

Exposé

Büro-/Praxisräume am Rathaus Neukölln - provisionsfrei

Allgemeine Daten

Adresse:	Karl-Marx-Str. 50, 12043 Berlin
Stadtteil:	Neukölln
Bezirk / Stadtbezirk:	Neukölln
Objektart:	Wohn- und Geschäftsgebäude
Vermarktungsart:	Miete
Büro- / Praxisfläche:	136,37 m²
Verfügbar ab:	01.05.2026
Eigentümer:	Gewobag Wohnungsbau-Aktien- gesellschaft Berlin



Zusatzinformationen

Etagenanzahl:	5
Provision:	Nein
Denkmalschutzobjekt:	Nein

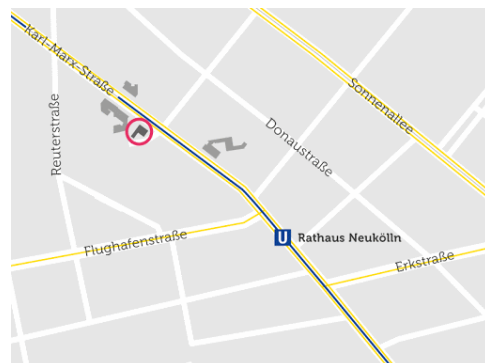
Bausubstanz und Energieausweis

Energieausweis:	Liegt vor
Erstellungsdatum:	Ab 1. Mai 2014
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf:	145,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten:	keine Angabe
Wesentliche Energieträger:	Erdgas schwer, Strom
Baujahr:	1875
Heizungsart:	Fernwärme



Mietzusammensetzung

Mietpreis:	2.182,00 €
VZ Nebenkosten:	471,00 €
Gesamtkosten:	<u>2.653,00 €</u>
Mietpreis Typ:	Miete pro Monat
Kaution:	7.959,00 €



Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine helle Gewerbefläche im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in zentraler Lage der Karl-Marx-Straße im Neukölln. Die Einheit eignet sich ideal als Büro, Praxis oder für andere ruhige Dienstleistungsnutzungen.

Objektbeschreibung

Lage: 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in der Karl-Marx-Straße

Nutzung: Büro- oder Praxisfläche

Räume: 5 gut geschnittene Zimmer

Außenfläche:

Balkon über die gesamte Länge der Räume 1 bis 4

Sanitär: 1 WC

Küche: separate Teeküche für Mitarbeiterpausen und kleinere Bewirtung

Helligkeit: durch die straßen- bzw. hofseitige Ausrichtung und die Balkonsituation sehr gute Belichtung

Die fünf Räume bieten eine flexible Aufteilungsmöglichkeiten, etwa für Einzelbüros, Besprechungszimmer oder Behandlungsräume. Der durchgehende Balkon erhöht die Aufenthaltsqualität und schafft zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, z. B. für kurze Pausen im Freien.

Dank der zentralen Lage in der Karl-Marx-Straße profitieren Nutzer von einer sehr guten Sichtbarkeit sowie einer gewachsenen Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufs-, Gastro- und Dienstleistungsangeboten in unmittelbarer Nähe. Die Fläche ist sowohl für Kunden und Patienten als auch für Mitarbeiter sehr gut erreichbar und stellt eine vielseitig nutzbare, repräsentative Gewerbeeinheit in zentraler Stadtlage dar.

Die zur Verfügung stehenden Räume werden Ihnen so übergeben, wie Sie sie bei der Besichtigung gesehen haben, jedoch werden sie vor Übergabe vollständig geräumt und von jeglichem verbleibenden Inventar oder Materialien befreit. Bei der Vermietung der Räumlichkeiten haben wir uns entschieden, die Option der Umsatzsteuer zu ziehen. Das bedeutet, dass zusätzlich zur angegebenen Miete die gesetzliche Umsatzsteuer erhoben wird. Bitte berücksichtigen Sie in diesem Zusammenhang, dass sich auch die oben genannte Kautionsentsprechung dem aktuellen Steuersatz erhöhen wird.

Es ist wichtig zu wissen, dass während der Vertragsverhandlungen Anpassungen am Mietpreis möglich sein könnten, je nachdem, welche spezifischen Vereinbarungen getroffen werden. Falls Sie Interesse an der Anmietung der Gewerbefläche haben, laden wir Sie herzlich dazu ein, uns Ihr Nutzungskonzept per E-Mail zukommen zu lassen. Sie können uns unter der E-Mail-Adresse vermietung-gewerbe@gewobag.de kontaktieren. Nach Erhalt Ihres Konzepts arrangieren wir gerne einen Besichtigungstermin.

