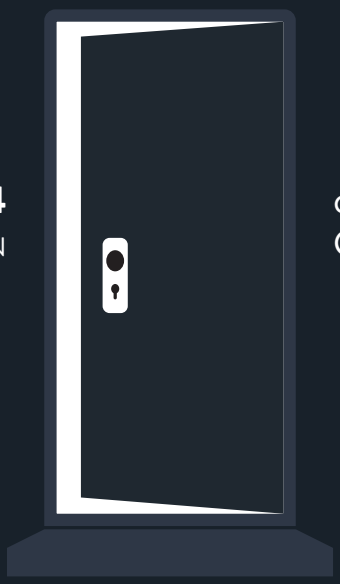
DER KLEINE RUNDGANG

# HOMESK MAGAZIN

**Hermannstraße 164**
12051 BERLIN-NEUKÖLLN



ca. 132 m²
Gewerberäume

HOMESK
IMMOBILIENAGENTUR

# AUF EINEN BLICK

INFORMIEREN, NAVIGIEREN, INSPIRIEREN

**8** Schaufenster

**24** Küche

**16** Gäste-WC

## INHALT


5 **VORWORT**
Komm doch rein

6 **HARTE FAKTEN**
Daten und Grundriss

8 **RAUM FÜR RAUM**
Die beste Erstbesichtigung

28 **LOCATION**
Direkt in deiner Nähe

30 **LAGE**
Karte und Anbindungen



**HOMESK** GmbH

**Herausgeber** Homesk GmbH // Immobilienagentur
Mittenwalder Str. 29, 10961 Berlin
**Geschäftsführung** Christian Wetzel - cw@homesk.de
**Design und Layout** Niels van Beek - nvb@homesk.de
**Film und Foto** Timo Schwartz - ts@homesk.de
**Kontakt** info@homesk.de, www.homesk.de

HOMESK VORWORT

# HEREINSPAZIERT

Die Gewerberäume in der Hermannstraße 164 bieten auf ca. 132 m² vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Fläche unterteilt sich in ein ca. 70,5 m² großes Ladenlokal im Erdgeschoss mit Schaufensterfront und einen ca. 61,5 m² großen Kellerraum, der direkt unter der Einheit liegt und über eine interne Treppe zugänglich ist. Die westlich ausgerichteten Räume im Vorderhaus eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1908 profitieren von reichlich Tageslicht. Aktuell wird die Fläche als Café genutzt; andere Nutzungsarten sind jedoch ebenfalls willkommen. Direkt vor der Einheit befindet sich öffentliches Straßenland, das derzeit für Außenbestuhlung genutzt wird. Die Lage zeichnet sich durch eine hohe Laufkundschaft aus, was sie besonders attraktiv für Gewerbetreibende macht.

*The commercial spaces at Hermannstraße 164 offer approximately 132 m² of versatile usage options. The area comprises a ground-floor retail space of about 70.5 m² with a storefront and a basement area of approximately 61.5 m², located directly beneath the unit and accessible via an internal staircase. Situated in the front building of a well-maintained multi-family house from 1908, the west-facing rooms benefit from ample natural light. Currently operating as a café, the space is open to alternative uses. Public street space directly in front of the unit is presently utilized for outdoor seating. The location boasts high foot traffic, making it particularly appealing for businesses.*

