

# Exposé

## Bürofläche in Berlin

**Hochwertige Gewerbefläche in zentraler Lage mit sehr großer Lagerfläche und Lastenaufzug**



Objekt-Nr. OM-304916

### Bürofläche

Vermietung: **2.490 € + NK**

Ansprechpartner:  
Jonas Knudsen

Naugarder Straße 45  
10409 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1920	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.09.2024
Energieträger	Fernwärme	Zustand	saniert
Nebenkosten	250 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	200 €	Büro-/Praxisfläche	221,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	450 €	Gesamtfläche	221,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	3.000 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bezugsfreie Gewerbefläche mit 221qm Gesamtfläche in Prenzlauer Berg.

Z.zt. sind die 136qm als Büro genutzt und ausgestattet mit Caféküche, Konferenztisch, 5 Arbeitsplätzen, Besprechungsraum und getrennten WC´s. Kann möbliert angemietet werden.

Große Außenfront mit hohen Fenstern und zwei Eingängen von der Straße, sowie einem Seiteneingang über den Hausflur. Die 221qm teilen sich auf eine 136qm Büro/Praxisfläche mit einem großen Hauptraum entlang der Straßenseite, einem Raum mit separaten Besprechungsteil und den Toiletten mit eigenem Vorraum.

Die Küche ist zurückgesetzt vom Hauptraum in einer Küchennische.

Die weiteren 85qm sind Lagerfläche im Keller, welcher mit einer Treppe und einem Lastenhub direkt von der Ladenfläche zu betreten ist.

Das Objekt liegt im EG eines Gründerzeithauses mit Mietwohnungen.

Vorstellbar ist eine Nutzung als Büro, Praxis, Lager, Logistikfläche oder den gehobenen Einzelhandel. Durch den direkten Zugang zum Keller und den Lastenhub sowie den getrennten Ausgang zur Straße mit Ladezone ideal für die Warenlogistik.

Das Objekt ist umfassend Alarm gesichert und hat einen Schleusenteil um eine Anlieferung durch Code möglich zu machen.

Vermietung direkt vom Eigentümer.

## Ausstattung

- WEGA Pegaso Café Siebträgermaschine - Eureka Mahlwerk
- Starkstrom
- Lastenhub
- sehr große Lagerfläche - Konferenztisch
- Konferenzraum
- 2 WC´s
- Alarmsystem
- Burg Wächter CODE-Zugangssystem
- Kann voll möbliert übernommen werden - Provisionsfrei

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Gäste-WC

## Lage

Das Büro und Ladengeschäft befindet sich in Berlins Trendbezirk Prenzlauer Berg. Berlins Mitte mit dem Alexanderplatz ist nur wenige Tram Stationen entfernt Die Immobilie liegt äußerst Verkehrsgünstig ca. 100m vom S-Bahnhof Greifswalderstrasse (Ringbahn). In der Umgebung finden sich alle Anbieter des täglichen bedarfs fussläufig. Die Autobahnauffahrt zur A114 ist 3,5 km entfernt.

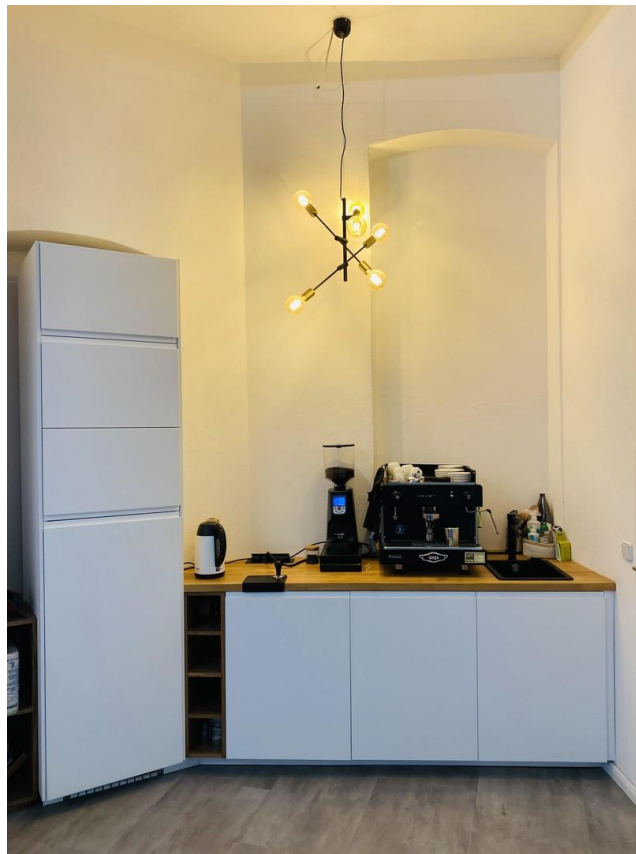
### **Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	135,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	120,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

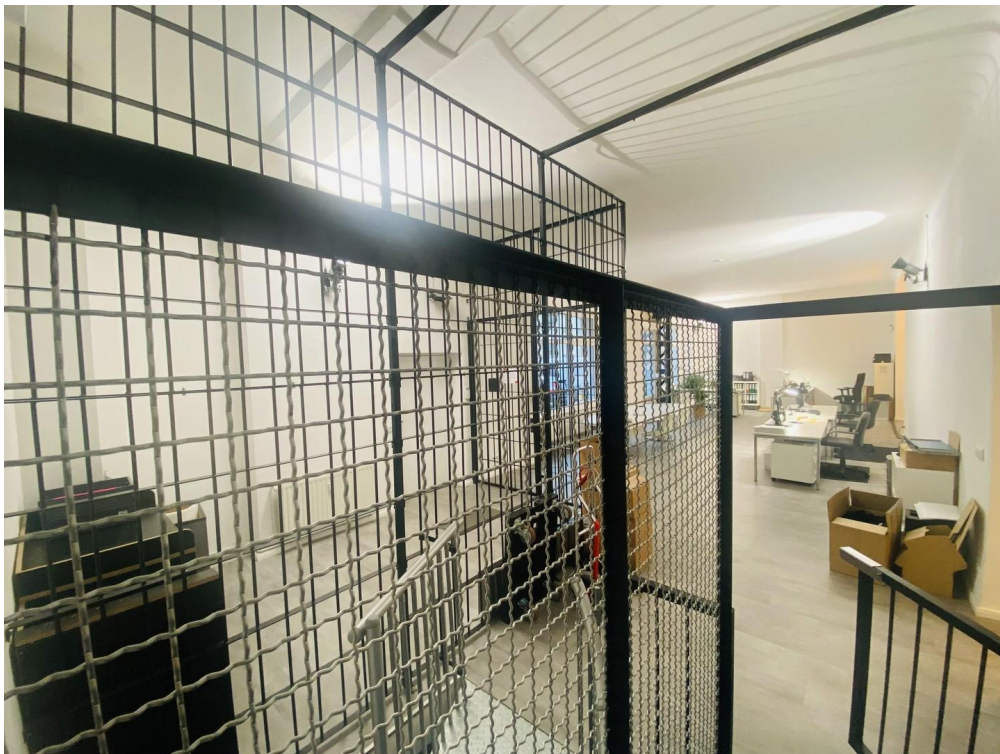
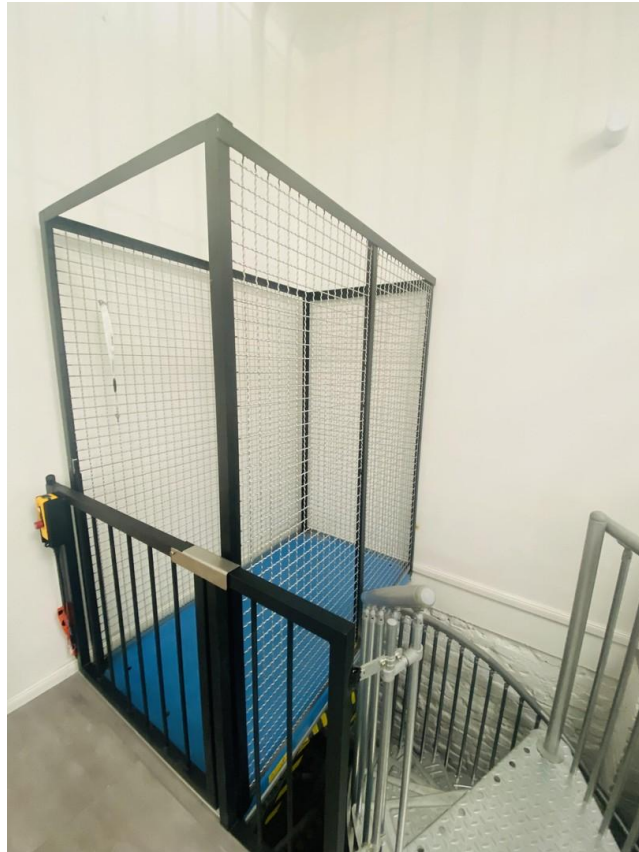




# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

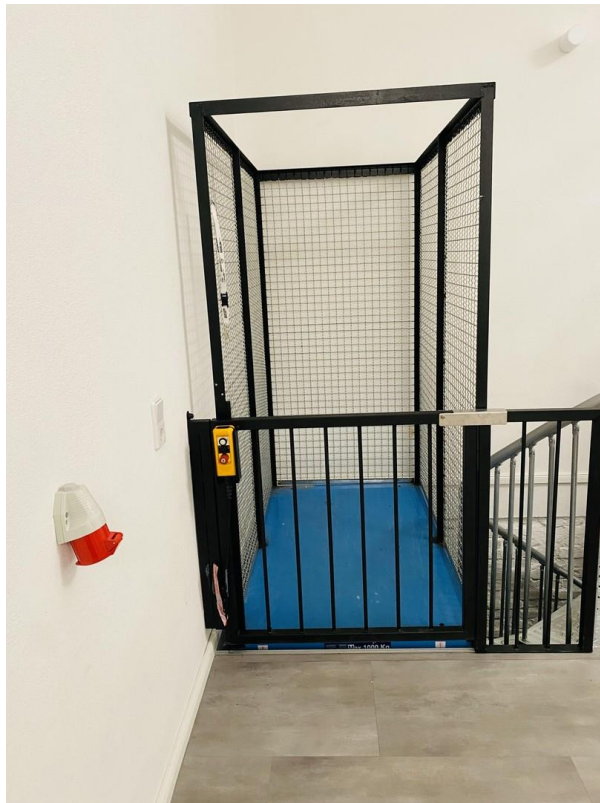


# Exposé - Galerie

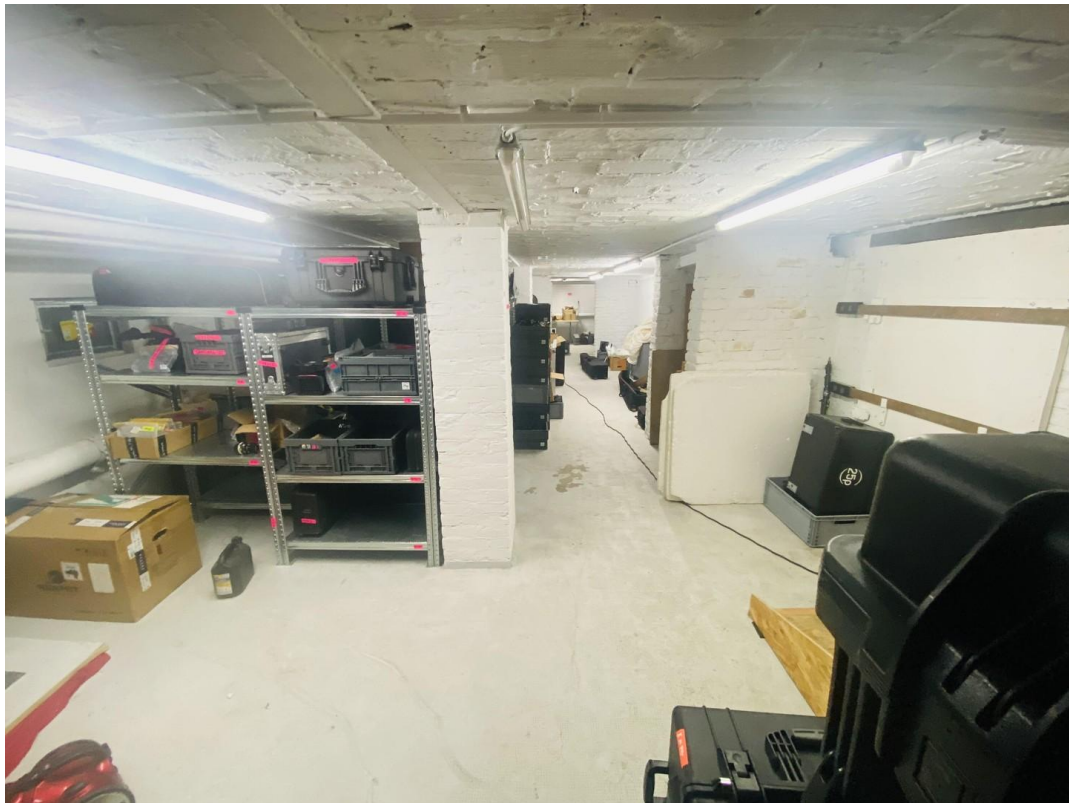
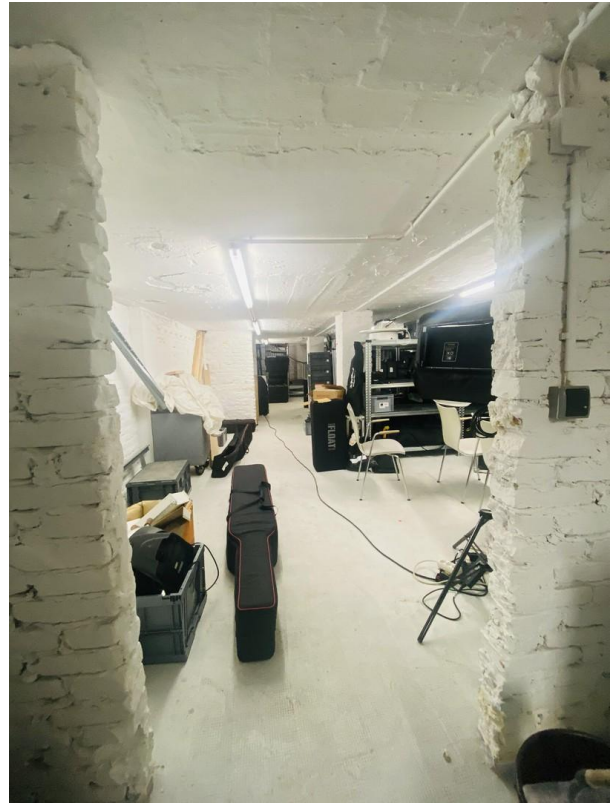




# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



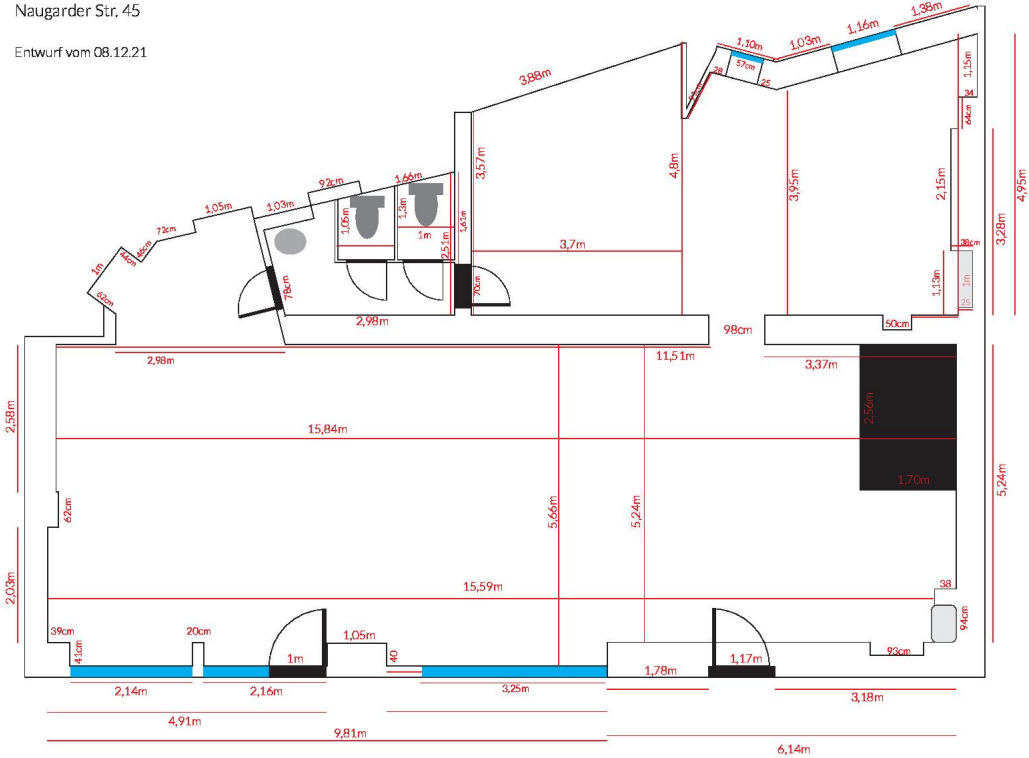
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

Naugarder Str. 45

Entwurf vom 08.12.21





# Exposé - Anhänge

1.

