

Exposé

Ihre ruhige Gewerbefläche im grünen Ernst-Thälmann-Park - provisionsfrei

Allgemeine Daten

Adresse:	Danziger Str. 109, 10405 Berlin
Stadtteil:	Prenzlauer Berg
Bezirk / Stadtbezirk:	Pankow
Objektart:	Büro
Vermarktungsart:	Miete
Büro- / Praxisfläche:	50,85 m²
Verfügbar ab:	01.08.2026
Eigentümer:	Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH



Zusatzinformationen

Etagenanzahl:	17
Provision:	Nein
Denkmalschutzobjekt:	Ja

Merkmale/Ausstattung

Personenaufzug



Bausubstanz und Energieausweis

Energieausweis:	Gebäude unterliegt nicht den Anforderungen des GEG
Baujahr:	1985

Mietzusammensetzung

Mietpreis:	762,75 €
VZ Nebenkosten:	170,00 €

Gesamtkosten: 932,75 €

Mietpreis Typ:	Miete pro Monat
Kaution:	2.798,25 €



Objektbeschreibung

Die angebotene Gewerbeeinheit befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Wohnensembles im Ernst-Thälmann-Park. Durch den gut strukturierten Grundriss mit zwei separaten Räumen und eigenem WC eignet sich die Fläche ideal für Büro-, Praxis- oder beratungsorientierte Nutzungen mit ruhigem Kundenverkehr.

Man betritt die Einheit über einen kleinen Flur der als kompakter Verteiler, den Eingang mit dem WC und den beiden Räumen verbindet und zugleich eine klare Trennung von Kunden- und Arbeitsbereich bietet.

Der Hauptraum ist länglich und großzügiger geschnitten und kann als Empfangs- und Wartebereich, Großraumbüro, sowie als Kurs- oder Behandlungsraum genutzt werden. Er kann ausgestattet werden für mehrere Arbeitsplätze, Besprechungszonen oder einen Präsentationsbereich.

Der kleinere, separate Raum dient möglicherweise als Einzelbüro, Besprechungszimmer, Behandlungs-/Therapieraum oder ruhiger Rückzugsbereich, weil er die nötige Diskretion für vertrauliche Gespräche oder konzentriertes Arbeiten bietet.

Der Grundriss ist sehr effizient geschnitten – kaum Verkehrsflächen, überwiegend nutzbare Arbeitsfläche. Dies macht die Einheit besonders wirtschaftlich für kleinere Unternehmen oder Einzelpraxen.

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

Fliesenboden, Linoleum, Fernheizung/Zentralheizung, Fern-/Zentralwarmwasserversorgung

Lagebeschreibung

Die Gewerbeeinheit in der Danziger Straße 109 liegt in einer der beliebtesten Wohnlagen des Prenzlauer Bergs – direkt im Ernst-Thälmann-Park.

Der Ernst-Thälmann-Park bietet Gewerbiemietern eine Kombination aus zentraler, sehr gut angebundener Lage und einem ruhigen, wohnorientierten Umfeld mit hoher Anwohnerdichte. Der Standort ist ideal für Dienstleister, Praxen und Büro- bzw. Beratungsnutzungen, die Wert auf Erreichbarkeit, Seriosität und ein stabiles Kundenumfeld legen.

Für Sie als Gewerbiemietern bedeutet das: eine konstante Grundfrequenz durch die zahlreiche Wohnbevölkerung direkt vor Ort, ein ruhigeres, geordnetes Umfeld abseits der klassischen „Partymeilen“, und ein überwiegend wohnorientierter Charakter – ideal für praxis-, dienstleistungs- und büroorientierte Konzepte.

Durch die Kombination aus Nähe zur Danziger Straße und dem geschützten Parkareal ist der Standort sowohl gut erreichbar als auch angenehm ruhig.

Die Verkehrsanbindung ist für Mitarbeiter, Kunden und Lieferanten sehr gut:

Die Tram M10 und M13 an der Danziger Straße (Haltestellen fußläufig) geben direkte Verbindungen u. a. zum S-Bahnhof Warschauer Straße, Hauptbahnhof, Prenzlauer Allee, Friedrichshain, Wedding.

Die S-Bahnhalte Greifswalder Straße und Prenzlauer Allee sind gut erreichbar und es gibt mehrere Buslinien im Umkreis.

