ARBEITEN UND WOHNEN IN EINEM UND DAS AM WASSER - BESSER GEHT'S NICHT!



Bruno-Bürgel-Weg 69-81, 12439 Berlin, Deutschland

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Daten im Überblick

ImmoNr	WE1163	**Gesamtmiete**	2.457,00 €
Etage	EG	**Kaution**	6.426,00 €
Etagenzahl	2	**Bezugstermin**	sofort
Objektart	Wohnung	**Küche**	Einbauküche, offene Küche
Objekttyp	Erdgeschoss	**Stellplätze**	1 Freiplatz
Vermarktungsart	Miete	**Zustand**	Neuwertig
Nutzungsart	Wohnen	**Ausstattungsmerkmale**	Modernes Bad
Baujahr	1890	**Haustiere**	Ja
Anzahl Zimmer	2	**Heizungsart**	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Anzahl Schlafzimmer	1	**wesentlicher Energieträger**	Gas
Anzahl Badezimmer	1	**Energieausweis**	Verbrauchsausweis
Wohnfläche	ca. 126 m^2	**Endenergieverbrauch**	50,67 kWh/(m^2a)
Kaltmiete	2.142,00 €	**Energieausweis gültig bis**	15.11.2029
Nebenkosten ca.	315,00 €	**Energieausweis erstellt am**	15.11.2019

Beschreibung

Diese einzigartige Anlage am Wasser wurde ca. 1890 errichtet und in den letzten Jahren nach und nach saniert. Einige weitere Einheiten befinden sich derzeit noch in der Sanierung.
Das Objekt ist massiv erbaut und mit doppelt verglasten großen Fenstern ausgestattet. Geheizt wird über eine Zentralheizung mittels Gas. Die vorhandene moderne Fußbodenheizung sorgt für eine angenehme Wärme.

Es empfängt Sie ein großer Wohn- und Arbeits- oder auch Bürobereich mit offen integrierter Küche nebst hochwertiger und optisch sehr ansprechender Einbauküche. Hier können Sie sich einen gemütlichen Wohnbereich einrichten oder aber auch einen tollen Open-Space-Arbeitsbereich. Auch für Kundenverkehr ist dieser Raum sehr repräsentativ und gestaltet sich sehr ansprechend. Die erhaltenen Elemente der damaligen Bauzeit sind nicht nur optisch ein echter Hingucker. Aus diesem Raum kommen Sie ebenfalls auf die zur Einheit gehörende Terrasse, welche für zusätzlichen Komfort sorgt. Sie finden ebenfalls ein WC, das sowohl für Kunden als auch Gäste hervorragend geeignet ist, vor.
Im sich anschließenden zweiten Raum nebst Badezimmer, können Sie Ihr Schlafzimmer oder alternativ auch einen Arbeitsbereich einrichten. Das großzügige innenliegende Badezimmer ist mit tollen Fliesen versehen und verfügt über eine Badewanne und eine ebenerdige Dusche. Ein weiteres Highlight sind die zwei vorhandenen Waschbecken.

Im Mietpreis enthalten sind die Nutzung eines Außenstellplatzes auf dem Gelände sowie die gemeinschaftliche Gartennutzung direkt am Wasser. Hier gibt es einen Spielplatz und tolle Sitzmöglichkeiten.

Diese Einheit eignet sich nicht nur für Ihr Büro oder Ihr Atelier, sondern ebenso für ein komfortables Wohnen. Hier können Sie beides ideal miteinander verbinden.

Lage

Willkommen in einem Berliner Wohnstandort, der urbane Dynamik, Wasserlage und gewachsene Nachbarschaft verbindet: Niederschöneweide entwickelt sich zunehmend zu einer gefragten Adresse im Südosten der Hauptstadt. Der Ortsteil im Bezirk Treptow-Köpenick vereint historische Industriearchitektur mit modernen Wohnimpulsen, neuen Gewerbeflächen und kurzen Wegen im Alltag.
Die Verkehrsanbindung zählt zu den wichtigsten Standortvorteilen. Etwa 400 Meter entfernt befindet sich der S-Bahnhof Oberspree mit Anschluss an die S47. Von hier erreichen Sie den S- und Regionalbahnhof Schöneweide in nur vier Minuten. Dort verkehren die Linien S45, S46, S47, S8, S85 und S9 unter anderem direkt zum

Flughafen BER, nach Ostkreuz, Treptower Park, Adlershof und in die Berliner City. Ergänzt wird das Angebot durch die Regionalbahnlinien RB24 und RB32 sowie Straßenbahn- und Busverbindungen. Über die nahegelegene Bundesstraße B96a besteht eine schnelle Verbindung Richtung Innenstadt.
Im Alltag überzeugt Niederschöneweide mit Nahversorgung. Das Zentrum Schöneweide mit zahlreichen Geschäften, Gastronomie, Ärzten und Dienstleistern liegt ca. 2,7 Kilometer entfernt und ist mit dem Auto in rund acht Minuten erreichbar. Ein REWE befindet sich in rund einem Kilometer Entfernung, ein Netto in ca. 1,1 Kilometern. Banken, Apotheken, Bäckereien und weitere Angebote des täglichen Bedarfs ergänzen das direkte Umfeld. Auch kulinarisch bietet der Standort viel Abwechslung. Rund um den Bahnhof Schöneweide, entlang der Schnellerstraße und im Umfeld des Zentrums finden sich Cafés, internationale Restaurants und klassische Berliner Gastronomie. Besonders stark ist die Lage im Bereich Freizeit und Erholung. Die nahegelegene Spree mit ihren Uferwegen lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden und Fahrradtouren ein. Das FEZ Berlin mit Parklandschaften und Veranstaltungen ist schnell erreichbar. Ebenso befinden sich die Wuhlheide, das Stadion An der Alten Försterei sowie Sportvereine und Fitnessstudios in der Umgebung.

