



Separates Hofgebäude auf Köpenicker Einkaufsmeile für Büro oder Praxis

1.585,48 €

Nettomiete zzgl. NK

122 m²

Bürofläche ca.

k.A.

Teilbare Fläche

4

Zimmer

Provisionsfrei,

**Bahnhofstraße 13
12555 Berlin (Köpenick)**

Preise & Kosten

Nettomiete	1.585,48 €
Nebenkosten	503 €
Heizkosten in Nebenkosten enthalten	246 €
Warmmiete	2.088,48 €
1 Stellplatz	80 €

Kaution

4756,44

Provision für Mieter

provisionsfrei

Lage

Das Objekt befindet sich in Berlin-Köpenick in unmittelbarer Nähe zur Altstadt und dem Schloss. Nur wenige Fußminuten entfernt befinden sich der S-Bahnhof Köpenick und ein großes Einkaufszentrum Forum Köpenick. Die Alte Försterei, die allen Sportbegeisterten als Union- Stadion bekannt ist, nur in wenigen Gehminuten erreichbar.

Der Standort des Objektes zeichnet sich durch seine sehr verkehrsgünstige Lage aus. In wenigen Autominuten sind die Bundesstraße B 96 a, die Autobahnzufahrt zur Stadtautobahn sowie der Flughafen BER, erreichbar.

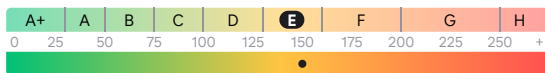
Dieses 2-stöckige Hofgebäude ist von der Seelenbinderstr. erreichbar. Durch seine zurückgesetzte Bauweise bietet er dennoch eine gewisse Ruhe, die für die Konzentration bei der Arbeit wichtig ist.

Büro-/Praxisfläche

Baujahr	Bezug
1898	01.06.2025

- ✓ Böden: Fliesenboden, Laminat
- ✓ Fenster: Kunststofffenster
- ✓ renoviert / saniert
- ✓ 1 Stellplatz

Energie & Heizung Gesponsert ⓘ



Energieausweistyp
Verbrauchsausweis

Gebäudetyp
Wohngebäude

Baujahr laut Energieausweis
1996

Wesentliche Energieträger
Erdgass E

Gültigkeit
11.12.2018 bis 10.12.2028

Effizienzklasse
E

Endenergieverbrauch
149,80 kWh/(m²·a) - Warmwasser
enthalten

Weitere Energiedaten

Energieträger
Gas

Heizungsart
Zentralheizung

Details

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Eckgebäude Bahnhofstr. / Seelenbinderstr.

Die Gewerbeeinheit befindet sich in der Anlage, die aus 3 repräsentativen Altbau-Wohngeschäftshäusern und einem nachgebauten Hofgebäude bestehen. Es handelt sich um ein separates Gebäude im abgeschlossenen begrünten, ruhigen Hof.

Das Objekt ist in Erdgeschoss und Obergeschoss aufgeteilt, die jeweils ca. 60 m² aufweisen. Das Gebäude ist mit neuwertigen Schallschutzfenstern ausgestattet. Alle Büro / Praxisräume sind mit Kabel- und Telefonanschluss versehen. Im 1 OG sind die Fensterflächen durch Metallgitter geschützt.

Auf dem Hof befinden sich PKW -Stellplätze, die nach Verfügbarkeit angemietet werden können. Preis: 80 € /monatlich.

Fahrradständer sind ebenfalls vorhanden. Das Hofhaus verfügt über Zentralheizung.

*Keine Vollküche und kein geruchsbelästigendes Gewerbe möglich

Raumaufteilung

Siehe Grundriss!

Die Gewerbeeinheit befindet sich auf 2 Ebenen, die durch einer stabilen Treppe (Metallgerüst) mit Holzstufen und Trittschutz aus Teppichfliesen verbunden sind.

* Zwei WCs

*Wände: weiß Raufaser

*Sonnenschutzrollläden an den Fenstern

*Fußboden: Laminat, Parkett.

*Erdgeschoss:

Büroraum 1 c a. 29–30 m² ist mit einem Küchenteil mit einem Kühlschrank und Spüle ausgestattet.

Büroraum 2 ca. 18–19 m².

1. WC ca. 3–4 m² ist voll gefliest, mit Waschbecken und WC ausgestattet; Entlüftung.

Flur ca. 7–8 m² ist mit Terrakotta-Fliesen aufgelegt und verfügt über Gegensprechanlage.

*1 Obergeschoss:

Bürraum 3 ca. 29–30 m².

Bürraum 4 ca. 18–19 m².

2. WC ist voll gefliest, mit Waschbecken und WC ausgestattet;

Entlüftung

Flur ca. 7–8 m² ist mit Laminat aufgelegt.

Weitere Informationen

Sonstiges

Das Gewerbe ist noch vermietet. Um private Sphäre zu schützen, bieten wir Ihnen einige Fotos von der vorherigen Vermietung an.

Die Bruttowarmmiete beträgt 2.485,29- € und setzt sich wie folgt zusammen:

NKM: 1.585,48 € (13 € / m² NK)

HK: 246,00 €

BK: 257,00 €

Warmmiete: 2.088,48 €

Für MwSt – pflichtige Mieter wird der Warmmiete die gesetzliche MwSt von derzeit 19% zugerechnet: 2.088,48 € zzgl. 396,81 € = 2.485,29 €

*Staffelmiete für die nächsten 3 Jahre.

Nach dem 1. Jahr 14,- €/m²/NK Nettokaltmiete 1.707,44 € zzgl. 19% MwSt

nach dem 2. Jahr 15,- €/m²/NK Nettokaltmiete 1.829,40 € zzgl. 19% MwSt

nach dem 3. Jahr 16,- €/m²/NK Nettokaltmiete 1.951,36 € zzgl. 19% MwSt

Bei Interesse können Sie eine diskrete Außenbesichtigung vornehmen.

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Innenbesichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Ihr kurzes Betriebskonzept.

Weitere Bewerbungsunterlagen nach Absprache.

Stichworte

Serviceleistungen: Hausmeister

Anbieter der Immobilie



TOWN Immobilien e.Kfm.

Großbeerenstr. 2–10 Geb. 1,
12107 Berlin

Herr Rainer Hannemann
Dein Ansprechpartner

Telefon: 0177 459 69 69

Alle Bilder



Blick durch die Räume 1. OG.JPG



Vorderhaus.Hausansicht.JPG



Eingangsbereich im EG.JPG



Räume im 1. OG.JPG



Eingangstür im EG.png



Zimmer 1 im EG.JPG



Zimmer 2 im EG.JPG



Treppe zum 1. OG.JPG



Treppe vom 1. OG zum EG.JPG



Zimmer 3 im 1. OG.JPG



Zimmer 4 im 1. OG.JPG



WC im EG.JPG



WC im 1. OG.JPG



PKW-Stellplätze im Hof.png