

# Exposé

## Bürofläche in Berlin

### Gewerbefhof in Reinickendorf



Objekt-Nr. **OM-329046**

### Bürofläche

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Ansprechpartner:  
Hendrik Jansen

Holländerstraße 116  
13407 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1990	Büro-/Praxisfläche	380,00 m <sup>2</sup>
Etagen	2	Gesamtfläche	380,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Öl	Stellplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Gewerbeflächen im Hinterhaus des denkmalgeschützten Anwesens in der Holländerstraße 116 bieten eine ideale Kombination aus historischem Charme und moderner Funktionalität. Mit einer Gesamtfläche von ca. 380 m<sup>2</sup> ist die Immobilie vielseitig nutzbar und sofort verfügbar. Die flexible Raumstruktur ermöglicht die Nutzung für Büros, Werkstätten, Lagerflächen oder eine Kombination aus allem. Insgesamt stehen bis zu acht separat zugängliche Einheiten zur Verfügung, ergänzt durch mehrere sanitäre Einrichtungen und eine geplante Umstellung auf eine moderne Heiztechnik inklusive Photovoltaikanlage. Der gepflasterte Hof bietet optimale Bedingungen für Anlieferungen oder Außennutzung.

## Ausstattung

- Raumaufteilung: Bis zu acht flexibel kombinierbare Einheiten mit individueller Anpassungsmöglichkeit.
- Sanitärausstattung: Drei Einheiten mit Bädern (Dusche), eine Einheit mit Toilette, sowie vier zusätzliche Bäder in den Treppenhäusern.
- Heizsystem: Aktuell Ölzentralheizung (50 kW). In Planung: Umstellung auf eine moderne Wärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaikanlage auf dem Dach, ideal für energieeffiziente Nutzung und E-Flotten.
- geplante Dämmung: Verbesserte Dämmung der Außenfassade zur Reduktion des Energieverbrauchs und für ein nachhaltiges Raumklima.
- Außenbereich: Komplette gepflasterter Hof, ideal für Anlieferungen.
- Besonderheiten: Die Immobilie verbindet den Charme eines denkmalgeschützten Gebäudes mit moderner Infrastruktur, perfekt für Handwerksbetriebe, kreative Agenturen oder Start-ups.

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

## Lage

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Lage im Berliner Bezirk Reinickendorf, umgeben von einer belebten Nachbarschaft mit hervorragender Infrastruktur. Der Schäfersee als grüne Oase ist nur 2 Gehminuten entfernt. Einkaufsmöglichkeiten an der Residenzstraße und der Aroser Allee sind in 5 Minuten erreichbar. Dank der U-Bahn-Linie U8 (Franz-Neumann-Platz, 4 Minuten zu Fuß) sowie der Nähe zur A111 ist die Immobilie hervorragend an die Innenstadt und das Berliner Umland angebunden. Parkmöglichkeiten sind in der Umgebung ausreichend vorhanden.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie

