



Kommen, um zu bleiben



DER KLEINE RUNDGANG

HOMESK MAGAZIN

Bürgerheimstraße 23
10365 BERLIN-LICHTENBERG



ca. 105,07 m²
Gewerberäume



AUF EINEN BLICK

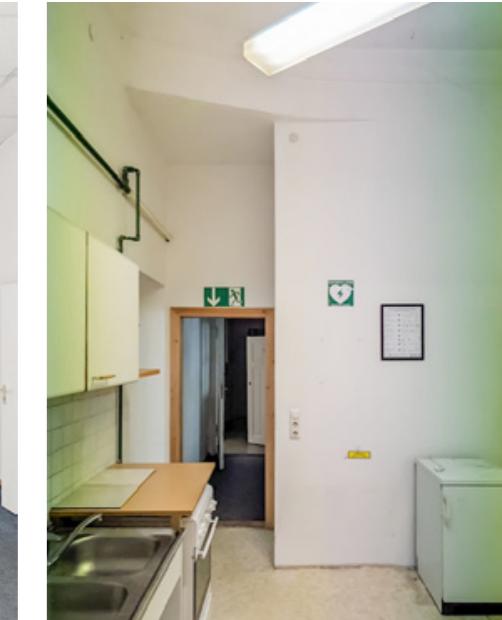
INFORMIEREN, NAVIGIEREN, INSPIRIEREN



8 Raum 01



12 Raum 02



24 Küche

INHALT

- 5 VORWORT**
Komm doch rein
- 6 HARTE FAKTEN**
Daten und Grundriss
- 8 RAUM FÜR RAUM**
Die beste Erstbesichtigung
- 44 LOCATION**
Direkt in deiner Nähe
- 46 LAGE**
Karte und Anbindungen

HOMESK GmbH

Herausgeber

Homesk GmbH // Immobilienagentur
Mittenwalder Str. 29, 10961 Berlin
Christian Wetzel - cw@homesk.de
Niels van Beek - nvb@homesk.de
Timo Schwartz - ts@homesk.de
info@homesk.de, www.homesk.de

Geschäftsführung
Design und Layout
Film und Foto
Kontakt



HOMESK VORWORT

HEREINSPAZIERT

In der Bürgerheimstraße 23 erwartet Sie im Erdgeschoss des charmanten Vorderhauses von 1900 eine rund 105 m² große Gewerbeeinheit mit vier großzügigen Räumen. Die Ost-Ausrichtung sorgt für angenehmes Morgenlicht, während die klare Raumstruktur vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – ob als Bürofläche mit Charakter oder als attraktiver Standort für den Einzelhandel. Die solide Substanz des Altbaus verbindet sich hier mit funktionaler Flexibilität. Ein weitläufiger Kellerraum ergänzt die Einheit und schafft wertvolle Lager- und Abstellfläche.

At Bürgerheimstraße 23, on the ground floor of a charming 1900 front building, awaits a commercial unit spanning approx. 105 m² with four spacious rooms. The east-facing orientation brings in pleasant morning light, while the well-structured layout offers versatile usage options – whether as a characterful office space or an appealing location for retail. The solid fabric of the period building blends with functional flexibility. A generous basement room completes the unit, providing valuable storage capacity.



HARTE FAKTEN

Bürgerheimstraße 23

10365 BERLIN - LICHTENBERG

4
RÄUME**1.426 €**
GESAMTMIETE**ca. 105,07 m²**
GEWERBEFLÄCHE**0 von 4**
ETAGEBEZUGSFREI AB
01.03.2026

KOSTEN

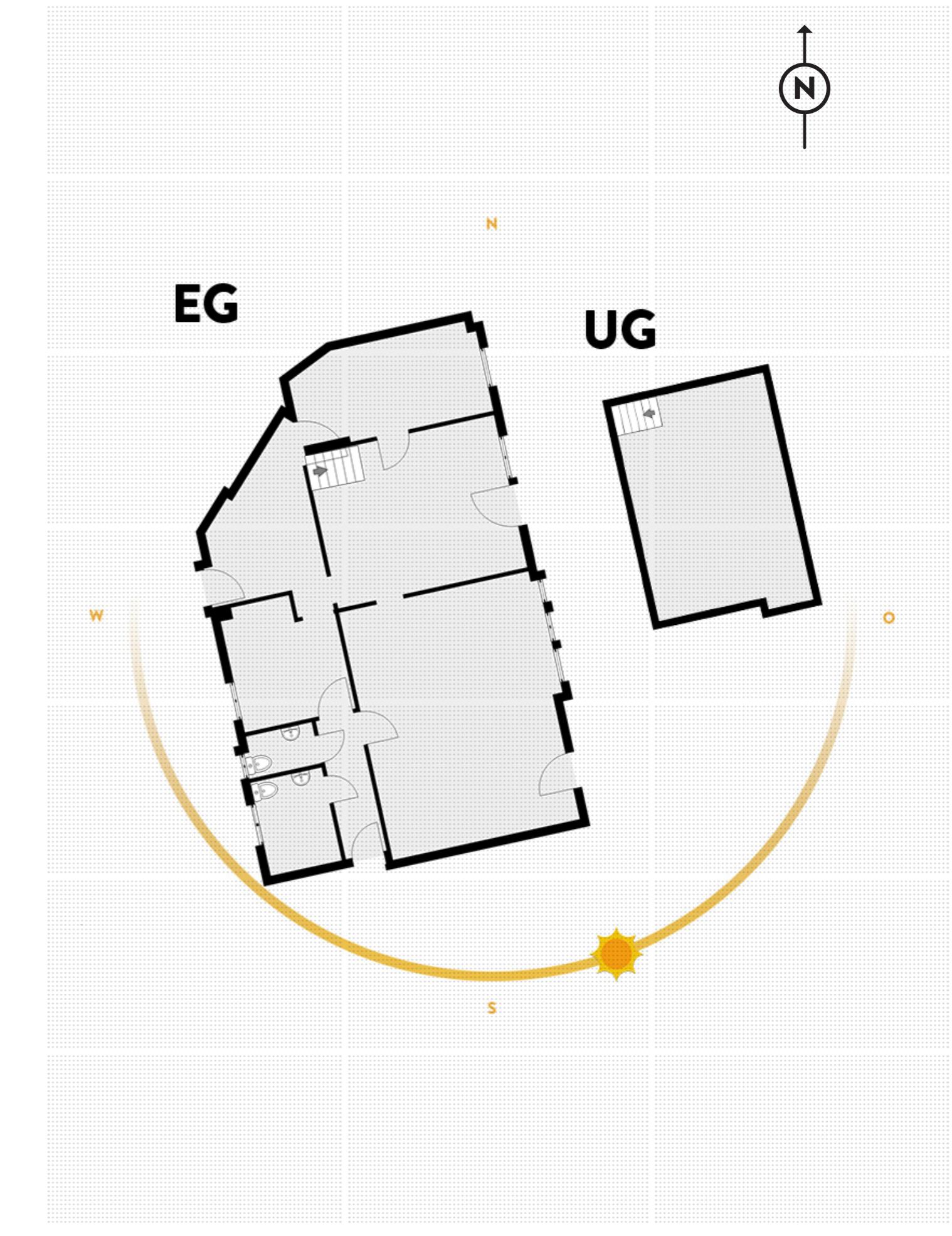
Kaltmiete	1.241 €
Betriebskosten	185 €
Heizkosten	eigener Vertrag mit Energielieferant erforderlich
Mietkaution	3 Bruttowarmmieten
Mehrwertsteuer	Alle Preise zzgl. 19% MwSt.
Vertragsdauer	2-10 Jahre, flexibel verhandelbar, langfristig
Staffelmiete	Nach Vereinbarung
Provisionshinweis	3,57 Nettokaltmieten inkl. 19 % MwSt.

