

Raum für Erfolg in erstklassiger Lage | 2 Gewerbeeinheiten | Erstnutzung

14089 Berlin, Bürofläche zur Miete

Objekt ID: MM-004074



Bürofläche ca.: 125 m² - Gesamtfläche ca.: 125 m² - Nettokaltmiete: 2.375,00 EUR



Raum für Erfolg in erstklassiger Lage | 2 Gewerbeeinheiten | Erstnutzung

Objekt ID	MM-004074
Objekttypen	Büro/Praxis, Bürofläche
Adresse	(Kladow (Ortsteil)) 14089 Berlin Berlin
Etage	EG
Bürofläche ca.	125 m ²
Gesamtfläche ca.	125 m ²
Lagerfläche ca.	44,53 m ²
Baujahr	2023
Zustand	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Ausstattung / Merkmale	Barrierefrei, Estrichboden, Gewerblich nutzbar, Keller, Massivbauweise, Personenaufzug
Mieterprovision (gewerblich)	2 Nettokaltmieten zzgl. MwSt.
Kaution	3 Nettokaltmieten
Nettokaltmiete	2.375,00 EUR
Summe Miete netto	2.375,00 EUR
Betriebskosten brutto	315,00 EUR
Heizkosten netto	125,00 EUR
Heizkosten	125,00 EUR
Warmmiete	2.815,00 EUR



Objektbeschreibung

Heute präsentiert Ihnen das Mein Makler Berlin-Spandau Team - 2 Gewerbeeinheiten.

Gewerbeeinheit 1:

125m² Gesamtfläche mit 80 m² im Erdgeschoss und 45 m² im Untergeschoss.

Gewerbeeinheit 2:

122m² Gesamtfläche mit 77 m² im Erdgeschoss und 45 m² im Untergeschoss.

Mehr Infos für Gewerbe 2:

<https://www.immobilienscout24.de/expose/140101606>

Der großzügig geschnittene Hauptraum im Erdgeschoss bietet Ihnen viele Gestaltungsmöglichkeiten, um Ihr Geschäft optimal einzurichten.

Die Gewerbeflächen eignen sich perfekt für:

- Einzelhandel
- Bürofläche
- Cafés
- Kinder Café mit Tobebwelt im Untergeschoss
- Eine Terrassennutzung steht optional auch zur Verfügung, abhängig von der Nutzungsart der Gewerbeeinheit
- Bäckerei
- Ladengeschäfte

Das absolute Highlight der Immobilie sind die großen einladenden Schaufenster. Dadurch hätten Sie ca. 25m² an Ausstellungsfläche, um Ihr Produkt/Dienstleistung Ihren Kunden im besten Licht zu zeigen. Durch die Treppen im Hauptraum gelangen Sie direkt zum ca. 45m² großen Untergeschoss. Einen Aufzug ins Untergeschoss, der über den Seiteneingang zu erreichen ist, steht Ihnen auch zur Verfügung. Das Untergeschoss eignet sich perfekt als Lagerraum, kann aber auch gut als Aufenthaltsraum oder sonstiges genutzt werden. Lassen Sie sich inspirieren. Wir freuen uns über Ihre Ideen. Da die Gewerbeeinheit im Rohbauzustand übergeben wird, können Sie die Innengestaltung nach Ihrem Business und Wünschen ausrichten. Das Mehrfamilienhaus befindet sich in der Endbauphase und wird voraussichtlich Juli/August/Sept 2023 bezugsfertig werden.

Innenausstattung und Kosten:

- Die Wände werden verputzt und der Boden verputzt über einen Estrich.
- Die Beheizung erfolgt über eine Luftwärmepumpe mit Konvektoren.
- Die Elektrik ist bis zum Elektro-Verteiler angeschlossen.
- Die Betriebskosten werden auf ca. 2,50EUR pro m² geschätzt.
- Die Heizkosten werden auf ca. 1,00EUR pro m² geschätzt.

Lassen Sie sich von dem enormen Potenzial dieser Gewerbeeinheit begeistern und vereinbaren Sie Ihren

Besichtigungstermin! Rufen Sie uns an, um Ihr Geschäftsmodell zu besprechen und individuellen Vereinbarungen.



