

Exposé

Ihr neues Café im Herzen von Adlershof - provisionsfrei!

Allgemeine Daten

Adresse:	Dörpfeldstr. 45, 12489 Berlin
Stadtteil:	Adlershof
Bezirk / Stadtbezirk:	Treptow-Köpenick
Objektart:	Wohn- und Geschäftsgebäude
Vermarktungsart:	Miete
Büro- / Praxisfläche:	73,76 m ²
Verfügbar ab:	01.10.2026
Eigentümer:	Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH

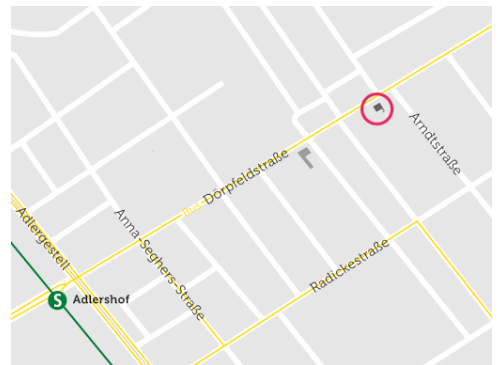


Zusatzinformationen

Etagenanzahl:	3
Provision:	Nein
Denkmalschutzobjekt:	Nein

Merkmale/Ausstattung

Keller



Bausubstanz und Energieausweis

Energieausweis:	Liegt vor
Erstellungsdatum:	Ab 1. Mai 2014
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Endenergiebedarf Strom:	2,00 kWh/(m ² a)
Endenergiebedarf Wärme:	32,30 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Strom:	2,00 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme:	32,30 kWh/(m ² a)
Stromverbrauchskennwert:	2,00 kWh/(m ² a)
Heizenergieverbrauchskennwert:	32,30 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten:	Ja
Wesentliche Energieträger:	Erdgas schwer
Baujahr:	1908
Heizungsart:	Zentralheizung



Mietzusammensetzung

Mietpreis:	1.622,72 €
VZ Nebenkosten:	341,00 €
Gesamtkosten:	<u>1.963,72 €</u>
Mietpreis Typ:	Miete pro Monat
Kaution:	5.891,16 €



Objektbeschreibung

Die Gewerbeinheit im Erdgeschoss bietet einen großzügigen, offen geschnittenen Hauptraum (Raum 1) mit viel Stellfläche und breiter Fensterfront – ideal als Café bzw. Eiscafé. Vom Hauptraum gelangt man in die kleine Küche und drei WCs sowie über die Treppe zum Kellergeschoss mit großzügigen Lagerflächen. (Grundriss weicht etwas ab - siehe Bilder)

Besonderes Highlight ist die große Terrasse, die sich hervorragend für Außensitzplätze, Präsentationsflächen oder als erweiterter Aufenthaltsbereich eignet und die Nutzungsmöglichkeiten der Einheit deutlich erweitert. Insgesamt eine gut sichtbare, vielseitig nutzbare Erdgeschossfläche in frequenzstarker Lage der Dörpfeldstraße.

Ausstattungsbeschreibung

Fernheizung/Zentralheizung, Fern-/Zentralwarmwasserversorgung

Lagebeschreibung

Die Dörpfeldstraße 45 liegt in zentraler Lage von Adlershof, an einer gut frequentierten Geschäftsstraße mit ausgeprägtem Kiezcharakter. Durch die markante Ecklage ist das Objekt von zwei Seiten sehr gut sichtbar und profitiert von Laufkundschaft sowie dem Durchgangsverkehr.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, Gastronomie, Dienstleister sowie Wohnbebauung, wodurch ein stabiles Einzugsgebiet aus Anwohnern, Studierenden und Beschäftigten des Wissenschafts- und Wirtschaftsstandorts Adlershof entsteht. Die Anbindung an den ÖPNV (Tram, Bus, S-Bahnhof Adlershof) ist sehr gut, sodass der Standort für Kunden und Mitarbeiter bequem erreichbar 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).