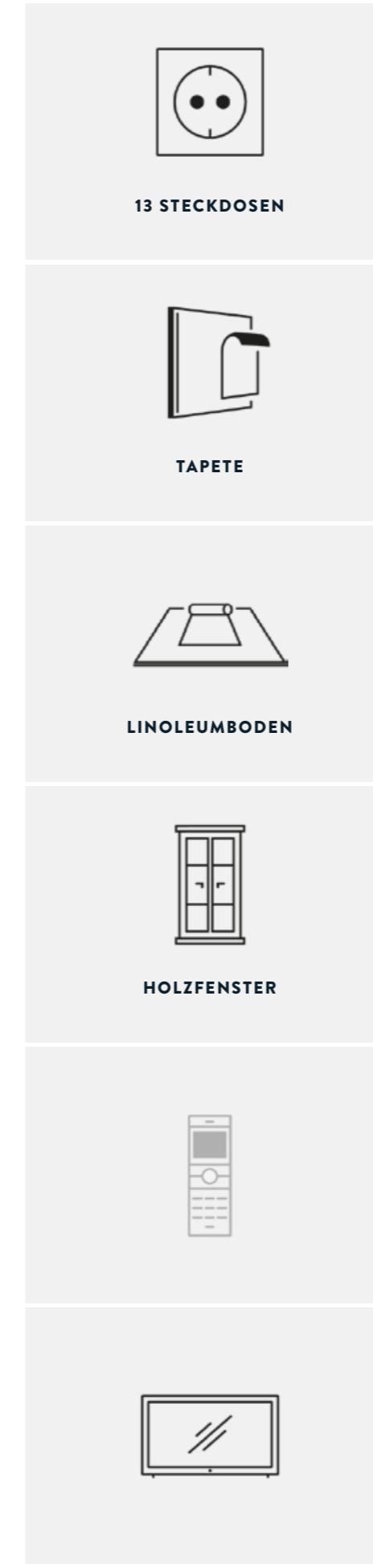
ALLGEMEINE INFOS

Einheitstyp	Gewerberäume
Baujahr	1900
Modernisierung	-
Lage	Vorderhaus
Straßenseitiger Eingang	Ja
Fahrstuhl	Nein
Rollläden	Ja
Keller	Ja
Heizungsart	Etagenheizung
Befeuerungsart	Gas
Ausstellungsdatum Energieausweis	17.06.2015
Grundlage	EnEV 2014

185,50 kWh
BEDARF

Energieeffizienzklasse: F





Fläche ca. 38 m²

Höhe ca. 342 cm

Helligkeit ☀️ ☀️ ☀️ ☀️ ☀️

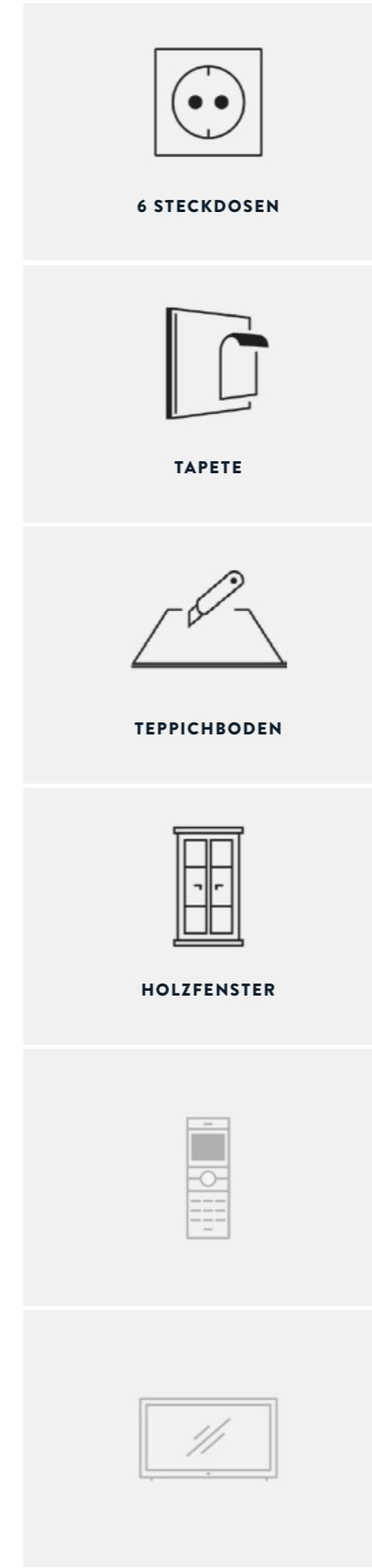
RAUM FÜR RAUM

RAUM 01

Raum 01 umfasst ca. 38 m² bei einer Deckenhöhe von 3,42 m und ist der größte Bereich der Einheit. Straßenseitige Holzfenster sorgen für viel Tageslicht und eine einladende Atmosphäre. Linoleumboden, weiß gestrichene Tapeten und 13 Steckdosen bieten funktionale Basis. Dank separatem Zugang eignet sich der Raum besonders für Kundenempfang, Showroom oder großzügige Bürofläche.