Ausstattung

- Baujahr 2023 – Erstnutzung
- Premiumlage Kladow
- 2 Gewerbeeinheiten
- Gewerbe 1: EG 80m² + KG 45m²
- Gewerbe 2: EG 77m² + KG 45m²
- Schaufensterfront ca. 25m²
- Rohbau (verputzte Wände, Estrich Boden - Fenster vorhanden)
- Luftwärmepumpe 2023
- Bezugsfertig Juli/August/Sept. 2023
- Personenaufzug bis in den Keller - Zugang vom Seiteneingang
- Langfristige Mieter erwünscht
- Teeküche + WC
- Nettokaltmiete Gewerbe 1: 2375,00€
- Nettokaltmiete Gewerbe 2: 2305,00€
- Kautions: 3 Nettokaltmieten
- Terrasse optional abhängig von der Nutzungsart

Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung vorbehalten. Aufgrund des Gesetzes über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz - GwG) von 2008 sind wir im Zuge der allgemeinen Sorgfaltspflicht dazu verpflichtet, spätestens wenn Kaufinteresse bekundet wird, Ihre Personalien zu überprüfen und dies auch dem Gesetzgeber gegenüber nachzuweisen. Bitte haben Sie daher Verständnis, dass wir eine Kopie Ihres Personalausweises anfertigen müssen. Diese sowie sämtliche Daten werden durch uns selbstverständlich streng vertraulich behandelt. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen des Kunden ist der Sitz unserer Firma. Ist der Kunde Kaufmann im Sinne des HGB ist Gerichtsstand der Sitz unserer Firma.



Lage

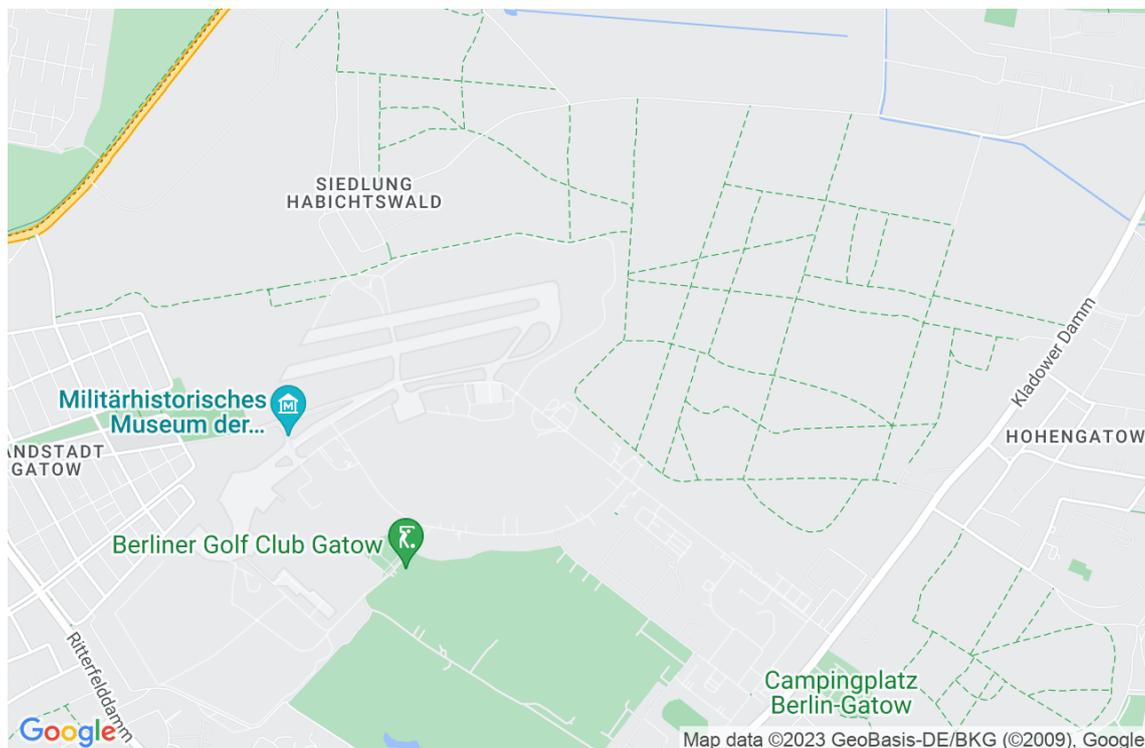
Die oben präsentierte Gewerbeeinheit befindet sich im Herzen von Kladow, in direkter Nachbarschaft mit allen weiteren Geschäften (z.B. Rewe, Apotheke, Sparkasse, verschiedene Ärzte und Restaurants). Die nahverkehrstechnische Anbindung in Kladow ist rund um die Uhr an das Stadtzentrum von Berlin-Spandau und Potsdam angebunden.

Öffentlicher Verkehr: Richtung Spandau: X34, 134, 135, N34 und Potsdam (Linie 679).

Kladow ist der südlichste Ortsteil von Spandau und es hat seinen dörflichen Charme behalten. Nahe dem Ortskern

liegt die Uferpromenade mit dem Hafen. Im Ortsteil Kladow befinden sich mehrere Siedlungsgebiete. Die Architektur in Kladow bewegt sich zwischen 1950er Finnenhäusern, wunderschönen Villen mit Seeblick bis zu

modernen Fertighäusern.