Ausstattungsbeschreibung

Fernheizung/Zentralheizung, Warmwasserversorgung dezentral - Durchlauferhitzer



Lagebeschreibung

Die Gewerbefläche befindet sich in der Karl-Marx-Straße, einer der wichtigsten Einkaufs- und Geschäftsstraßen im Süden der Innenstadt, im Bereich Neukölln mit direkter Nähe zu Kreuzberg. Die Lage zeichnet sich durch hohe Passantenfrequenz, hervorragende Anbindung und ein dichtes, urbanes Umfeld aus.

Umfeld & Infrastruktur

Die Karl-Marx-Straße ist ein gewachsener, belebter Geschäftsstandort mit:

zahlreichen Einzelhandelsgeschäften, Boutiquen und Fachmärkten
vielseitiger Gastronomie (Cafés, Imbisse, Restaurants, Bars)
mehreren Supermärkten und Discountern
Banken, Apotheken, Ärzten und sonstigen Dienstleistern
In der näheren Umgebung befinden sich u. a.:

das Einkaufszentrum „Neukölln Arcaden“ mit umfangreichem Shopping- und Gastronomieangebot
kulturelle Einrichtungen wie das Heimathafen Neukölln oder Kinos
Schulen, Kitas und diverse soziale Einrichtungen
Damit ist sowohl die Versorgung für Mitarbeiter als auch die Erreichbarkeit für Kunden, Mandanten oder Patienten sehr gut gewährleistet. Die Nähe zu Kreuzberg macht die Lage zudem für ein kreatives, internationales Publikum attraktiv.

Öffentlicher Nahverkehr

Die Anbindung an den ÖPNV ist ausgezeichnet:

U-Bahn (Linie U7):

U-Bahnhof „Karl-Marx-Straße“
wenige Gehminuten; direkte Verbindung Richtung Rudow und Spandau, mit Umsteigemöglichkeiten zur U6, U8, U1/U3, U2 etc.
S-Bahn (je nach Abschnitt der Karl-Marx-Straße in kurzer Distanz):

S-Bahnhof „Neukölln“ (Ringbahn S41/S42, S45, S46, S47)
Von hier aus bestehen schnelle Verbindungen Richtung Südkreuz, Ostkreuz, Treptow, Schöneberg, Tempelhof sowie zum Flughafen BER (über S45).
Buslinien (u. a.):

M41 (wichtige Metrobuslinie Richtung Sonnenallee / Potsdamer Platz)
171 (u. a. Richtung Flughafen BER bzw. U-Bhf. Hermannplatz)
194 und weitere lokale Linien
Damit ist der Standort aus der City Ost (Alexanderplatz, Mitte, Friedrichshain), aus Kreuzberg sowie aus dem südlichen und östlichen Stadtgebiet hervorragend erreichbar.

Anbindung mit dem Auto

Mit dem PKW besteht eine gute Verbindung zur Stadtautobahn und in die Innenstadt:

A100 (Stadtautobahn) über Anschlussstellen „Neukölln“ oder „Tempelhofer Damm“ in ca. 10–15 Minuten (verkehrsabhängig)
schnelle Verbindung:
Richtung City West (Kurfürstendamm, Messe/ICC)
Richtung Süden/Osten (Schönefeld/BER, Adlershof)
die Innenstadtlagen wie Hermannplatz, Kottbusser Tor, Mehringdamm, Potsdamer Platz sind je nach Verkehr in ca. 10–20 Minuten erreichbar
Die Kombination aus stark frequentierter Geschäftsstraße, ausgezeichnete ÖPNV-Anbindung, Autobahnnähe und der direkten Nähe zu Kreuzberg macht die Lage für Büros, Praxen und andere Dienstleister besonders attraktiv.

Sonstiges

Hinweis zu Ihrem Schutz: Wir vermieten provisionsfrei gemäß § 2 WoVermG. Personen, die im Auftrag der Gewobag tätig sind, dürfen keine Provision von Ihnen verlangen.

Alle Angaben in diesem freibleibenden Angebot wurden mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes zusammengestellt. Eine Gewähr/Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit aller Informationen kann jedoch nicht übernommen werden. Sämtliche Informationen hierin sind nur für den Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln.

Die Angaben von Werten in Euro, Metern, Quadratmeter, Einheiten o.ä. dienen lediglich der Orientierung und müssen gegebenenfalls durch den Mietinteressenten überprüft werden.

Diese Unterlage und Information ersetzt keine detaillierte kaufmännische, rechtliche, steuerliche und technische Prüfung durch den Mietinteressenten selbst.

Fotografien, Modellabbildungen, Planzeichnungen, Illustrationen und Lage-, Bau- und Ausstattungsbeschreibungen entsprechen im Einzelfall gegebenenfalls nicht dem letzten Stand. Rechtlich bindend sind allein die Regelungen und Anlagen einer vertraglichen Vereinbarung (Mietvertrag).