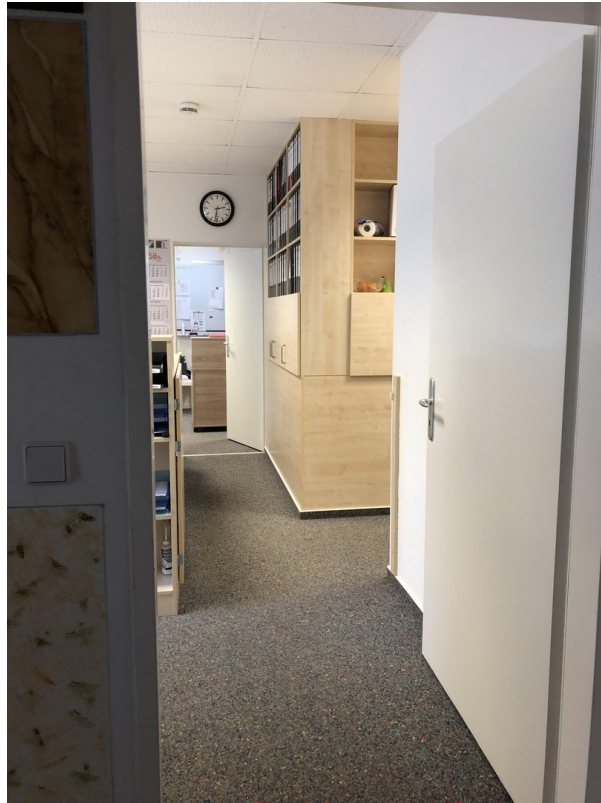


Hofansicht



Hofansicht

# Exposé - Galerie



Innenräume



Innenräume

# Exposé - Galerie



Lagerflächen



Innenräume

# Exposé - Galerie

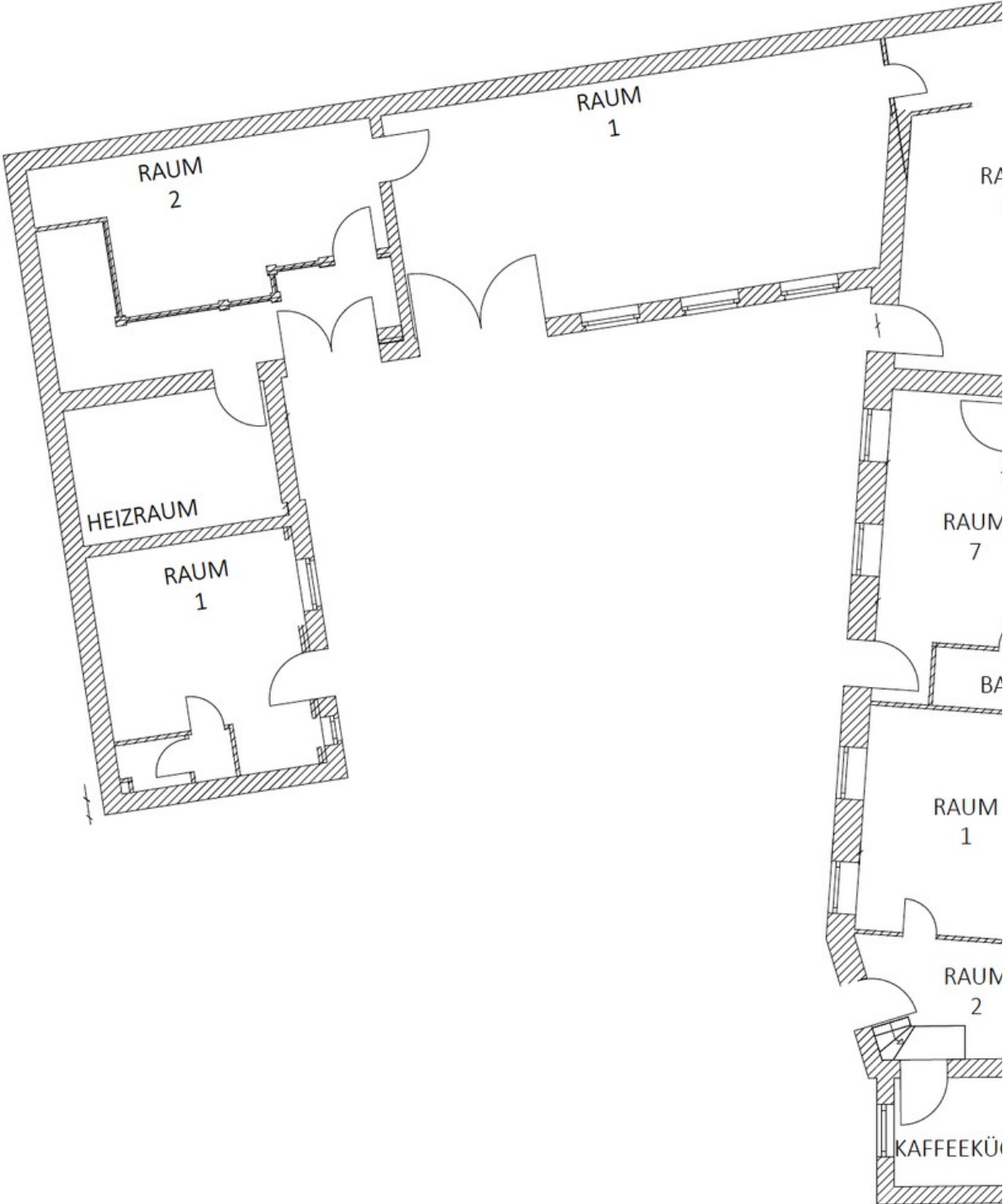


Innenräume



Innenräume

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