# Hochwertige Gewerbefläche in zentraler Lage mit sehr großer Lagerfläche und Lastenaufzug



## Naugarder Straße 45

10409 Berlin

Miet-/Kaufobjekt: Miete  
Büro-/Praxisfläche: 221,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro Monat: 2.850,00 EUR

Scout-ID: 148378775

### Ihr Ansprechpartner:

Herr Jonas Knudsen

E-Mail: [jonas@joroni.de](mailto:jonas@joroni.de)

Nebenkosten:	450,00 EUR pro Monat oder pro m <sup>2</sup> (entsprechend der Angabe bei der Miete)
Verfügbar ab:	31.01.2024
Mietdauer:	langfristig
Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln:	1 Min.
Fahrzeit zum nächsten Hauptbahnhof:	10 Min.
Fahrzeit zur nächsten BAB:	10 Min.
Fahrzeit zum nächsten Flughafen:	60 Min.
Objektart:	Praxis
Objektzustand:	Saniert
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2022
Etage(n):	2
Heizungsart:	Fernwärme
Baujahr laut Energieausweis:	1900
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Bodenbelag:	PVC
Küche vorhanden:	Ja
Barrierefrei:	Ja
Starkstrom:	Ja
Keller:	Ja
Kaution:	5000

# Hochwertige Gewerbefläche in zentraler Lage mit sehr großer Lagerfläche und Lastenaufzug



## Naugarder Straße 45

10409 Berlin

Miet-/Kaufobjekt:	Miete
Büro-/Praxisfläche:	221,00 m <sup>2</sup>
Miete pro Monat:	2.850,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Bezugsfreie Gewerbefläche mit 221qm Gesamtfläche in Prenzlauer Berg.

Z.zt. sind die 136qm als Büro genutzt und ausgestattet mit Caféküche, Konferenztisch, 5 Arbeitsplätzen, Besprechungsraum und getrennten WC´s. Kann möbliert angemietet werden.

Große Außenfront mit hohen Fenstern und zwei Eingängen von der Straße, sowie einem Seiteneingang über den Hausflur. Die 221qm teilen sich auf eine 136qm Büro/Praxisfläche mit einem großen Hauptraum entlang der Straßenseite, einem Raum mit separaten Besprechungsteil und den Toiletten mit eigenem Vorraum.

Die Küche ist zurückgesetzt vom Hauptraum in einer Küchennische.

Die weiteren 85qm sind Lagerfläche im Keller, welcher mit einer Treppe und einem Lastenhub direkt von der Ladenfläche zu betreten ist.

Das Objekt liegt im EG eines Gründerzeithauses mit Mietwohnungen.

Vorstellbar ist eine Nutzung als Büro, Praxis, Lager, Logistikfläche oder den gehobenen Einzelhandel. Durch den direkten Zugang zum Keller und den Lastenhub sowie den getrennten Ausgang zur Straße mit Ladezone ideal für die Warenlogistik.

Das Objekt ist umfassend Alarm gesichert und hat einen Schleusenteil um eine Anlieferung durch Code möglich zu machen.

Vermietung direkt vom Eigentümer.

### Ausstattung:

- WEGA Pegaso Café Siebträgermaschine
- Eureka Mahlwerk
- Starkstrom
- Lastenhub
- sehr große Lagerfläche
- Konferenztisch
- Konferenzraum
- 2 WC´s
- Alarmsystem
- Burg Wächter CODE-Zugangssystem
- Kann voll möbliert übernommen werden
- Provisionsfrei

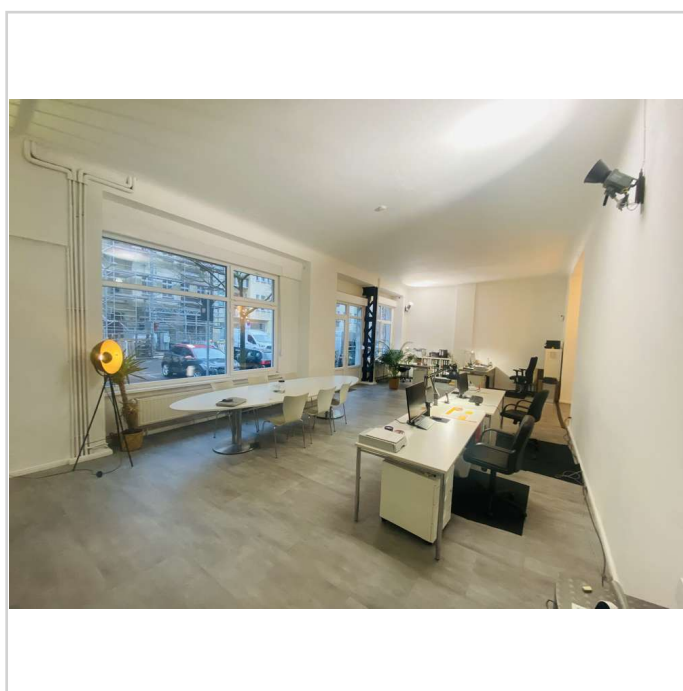
### Lage:

Das Büro und Ladengeschäft befindet sich in Berlins Trendbezirk Prenzlauer Berg. Berlins Mitte mit dem Alexanderplatz ist nur wenige Tram Stationen entfernt Die Immobilie liegt äußerst Verkehrsgünstig ca. 100m vom S-Bahnhof Greifswalderstrasse (Ringbahn). In der Umgebung finden sich alle Anbieter des täglichen bedarfs fussläufig. Die Autobahnauffahrt zur A114 ist 3,5 km entfernt.

km entfernt.

### Sonstiges:

Direkt vor dem Geschäft ist eine Ladezone eingerichtet für sorgenfrei Be- und Entladevorgänge.



Gewerbefläche



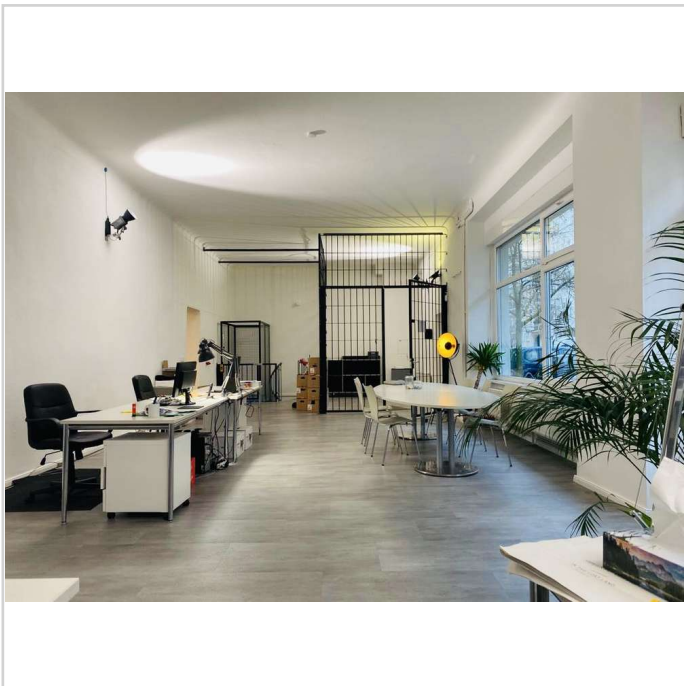
# Hochwertige Gewerbefläche in zentraler Lage mit sehr großer Lagerfläche und Lastenaufzug



