

Exposé

Tolle Gewerberäume für Ihre Geschäftsidee in Prenzlauer Berg - provisionsfrei

Allgemeine Daten

Adresse:	Pasteurstr. 46, 10407 Berlin
Stadtteil:	Prenzlauer Berg
Bezirk / Stadtbezirk:	Pankow
Objektart:	Büro
Vermarktungsart:	Miete
Büro- / Praxisfläche:	69,5 m²
Verfügbar ab:	01.08.2026
Eigentümer:	Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH



Zusatzinformationen

Etagenanzahl:	5
Provision:	Nein
Denkmalschutzobjekt:	Nein

Merkmale/Ausstattung

Keller



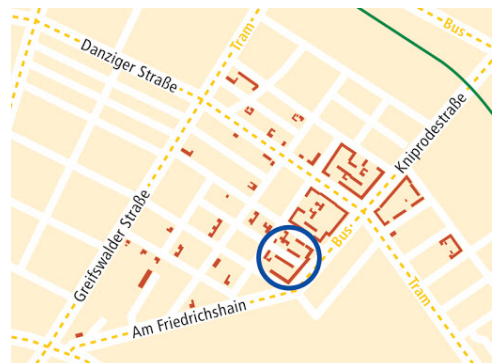
Bausubstanz und Energieausweis

Energieausweis:	Liegt vor
Erstellungsdatum:	Ab 1. Mai 2014
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch:	114,70 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten:	Ja
Wesentliche Energieträger:	Fernwärme
Baujahr:	1955
Heizungsart:	Fernwärme



Mietzusammensetzung

Mietpreis:	1.390,00 €
VZ Nebenkosten:	243,00 €
Gesamtkosten:	<u>1.633,00 €</u>
Mietpreis Typ:	Miete pro Monat
Kaution:	4.899,00 €



Objektbeschreibung

Diese kompakte Gewerbeeinheit befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Altbaus in der Pasteurstraße. Die Fläche eignet sich ideal als Büro, Praxis, Atelier oder kleines Ladengeschäft mit Lagerbedarf.

Im Erdgeschoss befinden sich folgende Räume:

Raum 1: größter Raum zur Straßenseite, mit dem Haupteingang und zwei Schaufensterfronten – ideal als Empfang, Verkaufs- oder großzügiger Büroraum.

Raum 2: separater Raum im hinteren Bereich, gut nutzbar als Büro, Beratungs- oder Behandlungsraum. Mit separaten Hintereingang und Verbindung zu allen anderen Räumen und der Treppe ins Untergeschoss.

Raum 3: ein weiterer, ruhiger Raum mit kleiner Teeküche neben dem WC zur Versorgung von Mitarbeitern und Kunden. Nutzbar als Pausen-/Mitarbeiteraum oder Besprechungsraum mit zusätzlichem Arbeitsplatz.

WC: separates WC Vorraum direkt von Raum 3 aus erreichbar.

Über eine interne Treppe in Raum 2 gelangt man direkt in das Untergeschoss mit zwei voneinander getrennten Lagerräumen:

Lager 1: direkt unter der Treppe, gut geeignet als Archiv, Material- oder Warenlager.

Lager 2: größerer Lagerraum, auch für Regalsysteme und Vorratshaltung nutzbar.

Das Objekt weist einen funktionalen Grundriss auf, mit klarer Trennung von Kunden-/Arbeitsbereich und Nebenflächen sowie einer internen Verbindung ins Lager – kurze Wege für Waren und Material.

Die Fläche wird im besichtigten Zustand vermietet, mit Ausnahme von eventuell noch vorhandenen mieter eigenen Einrichtungsgegenständen oder Einbauten.

Bei der Vermietung optieren wir zur Umsatzsteuer. Bitte beachten Sie in diesem Zusammenhang, dass sich auch die oben angegebene Kautionsum den aktuellen Steuersatz erhöht. Für die Vertragslaufzeit wird eine Staffel vereinbart.

Wenn Sie sich vorstellen können, hier Ihre Vision zu verwirklichen, senden Sie uns bitte eine Anfrage über dieses Inserat.

Ausstattungsbeschreibung

Fernheizung/Zentralheizung, Warmwasserversorgung dezentral - Warmwasserspeicher

Lagebeschreibung

Die Gewerbefläche befindet sich in sehr guter, gewachsener Wohn- und Geschäftslage im beliebten Stadtteil Prenzlauer Berg, unweit der Greifswalder Straße und des S-Bahn-Rings. Die Umgebung ist geprägt von restaurierten Altbauten, kleinen Läden, Cafés sowie Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben und bietet damit ein lebendiges Umfeld mit hoher Kundenfrequenz aus der unmittelbaren Nachbarschaft.

Öffentlicher Nahverkehr:

Tram M4 (Haltestellen „Hufelandstraße“ / „Michelangelostraße“ / „Greifswalder Straße/Danziger Straße“)

– direkte Verbindung in wenigen Minuten zum Alexanderplatz

Tram M10 & M8 (über die Danziger Straße bzw. Michelangelostraße gut erreichbar)

– Verbindung Richtung Friedrichshain, Hauptbahnhof und Wedding

S-Bahn:

– S-Bahnhof Greifswalder Straße (S8, S41, S42, S85) mit direkter Anbindung an den S-Bahn-Ring, schnell erreichbar mit Tram oder Fahrrad.

