

Exposé

Moderne Gewerbefläche in Kreuzberg - provisionsfrei

Allgemeine Daten

Adresse:	Franz-Klühs-Str. 3, 10969 Berlin
Stadtteil:	Kreuzberg
Bezirk / Stadtbezirk:	Friedrichshain-Kreuzberg
Objektart:	Wohn- und Geschäftsgebäude
Vermarktungsart:	Miete
Büro- / Praxisfläche:	73,6 m²
Verfügbar ab:	01.03.2027
Eigentümer:	Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH

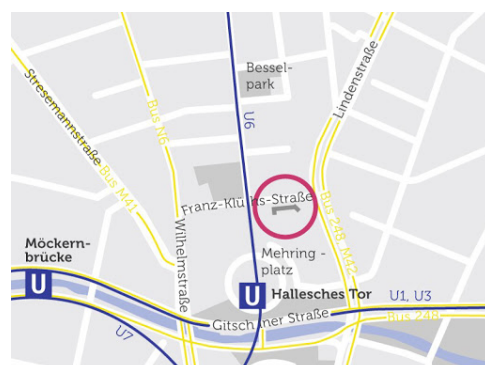


Zusatzinformationen

Etagenanzahl:	7
Provision:	Nein
Denkmalschutzobjekt:	Nein

Bausubstanz und Energieausweis

Energieausweis:	Liegt vor
Erstellungsdatum:	Ab 1. Mai 2014
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf Strom:	5,00 kWh/(m²a)
Endenergiebedarf Wärme:	87,00 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Strom:	5,00 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Wärme:	87,00 kWh/(m²a)
Stromverbrauchskennwert:	5,00 kWh/(m²a)
Heizenergieverbrauchskennwert:	87,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten:	Ja
Wesentliche Energieträger:	KWK fossil
Baujahr:	2020
Heizungsart:	Fernwärme



Mietzusammensetzung

Mietpreis:	1.472,00 €
VZ Nebenkosten:	200,00 €
Gesamtkosten:	<u>1.672,00 €</u>
Mietpreis Typ:	Miete pro Monat
Kaution:	5.016,00 €



Objektbeschreibung

Attraktive Gewerbefläche im Erdgeschoss rechts der Franz-Klühs-Straße 3. Die Einheit zeichnet sich durch einen besonderen, langgestreckten Grundriss mit großer Schaufensterfront aus, der sich ideal zur Präsentation von Produkten oder Dienstleistungen eignet und gute Sichtbarkeit zum Umfeld bietet.

Der Hauptbereich bietet flexible Gestaltungsmöglichkeiten – ob als Ladenfläche, Showroom, Büro oder Praxis. Durch die Linienführung des Raumes entsteht eine spannende, moderne Wirkung, die sich hervorragend für individuelle Konzepte und eine kreative Innenraumgestaltung nutzen lässt.

Im mittleren Bereich steht eine praktische Küche/Teeküche mit Unterverteilung zur Verfügung, die sich ideal für Pausen und die Versorgung von Mitarbeitern eignet. Direkt angrenzend befinden sich zwei getrennte WC-Einheiten, was die Fläche auch für Kunden- und Publikumsverkehr bestens vorbereitet.

Die Einheit ist über einen separaten Eingang im Erdgeschoss zugänglich. Insgesamt handelt es sich um eine moderne, vielseitig nutzbare Gewerbefläche in einer frequentierten Lage am Mehringplatz – ideal für individuelle Geschäftsideen, Dienstleister und kreative Konzepte.

Die zur Verfügung stehenden Räume werden Ihnen so übergeben, wie Sie sie bei der Besichtigung gesehen haben, jedoch werden sie vor Übergabe vollständig geräumt und von jeglichem verbleibenden Inventar oder Materialien befreit. Bei der Vermietung der Räumlichkeiten haben wir uns entschieden, die Option der Umsatzsteuer zu ziehen. Das bedeutet, dass zusätzlich zur angegebenen Miete die gesetzliche Umsatzsteuer erhoben wird. Bitte berücksichtigen Sie in diesem Zusammenhang, dass sich auch die oben genannte Kautionsentsprechung dem aktuellen Steuersatz erhöhen wird.

Es ist wichtig zu wissen, dass während der Vertragsverhandlungen Anpassungen am Mietpreis möglich sein könnten, je nachdem, welche spezifischen Vereinbarungen getroffen werden. Falls Sie Interesse an der Anmietung der Gewerbefläche haben, laden wir Sie herzlich dazu ein, uns Ihr Nutzungskonzept per E-Mail zukommen zu lassen. Sie können uns unter der E-Mail-Adresse vermietung-gewerbe@gewobag.de kontaktieren. Nach Erhalt Ihres Konzepts arrangieren wir gerne einen virtuellen 360°-Rundgang, um Ihnen die Möglichkeit zu geben, die Räumlichkeiten ausführlicher zu erkunden.

Ausstattungsbeschreibung

Barrierearmes Bad, Glasfaserleitung, Fernheizung/Zentralheizung, Fern-/Zentralwarmwasserversorgung

Lagebeschreibung

Die Gewerbefläche befindet sich in der Franz-Klühs-Straße 3, direkt am Mehringplatz in Berlin-Kreuzberg – einer zentralen, stark frequentierten Lage mit gemischter Wohn- und Geschäftsnutzung. Die Umgebung ist geprägt von vielfältiger Infrastruktur, einer guten Nahversorgung sowie einer lebendigen Quartiersatmosphäre.

Der Mehringplatz selbst bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Cafés, Gastronomie und kleinere Dienstleistungsbetriebe. In unmittelbarer Nähe befinden sich zudem verschiedene Arztpraxen, soziale Einrichtungen sowie Bildungs- und Kultureinrichtungen, was für einen kontinuierlichen Publikumsverkehr sorgt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: In wenigen Gehminuten erreichen Sie den U-Bahnhof Hallesches Tor (U1, U3, U6). Außerdem verkehren mehrere Buslinien in der Umgebung, sodass Ihre Kunden und Mitarbeiter die Fläche bequem aus allen Richtungen erreichen können. Über die nahe gelegenen Hauptverkehrsachsen ist die Lage auch mit dem Auto gut angebunden; Parkmöglichkeiten stehen im Quartier im öffentlichen Straßenraum sowie in umliegenden Parkhäusern zur Verfügung.

Insgesamt handelt es sich um eine sehr gut erreichbare und sichtbare Lage mit gewachsenem Umfeld, die sich ideal für verschiedenste gewerbliche Nutzungen eignet – ob Büro, Praxis, Dienstleistung oder kleiner Einzelhandel.

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.

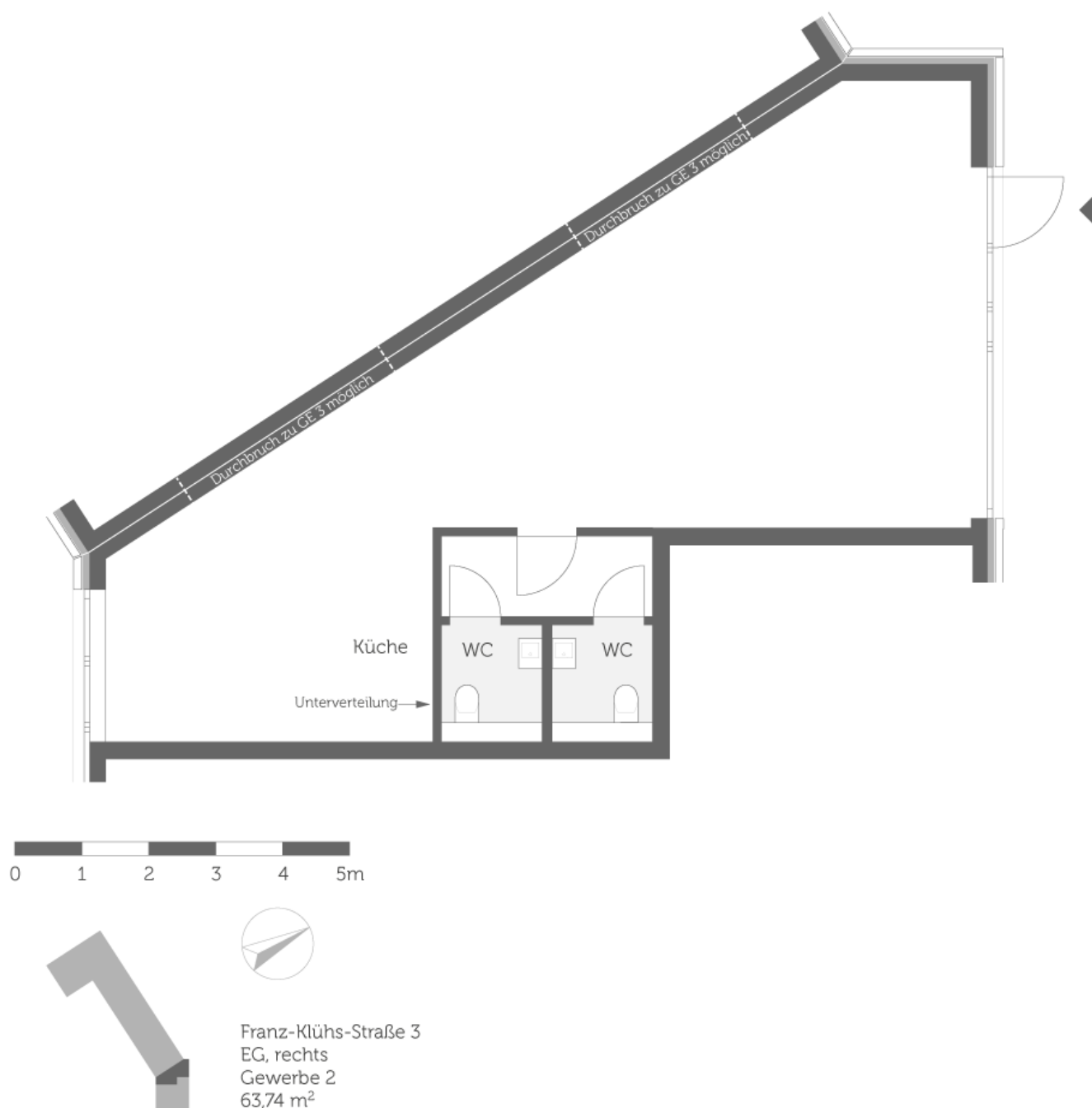
Anbieter

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

Kontakt

Ansprechpartner:	Frau Malaika Herzig
Adresse:	Alt-Moabit 101 A, 10559 Berlin
Telefonnummer:	+49 30 47084000

Grundriss



Der Grundriss kann von den tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall abweichen.