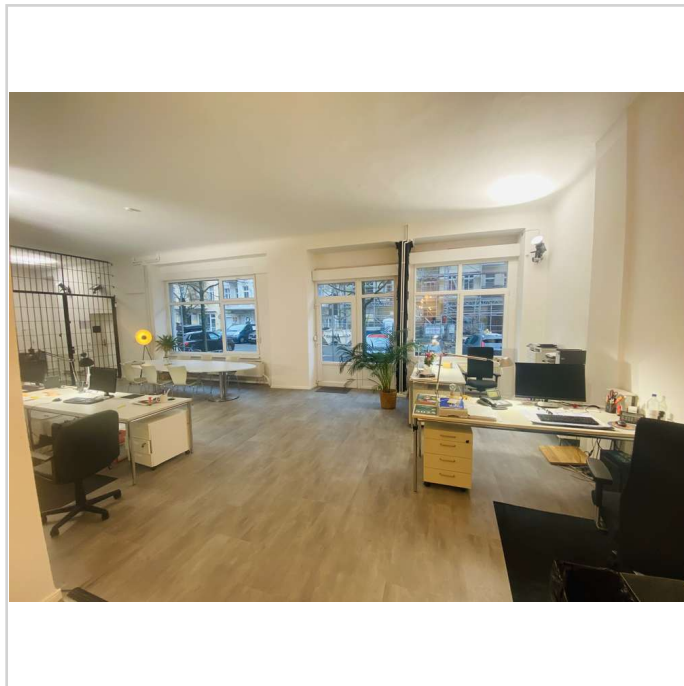
**Naugarder Straße 45**

10409 Berlin

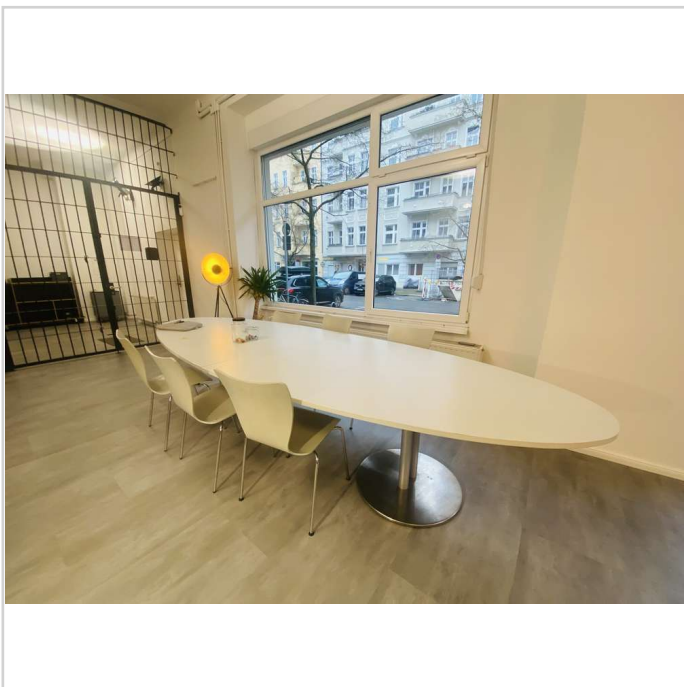
Miet-/Kaufobjekt:      Miete  
Büro-/Praxisfläche:    221,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro Monat:       2.850,00 EUR



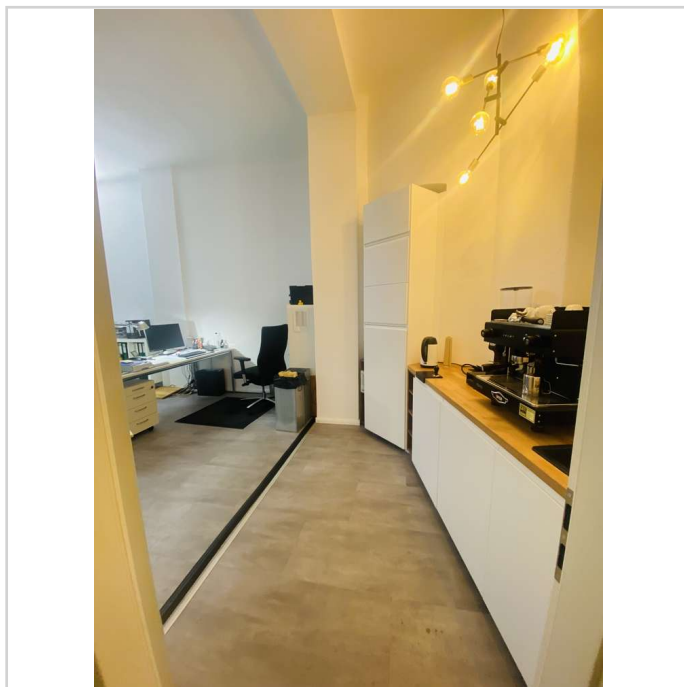
Gewerbefläche



Gewerbefläche



Gewerbefläche



Gewerbefläche

# Hochwertige Gewerbefläche in zentraler Lage mit sehr großer Lagerfläche und Lastenaufzug



**Naugarder Straße 45**

10409 Berlin

Miet-/Kaufobjekt:      Miete  
Büro-/Praxisfläche:    221,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro Monat:       2.850,00 EUR



