

Exposé

Provisionsfrei: Großzügige, helle Büro-/Praxisfläche im Neubaugebiet am Landschaftspark Gehrensee

Allgemeine Daten

Adresse:	Karl-Philipp-Moritz-Weg 63, 13057 Berlin
Stadtteil:	Falkenberg
Bezirk / Stadtbezirk:	Lichtenberg
Objektart:	Büro
Vermarktungsart:	Miete
Büro- / Praxisfläche:	112,22 m²
Verfügbar ab:	01.08.2026
Eigentümer:	Gewobag Wohnungsbau-Aktien- gesellschaft Berlin



Zusatzinformationen

Etagenanzahl:	1
Provision:	Nein
Denkmalschutzobjekt:	Nein

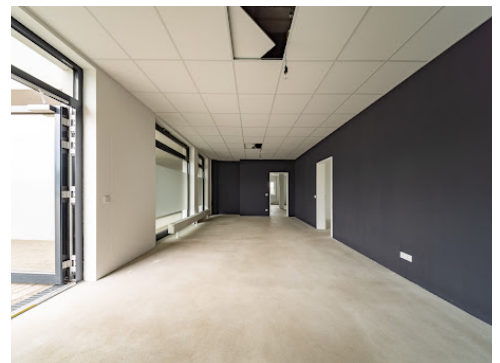


Merkmale/Ausstattung

Personenaufzug

Bausubstanz und Energieausweis

Energieausweis:	Liegt vor
Erstellungsdatum:	Ab 1. Mai 2014
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf Strom:	199,40 kWh/(m²a)
Endenergiebedarf Wärme:	16,30 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Strom:	199,40 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Wärme:	16,30 kWh/(m²a)
Stromverbrauchskennwert:	199,40 kWh/(m²a)
Heizenergieverbrauchskennwert:	16,30 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten:	Ja
Wesentliche Energieträger:	Nahwärme
Baujahr:	2021
Heizungsart:	Fernwärme



Mietzusammensetzung

Mietpreis:	1.402,75 €
VZ Nebenkosten:	422,00 €
Gesamtkosten:	<u>1.824,75 €</u>
Mietpreis Typ:	Miete pro Monat
Kaution:	5.474,25 €

Objektbeschreibung

Die Gewerbeeinheit liegt im Erdgeschoss, Zugang über den Hauseingang im vorderen Bereich. Die Fläche ist großzügig und klar gegliedert: Vom Eingang gelangt man in einen länglichen Vorderraum, der sich ideal als Empfangs#, Büro# oder Ausstellungsbereich eignet. Dahinter schließt ein sehr großer, offen gestalteter Hauptraum an, der viel Platz für Arbeitsplätze, Präsentation oder Schulungs-/Praxisnutzung bietet.

Ergänzt wird die Einheit durch einen separaten Nebenraum (z. B. Büro, Lager oder Besprechung) sowie ein innenliegendes WC mit Vorbereich. Große Fenster sorgen für Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre. Insgesamt bietet die Fläche eine kompakte, vielseitig nutzbare Erdgeschossseinheit in ruhiger, grüner Lage – ideal für Büro-, Praxis- oder dienstleistungsorientierte Nutzung.

Ausstattungsbeschreibung

Rückkanalfähiger Breitbandkabelanschluss, Barrierearmer Zugang bis zum Mietobjekt, Fernheizung/Zentralheizung, Fern-/Zentralwarmwasserversorgung, Fußbodenheizung

Lagebeschreibung

Der Karl-Philipp-Moritz-Weg 63 liegt zwischen Ahrensfelder Chaussee und dem renaturierten Gehrensee, in ruhiger, grüner Wohnlage im Ortsteil Falkenberg im Bezirk Lichtenberg. Geprägt von Einfamilienhäusern, Gärten und viel Natur bietet die Umgebung ein eher ländliches, entspanntes Wohnumfeld am nordöstlichen Stadtrand.

Die Anbindung erfolgt vor allem über Buslinien mit Anschluss an S- und Regionalbahnhöfe im Umfeld oder zu Fuß erreichen Sie den S-Bahnhof in ca. 15 Gehminuten. Die Innenstadt ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln und Pkw gut erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Versorgungseinrichtungen befinden sich in den umliegenden Ortsteilen, Naherholungsflächen und Felder sind schnell erreichbar. Insgesamt handelt es sich um eine familienfreundliche, ruhige Lage mit hohem Freizeit- und Erholungswert.

