

Exposé

Ihr Gewerbeobjekt im Prenzlauer Berg direkt am Velodrom - provisionsfrei!

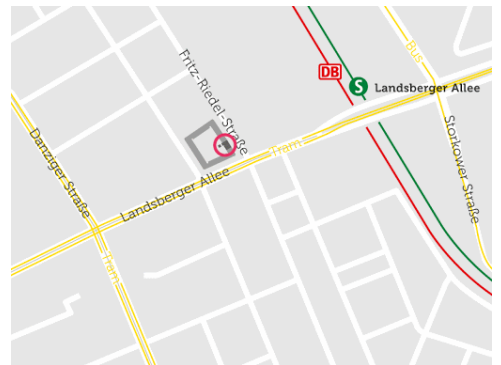
Allgemeine Daten

Adresse:	Fritz-Riedel-Str. 2, 10407 Berlin
Stadtteil:	Prenzlauer Berg
Bezirk / Stadtbezirk:	Pankow
Objektart:	Wohn- und Geschäftsgebäude
Vermarktungsart:	Miete
Büro- / Praxisfläche:	90,63 m²
Verfügbar ab:	01.07.2026
Eigentümer:	Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH



Zusatzinformationen

Etagenanzahl:	5
Provision:	Nein
Denkmalschutzobjekt:	Nein



Bausubstanz und Energieausweis

Energieausweis:	Liegt vor
Erstellungsdatum:	Ab 1. Mai 2014
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch:	124,60 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten:	Ja
Wesentliche Energieträger:	Fernwärme, Strom
Baujahr:	1905
Heizungsart:	Fernwärme



Mietzusammensetzung

Mietpreis:	1.268,82 €
VZ Nebenkosten:	236,00 €
Gesamtkosten:	<u>1.504,82 €</u>
Mietpreis Typ:	Miete pro Monat
Kaution:	4.514,46 €



Objektbeschreibung

Die angebotene Gewerbeeinheit befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Altbauhauses im beliebten Stadtteil Prenzlauer Berg. Durch die Lage im Vorderhaus und den straßenseitigen Zugang eignet sich die Fläche ideal als Büro, Praxis oder eine Dienstleistungsnutzung mit Kundenverkehr.

Der großzügige Hauptraum bildet das Herzstück der Gewerbefläche. Durch die breiten Fensterflächen entsteht eine helle, freundliche Atmosphäre – ideal als Empfangs- und Wartebereich, Großraumbüro, Showroom oder Beratungsraum. Die Raumgeometrie erlaubt sowohl offene als auch unterteilte Möblierungskonzepte. Der zweite, ebenfalls gut proportionierte Raum liegt etwas zurückgezogen und eignet sich hervorragend als separater Arbeitsplatzbereich, Besprechungszimmer, Behandlungsraum oder ruhiges Büro. Die Lage im hinteren Teil der Einheit sorgt für ein konzentriertes Arbeiten. Ein zentraler Flur verbindet Eingang, WC, Küche und beide Haupträume. Hier lassen sich Garderobe, kleiner Empfang oder Ablageflächen gut unterbringen. Die klare Erschließung sorgt für kurze Wege im täglichen Betrieb. Die separate Küche bietet ausreichend Platz für eine Teeküche mit Küchenzeile, Kühlschrank und Stauraum. Sie ist ideal als Pausenraum für Mitarbeiter und zur Versorgung bei Besprechungen oder Kundenterminen. Das WC ist über den Flur erreichbar und funktional vom Arbeitsbereich getrennt angeordnet. Die Nähe zur Küche und zum Eingang ist im Betrieb besonders praktisch.

Diese Gewerbeeinheit bietet eine ideale Basis für Unternehmen, die eine gut sichtbare, zugleich angenehm ruhige Adresse im gefragten Prenzlauer Berg suchen und Wert auf einen klar gegliederten, praxisgerechten Grundriss legen.

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 Kautionsumme um den aktuellen Steuersatz erhöht. Für die Vertragslaufzeit wird eine Staffel vereinbart. Bei Interesse senden Sie uns bitte eine Anfrage über dieses Inserat.

Ausstattungsbeschreibung

Breitbandkabelanschluss, Fernheizung/Zentralheizung, Fern-/Zentralwarmwasserversorgung

Lagebeschreibung

Die Fritz-Riedel-Straße 2 befindet sich in einer ruhigen, aber hervorragend angebundenen Lage im beliebten Stadtteil Prenzlauer Berg, Bezirk Pankow. Das Umfeld verbindet gewachsene Wohnstruktur mit urbanem Flair und bietet damit ideale Bedingungen sowohl für Gewerbe als auch für Wohnen.

Prenzlauer Berg gehört zu den gefragtesten Quartieren Berlins: sanierte Altbauten, kleine Kiezstraßen, Cafés, kreative Läden und ein hoher Lebensqualitätsfaktor prägen die Umgebung. Die Fritz-Riedel-Straße liegt dabei angenehm zurückversetzt vom Hauptverkehr, sodass ein ruhiges, fast kieztypisches Hinterhof- und Seitenstraßenflair entsteht – bei gleichzeitig schneller Erreichbarkeit zentraler Punkte.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend:

S-Bahnhof Greifswalder Straße (S8, S9, S41, S42, S85) in wenigen Minuten erreichbar

Straßenbahnlinien M4 und M10 in fußläufiger Distanz – direkte Verbindung u. a. zum Alexanderplatz, Prenzlauer Allee, Friedrichshain und Hauptbahnhof

Gute Erreichbarkeit mit dem Pkw über Greifswalder Straße / Danziger Straße mit Anbindung Richtung Innenstadt, Ring und Berliner Ring

Damit ist der Standort für Mitarbeiter, Kunden und Lieferanten gleichermaßen bequem erreichbar.

Die Mikrolage rund um die Fritz-Riedel-Straße ist geprägt von:

zahlreichen Supermärkten, Bäckereien und Spätis in kurzer Gehentfernung

Cafés, Restaurants und Bars im typischen Prenzlauer-Berg-Stil – von modern bis klassisch

Dienstleistern wie Ärzte, Apotheken, Friseure, kleine Gewerbetreibende und Kreativbüros

Die fußläufige Erledigung des täglichen Bedarfs ist problemlos möglich – ein klarer Standortvorteil für Mitarbeiter, Kunden und Bewohner.

In der Nähe befinden sich mehrere Grün- und Erholungsflächen:

der Volkspark Friedrichshain ist schnell erreichbar und bietet weitläufige Wege, Sportflächen und eine hohe Aufenthaltsqualität

kleinere Parks, Spielplätze und begrünte Straßenräume sorgen für ein angenehmes, familien- und freizeitfreundliches Umfeld

Das Umfeld strahlt eine entspannte, urbane Kiezatmosphäre aus, die sowohl von jungen Familien als auch von Kreativen, Berufstätigen und Studierenden geschätzt wird.



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.

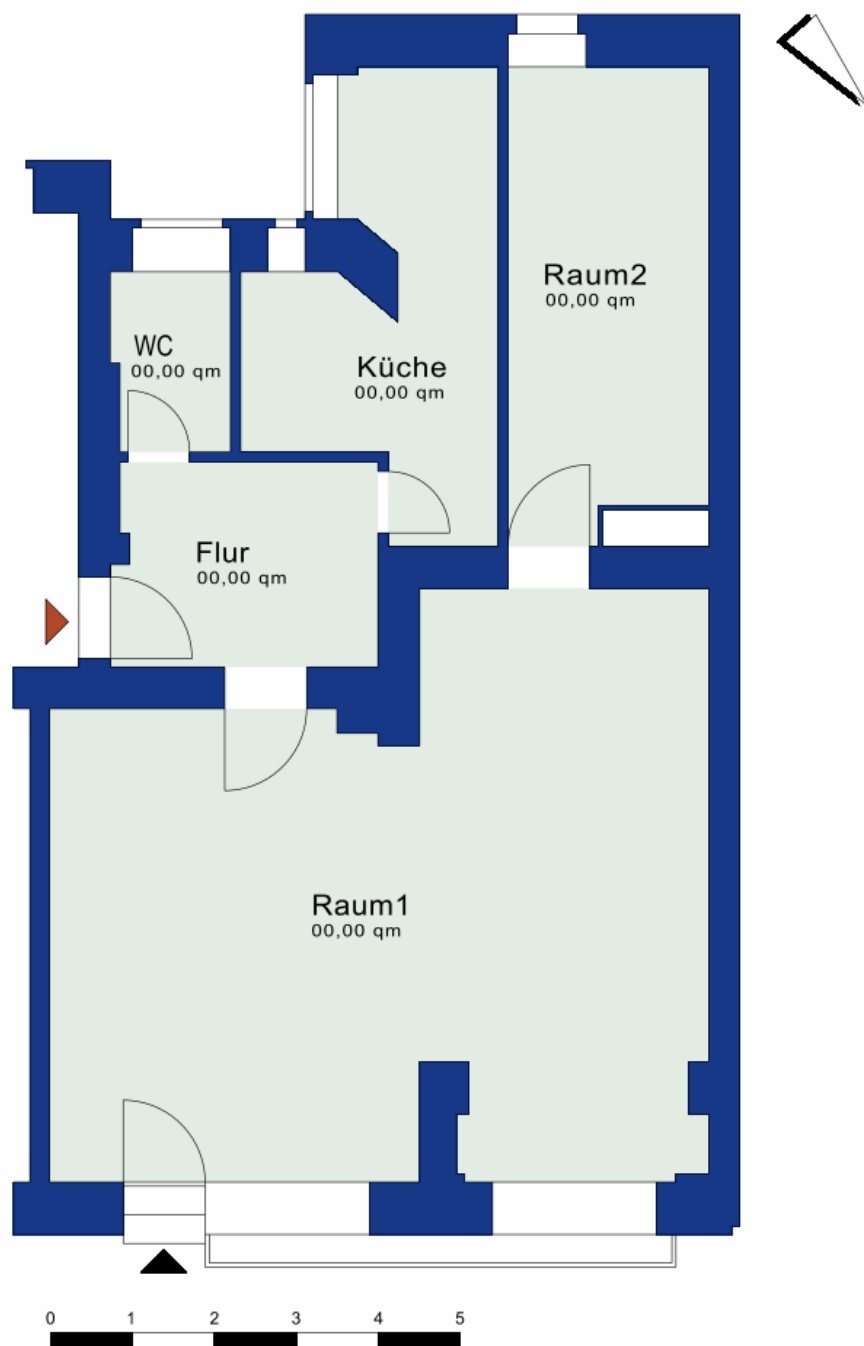
Anbieter

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



4001-grundriss.dwg

10407 Berlin, Fritz-Riedel-Str. 2, EG Nr. 1 rechts, VH

Der Grundriss kann von den tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall abweichen.