



## Remise auf Köpenicker Einkaufsmeile für Gewerbezwecke.

**1.585,48 €**

Nettomiete zzgl. NK

122 m<sup>2</sup>

Bürofläche ca.

k.A.

Teilbare Fläche

4

Zimmer

Provisionsfrei,

**Bahnhofstraße 13**  
**12555 Berlin (Köpenick)**

## Preise & Kosten

<b>Nettomiete</b>	<b>1.585,48 €</b>
<hr/>	
Nebenkosten	503 €
<hr/>	
Heizkosten in Nebenkosten enthalten	246 €
<hr/>	
Warmmiete	2.088,48 €
<hr/>	
1 Stellplatz	80 €

### Kaution

4756,44

### Provision für Mieter

provisionsfrei

### Lage

Die 2-stöckige Remise befindet sich auf Köpenicker Einkaufsmeile in unmittelbarer Nähe vom S-Bahnhof „Köpenick“. Die Alte Försterei, die allen Sportbegeisterten als Union- Stadion bekannt ist, nur in wenigen Gehminuten erreichbar. Die historische Altstadt „Köpenick“ ist auch nur wenige Fußminuten entfernt.

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 die Remise eine gewisse Ruhe.

## Büro-/Praxisfläche

Kategorie	Baujahr	Bezug
Bürogebäude	1898	sofort

Derzeitige Nutzung  
frei

- ✓ Böden: Fliesenboden, Laminat, Parkett
- ✓ Fenster: Kunststofffenster
- ✓ Teeküche
- ✓ gepflegt
- ✓ 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/(m<sup>2</sup>·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 m<sup>2</sup> 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.

Alle Räume sind mit Deckenleuchten ausgestattet.

\* Zwei WCs

\*Wände: weiß Raufaser

\*Sonnenschutzrollläden an den Fenstern

Erdgeschoss:

\*Büroraum 1 ca. 29–30 m<sup>2</sup> ist mit Laminat aufgelegt und mit einem Küchenteil mit einem Kühlschrank und Spüle ausgestattet.

\*Büroraum 2 ca. 18–19 m<sup>2</sup> ist mit Parkett aufgelegt.

\*1. WC ca. 3–4 m<sup>2</sup> ist halbhoch gefliest, mit Waschbecken und WC ausgestattet; Entlüftung

\*Flur ca. 7–8 m<sup>2</sup> ist mit Terrakotta-Fliesen aufgelegt und verfügt über Gegensprechanlage.

1 Obergeschoss:

\*Büroraum 3 ca. 29–30 m<sup>2</sup> ist mit Laminat aufgelegt

\*Büroraum 4 ca. 18–19 m<sup>2</sup> ist mit Laminat aufgelegt

\*2. WC ist halbhoch gefliest, mit Waschbecken und WC ausgestattet;  
Entlüftung

\*Flur ca. 7–8 m<sup>2</sup> ist mit Laminat aufgelegt.

### **Weitere Informationen**

Sonstiges

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

NKM: 1.585,48 € ( 13 € / m<sup>2</sup> 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,- €/m<sup>2</sup>/NK Nettokaltmiete 1.707,44 € zzgl. 19% MwSt

nach dem 2. Jahr 15,- €/m<sup>2</sup>/NK Nettokaltmiete 1.829,40 € zzgl. 19% MwSt

nach dem 3. Jahr 16,- €/m<sup>2</sup>/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

Sonstiges: Getrennte Damen- und Herren-WCs

## 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



Hausansicht Bild 2.JPG



Eingangsbereich im EG.JPG



EG Zim 1 mit Teeküche.JPG



Eingangstür.JPG



Zimmer 2 im EG .JPG



WC im EG.JPG



Treppe zum 1. OG.JPG



Treppe vom 1. OG zum EG.JPG



1. OG Blick durch die Räume.JPG



Eingangsbereich im 1. OG .JPG



Räume im 1. OG.JPG



Zimmer 4 im 1. OG.JPG



WC im 1. OG.JPG



Laminatboden.JPG