

Exposé

Ehemalige Praxisräume in Prenzlauer Berg provisionsfrei zu vermieten

Allgemeine Daten

Adresse:	Greifswalder Str. 88, 10409 Berlin
Stadtteil:	Prenzlauer Berg
Bezirk / Stadtbezirk:	Pankow
Objektart:	Praxis
Vermarktungsart:	Miete
Büro- / Praxisfläche:	240,31 m ²
Verfügbar ab:	01.06.2026
Eigentümer:	Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH

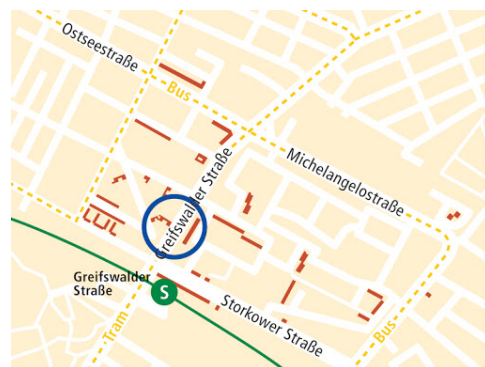


Zusatzinformationen

Etagenanzahl:	14
Provision:	Nein
Denkmalschutzobjekt:	Nein

Merkmale/Ausstattung

Personenaufzug



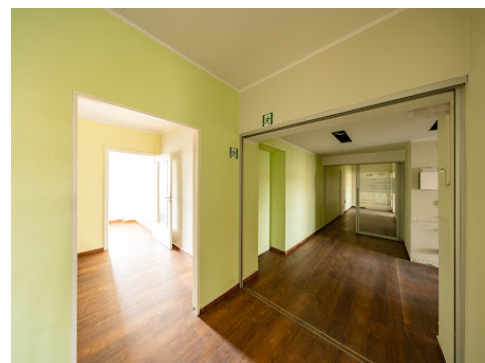
Bausubstanz und Energieausweis

Energieausweis:	Liegt vor
Erstellungsdatum:	Ab 1. Mai 2014
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf Strom:	22,20 kWh/(m ² a)
Endenergiebedarf Wärme:	163,10 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Strom:	22,20 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme:	163,10 kWh/(m ² a)
Stromverbrauchskennwert:	22,20 kWh/(m ² a)
Heizenergieverbrauchskennwert:	163,10 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten:	Ja
Wesentliche Energieträger:	Wärmelieferung
Baujahr:	1978
Heizungsart:	Fernwärme



Mietzusammensetzung

Mietpreis:	3.604,65 €
VZ Nebenkosten:	1.010,00 €
Gesamtkosten:	<u>4.614,65 €</u>
Mietpreis Typ:	Miete pro Monat
Kaution:	13.843,95 €



Objektbeschreibung

Die angebotenen Räumlichkeiten befinden sich im 4. Obergeschoss rechts eines gepflegten Altbaus in der Greifswalder Straße, mitten im beliebten Stadtteil Prenzlauer Berg. Es handelt sich um ehemalige Praxisräume, die sich ideal für medizinische, therapeutische oder büroähnliche Nutzungen eignen.

Die Einheit verfügt über insgesamt sieben großzügige Zimmer (Raum 1–7), die sich flexibel als Praxisräume oder auch Büroräume nutzen lassen. Ein zentraler Flur verbindet alle Bereiche miteinander und ermöglicht einen klar strukturierten, gut organisierbaren Ablauf – etwa mit Wartezimmern, Empfangsbereich und separaten Behandlungszimmern.

Auf der linken Seite des Grundrisses liegen vier Räume hintereinander (Raum 1–4), die sich unter anderem für Empfang, Wartebereich, Besprechung und Behandlungszimmer anbieten. Auf der rechten Seite befinden sich drei weitere Zimmer (Raum 5–7), die sich z.B. für weitere Behandlungszimmer oder Büroräume sowie Ruhezonen eignen.

Im mittleren Bereich sind ein Abstellraum sowie ein gut gegliederter Sanitärtrakt mit getrennten WCs (Damen/Herren/Personal) angeordnet. Eine Küche ist separat vorhanden und bietet ausreichend Platz für Personalaufenthalt oder Teeküche.

Die Raumaufteilung erlaubt sowohl die Nutzung durch eine einzelne Praxis oder ein Unternehmen als auch eine Aufteilung in mehrere Einheiten, etwa für eine Gemeinschaftspraxis oder Bürogemeinschaft. Durch die Lage im 4. Obergeschoss ist mit einer guten Belichtung und angenehmen Arbeitsatmosphäre zu rechnen.

Insgesamt handelt es sich um funktional geschnittene, vielseitig nutzbare Gewerberäume in einer sehr gut angebundener Lage an der Greifswalder Straße, mit ausreichend separaten Zimmern, Sanitäranlagen und Küche für einen professionellen Praxisbetrieb oder den Büroalltag.