Room 01 spans approx. 38 m² with a ceiling height of 3.42 m, making it the largest area of the unit. Street-facing wooden windows bring in abundant daylight, creating a welcoming atmosphere. Linoleum flooring, white painted walls and 13 power sockets provide a functional base. With its separate entrance, the room is ideal for client reception, a showroom or a spacious office.





Fläche ca. 23 m²

Höhe ca. 344 cm

Helligkeit ☀️ ☀️ ☀️ ☀️ ☀️ ☀️

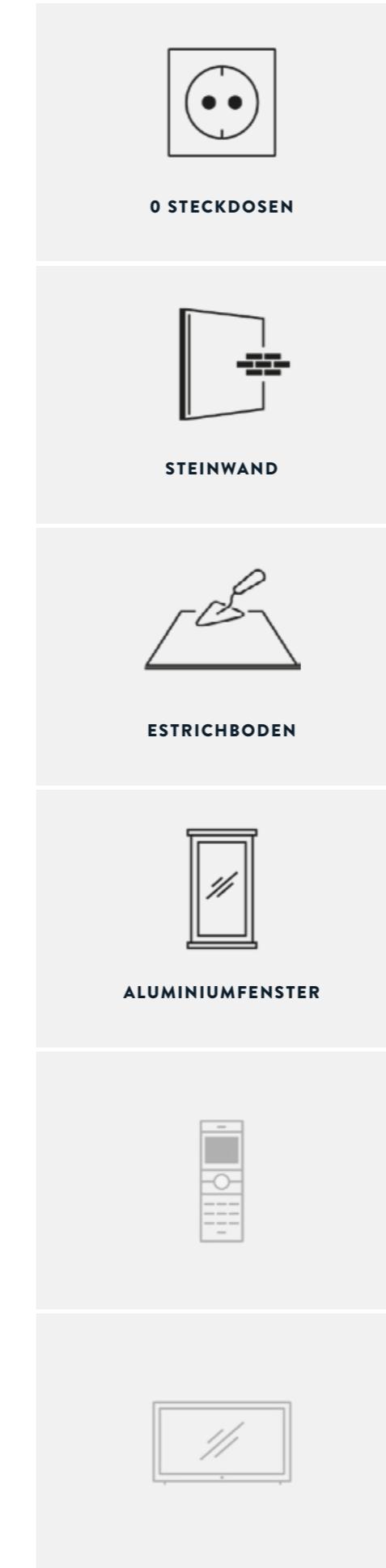
RAUM FÜR RAUM

RAUM 02

Raum 02 umfasst ca. 23 m² bei einer Deckenhöhe von rund 3,44 m. Teppichboden, weiß gestrichene Tapeten und großzügige Holzfenster schaffen ein helles, ruhiges Arbeitsumfeld. Etwa sechs Steckdosen sind installiert. Neben dem Zugang über Raum 01 verfügt dieser Bereich über eine eigene Außentür – ideal zum Empfang von Kundschaft. Eine Treppe führt in den Keller.

Room 02 spans approx. 23 m² with a ceiling height of around 3.44 m. Carpet flooring, white painted wallpaper and large wooden windows create a bright, calm work environment. Around six power sockets are installed. In addition to access via Room 01, this space has its own external door – ideal for welcoming clients. A staircase leads directly to the basement.





Fläche ca. 37 m²

Höhe ca. 183 cm

Helligkeit ☀️ ☀️ ☀️ ☀️ ☀️

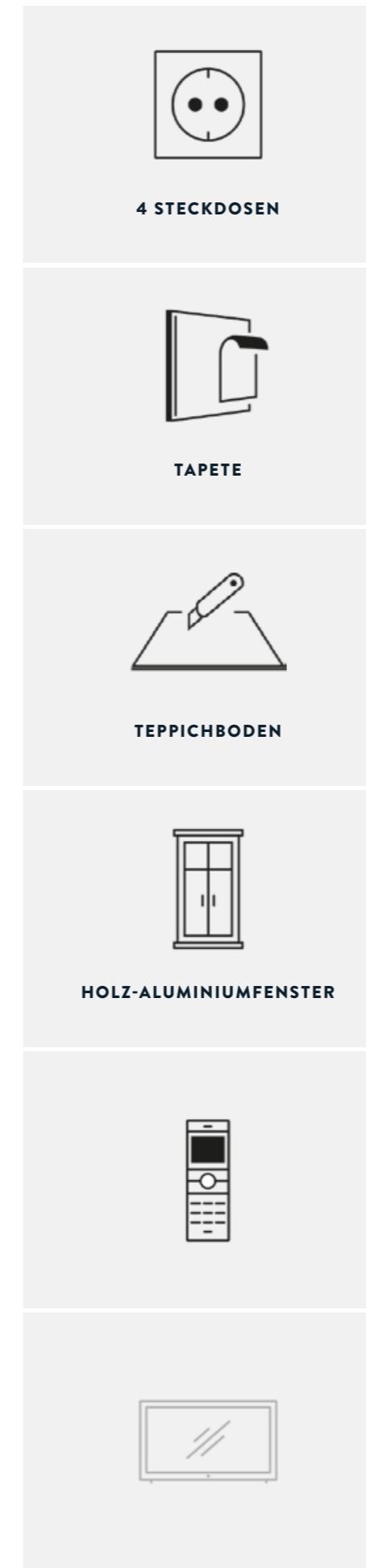
RAUM FÜR RAUM

KELLER

Der Keller umfasst ca. 37,56 m² bei einer Deckenhöhe von rund 1,83 m und ist direkt von Raum 02 aus erreichbar. Aluminiumfenster sorgen für Licht und Belüftung. Mit seiner Größe und klaren Struktur eignet sich der Bereich besonders als Lagerraum und bietet viel Platz für Materialien oder Archivierung.

The basement extends to approx. 37.56 m² with a ceiling height of around 1.83 m, accessible directly from Room 02. Aluminium windows provide light and ventilation. With its size and straightforward layout, this area is particularly suited as storage space, offering ample room for materials or archiving.





