



**KENSINGTON**<sup>®</sup>  
Finest Properties International

# Perfekte Gewerbeeinheit in frequentierter Lage



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	KBSOK_2421	<b>Stand vom:</b>	05.11.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Gewerbe	<b>Vermarktungsart:</b>	Miete/Pacht
<b>Objektart:</b>	Einzelhandel (Verkaufsfläche)	<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Ort:</b>	10243 Berlin Friedrichshain / Friedrichshain	<b>Verkaufsfläche:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	66,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	2,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

<b>Nebenkosten:</b>	400,00 €	<b>Warmmiete:</b>	2.600,00 €
<b>Kautiön:</b>	10.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57 (inkl. der gesetzl. MwSt.) Nettokaltmieten

## Energiepass:

---

## 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:

---

Diese ansprechende Gewerbeeinheit im Erdgeschoss zwischen der Warschauer Straße und dem Ostbahnhof bietet eine ideale Lage im Herzen von Berlin-Friedrichshain und eignet sich perfekt für unterschiedlichste Geschäftsmodelle. Die Immobilie umfasst eine Fläche von ca. 66 m<sup>2</sup> und überzeugt durch ihre praktische Ausstattung.

Die großzügige Schaufensterfront, ein WC sowie eine geräumige Küche sorgen für Komfort, sodass sich das Objekt auch als Büro oder Studio optimal eignet. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 2.200,00 €, bei einer Warmmiete von 2.600,00 € (netto).

Direkt am malerischen Comeniusplatz gelegen, vereint diese Gewerbeeinheit eine perfekte Kombination aus zentraler

Lage und Zugänglichkeit. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – nur wenige Gehminuten entfernt – macht die Lage ideal für Mitarbeiter und Kunden gleichermaßen. Die Warschauer Straße ist ein belebter Teil von Friedrichshain mit einer Vielzahl an Cafés, Restaurants und Geschäften in unmittelbarer Umgebung, was eine hohe Frequenz und Sichtbarkeit garantiert.

Mit dieser Gewerbeeinheit entscheiden Sie sich für eine Adresse, die im urbanen Herzen Berlins liegt und Ihnen gleichzeitig Raum für ein modernes, dynamisches Geschäftsumfeld bietet.

## Lage:

---

Berlin-Friedrichshain ist das wohl bekannteste Szeneviertel der Hauptstadt und vor allem für sein Nacht- und Kulturleben bekannt, das ebenso bunt und vielfältig ist - eben ein echtes Stück Berlin. Der ostberliner Stadtteil versprüht einen alternativen und unkonventionellen Charme. Die markante Oberbaumbrücke überspannt die Spree und verbindet Friedrichshain mit dem Bezirk Kreuzberg.

Das eigene Flair des Stadtteils ist reich an Kontrasten und bietet damit einmalige Vielfalt. In Richtung Süden befinden sich wunderschöne Ausflugsziele wie die Insel Stralau, der Osthafen und der Treptower Park. In der Nähe der U- und S-Bahnstation Warschauer Straße liegt die Oberbaum-City, das moderne Gewerbegebiet des Stadtteils. Friedrichshain bietet maximale Berliner Lebensqualität aufgrund der Mischung aus bunten Szenekiezen und den eher familiär geprägten Wohnvierteln in ruhiger Lage. Sein künstlerisches Image hat Friedrichshain vom Südkiez rund um die Warschauer Straße.

Die unzähligen gastronomischen Einrichtungen und sehr beliebten Szenecafés bieten den Anwohnern eine enorme Bandbreite im kulinarischen Sinne. Alternativ zum Großstadttreiben lädt der Volkspark Friedrichshain zum Spaziergang oder Verweilen ein.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden sich in der Nähe und sind gut erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mithilfe des S- und U-Bahnhofs Warschauerstraße, aber auch durch den unweit entfernten Ostbahnhof sowie seinen unzähligen Möglichkeiten gewährleistet. Die Anbindung des öffentlichen Nahverkehrs ist fußläufig gut zu erreichen und wird vorrangig durch die Warschauer Straße mit den S-Bahn Linien S3, S5, S7, S8, S9, S75, S85 und der U-Bahnlinien U1, U3 sowie den Tram Linie M10 bedient.

## Ausstattung:

---

### RAUMAUFTEILUNG:

- Ladenfläche mit Fensterfront über die gesamte Breite
- geräumige Küche / Aufenthaltsraum
- Schmäler Flur und WC

### SONSTIGES

- Nettokaltmiete: 2.200,00 €, Nettowarm: 2.600,00 € (zzgl. d. gesetzl. MwSt.)
- Mietvertragskondition: 5 J. + 5 J.

## 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

---

Ladenfläche



Küche / Aufenthaltsraum



WC