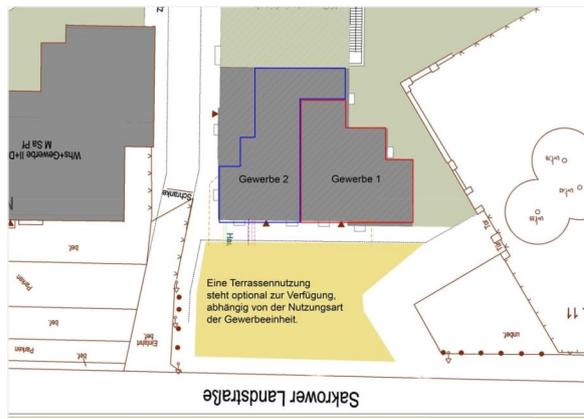




2 Gewerbeeinheiten Erstbezug Berlin Kladow /



Visualisierung



Grundrisse - Lageplan



Umgebung



Musterbild Gewerbe 1 - EG





Musterbild Gewerbe 1 - KG



Musterbild Gewerbe 2 - EG-neu



Musterbild Gewerbe 2 - KG



Grundriss

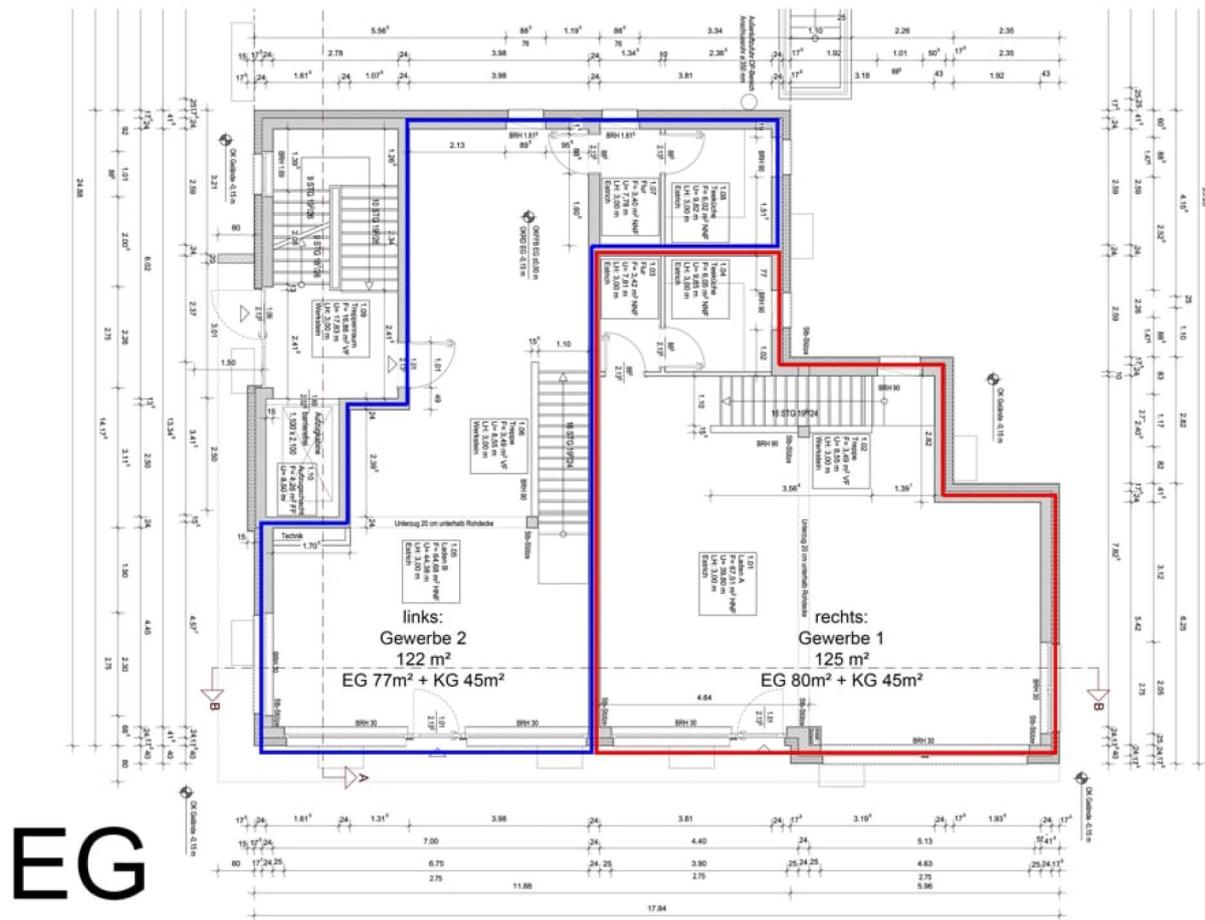
Muster Grundrisse

MUSTER BEISPIEL für beide Gewerbe Einheiten



Grundriss

Grundriss bemaßt EG



Grundriss

Grundriss bemaßt KG