Fläche ca. 13 m²

Höhe ca. 397 cm

Helligkeit

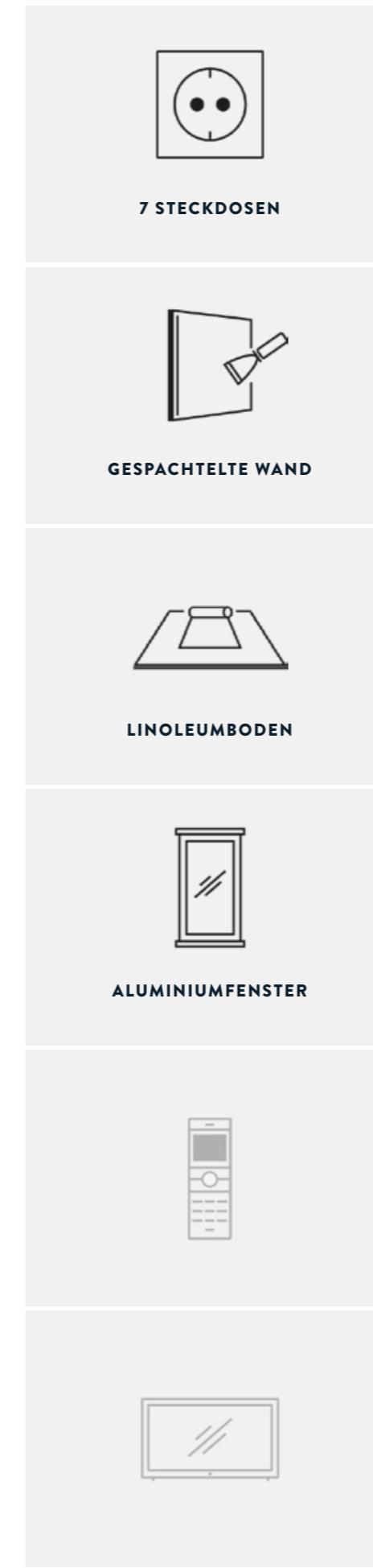
RAUM FÜR RAUM

RAUM 03

Raum 03 misst ca. 13 m² bei einer Deckenhöhe von etwa 3,97 m und ist über Raum 02 zugänglich. Holz-Aluminiumfenster bringen viel Tageslicht, Teppichboden und weiß gestrichene Tapeten schaffen ein neutrales Umfeld. Vier Steckdosen sowie Internet- und Telefonanschluss sind vorhanden. Der Raum eignet sich ideal als kleiner Büroarbeitsplatz.

Room 03 covers approx. 13 m² with a ceiling height of around 3.97 m and is accessed via Room 02. Wood-aluminium windows allow plenty of daylight, while carpet flooring and white painted wallpaper ensure a neutral setting. Four power sockets plus internet and telephone connections are available. The room is ideally suited as a small office workspace.





Fläche ca. 11 m²

Höhe ca. 397 cm

Helligkeit ☀️ ☀️ ☀️ ☀️ ☀️

RAUM FÜR RAUM

KÜCHE

Auf ca. 11 m² bietet die Küche mit 3,97 m Deckenhöhe Raum für entspannte Pausen. Tageslicht fällt durch Aluminiumfenster, Linoleumboden und weiß gespachtelte Wände unterstreichen die klare Gestaltung. Fliesenspiegel, Armaturen und sieben Steckdosen sind vorhanden. Mit vorbereitetem Kochfeld ist der Raum bestens als Büroküche und Treffpunkt für Kolleg:innen geeignet.

Covering approx. 11 m² with a ceiling height of 3.97 m, the kitchen provides space for relaxed breaks. Daylight streams in through aluminium windows, while linoleum flooring and white rendered walls highlight its clean design. A tiled backsplash, fittings and seven power sockets are included. With a pre-installed hob, it is ideal as an office kitchen and meeting point for colleagues.