Gewerbefläche



Außenansicht



Besprechungsraum



Besprechungsraum

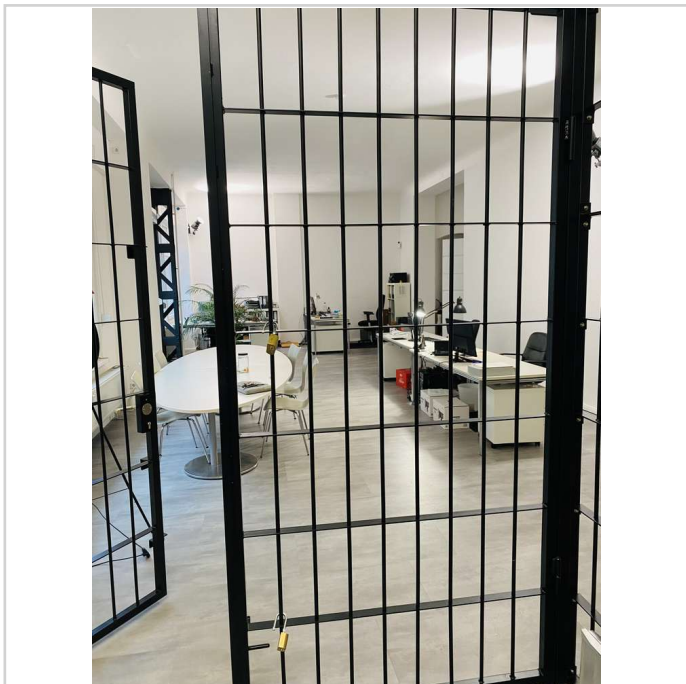


# Hochwertige Gewerbefläche in zentraler Lage mit sehr großer Lagerfläche und Lastenaufzug

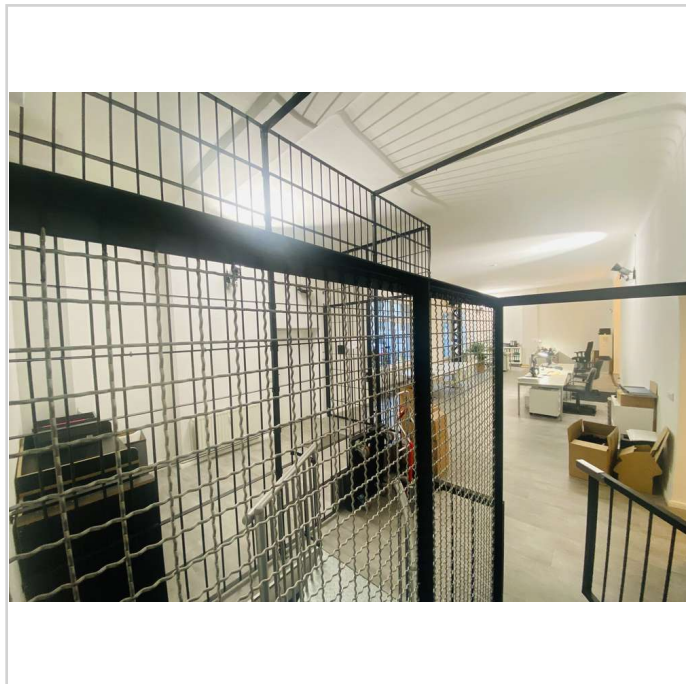


**Naugarder Straße 45**  
10409 Berlin

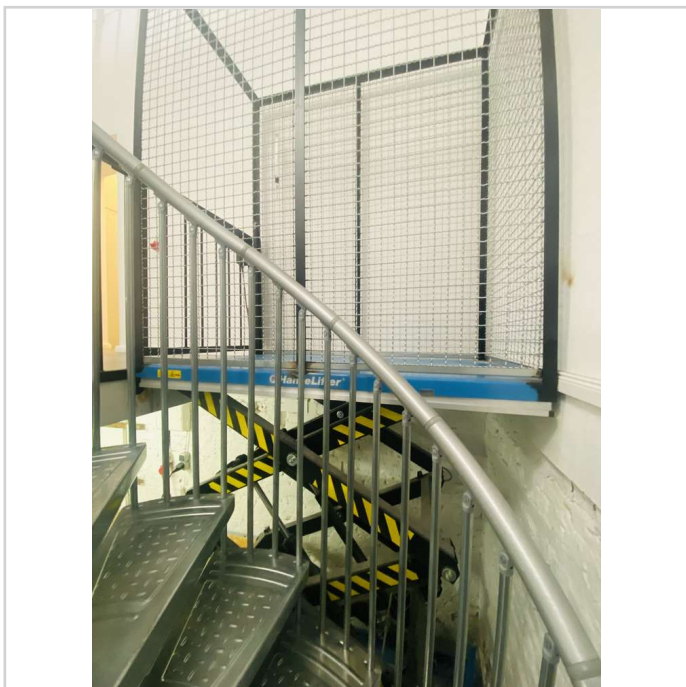
Miet-/Kaufobjekt:     Miete  
Büro-/Praxisfläche:   221,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro Monat:      2.850,00 EUR



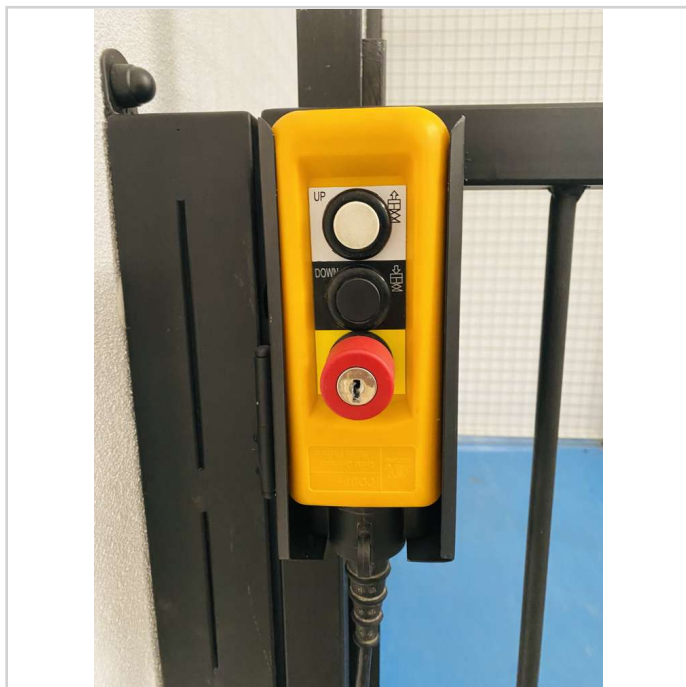
Blick vom Lieferanteneingang



Blick aus dem Lastenhub



Lagertreppe und Lastenhub



Fernbedienung Lastenhub



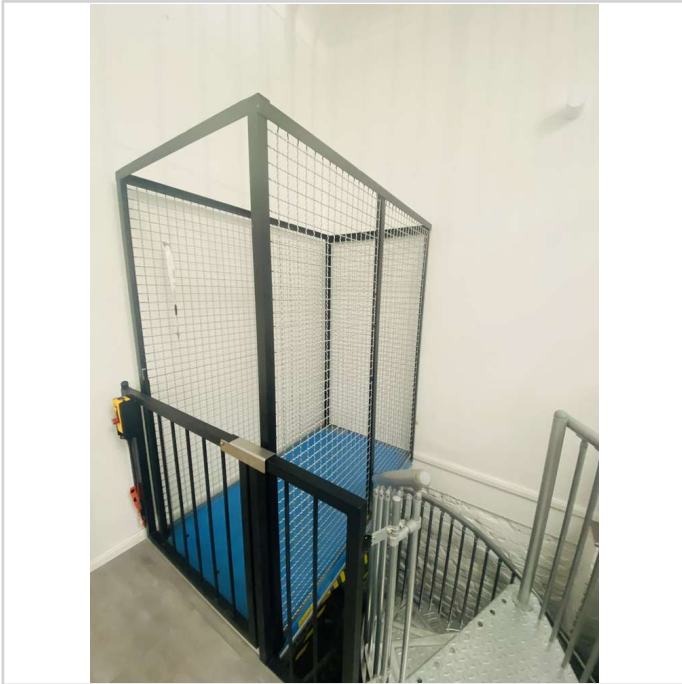
# Hochwertige Gewerbefläche in zentraler Lage mit sehr großer Lagerfläche und Lastenaufzug



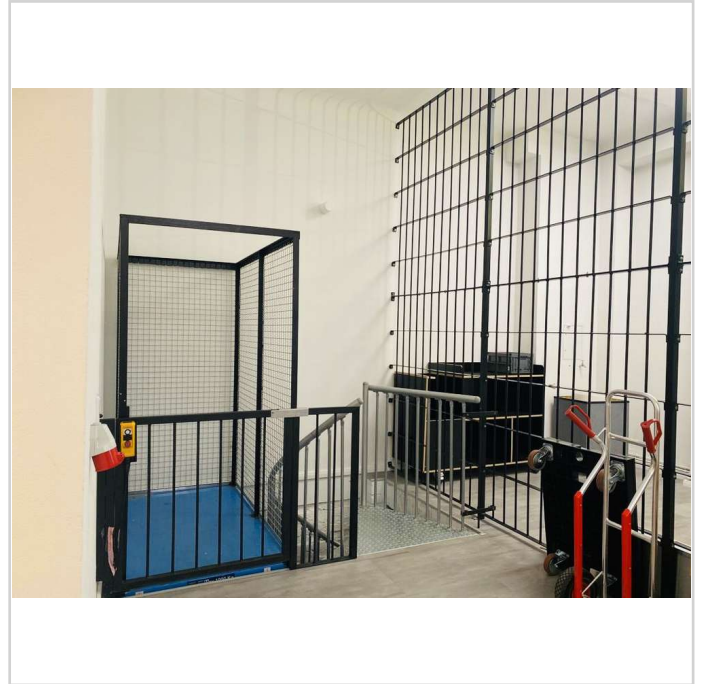
**Naugarder Straße 45**

10409 Berlin

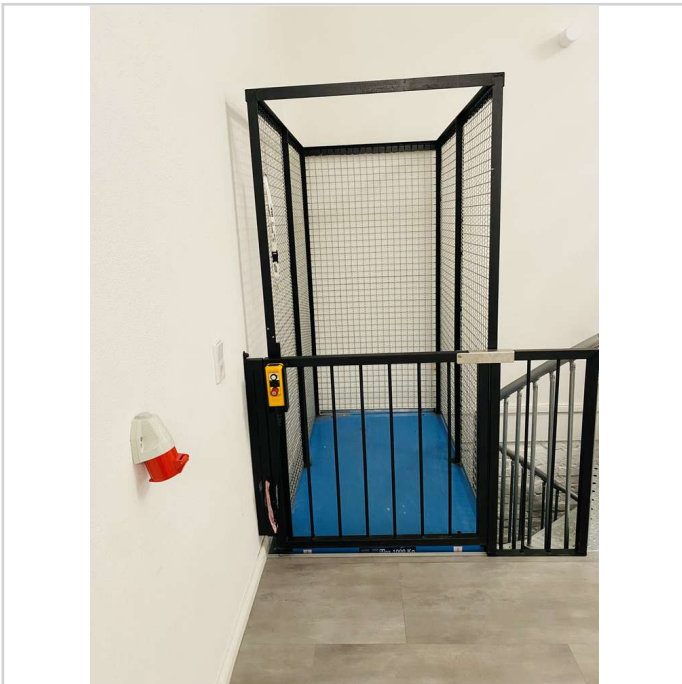
Miet-/Kaufobjekt:     Miete  
Büro-/Praxisfläche:   221,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro Monat:       2.850,00 EUR