Die Anfahrt mit dem Auto erfolgt über die Danziger Straße, Greifswalder Straße und Prenzlauer Allee.

Die Lage ist damit hervorragend an den ÖPNV angebunden, was insbesondere für Mitarbeiter ohne Auto sowie Kunden aus anderen Bezirken von Vorteil 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 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.

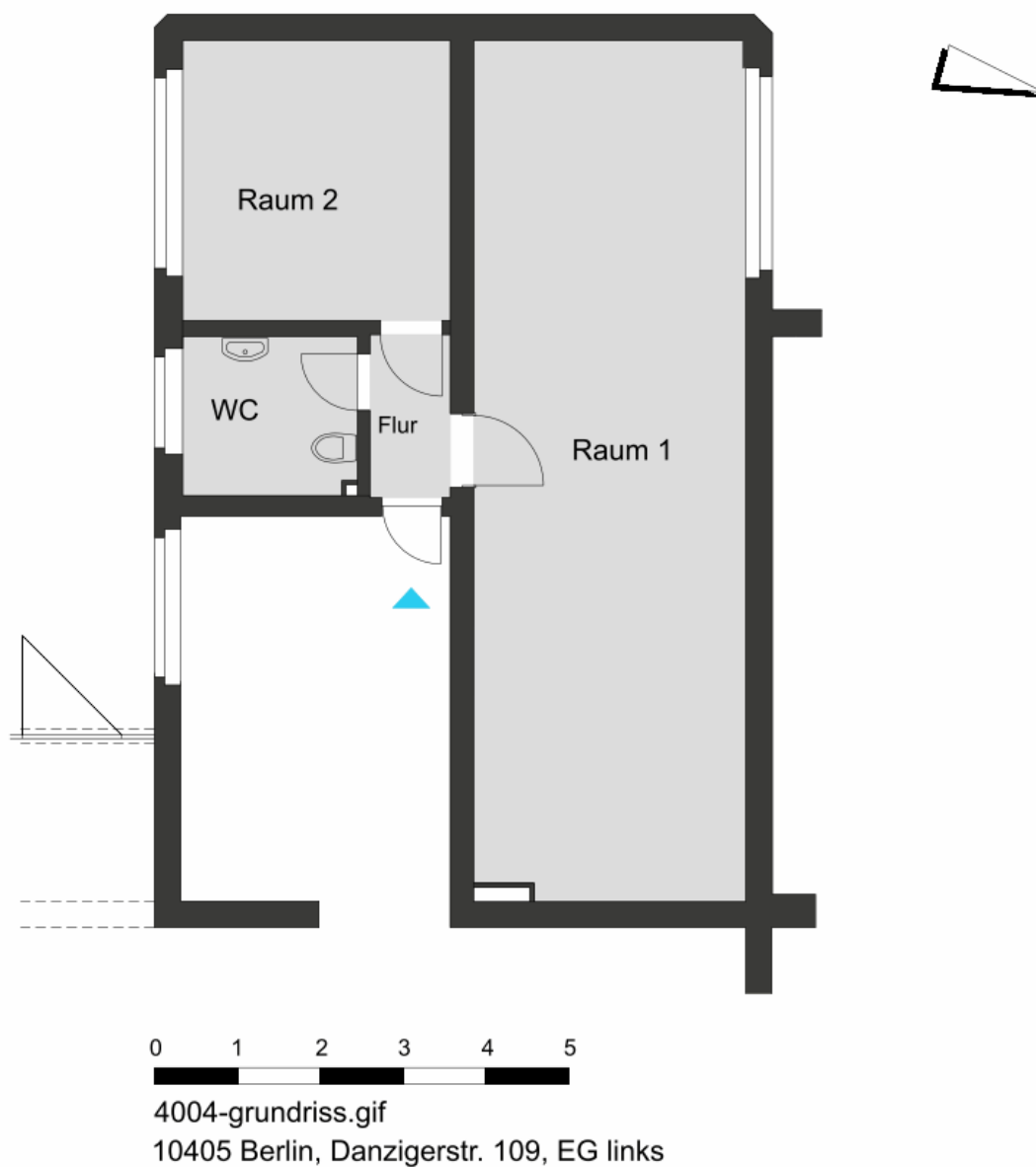
Anbieter

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:	+49 800 4708800

Grundriss



Der Grundriss kann von den tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall abweichen.