Singleküche

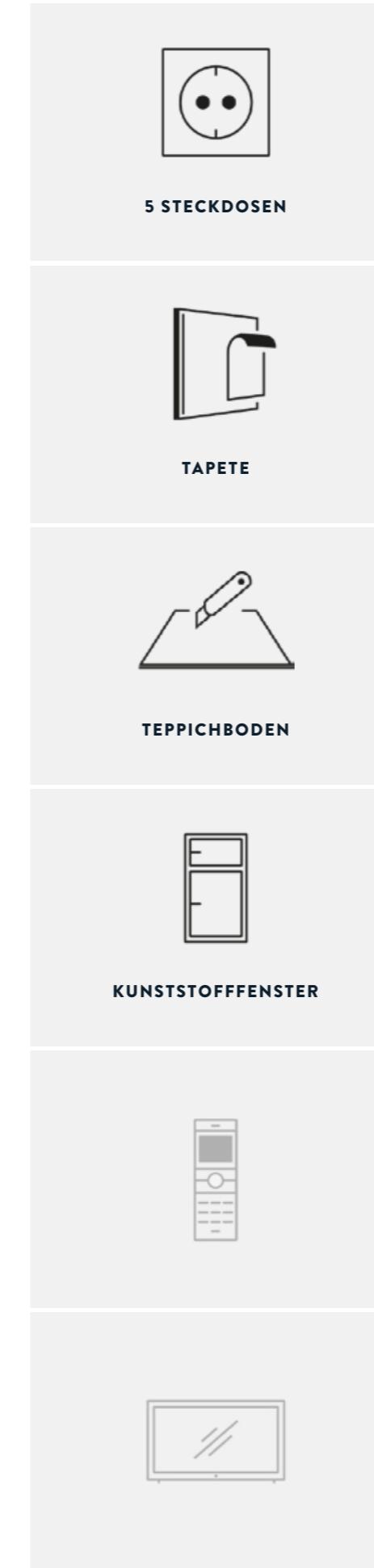


HOLZPLATTE -



0 KOCHFELDER





Fläche ca. 10 m²

Höhe ca. 344 cm

Helligkeit ☀ ☀ ☀ ☀ ☀

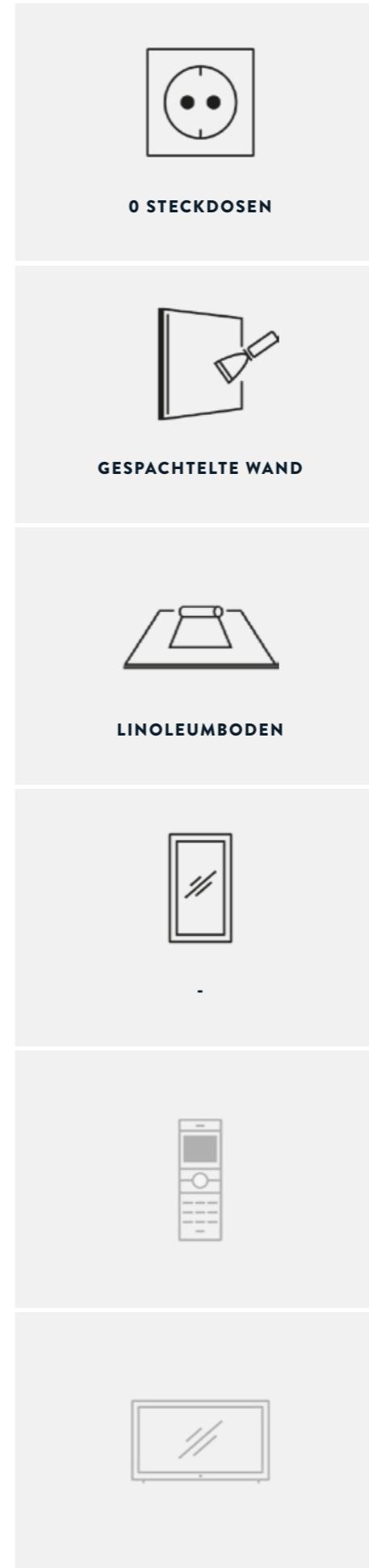
RAUM FÜR RAUM

RAUM 04

Raum 04 umfasst ca. 10 m² bei einer Deckenhöhe von 3,44 m. Helles Tageslicht fällt durch Kunststofffenster, Teppichboden und weiß gestrichene Tapeten bilden die neutrale Basis. Fünf Steckdosen sind vorhanden. Als Durchgangszimmer verbindet er den Flur mit der übrigen Einheit und eignet sich gut für Empfang, kleine Arbeitsplätze oder als funktionale Erweiterungsfläche.

Room 04 offers approx. 10 m² with a ceiling height of 3.44 m. Bright daylight enters through plastic-framed windows, while carpet flooring and white painted wallpaper create a neutral backdrop. Five power sockets are provided. Linking the hallway with the rest of the unit, the room is well suited for reception, compact workstations or as a practical extension space.





Fläche ca. 4 m²

Höhe ca. 397 cm

Helligkeit ☀️ ☀️ ☀️ ☀️ ☀️

RAUM FÜR RAUM

EINGANGSBEREICH

Der rund 4 m² große Eingangsbereich empfängt mit weiß gespachtelten Wänden, robustem Linoleumboden und einer lichten Deckenhöhe von ca. 3,97 m. Über die Eingangstür erreichbar, führt der Flur direkt weiter zu den Sanitäranlagen auf der linken Seite und zum ersten großen Raum auf der rechten Seite. Eine Gegensprechanlage ist vorhanden.

The approx. 4 m² entrance area features white rendered walls, durable linoleum flooring and an impressive ceiling height of approx. 3.97 m. Accessible via the front door, the hallway leads directly to the restrooms on the left and to the first large room on the right. An intercom system is installed

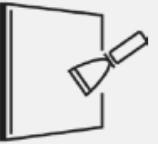


GEGENSPRECHANLAGE





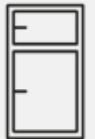
1 STECKDOSE



GESPACHTELTE WAND



FLIESENBODEN



KUNSTSTOFFFENSTER



RAUM FÜR RAUM

WC 01

Fläche ca. 5 m² | Höhe ca. 394 cm

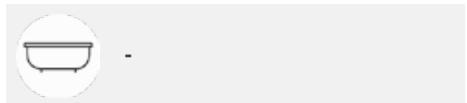
Helligkeit ☀ ☀ ☀ ☀ ☀

WC 01 bietet auf ca. 5 m² ein Stand-WC und ein Waschbecken. Kunststofffenster sorgen für Licht und Belüftung. Der Raum eignet sich ideal als Mitarbeiter-WC oder in Kombination mit WC 02 für eine getrennte Nutzung. So lässt sich die Einheit flexibel organisieren.

WC 01 covers approx. 5 m² and features a floor-standing toilet and washbasin. Plastic-framed windows provide light and ventilation. The space making it ideal as a staff restroom or, combined with WC 02, for separate use. This offers flexible options for the unit.