Lastenhub



Blick zum Lastenhub



Lastenhub



Starkstrom

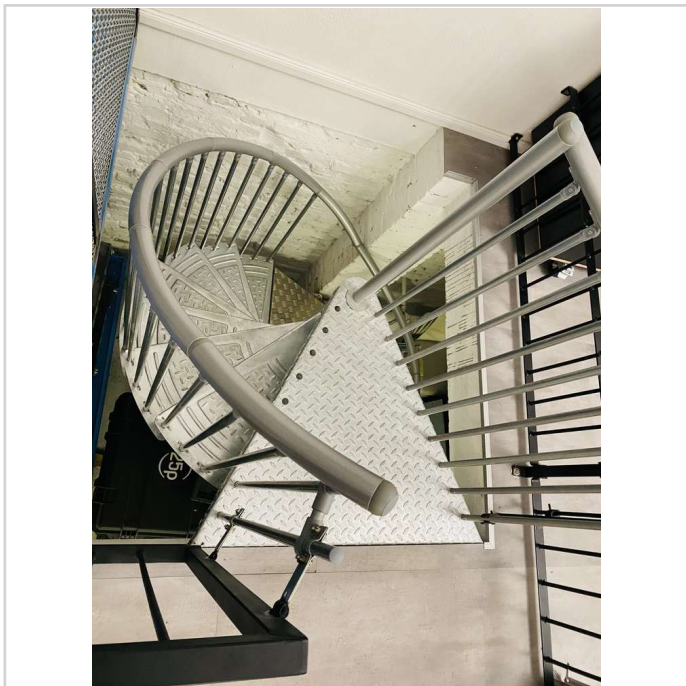
# Hochwertige Gewerbefläche in zentraler Lage mit sehr großer Lagerfläche und Lastenaufzug



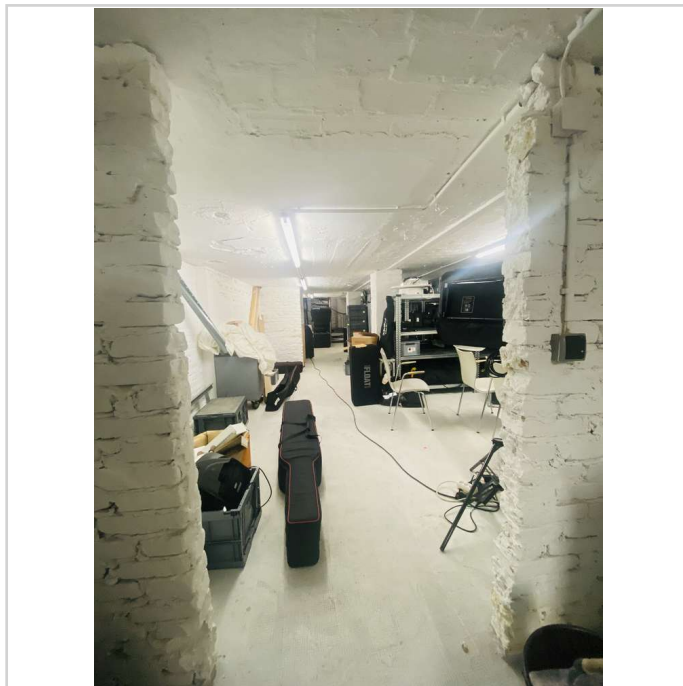
Naugarder Straße 45

10409 Berlin

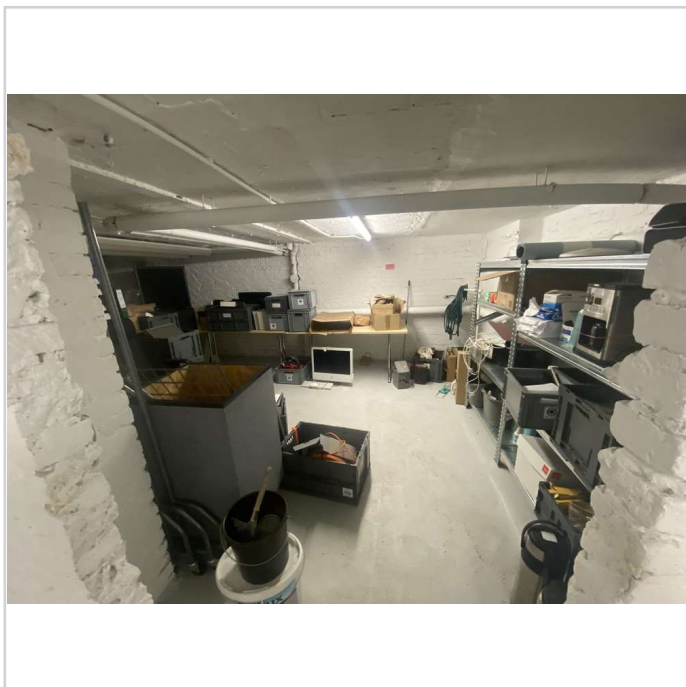
Miet-/Kaufobjekt:      Miete  
Büro-/Praxisfläche:    221,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro Monat:       2.850,00 EUR



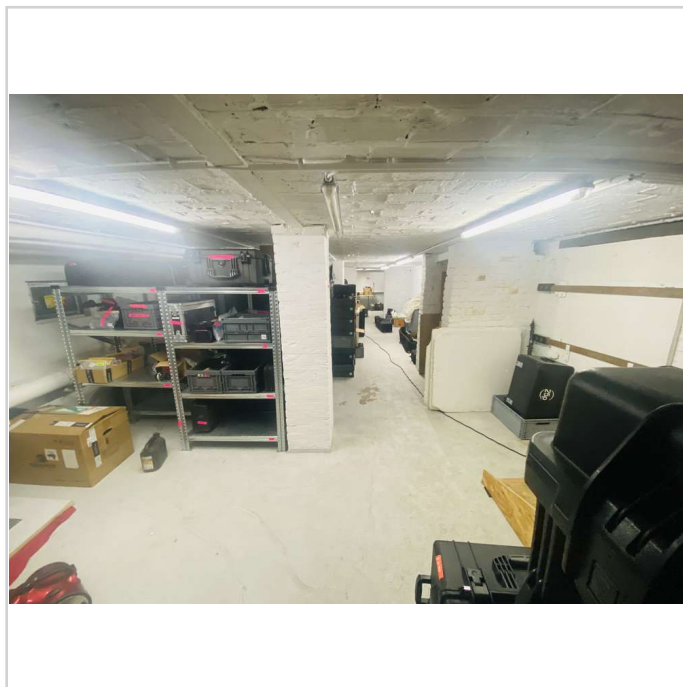
Treppe zum Lager



Lager



Lager



Lager

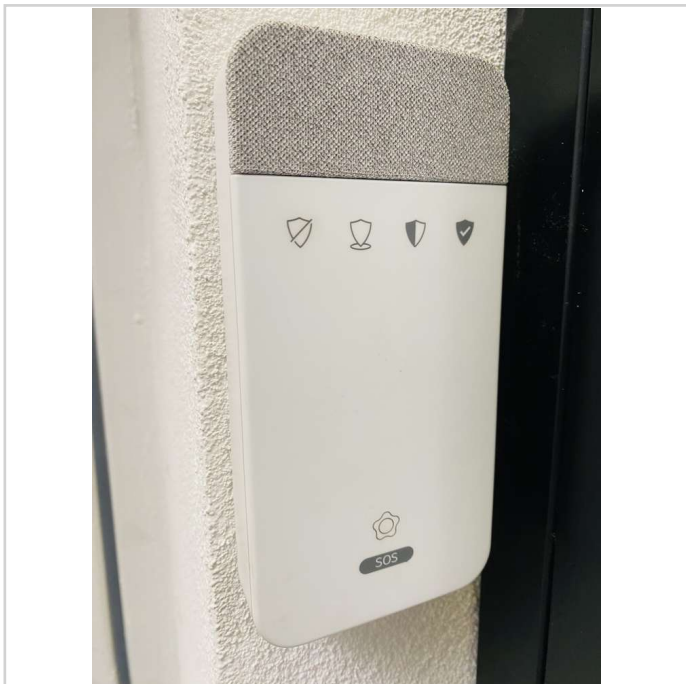


# Hochwertige Gewerbefläche in zentraler Lage mit sehr großer Lagerfläche und Lastenaufzug



**Naugarder Straße 45**  
10409 Berlin

Miet-/Kaufobjekt:     Miete  
Büro-/Praxisfläche:   221,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro Monat:      2.850,00 EUR