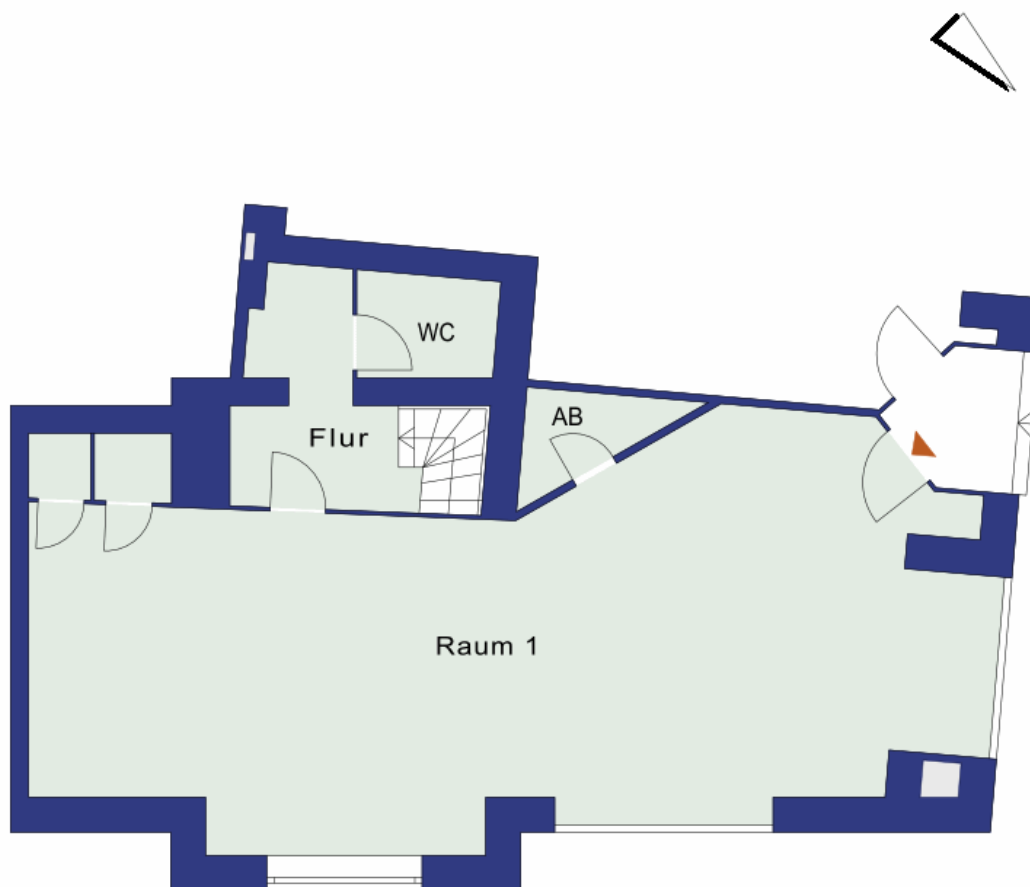
Die Gewobag als Vermieterin schließt Gewerbemietverträge und spätere Nachträge hierzu ausschließlich in Schriftform ab. Dies bedeutet, dass Gewerbemietverträge und Nachträge hierzu nur zustande kommen, wenn diese jeweils mit eigenhändigen Originalunterschriften aller Vertragsparteien auf einem Dokument unterzeichnet sind.

Anbieter

Eigentümer/Vermieter oder Verwalter des jeweiligen Mietobjekts ist Gewobag 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:	Herr Danny Braaksma
Adresse:	Alt-Moabit 101 B, 10559 Berlin
Telefonnummer:	+49 800 4708800



0 1 2 3 4 5

4001-grundriss.gif

12489 Berlin, Dörfeldstr. 45, EG VH

Der Grundriss kann von den tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall abweichen.