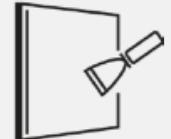


BADEZIMMER





2 STECKDOSEN



GESPACHTELTE WAND



FLIESENBODEN



KUNSTSTOFFENSTER



RAUM FÜR RAUM

WC 02

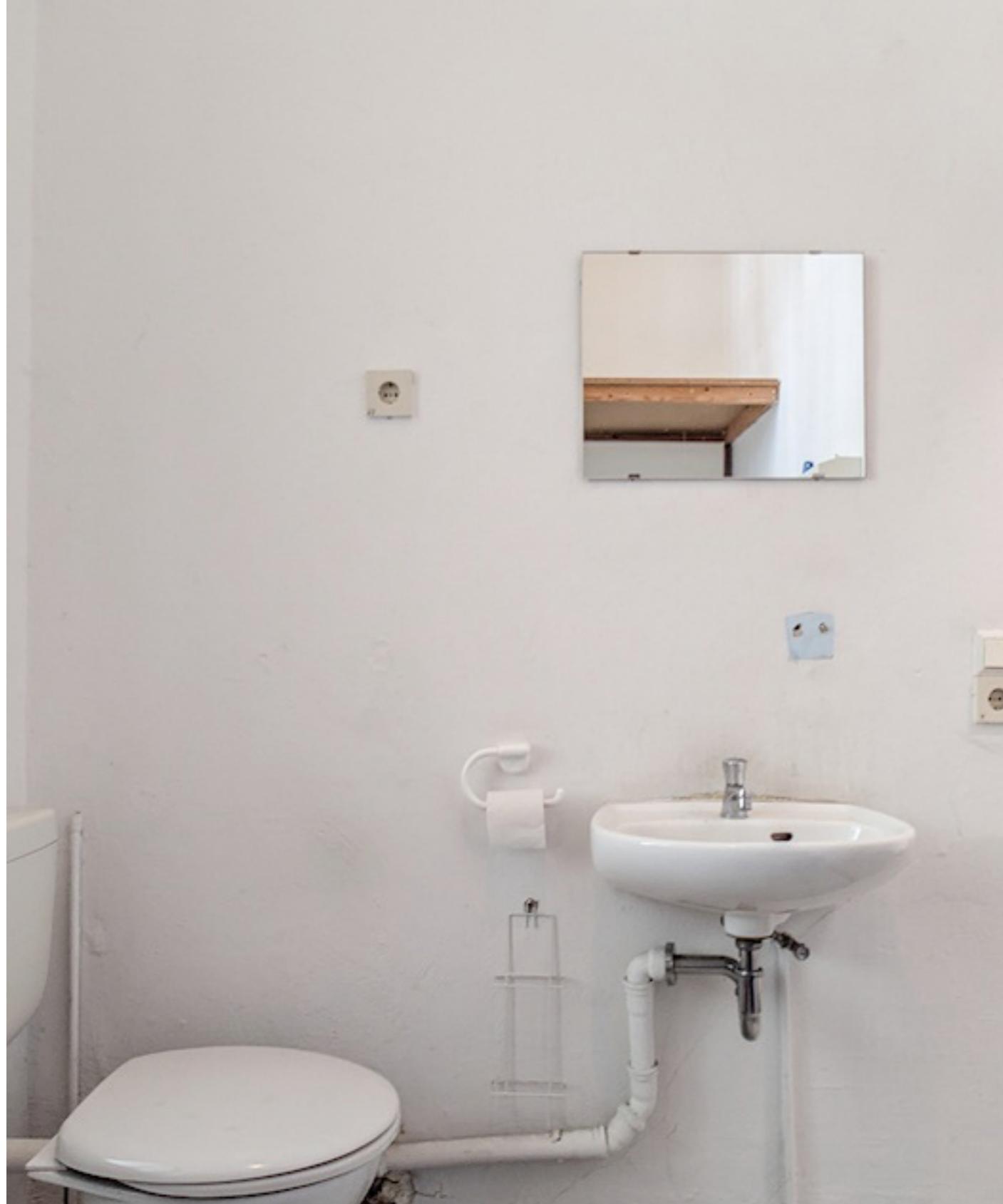
Fläche ca. 2 m² | Höhe ca. 335 cm

Helligkeit



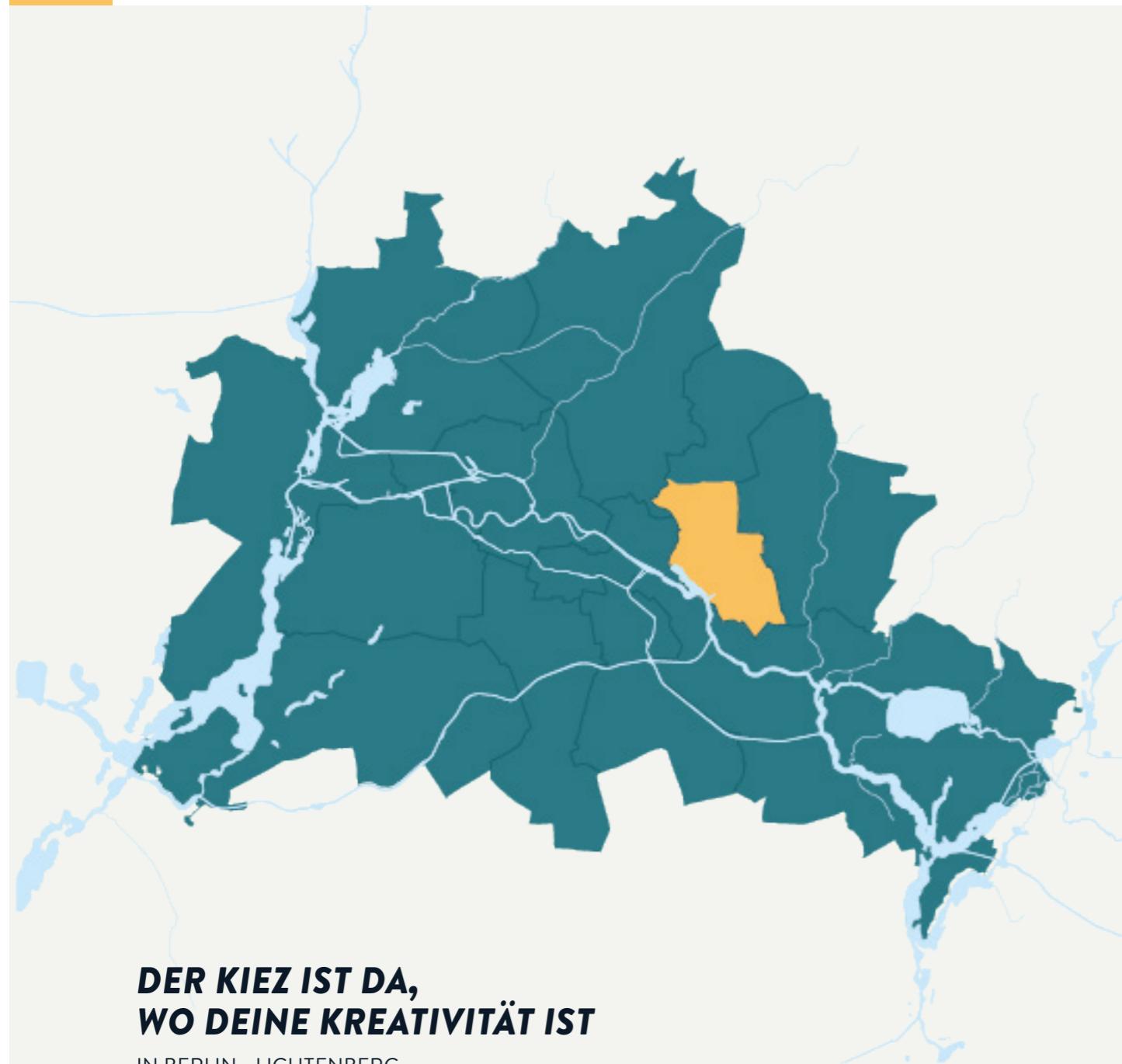
WC 02 misst ca. 2 m² und ist als Gäste-WC konzipiert. Kunststofffenster sichern Belüftung und Tageslicht. Als separates Besucher-WC oder alternativ als zweites Mitarbeiter-WC nutzbar, ergänzt es WC 01 und erweitert die Ausstattung sinnvoll.

WC 02 spans approx. 2 m² and is designed as a guest restroom. Plastic-framed windows ensuring ventilation and daylight. Usable as a separate visitor WC or alternatively as a second staff restroom, it complements WC 01 and adds convenience.