Durch den vorhandenen Personenaufzug sind die Räume barrierefrei zu erreichen.

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. Bei Interesse senden Sie uns bitte eine Anfrage über dieses Inserat.

Ausstattungsbeschreibung

Badewanne, Elektroherd, Breitbandkabelanschluss, Fernheizung/Zentralheizung, Fern-/Zentralwarmwasserversorgung



Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in sehr gut angebundener und stark frequentierter Lage im beliebten Berliner Stadtteil Prenzlauer Berg, direkt an der Greifswalder Straße – einer der Hauptverkehrsachsen zwischen Innenstadt (Alexanderplatz) und dem nordöstlichen Berliner Stadtgebiet.

Öffentlicher Nahverkehr

Die Anbindung an den ÖPNV ist hervorragend und sowohl für Patienten/Klienten als auch für Mitarbeiter bequem erreichbar:

Tram (fußläufig 1–3 Minuten)

Linien M4 (u. U. auch M8/M10 in fußläufiger Nähe, je nach Haltestelle)
Direkte Verbindung u.a. zum Alexanderplatz (City-Ost) sowie in Richtung Weißensee
dichte Taktung, insbesondere tagsüber im Minutentakt
S-Bahn

S-Bahnhof Greifswalder Straße (in wenigen Minuten mit der Tram erreichbar oder ca. 10–15 Minuten zu Fuß)
S-Bahn-Linien in Richtung Alexanderplatz, Friedrichstraße, Hauptbahnhof und weiter in die östlichen und südlichen Stadtteile

Bus

Diverse Buslinien verkehren entlang oder in der Nähe der Greifswalder Straße und ergänzen das Tram-Angebot, sodass auch die umliegenden Kieze gut angebunden sind.
Damit ist der Standort sowohl aus der Innenstadt als auch aus den angrenzenden Bezirken Pankow, Lichtenberg und Friedrichshain schnell erreichbar.

Individualverkehr & Erreichbarkeit

Die Greifswalder Straße ist eine zentrale Verkehrsader mit direkter Anbindung an den Innenstadtring.

Gute Erreichbarkeit mit dem PKW aus verschiedenen Richtungen
Fahrradfreundliche Lage mit Radwegen entlang der Hauptstraße
Öffentliches Parken ist im Umfeld in den Seitenstraßen möglich (je nach Tageszeit eingeschränkt, typische innerstädtische Situation).

Infrastruktur & Umfeld

Das direkte Umfeld ist geprägt von einer Mischung aus Wohn- und Geschäftshäusern mit sehr guter Nahversorgung – ideal für Praxis- oder Büronutzung, da Patienten/Klienten zahlreiche Besorgungen mit dem Termin verbinden können:

Einkaufsmöglichkeiten

Mehrere Supermärkte, Bäckereien und Spätverkaufsstellen ("Spätis") in unmittelbarer oder kurzer fußläufiger Entfernung
Drogerie- und kleinere Fachgeschäfte im näheren Umfeld

Gastronomie & Versorgung

Zahlreiche Cafés, Bistros und Restaurants entlang der Greifswalder Straße und in den angrenzenden Nebenstraßen
Ideal für Mittagspause oder kurze Besprechungen außerhalb der Räume
Ärztliche / soziale Infrastruktur

In der Umgebung befinden sich diverse Ärzte, Therapiepraxen, Apotheken und soziale Einrichtungen, was einen etablierten Gesundheitsstandort unterstreicht und Synergien ermöglicht.
Weitere Infrastruktur

Kitas, Schulen und Spielplätze in der Nachbarschaft
Grünflächen und Parks im weiteren Umfeld (z.B. Volkspark Prenzlauer Berg, Ernst-Thälmann-Park) sorgen für ein angenehmes Arbeits- und Aufenthaltsumfeld.

Mikrolage & Klientel

Prenzlauer Berg zählt zu den gefragtesten Wohn- und Geschäftsadressen Berlins. Die Lage zieht ein durchmisches, überwiegend urbanes und kaufkräftiges Publikum an – von jungen Familien über Berufstätige bis hin zu langjährigen Anwohnern. Für Praxis- oder Büroräume bedeutet dies ein großes Einzugsgebiet mit guter Sichtbarkeit und hoher Passantenfrequenz entlang der Greifswalder Straße.

Insgesamt bietet die Lage in der Greifswalder Straße 88 eine äußerst attraktive Kombination aus zentraler Anbindung, ausgezeichneter Nahversorgung und einem lebendigen, etablierten Stadtteilumfeld – ideal für den Betrieb von Praxis- oder Büroräumen.



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 101 A, 10559 Berlin
Telefonnummer:	+49 30 47084000

Grundriss



4004-grundriss.gif
10409 Berlin, Greifswalder Str. 88, 4. OG rechts

Der Grundriss kann von den tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall abweichen.