HARTE FAKTEN

# Hermannstraße 164

**12051 BERLIN - NEUKÖLLN**

**6**
RÄUME

**2.730 €**
GESAMTMIETE

**BEZUGSFREI AB SOFORT**

**ca. 132 m²**
GEWERBEFLÄCHE

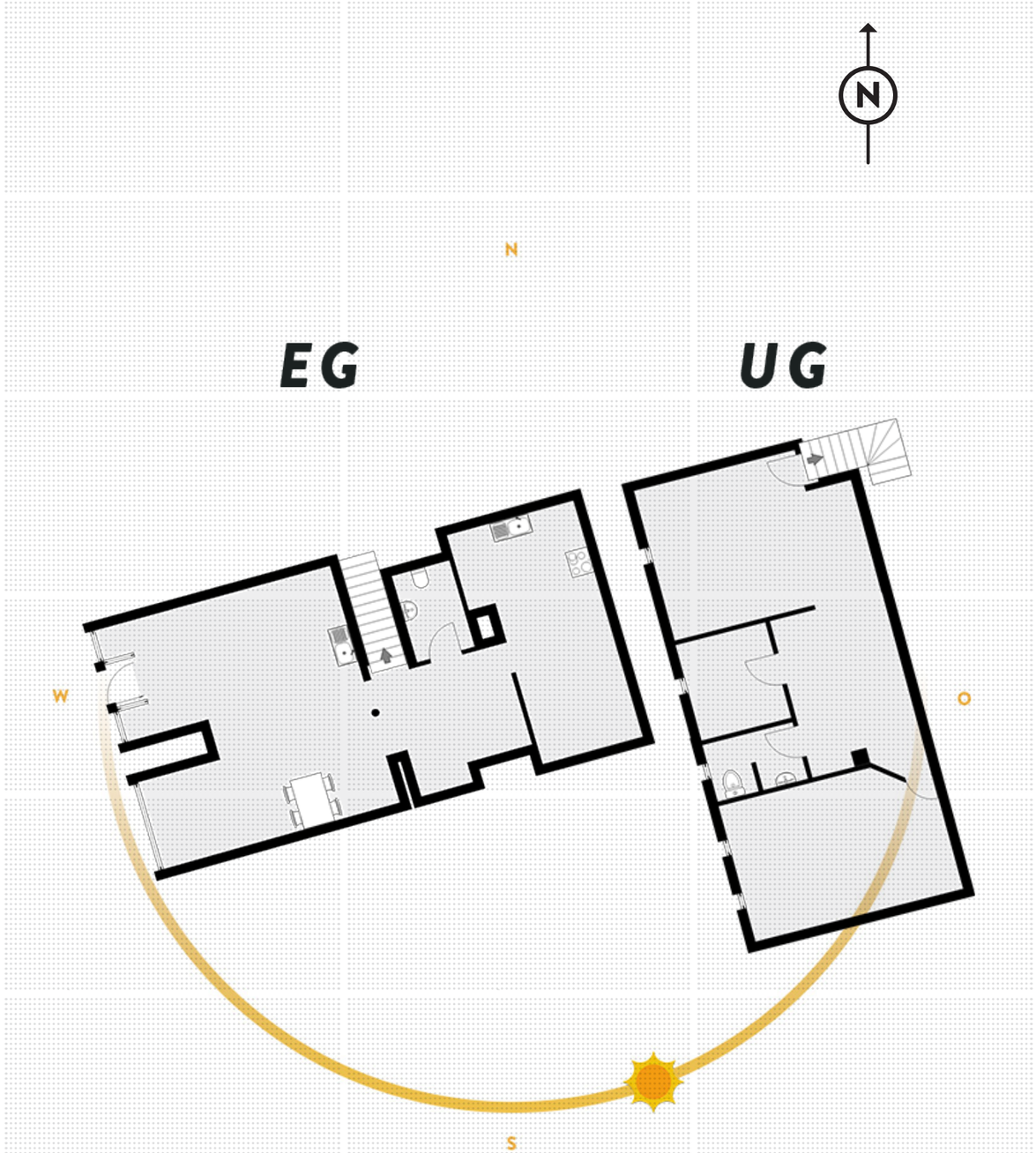
**EG UND UG**
ETAGE

## KOSTEN

| | |
|---|---|
| Kaltmiete | 2.175 € |
| Betriebskosten | 555 € |
| Heizkosten | eigener Vertrag mit Energielieferant erforderlich |
| Mietkaution | 3 Bruttowarmmieten |
| Mehrwertsteuer | Alle Preise zzgl. 19% MwSt. |
| Mindestmietdauer | langfristig, 5-10 Jahre verhandelbar |
| Staffelmiete | Nach Vereinbarung |
| Provisionshinweis | 3,57 Nettokaltmieten inkl. 19 % MwSt. |

## ALLGEMEINE INFOS

| | |
|---|---|
| Einheitstyp | Gewerberäume |
| Baujahr | 1908 |
| Modernisierung | - |
| Lage | Vorderhaus |
| PKW-Stellplätze | Nein |
| Aufzug | Nein |
| Rollläden | Nein |
| Keller | Ja, ca 61,50 m² |
| Heizungsart | Etagenheizung |
| Befeuerungsart | Gas |