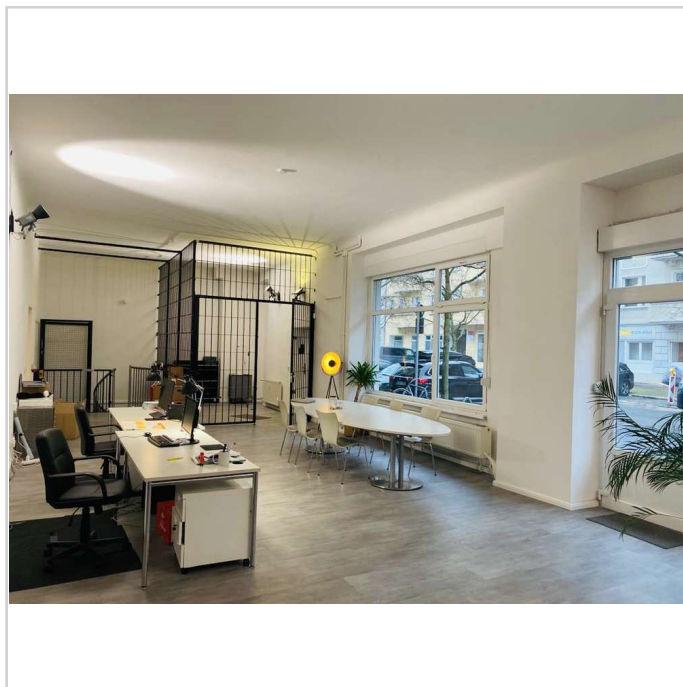
Alarmsystem



Eingangscode



Ebenerdiger Eingang



Blick zum Konferenztisch

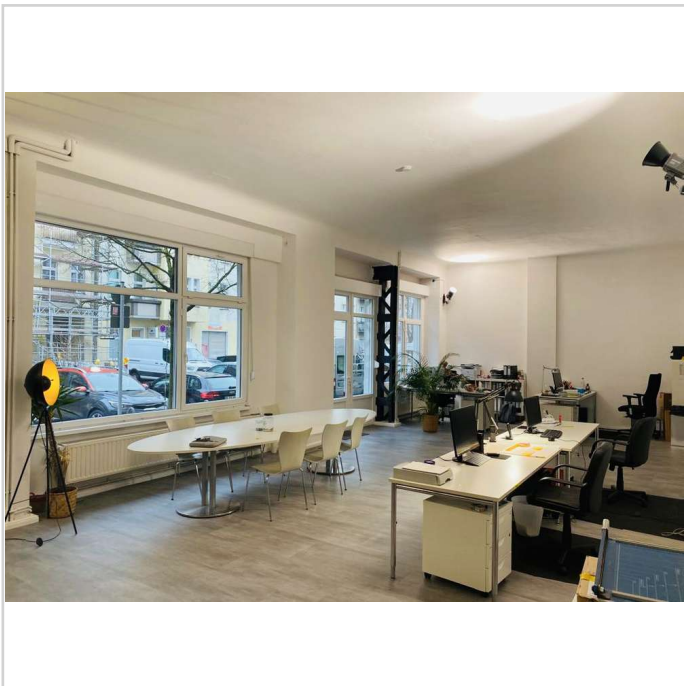


# Hochwertige Gewerbefläche in zentraler Lage mit sehr großer Lagerfläche und Lastenaufzug

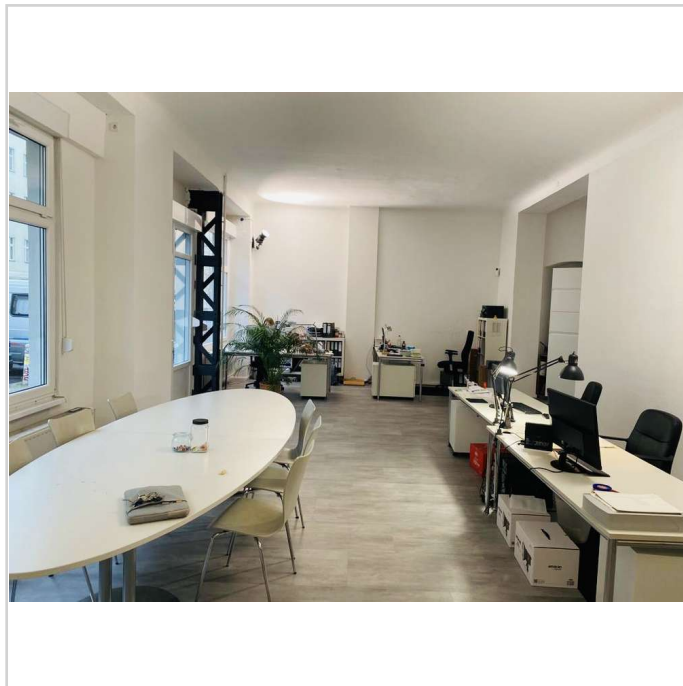


**Naugarder Straße 45**  
10409 Berlin

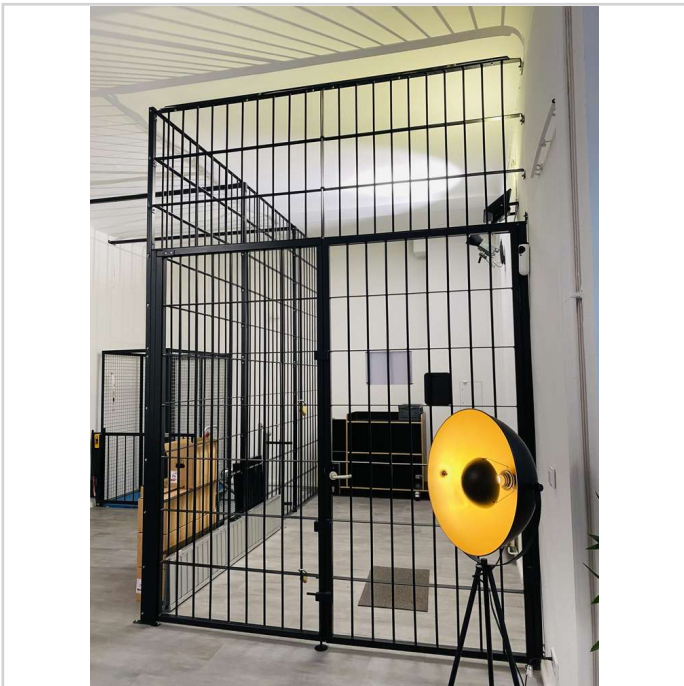
Miet-/Kaufobjekt:      Miete  
Büro-/Praxisfläche:   221,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro Monat:       2.850,00 EUR