GÄSTE WC





DER KIEZ IST DA, WO DEINE KREATIVITÄT IST

IN BERLIN - LICHTENBERG

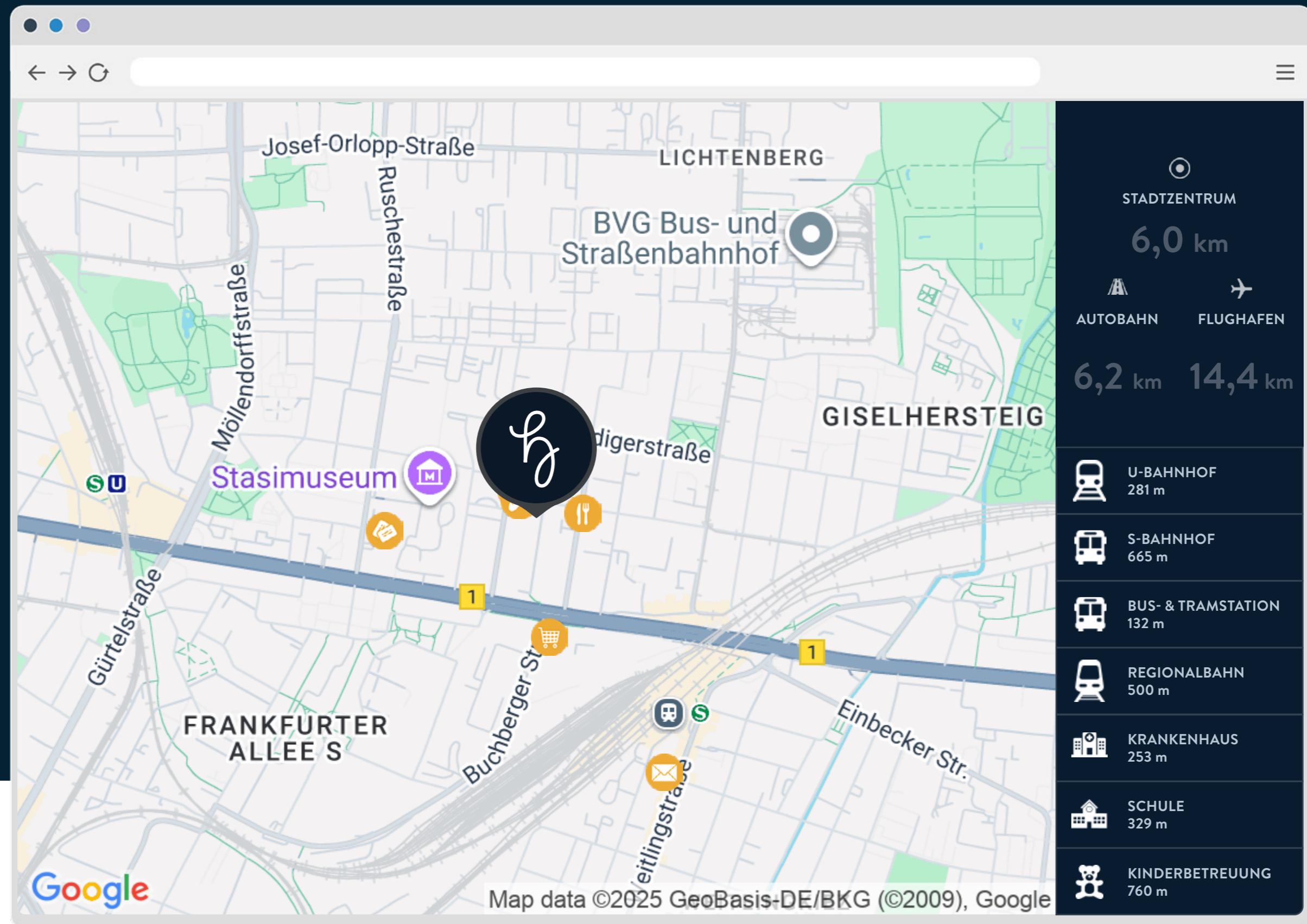
Zwischen Kaskelkiez und Rathaus Lichtenberg bietet die Bürgerheimstraße 23 eine ruhige, gut erreichbare Lage für Gewerbe mit klarem Stadtbezug. Die Nähe zur Frankfurter Allee schafft Frequenz, während der Kiez selbst mit Wohnhäusern, Schulen und Kitas eine solide Nachbarschaft für Einzelhandel oder Büro bildet. Cafés, Supermärkte und Dienstleister sind fußläufig erreichbar. Der S-Bahnhof Nöldnerplatz liegt nur wenige Minuten entfernt. Auch Friedrichshain mit dem RAW-Gelände oder der East Side Gallery ist schnell erreicht – ideal für Unternehmen, die Urbanität mit lokaler Verwurzelung kombinieren.

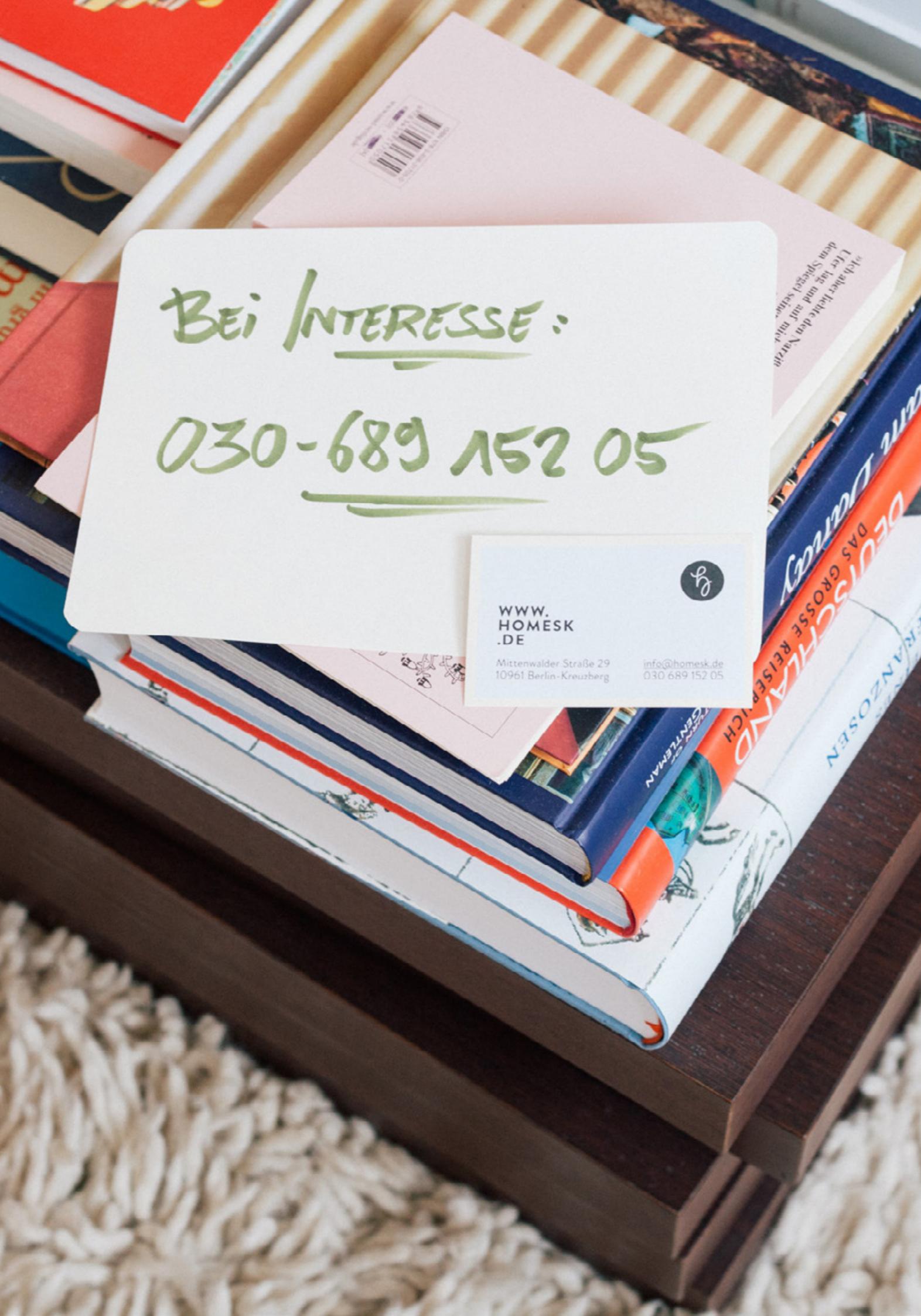
Nestled between Kaskelkiez and Lichtenberg Town Hall, Bürgerheimstraße 23 offers a quiet yet accessible location for businesses with a local focus. Close to Frankfurter Allee for visibility and foot traffic, the area is surrounded by housing, schools, and daycares—making it ideal for retail or office use. Cafés, supermarkets, and services are all within walking distance. Nöldnerplatz S-Bahn station is just minutes away. Friedrichshain's RAW area and East Side Gallery are also close by—perfect for companies seeking an urban yet community-rooted setting.