Austellungsdatum:
ab 01.05.2014 (EnEV 2014)

0 STECKDOSEN

WANDPUTZ

-

HOLZFENSTER

**Fläche** ca. 0 m²

**Höhe** ca. 295 cm

**Helligkeit**

RAUM FÜR RAUM

# SCHAUFENSTER

Das großzügige Schaufenster mit einer Breite von 8,2 Metern und einer Höhe von 2,95 Metern setzt Ihre Angebote perfekt in Szene. Die Holzrahmen verleihen dem Schaufenster einen klassischen Charme, während das einfallende Tageslicht für eine helle und einladende Atmosphäre sorgt. Vor der Einheit befindet sich öffentliches S traßenland, d as d erzeit für Außensitzplätze genutzt wird. Bitte beachten Sie, dass die Nutzung des öffentlichen S traßenlandes f ür A ußensitzplätze einer behördlichen Genehmigung bedarf.

*The spacious display window, measuring 8.2 meters in width and 2.95 meters in height, showcases your offerings p erfectly. T he wooden frames add a touch of classic charm, while the natural light creates a bright and welcoming atmosphere. In front of the unit, there is public street space currently utilized for outdoor seating. Please note that the use of public street space for outdoor seating requires official approval.*

8 STECKDOSEN

GESPACHTELTE WAND

FLIESENBODEN

HOLZFENSTER

VIDEOSPRECHANLAGE

**Fläche** ca. 4 m²

**Höhe** ca. 295 cm

**Helligkeit**

RAUM FÜR RAUM

# EINGANGSBEREICH

Der Eingangsbereich erstreckt sich über ca. 4 m² und empfängt Kunden mit einer einladenden Atmosphäre. Der robuste Fliesenboden und die Deckenhöhe von ca. 295 cm verleihen dem Raum eine angenehme Offenheit. Praktische Staumöglichkeiten und Platz für eine Garderobe unterstreichen die Funktionalität und sorgen dafür, dass sich Besucher sofort willkommen fühlen.

*The entrance area spans approximately 4 m², offering customers a welcoming and inviting atmosphere. The durable tiled floor and ceiling height of about 295 cm create a sense of openness. Practical storage options and space for a wardrobe enhance functionality, making visitors feel immediately at ease.*

7 STECKDOSEN

GESPACHTELTE WAND

FLIESENBODEN

HOLZFENSTER

Fläche ca. 39 m²

Höhe ca. 293 cm

Helligkeit

RAUM FÜR RAUM

# VERKAUFSRAUM

Der Verkaufsraum erstreckt sich über ca. 39 m² und bietet mit einer Deckenhöhe von ca. 293 cm ein großzügiges Ambiente. Durch die Holzfenster strömt viel Tageslicht, sodass der Raum besonders hell wirkt. Ein Fliesenboden sorgt für eine robuste und pflegeleichte Grundlage. Insgesamt sind ca. 7 Steckdosen sowie ein TV- und Telefonanschluss vorhanden.

*The sales area spans approximately 39 m² and features a ceiling height of about 293 cm, creating a spacious atmosphere. The wooden windows allow ample natural light to flood the room, making it exceptionally bright. A tiled floor provides a durable and low-maintenance surface. The room is equipped with around 7 power outlets, as well as TV and telephone connections.*

0 STECKDOSEN

GESPACHTELTE WAND

FLIESENBODEN

-

RAUM FÜR RAUM

# GÄSTE-WC

**Fläche ca. 3 m²** I **Höhe ca. 252 cm**
**Helligkeit**

Das Gäste-WC umfasst ca. 3 m² und ist mit einem wandhängenden WC ausgestattet. Eine Lüftung sorgt für frische Luft. Zusätzlich steht ein Waschbecken zur Verfügung.