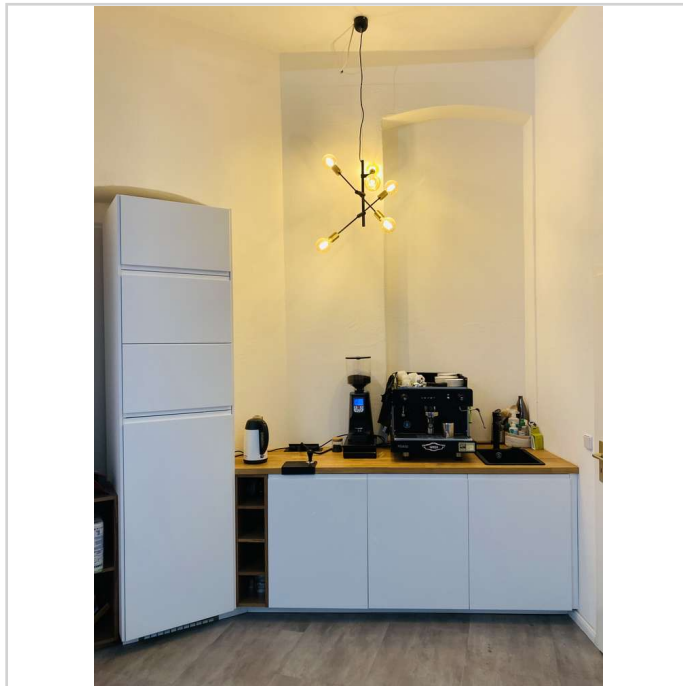
Gewerbefläche



Gewerbefläche



gesicherter Lieferanteneingang



Caféküche

# Hochwertige Gewerbefläche in zentraler Lage mit sehr großer Lagerfläche und Lastenaufzug



**Naugarder Straße 45**  
10409 Berlin

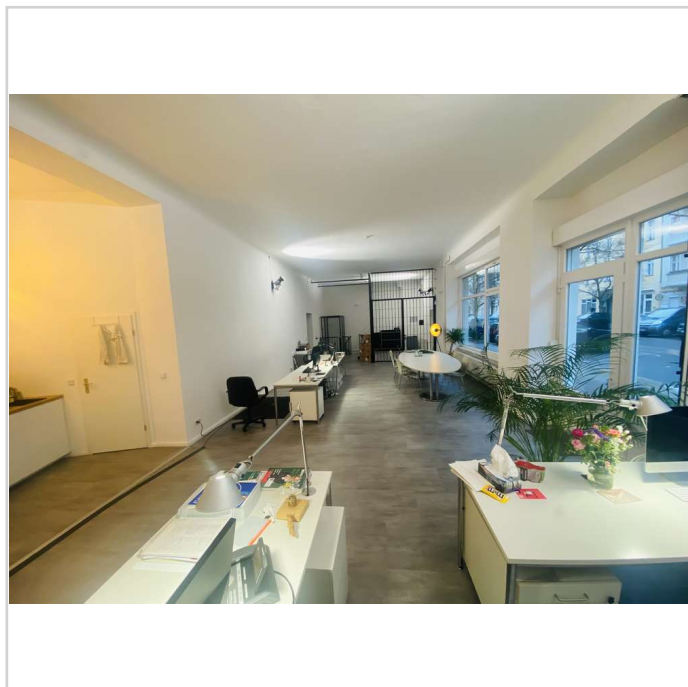
Miet-/Kaufobjekt:     Miete  
Büro-/Praxisfläche:   221,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro Monat:       2.850,00 EUR



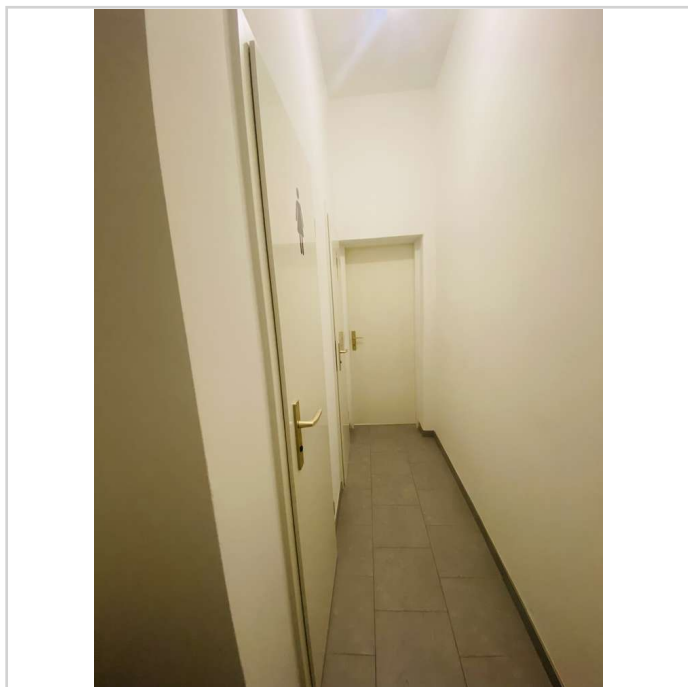
Wega Siebträger



Mahlwerk und Cafémaschine



Gewerbefläche



Eingang WC's

# Hochwertige Gewerbefläche in zentraler Lage mit sehr großer Lagerfläche und Lastenaufzug



**Naugarder Straße 45**

10409 Berlin

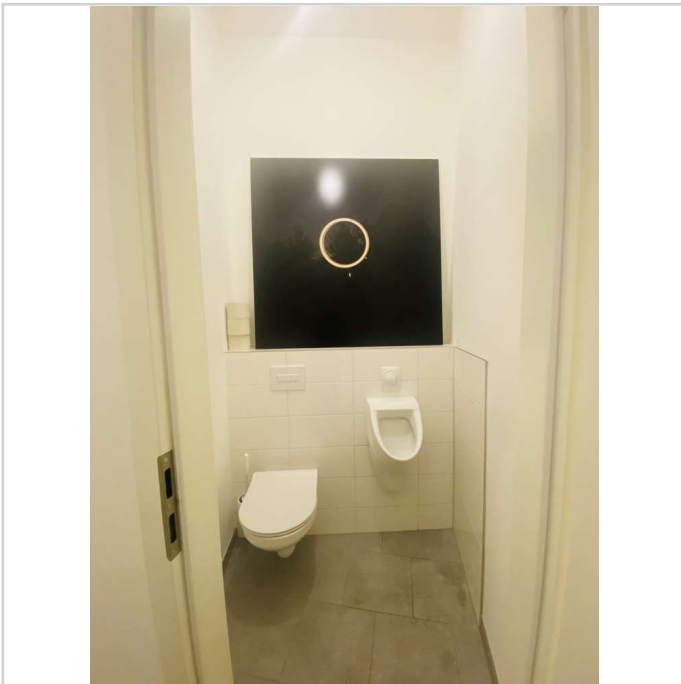
Miet-/Kaufobjekt:     Miete  
Büro-/Praxisfläche:   221,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro Monat:       2.850,00 EUR



Handwaschbecken



WC1



WC2



Zugang WC's



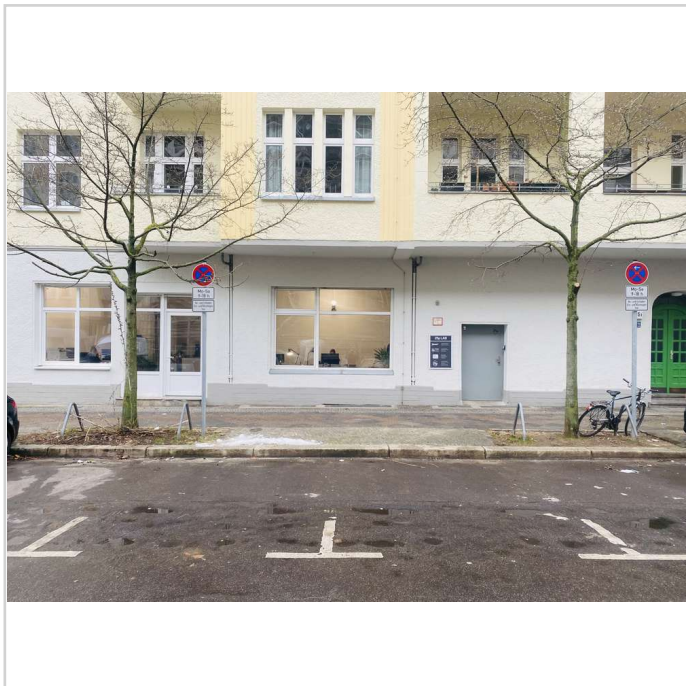
## Hochwertige Gewerbefläche in zentraler Lage mit sehr großer Lagerfläche und Lastenaufzug



### Naugarder Straße 45

10409 Berlin

Miet-/Kaufobjekt: Miete  
Büro-/Praxisfläche: 221,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro Monat: 2.850,00 EUR



Be- und Entladezone

## Hochwertige Gewerbefläche in zentraler Lage mit sehr großer Lagerfläche und Lastenaufzug



Naugarder Straße 45

10409 Berlin

Miet-/Kaufobjekt:      Miete  
Büro-/Praxisfläche:    221,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro Monat:        2.850,00 EUR