**GEWERBE IST IMMER DORT,
WO POTENZIALE SIND...**





AG

MUSS LEIDER SEIN

Unseren Angeboten liegen die uns erteilten Auskünfte der Verkäufer- bzw. Vermieterseite zugrunde. Für die Richtigkeit übernehmen wir keine Haftung. Wir empfehlen daher, die für Sie wesentlichen Punkte vor Vertragsabschluss zu überprüfen.

§ 1 Weitergabeeverbot

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor erteilt werden muss, an Dritte weiter zu geben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

§ 2 Doppeltätigkeit

§ 2 - Beprechung
Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.

§ 3 Eigentümerangaben

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weiter gibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

§ 4 Haftungsbegrenzung

Haftung des Maklers
Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

§ 5 Verjährung

Die Verjährungsfrist für alle Schadenersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Schadenersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

§ 6 Gerichtsstand

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuchs, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart.

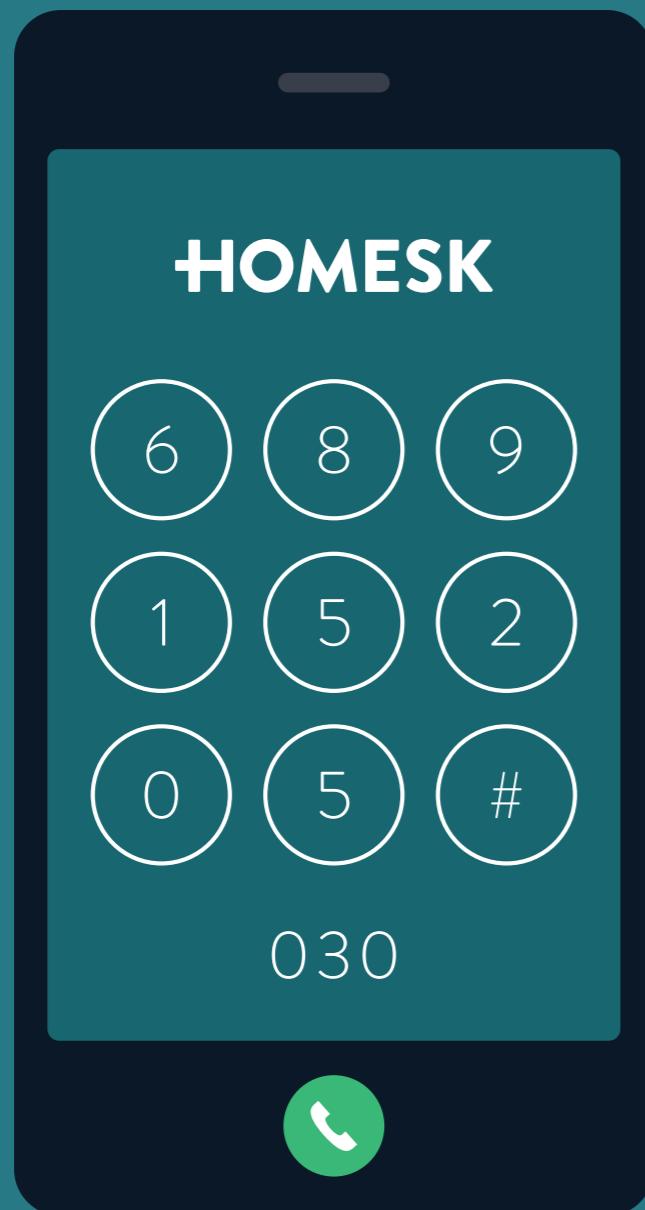
§ 7 Verbraucherschlichtungsstelle

Die Europäische Kommission stellt unter : <http://ec.europa.eu/consumers/odr> eine Plattform zur online-Streitbeilegung zur Verfügung. Verbraucher können diese Plattform für die Beilegung ihrer Streitigkeiten nutzen. Unser Unternehmen ist jedoch weder bereit noch verpflichtet, an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.



SUCHAUFTRAG

ÜBER UNS
IN KURZFORM



KOMMEN, UM ZU BLEIBEN

HOMESK GmbH
www.homesk.de

info@homesk.de
030 68 91 52 05

Mittenwalder Straße 29
10961 Berlin-Kreuzberg

HOMESK

DOCH NICHT DAS, WAS DU SUCHST?

Sag uns was du suchst
und wir finden deine Wohnung.
Suchauftrag auf homesk.de



VIELEN DANK



HOMESK

IMMOBILIENAGENTUR
WWW.HOMESK.DE



INFO@HOMESK.DE
030 - 689 152 05