*The guest WC measures approximately 3 m² and features a wall-mounted toilet. Ventilation ensures fresh air circulation. Additionally, a washbasin is available.*

## GÄSTE WC

| | | |
|---|---|---|
| - | - | WASCHBECKEN |

8 STECKDOSEN

FLIESEN

FLIESENBODEN

HOLZFENSTER

Fläche ca. 17 m²

Höhe ca. 285 cm

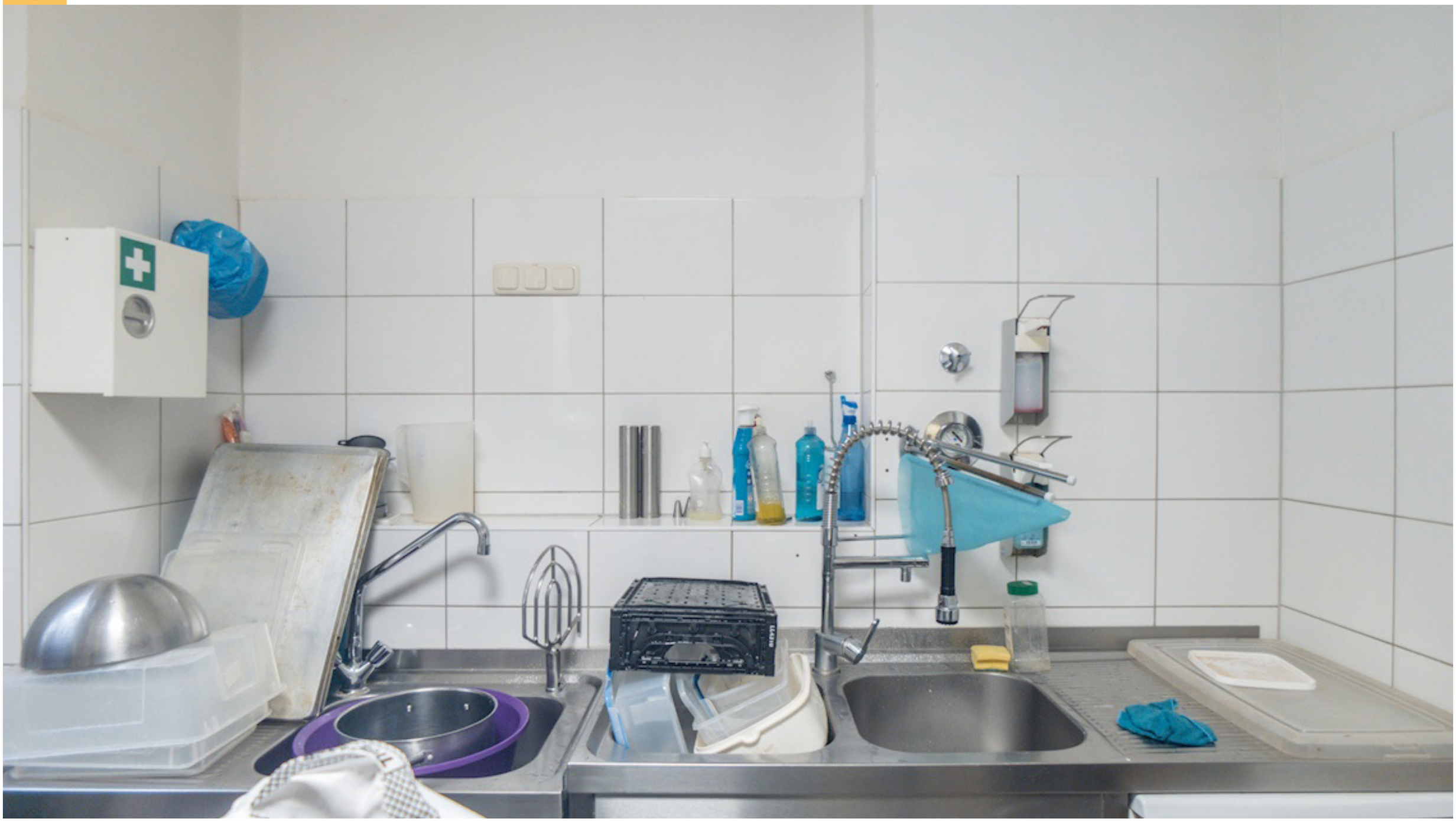
Helligkeit

RAUM FÜR RAUM

# KÜCHE

Die Küche erstreckt sich über ca. 17 m² und bietet mit einer Deckenhöhe von ca. 285 cm ein angenehmes Raumgefühl. Durch die Holzfenster fällt moderates Tageslicht in den Raum. Das Kochfeld wird elektrisch betrieben, und ein praktischer Fliesenspiegel ergänzt die Ausstattung. Der Boden ist mit weißen Fliesen ausgelegt. Zusätzlich sind 8 Steckdosen und Armaturen installiert, die für Komfort und Funktionalität sorgen.