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

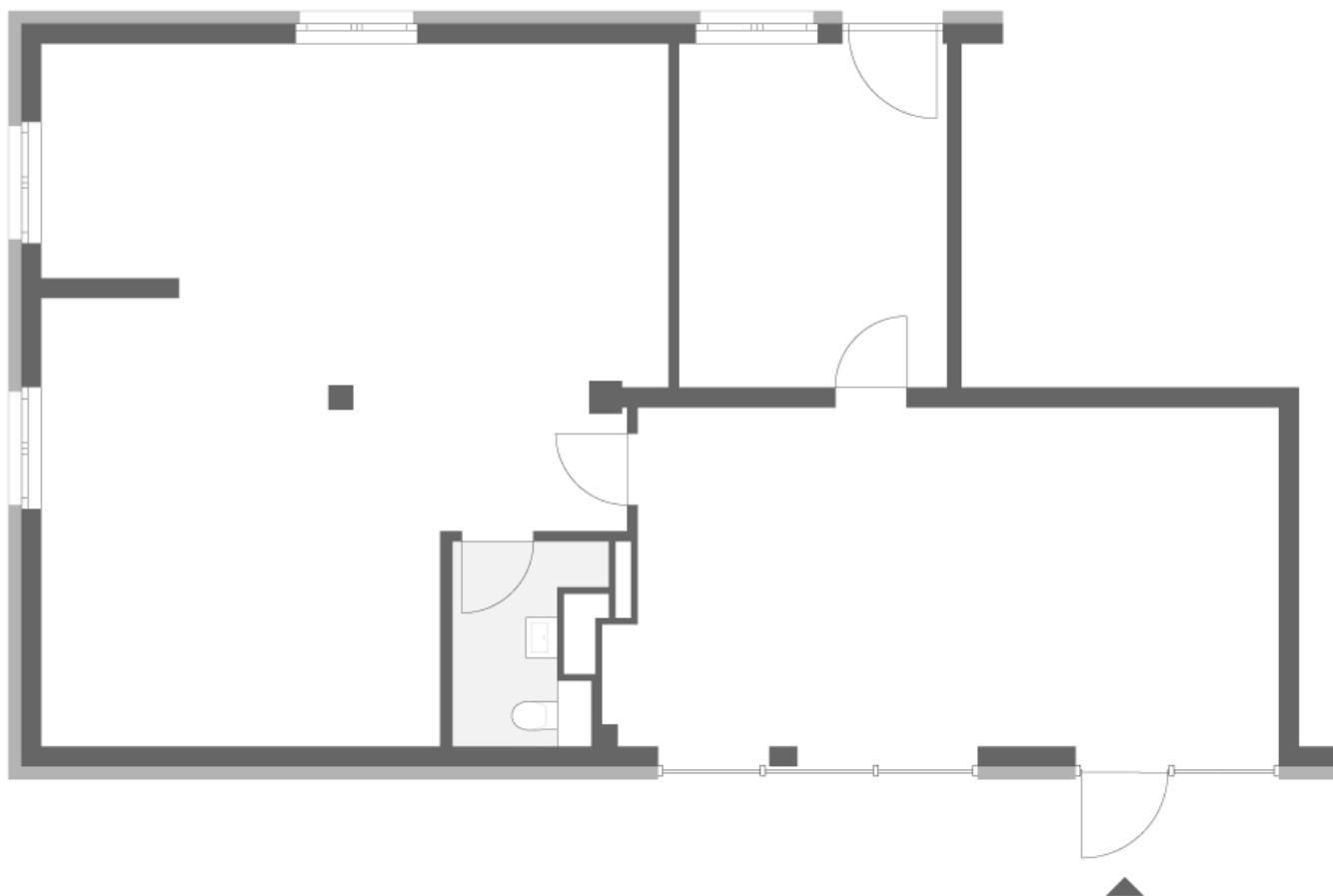
Ansprechpartner:

Herr Danny Braaksma

Adresse:

Alt-Moabit 101 A, 10559 Berlin

Grundriss



Karl-Philipp-Moritz-Weg 63
EG, links
Gewerbe 3
111,60 m²

Der Grundriss kann von den tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall abweichen.