

Exposé

Büro-/Praxisräume im Bergmannkiez - provisionsfrei

Allgemeine Daten

Adresse:	Friesenstr. 1, 10965 Berlin
Stadtteil:	Kreuzberg
Bezirk / Stadtbezirk:	Friedrichshain-Kreuzberg
Objektart:	Wohn- und Geschäftsgebäude
Vermarktungsart:	Miete
Büro- / Praxisfläche:	126,07 m²
Verfügbar ab:	01.05.2026
Eigentümer:	Gewobag Wohnungsbau-Aktien-gesellschaft Berlin



Zusatzinformationen

Etagenanzahl:	7
Provision:	Nein
Denkmalschutzobjekt:	Nein

Merkmale/Ausstattung

Personenaufzug



Bausubstanz und Energieausweis

Energieausweis:	Liegt vor
Erstellungsdatum:	Ab 1. Mai 2014
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf Strom:	30,00 kWh/(m²a)
Endenergiebedarf Wärme:	113,00 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Strom:	30,00 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Wärme:	113,00 kWh/(m²a)
Stromverbrauchskennwert:	30,00 kWh/(m²a)
Heizenergieverbrauchskennwert:	113,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten:	Ja
Wesentliche Energieträger:	Erdgas schwer
Baujahr:	1995
Heizungsart:	Zentralheizung



Mietzusammensetzung

Mietpreis:	2.773,54 €
VZ Nebenkosten:	476,00 €
Gesamtkosten:	<u>3.249,54 €</u>
Mietpreis Typ:	Miete pro Monat
Kaution:	9.748,62 €



Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine attraktive Gewerbefläche im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in bester Lage des beliebten Bergmannkiezes in Berlin-Kreuzberg. Die Einheit eignet sich ideal als Büro, Praxis oder für ähnliche ruhige Dienstleistungsnutzungen.

Objektbeschreibung:

Lage: 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in der Friesenstraße

Nutzung: Büro- oder Praxisfläche

Räume: Insgesamt 5 gut geschnittene Zimmer

Bodenbeläge:

teils mit Laminat ausgestattet

teils mit Teppichboden ausgelegt

Sanitär: 2 separate WCs

Nebenräume: 1 Abstellraum für Akten, Material o.Ä.

Küche: praktische Teeküche für Mitarbeiterpausen

Die Raumaufteilung ermöglicht sowohl Einzel- als auch Team- oder Behandlungsräume und bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Durch die Lage im Bergmannkiez profitieren Sie von einer sehr guten Infrastruktur mit vielfältigen Gastronomie-, Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten sowie einer optimalen Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Ideal für Unternehmen, Freiberufler oder Praxen, die eine gut erreichbare und zugleich repräsentative Adresse in Berlin-Kreuzberg suchen.

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

Breitbandkabelanschluss, Fernheizung/Zentralheizung, Warmwasserversorgung dezentral - Durchlauferhitzer

Lagebeschreibung

Die Gewerbefläche befindet sich in der Friesenstraße, mitten im beliebten Bergmannkiez in Berlin-Kreuzberg. Der Kiez zählt zu den begehrtesten innerstädtischen Wohn- und Geschäftsadressen und überzeugt durch eine gewachsene Infrastruktur, eine hohe Aufenthaltsqualität sowie eine sehr gute Erreichbarkeit.

Umfeld & Infrastruktur

Der Bergmannkiez ist geprägt von klassischer Altbauentwicklung, zahlreichen Cafés, Restaurants, Bars und kleinen Einzelhandelsgeschäften. In fußläufiger Entfernung befinden sich u. a.:

die Bergmannstraße mit ihrem vielfältigen gastronomischen Angebot
die Marheineke-Markthalle mit Feinkost, regionalen Produkten und Mittagstisch
diverse Ärzte, Praxen, Apotheken und Dienstleister
Supermärkte, Bioläden, Bäckereien und sonstige Nahversorgung
Grün- und Erholungsflächen wie der Viktoriapark (mit dem Kreuzberg und Wasserfall) sowie der Park am Gleisdreieck sind ebenfalls schnell erreichbar und bieten sich für Pausen und kurze Auszeiten an.

Öffentlicher Nahverkehr

Die Anbindung an den ÖPNV ist hervorragend:

U-Bahn:

U6 „Mehringdamm“

U7 „Mehringdamm“ und „Gneisenaustraße“

Beide Stationen sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten direkte Verbindungen in Richtung Mitte, Friedrichstraße, Neukölln, Charlottenburg und zum Flughafen-Shuttle (via S- und Regionalbahn).

Buslinien (u. a.):

M19 (Richtung Ku'damm / Grunewald sowie Neukölln)

140 (u. a. Richtung Tempelhof / Hermannplatz)

248 (Richtung Alexanderplatz)

Damit ist die Gewerbefläche für Mitarbeiter, Kunden und Patienten sowohl aus der City Ost als auch aus der City West schnell und bequem erreichbar.

