

Exposé

Gewerberäume im Souterrain im Buckower Wohnanlage - provisionsfrei

Allgemeine Daten

Adresse:	Goldhähnchenweg 39, 12359 Berlin
Stadtteil:	Buckow
Bezirk / Stadtbezirk:	Neukölln
Objektart:	Wohn- und Geschäftsgebäude
Vermarktungsart:	Miete
Büro- / Praxisfläche:	75 m²
Verfügbar ab:	01.10.2026
Eigentümer:	Gewobag Wohnungsbau-Aktien- gesellschaft Berlin



Zusatzinformationen

Etagenanzahl:	4
Provision:	Nein
Denkmalschutzobjekt:	Nein

Bausubstanz und Energieausweis

Energieausweis:	Liegt vor
Erstellungsdatum:	Ab 1. Mai 2014
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Warmwasser enthalten:	Ja
Wesentliche Energieträger:	Erdgas schwer
Baujahr:	1976
Heizungsart:	Etagenheizung

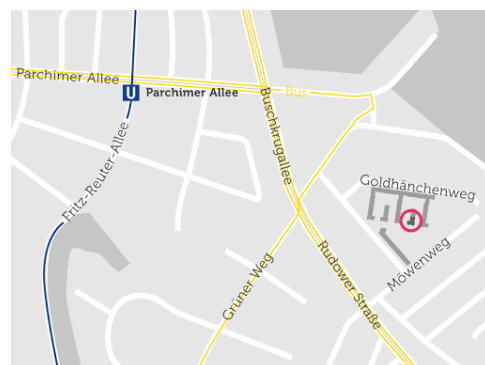


Mietzusammensetzung

Mietpreis:	600,00 €
VZ Nebenkosten:	434,00 €

Gesamtkosten: **1.034,00 €**

Mietpreis Typ:	Miete pro Monat
Kaution:	3.102,00 €



Objektbeschreibung

Die angebotene Gewerbefläche befindet sich im Souterrain einer gepflegten Wohnanlage und wurde zuletzt als Hauswartbüro genutzt. Durch ihre Lage mitten in der Wohnanlage eignet sich die Einheit besonders für dienstleistungsorientierte Nutzungen mit Bezug zur Hausverwaltung, Betreuung oder Versorgung der Bewohner, aber auch als ruhiges Büro, Lager- oder Archivfläche.

Die Fläche verfügt über einen funktionalen Grundriss mit mehreren nutzbaren Bereichen und ist über einen separaten Zugang bequem erreichbar. Helle Oberlichter/Fenster (je nach Ausführung) sorgen trotz Souterrainlage für eine angenehme Arbeitsatmosphäre.

Die ehemaligen Hauswartstrukturen bieten eine gute Basis für unterschiedliche Nutzungen, zum Beispiel:

Service- und Verwaltungsbüro

Hausmeister- oder Handwerkerstützpunkt

Lager- und Abstellfläche für Material und Geräte

Ruhiges Backoffice oder Archiv

Sanitärbereiche sowie gegebenenfalls vorhandene Anschlüsse für eine kleine Teeküche (sofern vorhanden) runden das Angebot ab und ermöglichen einen praktischen Arbeitsalltag.

Durch die Einbettung in die Wohnanlage ist eine direkte Nähe zu den Bewohnern gegeben, wodurch sich die Fläche insbesondere für Dienstleister eignet, die eine unmittelbare Erreichbarkeit vor Ort schätzen.

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

Etagenheizung



Lagebeschreibung

Die Gewerbefläche befindet sich im Souterrain einer größeren Wohnanlage in einem gewachsenen Wohngebiet. Durch die zentrale Lage innerhalb des Quartiers ist das Umfeld ruhig, zugleich aber gut erschlossen und alltagsnah.

Umfeld & Infrastruktur

Überwiegend Wohnbebauung mit gepflegten Mehrfamilienhäusern

In fußläufiger Entfernung befinden sich:

Supermärkte und Discounter für den täglichen Bedarf

Bäckereien, Kioske und kleinere Fachgeschäfte

Apotheken und Arztpraxen (Hausärzte, ggf. Fachärzte)

Cafés, Imbisse und Restaurants

Kitas, Schulen und weitere soziale Einrichtungen sind ebenfalls gut erreichbar

Diverse Dienstleister (Friseur, Reinigung, Postdienstleister o. Ä.) im näheren Umfeld

Durch diese Infrastruktur ist die Gewerbefläche besonders gut geeignet für Nutzungen, die einen direkten Bezug zu Bewohnern und Nachbarschaft haben (Service, Verwaltung, Handwerk, Betreuung, kleine Büros).

Öffentlicher Nahverkehr

Die Anbindung an den ÖPNV ist in der Regel komfortabel:

Bus:

Mehrere Buslinien verkehren im näheren Umfeld und verbinden das Wohngebiet mit den nächstgelegenen Stadtteilzentren sowie wichtigen Umsteigepunkten

Je nach genauer Lage direkte Anbindung an zentrale Knotenpunkte (z. B. Bahnhof, U- oder S-Bahnhöfe, Innenstadt)

U-Bahn / S-Bahn (sofern in der Stadt vorhanden):

Der nächstgelegene U- bzw. S-Bahnhof ist in wenigen Fahrminuten mit dem Bus oder – je nach Entfernung – auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar

Von dort bestehen schnelle Verbindungen in die Innenstadt, zu Hauptbahnhöfen und anderen wichtigen Stadtbereichen

Für Mitarbeiter, Kunden oder Dienstleister ist die Fläche somit gut ohne eigenes Auto erreichbar.