Sonstige Angaben

Bitte beachten Sie, dass es sich um eine gewerbliche Einheit handelt, es wird also ein Gewerbemietvertrag abgeschlossen. Sie können entscheiden, ob die Miete mit Mehrwertsteuer ausgewiesen werden soll oder nicht. Des Weiteren wird ein unbefristeter Mietvertrag abgeschlossen. Eine Indexmieterhöhung alle drei Jahre ist zu erwarten. Die mit ca. 315€ angegebenen Nebenkosten werden pauschal berechnet und nicht gesondert nach Verbrauch abgerechnet.
Ein Kellerabteil kann bei Bedarf gerne zusätzlich angemietet werden. Die Mietpreise hierfür richten sich nach der Größe des spezifischen Abteils und liegen ca. zwischen 150€ und 300€ monatlich.

Wie Sie sich dieses absolute Unikat sichern? Indem Sie uns eine Kontaktanfrage senden und wir uns gerne für die Vereinbarung einer Besichtigung mit Ihnen in Verbindung setzen. Bitte behalten Sie diesbezüglich auch Ihren Spam-Ordner im Blick!

Objektbilder



Wohn- und Arbeitsbereich

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Terrasse

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Wohn- und Arbeitsbereich

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Küchenbereich

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Einbauküche

Objektbilder



Gäste-WC

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Schlafzimmer

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Badezimmer

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Objektbilder



Außenansicht

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

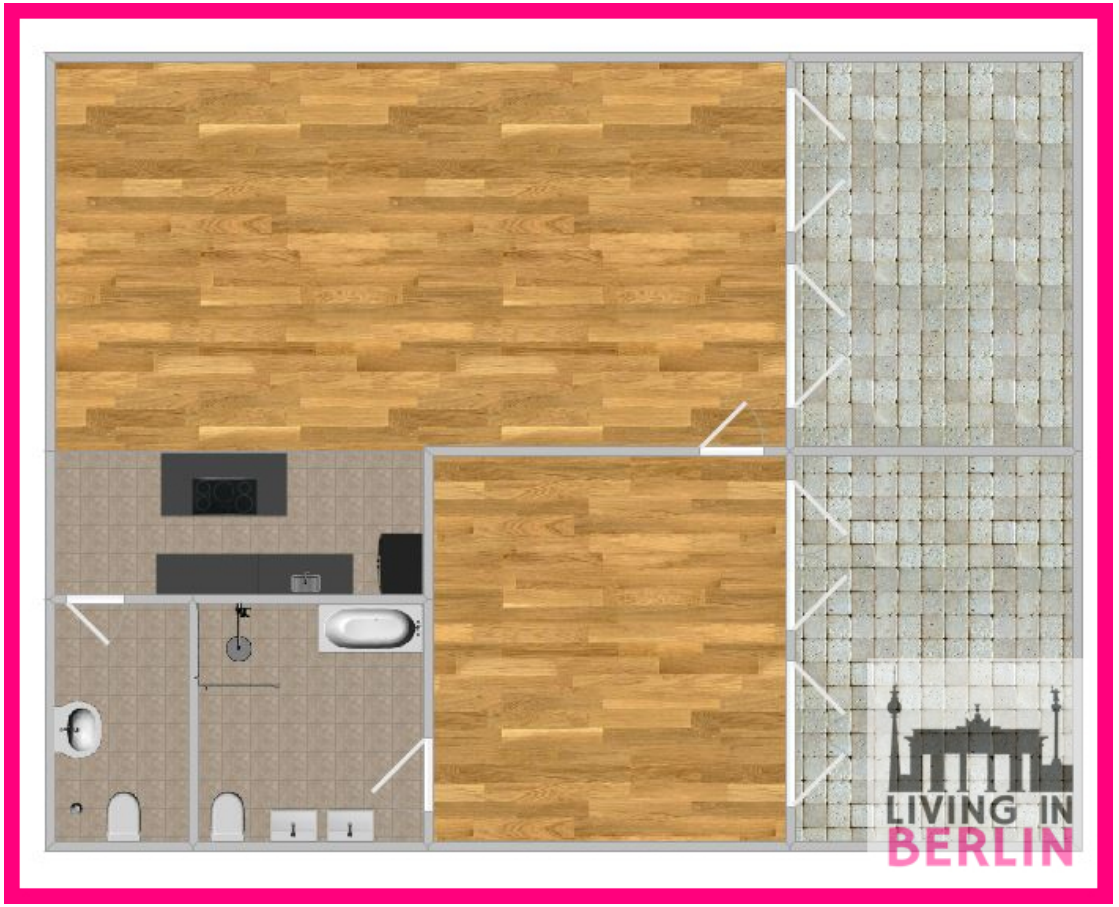
Objektbilder



Gemeinschaftsgarten

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Grundriss



Grundriss

Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH | Hönower Straße 72 | 12623 Berlin - Mahlsdorf
T 03051487800 | info@livinginberlin.de
www.livinginberlin.de | www.shop.livinginberlin.de

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Alina Staritz
Living in Berlin - my pink Immobilien GmbH
Hönower Str. 72, 12623 Berlin
T 03051487800
M 01785055635
alina@livinginberlin.de