Damit ist der Standort sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden/Freunde sehr gut mit Bahn und Tram erreichbar; der Alexanderplatz liegt nur wenige Stationen entfernt.

Straßenanbindung & Erreichbarkeit:

- schnelle Anbindung über die Greifswalder Straße Richtung Innenstadt und Berliner Ring

- gute Erreichbarkeit mit dem PKW aus Pankow, Weißensee, Friedrichshain und Mitte

verkehrsberuhigte Seitenstraßen, überwiegend Wohnnutzung

- öffentlicher Parkraum im Quartier (typische innerstädtische Parksituation)

- Versorgung & Infrastruktur im Umfeld

In fußläufiger Entfernung befinden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs:

Einzelhandel & Nahversorgung: Supermärkte, Bäckereien, Spätis, Apotheken

Gastronomie: Cafés, Restaurants, kleine Bars und Imbisse in der Pasteurstraße, Greifswalder Straße sowie in den Nebenstraßen

Dienstleistungen: Ärzte, Physiotherapien, Friseure, kleine Büros und Agenturen, KITAS und soziale Einrichtungen

Wohn- und Arbeitsumfeld.

Die Lage spricht sowohl ein junges, urbanes Publikum als auch langjährig ansässige Anwohner an. Durch die hohe Wohnbevölkerungsdichte entsteht ein großes Potenzial an Laufkundschaft und Stammkundschaft. Gleichzeitig ist das Umfeld durch die zahlreichen Büros und Praxen als Arbeitsstandort etabliert.

Insgesamt bietet die Adresse Pasteurstraße 46 eine sehr gut erschlossene, urbane Lage mit idealer Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, guter Nahversorgung und einem stabilen, durchmischten Umfeld aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen.



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.

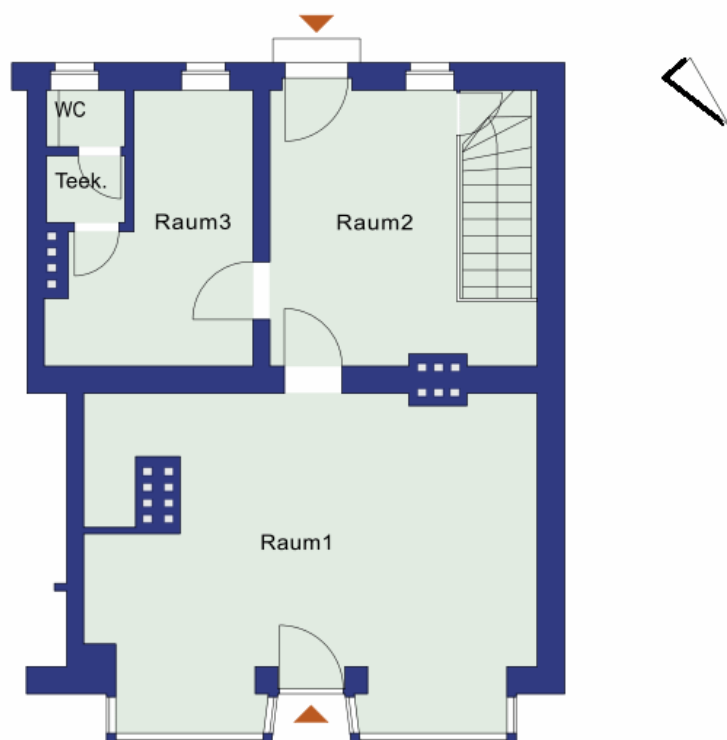
Anbieter

Eigentümer/Vermieter oder Verwalter des jeweiligen Mietobjekts ist Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH. Die Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH übernimmt den Vermietungsservice für diese Gesellschaft. Weitere Informationen finden Sie unter www.gewobag.de/datenschutz.

Kontakt

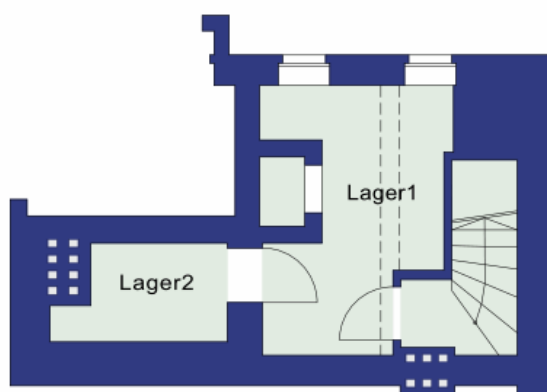
Ansprechpartner:	Herr Danny Braaksma
Adresse:	Alt Moabit 101B, 10559 Berlin
Telefonnummer:	+49 800 4708800

Grundriss



0 1 2 3 4 5

4005-grundriss.gif
10407 Berlin, Pasteurstrasse 46, EG rechts



KG

Der Grundriss kann von den tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall abweichen.