Die Gewobag als Vermieterin schließt Gewerbemietverträge und spätere Nachträge hierzu ausschließlich in Schriftform ab. Dies bedeutet, dass Gewerbemietverträge und Nachträge hierzu nur zustande kommen, wenn diese jeweils mit eigenhändigen Originalunterschriften aller Vertragsparteien auf einem Dokument unterzeichnet sind.

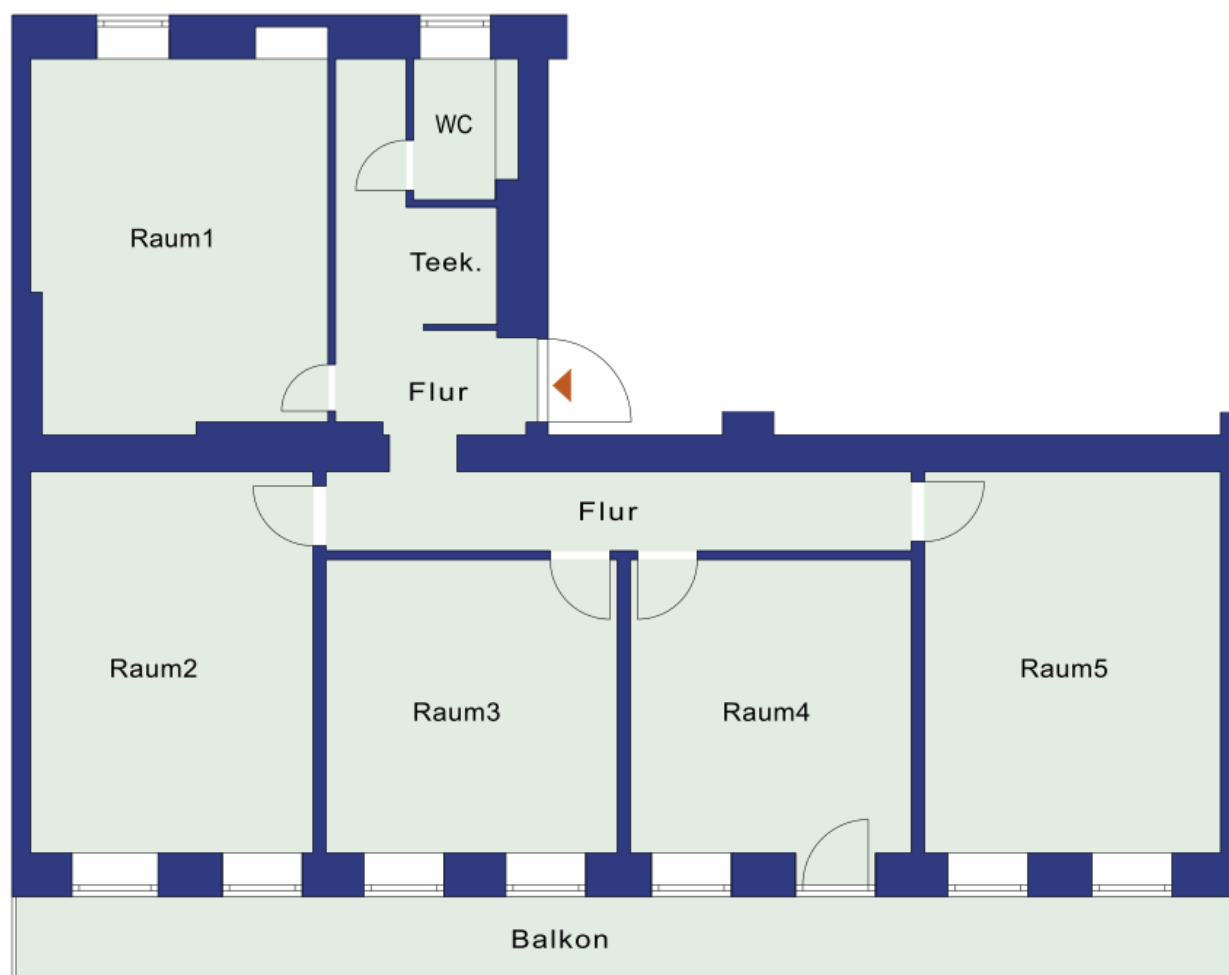
Anbieter

Eigentümer/Vermieter oder Verwalter des jeweiligen Mietobjekts ist Gewobag Wohnungsbau-Aktien- gesellschaft Berlin. Die Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH übernimmt den Vermietungsservice für diese Gesellschaft. Weitere Informationen finden Sie unter www.gewobag.de/datenschutz .

Kontakt

Ansprechpartner:	Frau Malaika Herzig
Adresse:	Alt-Moabit 101 A, 10559 Berlin
Telefonnummer:	+49 30 47084000

Grundriss



0 1 2 3 4 5

4004-grundriss.gif

12043 Berlin, Karl-Marx-Str. 50, 1.OG Rechts

Der Grundriss kann von den tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall abweichen.