



**KENSINGTON®**

Finest Properties International

# Völlig frei gestaltbare Gewerbe- / Praxisfläche - ganz nach Ihrem Bedarf - Erstbezug nach Sanierung!



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	KBSOK_2402	<b>Datum:</b>	21.06.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Gewerbe	<b>Vermarktungsart:</b>	Miete/Pacht
<b>Objektart:</b>	Einzelhandel (Ladenlokal)	<b>Baujahr:</b>	1988
<b>Ort:</b>	13509 Berlin	<b>Bürofläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Vermietbare Fläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>	<b>Gesamtfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Zustand:</b>	Erstbezug		

## Preise:

---

<b>Nebenkosten:</b>	300,00 €	<b>Kaution:</b>	8.400,00 €
<b>Provision:</b>	Provision für den Mieter i. H. v. 3,57 Nettokaltmieten (inkl. d. gesetzl. MwSt.)		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2024-06-01
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Wertklasse:</b>	F

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	KENSINGTON Finest Properties	<b>Name:</b>	Miriam Karré
<b>Straße:</b>	Regattastraße 100	<b>Ort:</b>	12527 Berlin
<b>Telefon:</b>	030/25740481	<b>E-Mail:</b>	miriam.karre@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Hier befindet sich der neue Ort für Ihre Geschäftsräume. Egal ob Apotheke, Büroräume, Kanzlei, Praxis oder ähnliches. Hier finden sich Optionen über Optionen!

Die Gewerbeeinheit erstreckt sich über zwei Ebenen - das Erdgeschoss mit riesigen Fensterflächen, einem WC und einem zusätzlich Duschbad sowie das Untergeschoss, welches weitere großzügige Fläche bereit hält. Ein Küchenanschluss ist auf beiden Ebenen vorhanden.

Aktuell ist die Gewerbeeinheit noch im Bau, was für Sie als Mieter von großem Vorteil ist. So haben Sie nach Absprache noch Einfluss auf das Setzen von Wänden, die Wahl des Fußbodenbelags etc. und können somit alles nach Ihrem Bedarf ausstatten. Kostentechnisch muss sich hier mit dem Vermieter geeinigt werden.

## Lage:

---

Der Ortsteil Tegel gehört neben Hermsdorf und Heiligensee zu den gefragten Wohnadressen des Bezirks Reinickendorf. Die Gewerbeeinheit befindet sich in einer befahrenen Straße, welche mit dem Bus oder auch mit dem PKW unkompliziert zu erreichen ist. Diverse Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Lebens, Kindergarten, Grund- und weiterführende Schulen sind fußläufig erreichbar. Die nächste Einkaufspassage befindet sich rund um den U-Bahnhof Alt-Tegel und liegt ebenfalls wie der S-Bahnhof Tegel ca. 1,6 km entfernt. Mit der BVG, u. a. der U-Bahn Linien U6, U8 sowie den S-Bahnlinien S1, S25 und S85, ist die Verkehrsanbindung über den öffentlichen Personennahverkehr Berlins gegeben. Über die schnelle Anbindung zum Autobahnanschluss am Waidmannsluster Damm oder der Holzhauser Allee gelangt man mit dem Auto innerhalb von ca. 30 Minuten in die City West.

## Ausstattung:

---

Erdgeschoss mit ca. 70 m<sup>2</sup>, bestehend aus einem großen Raum, einem Duschbad sowie einem zusätzlichen WC. Küchenanschluss vorhanden.

Untergeschoss mit ca. 70 m<sup>2</sup>, bestehend aus einem großen Raum. Küchenanschluss vorhanden.

Als Apotheke lässt sich die Einheit z.B. im Erdgeschoss als Verkaufsfläche und das Untergeschoss als Lager nutzen. Hinsichtlich Arztpraxis, Physiotherapie, Büro etc. können nach Bedarf Wände gezogen und somit Räume geschaffen werden.

## Sonstiges:

---

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen unseres Auftraggebers. Irrtum sowie Zwischenverkauf/-vermietung bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf Basis

des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die vom neuen Mieter zu entrichtende Courtage in Höhe von 3,57 Nettokaltmieten (inkl. der gesetzl. MwSt.) ist mit Abschluss des Mietvertrages verdient und fällig.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sofern Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten übermittelt haben.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage [www.kensington-berlin.com](http://www.kensington-berlin.com) sowie auf [www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com).

Eigentümern bieten wir eine kostenlose Einwertung Ihrer Immobilie an.

## Bilder

---

Erdgeschoss

