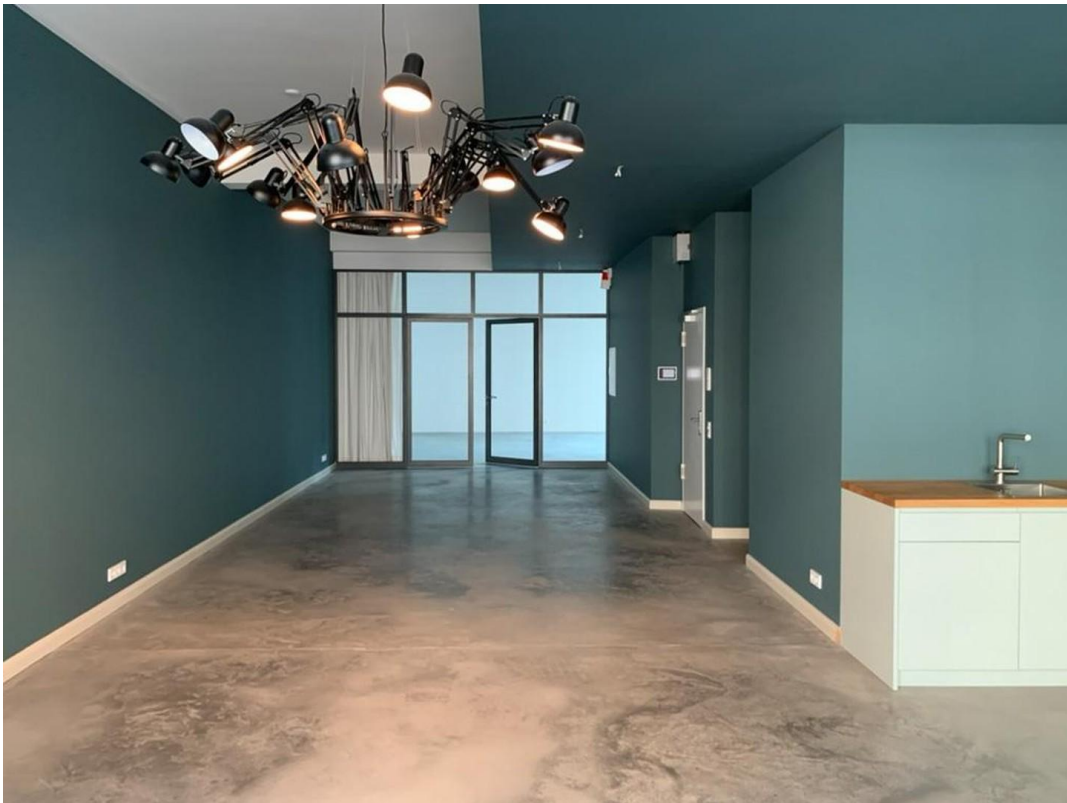
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	3,60 kWh/(m²a)
Endenergiebedarf Wärme	37,40 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse

