

Exposé

Geräumige Gewerbefläche im Klausenerplatzkiez - provisionsfrei

Allgemeine Daten

Adresse:	Christstr. 32, 14059 Berlin
Stadtteil:	Charlottenburg
Bezirk / Stadtbezirk:	Charlottenburg-Wilmersdorf
Objektart:	Büro
Vermarktungsart:	Miete
Büro- / Praxisfläche:	109,91 m²
Verfügbar ab:	01.03.2026
Eigentümer:	Gewobag WB Wohnen in Berlin 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:	174,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten:	Ja
Wesentliche Energieträger:	Öl
Baujahr:	1914
Heizungsart:	Zentralheizung



Mietzusammensetzung

Mietpreis:	1.758,56 €
VZ Nebenkosten:	538,00 €
Gesamtkosten:	<u>2.296,56 €</u>
Mietpreis Typ:	Miete pro Monat
Kaution:	6.889,68 €



Objektbeschreibung

Dieses attraktive Gewerbeobjekt befindet sich in der begehrten Christstraße 32 im lebendigen Stadtteil Berlin-Charlottenburg. Die Gewerbefläche bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Nutzung und Gestaltung und eignet sich ideal für Praxis, Büro oder Atelier.

Hauptbereich: Der große Hauptbereich ist ein heller und freundlicher Raum, der eine beeindruckende Fensterfront zur Straßenseite hin bietet. Diese großzügigen Fenster sorgen für natürliche Lichtverhältnisse und ermöglichen eine hervorragende Sichtbarkeit und Werbemöglichkeiten für Ihr Unternehmen. Der Raum ist durch eine praktische Trennwand unterteilt, die sich direkt hinter der ersten Schaufensterscheibe befindet und flexible Optionen für die Raumgestaltung bietet.

Zweiter Raum: Im hinteren Bereich der Gewerbefläche befindet sich ein zusätzlicher Raum, der sich ideal als Lagerfläche, Besprechungsbereich oder Behandlungszimmer eignet.

- **Küche:** Die integrierte Küche bietet Platz für Pausen und eignet sich hervorragend für die Vorbereitung von kleinen Mahlzeiten oder als Teeküche.

- **Sanitäre Anlagen:** Zwei separate WCs stehen zur Verfügung, was den Komfort für Mitarbeiter und Kunden erhöht und die Praktikabilität der Fläche unterstreicht.

Diese Gewerbefläche bietet eine optimale Grundlage für kreatives Arbeiten und unternehmerischen Erfolg. Mit ihrer attraktiven Lage und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten ist sie die ideale Adresse für Unternehmen, die einen repräsentativen Standort in Berlin-Charlottenburg suchen.

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

Fernheizung/Zentralheizung, Fern-/Zentralwarmwasserversorgung

Lagebeschreibung

Die Gewerbefläche befindet sich im charmanten Kiez rund um den Klausenerplatz in Berlin-Charlottenburg, einem der beliebtesten Wohn- und Geschäftsviertel der Stadt. Der Klausenerplatz ist bekannt für seine lebendige Atmosphäre, seinen grünen Park mit Spielplatz sowie seine historische Bebauung, die den Kiez besonders einladend macht. Hier trifft urbaner Lifestyle auf ein freundliches Nachbarschaftsgefühl.

Die zentrale Lage bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr:

Buslinien: Mehrere Buslinien (z. B. M45 und 309) verbinden die Gegend mit anderen Teilen Berlins und bieten eine bequeme Erreichbarkeit.

S-Bahn: Der S-Bahnhof Charlottenburg sowie die nahegelegenen Ringbahn-Stationen sind in wenigen Minuten erreichbar und garantieren eine schnelle Verbindung in alle Stadtteile.

U-Bahn: Die U-Bahnhöfe Sophie-Charlotte-Platz (U2) und Bismarckstraße (U2, U7) befinden sich in der Nähe und erweitern das Mobilitätsangebot zusätzlich.

Die Umgebung bietet eine vielfältige Mischung aus kleinen, individuellen Geschäften, gemütlichen Cafés, Restaurants und Dienstleistungen, die sowohl bei Anwohnern als auch bei Besuchern beliebt sind. Zusätzlich sorgen die nahegelegenen kulturellen Highlights wie der Schlosspark Charlottenburg und das Museum Berggruen für ein hohes Maß an Attraktivität.

Mit dieser Gewerbefläche profitieren Sie von einer Top-Lage mitten in einem lebendigen und aufstrebenden Kiez.

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).