Anbindung mit dem Auto

Mit dem Auto besteht eine gute Verbindung zur Stadtautobahn:

Anschluss an die A100 über den Tempelhofer Damm bzw. Oberlandstraße in ca. 10–15 Minuten (verkehrsabhängig)

Schnelle Erreichbarkeit der Berliner Innenstadtlagen (Potsdamer Platz, Alexanderplatz, City West/Kurfürstendamm) in jeweils ca. 10–20 Minuten

Die zentrale Kreuzberger Lage bietet somit eine ideale Kombination aus innerstädtischer Erreichbarkeit, lebendigem Kiezumfeld und guter Anbindung an das Berliner Hauptverkehrsnetz. Dies macht die Fläche besonders interessant für Büros und Praxen, die Wert auf eine repräsentative und gut erreichbare Adresse legen.

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

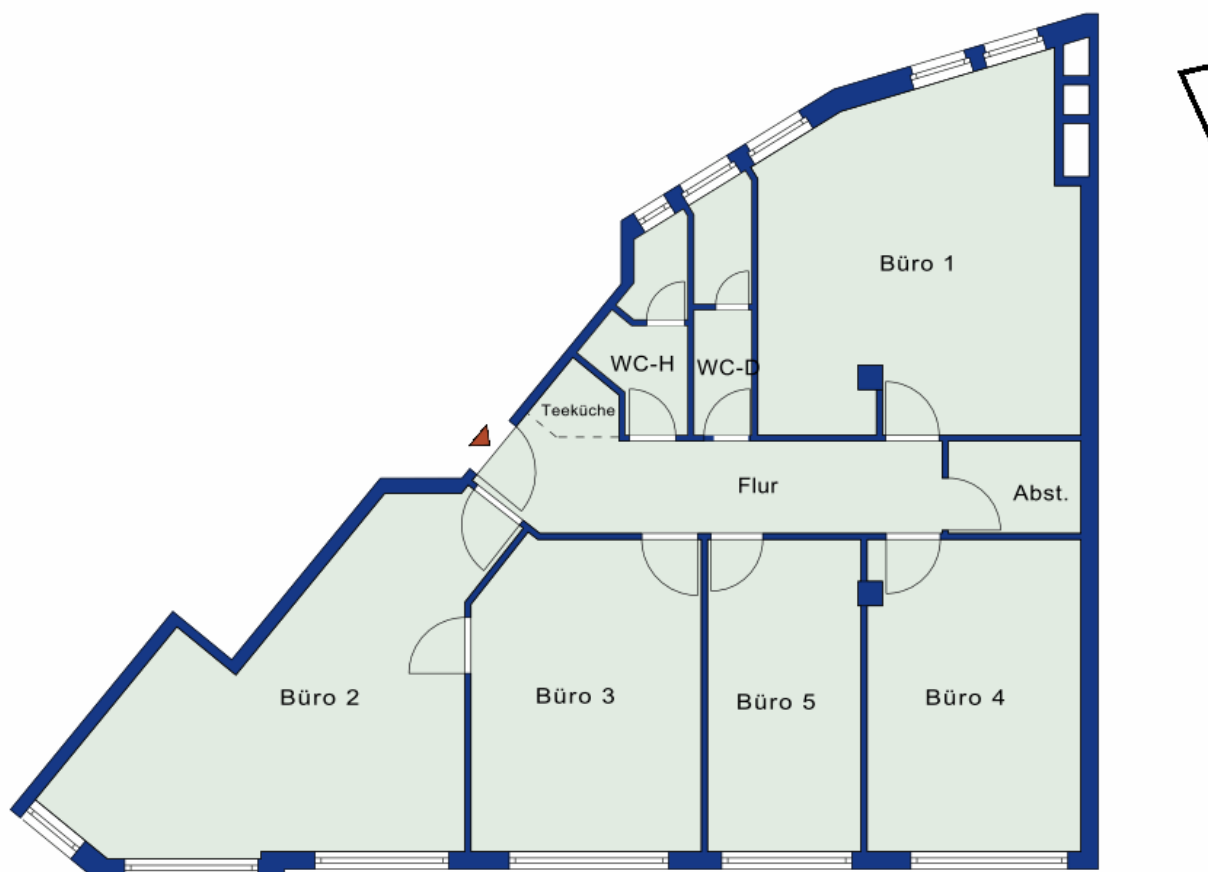
Eigentümer/Vermieter oder Verwalter des jeweiligen Mietobjekts ist Gewobag Wohnungsbau-Aktien- gesellschaft Berlin. Die Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH übernimmt den Vermietungsservice für diese Gesellschaft. Weitere Informationen finden Sie unter www.gewobag.de/datenschutz .

Kontakt

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



Grundriss



0 1 2 3 4 5

4016-grundriss.gif

10965 Berlin, Friesenstr. 1, 1.OG Rechts, Vorderhaus

Der Grundriss kann von den tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall abweichen.