Individualverkehr & Autobahn

Die Wohnanlage ist über das städtische Straßennetz gut angebunden

Je nach Stadtlage ist die nächste Auffahrt zur Autobahn/Stadtautobahn in kurzer Fahrzeit erreichbar, sodass auch überregionale Anbindungen (z. B. an Bundesstraßen und Fernverkehr) bestehen

Öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich in der Regel im Straßenraum der umliegenden Wohnstraßen; teilweise sind auch

Stellplätze in der Wohnanlage bzw. in der Nähe vorhanden (je nach Objekt)

Zusammenfassung

Die Gewerbefläche liegt ruhig, aber infrastrukturell gut versorgt inmitten einer Wohnanlage. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und soziale Einrichtungen sind nahebei, die Anbindung an Bus sowie – über Umsteigepunkte – an U- und S-Bahn ist gut. Über das örtliche Straßennetz besteht ein schneller Anschluss an die nächsten Hauptverkehrsstraßen und die Autobahn, sodass der Standort sowohl für interne Nutzung (z. B. Hauswart, Verwaltung) als auch für externe Dienstleister attraktiv ist.

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 herein 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.

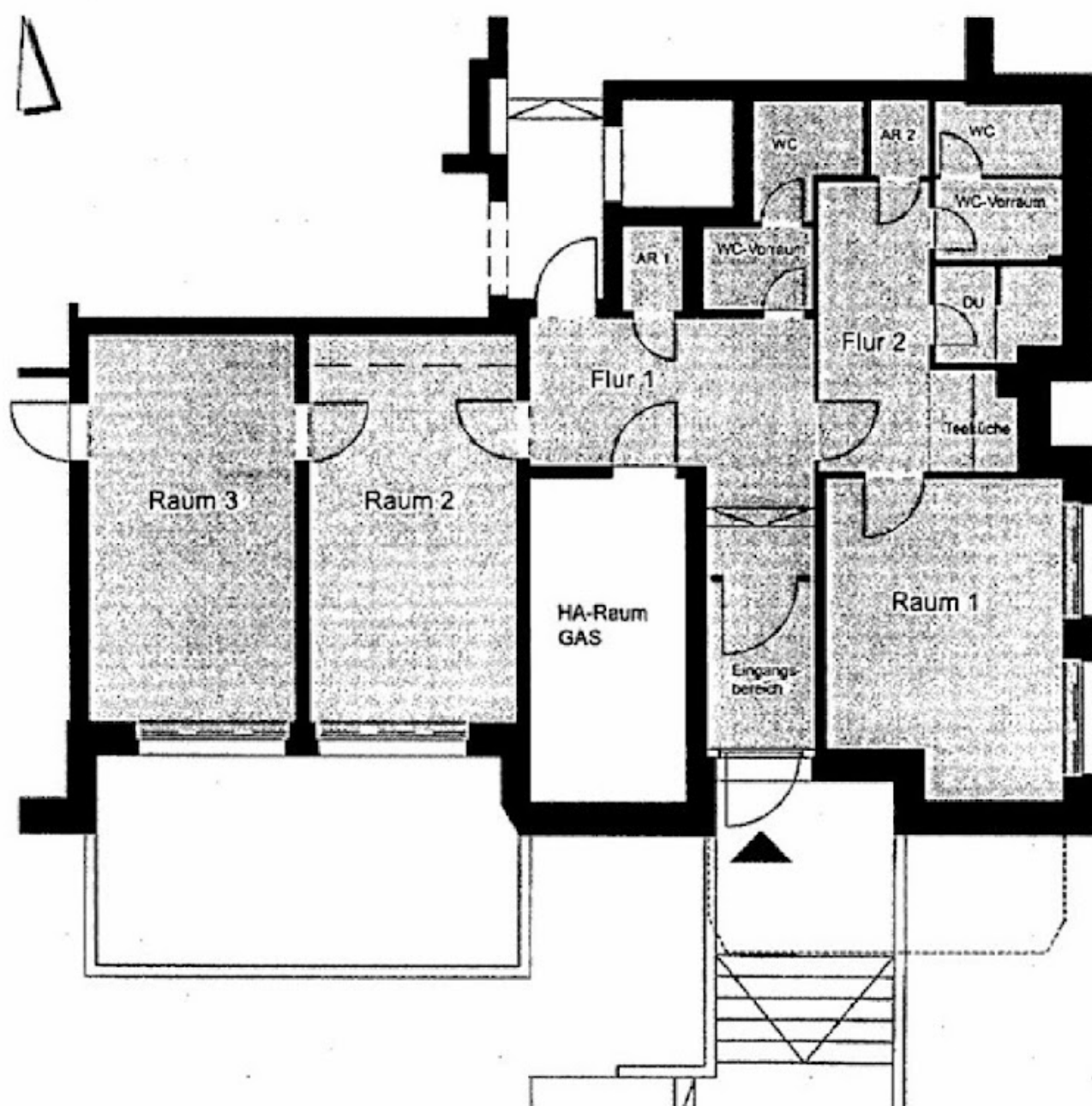
Anbieter

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:	Herr Danny Braaksma
Adresse:	Alt-Moabit 101 A, 10559 Berlin
Telefonnummer:	+49 30 47084000





Der Grundriss kann von den tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall abweichen.