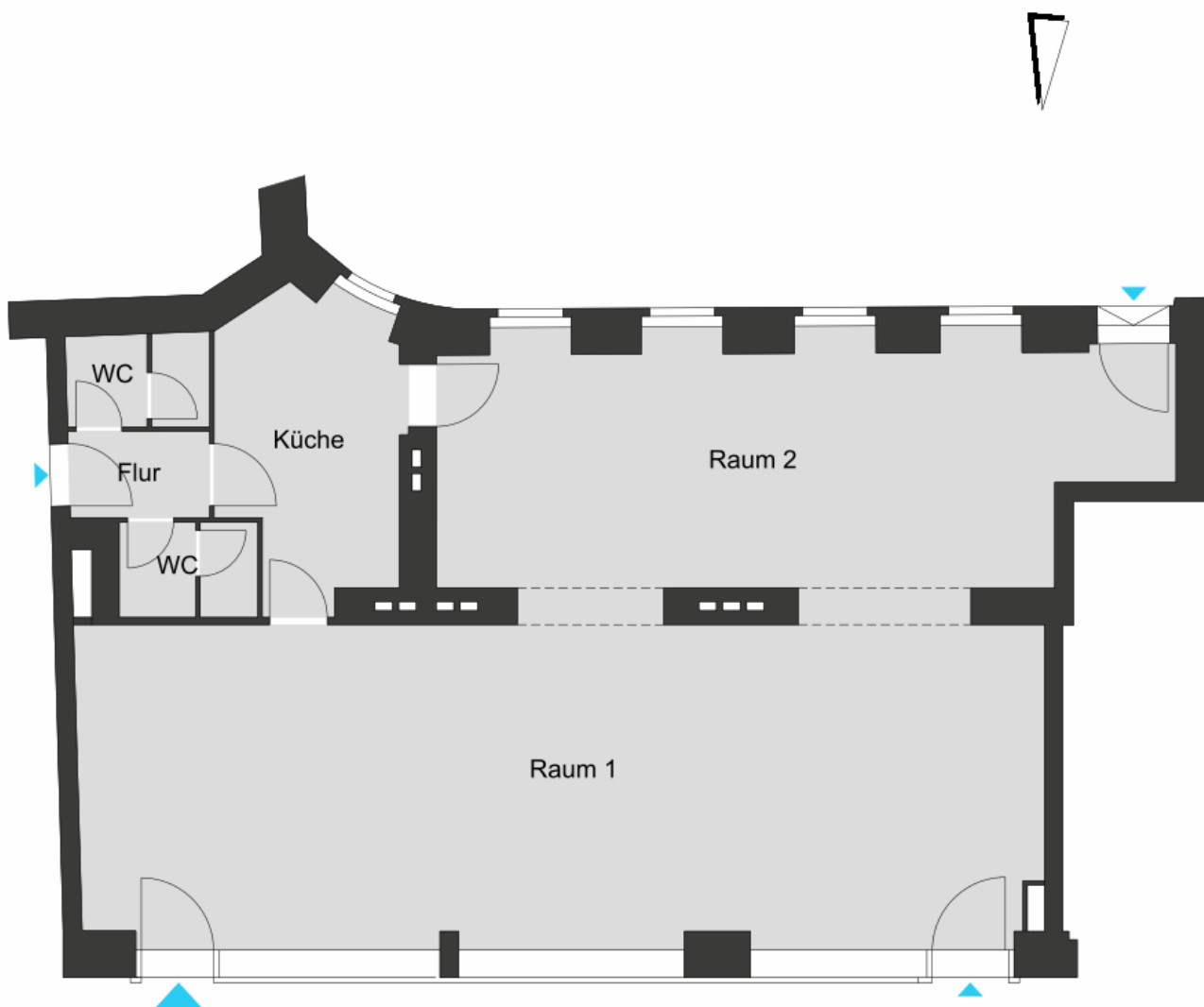
Die Gewobag als Vermieterin schließt Gewerbemietverträge und spätere Nachträge hierzu ausschließlich in Schriftform ab. Dies bedeutet, dass Gewerbemietverträge und Nachträge hierzu nur zustande kommen, wenn diese jeweils mit eigenhändigen Originalunterschriften aller Vertragsparteien auf einem Dokument 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 Herzig
Adresse:	Alt-Moabit 101 B, 10559 Berlin
Telefonnummer:	+49 800 4708800



0 1 2 3 4 5

4019-grundriss.gif

14059 Berlin, Christstr. 32, EG links

Der Grundriss kann von den tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall abweichen.