*The kitchen spans approximately 17 m² and offers a pleasant sense of space with a ceiling height of about 285 cm. Wooden windows allow moderate natural light into the room. The cooking hob is powered by electricity, complemented by a practical tiled backsplash. The floor is laid with white tiles. Additionally, 8 power outlets and fixtures are installed, ensuring comfort and functionality.*

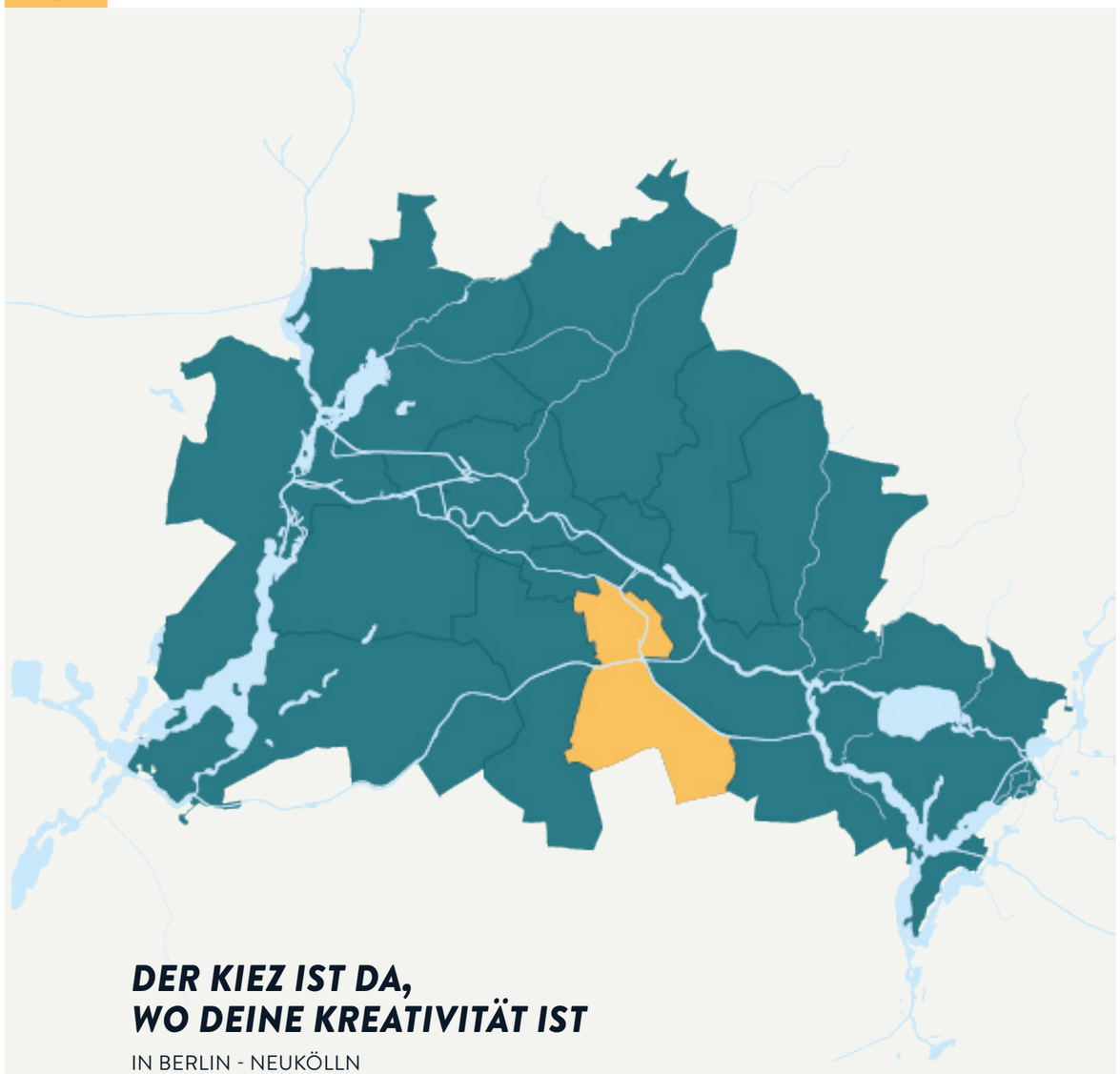


# ohne Einbauküche

ELEKTRIZITÄT

- -

0 KOCHFELDER



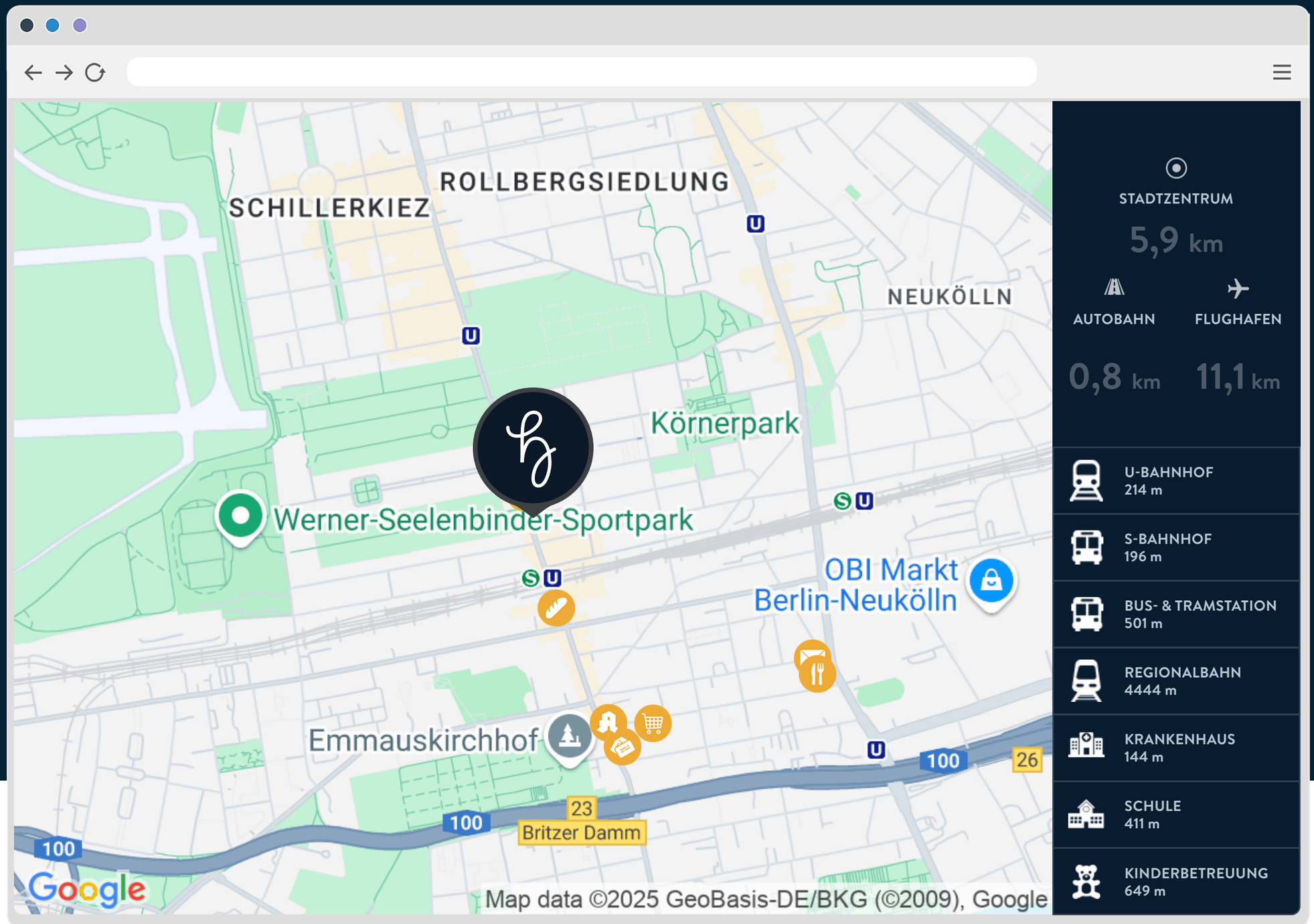
## *DER KIEZ IST DA, WO DEINE KREATIVITÄT IST*

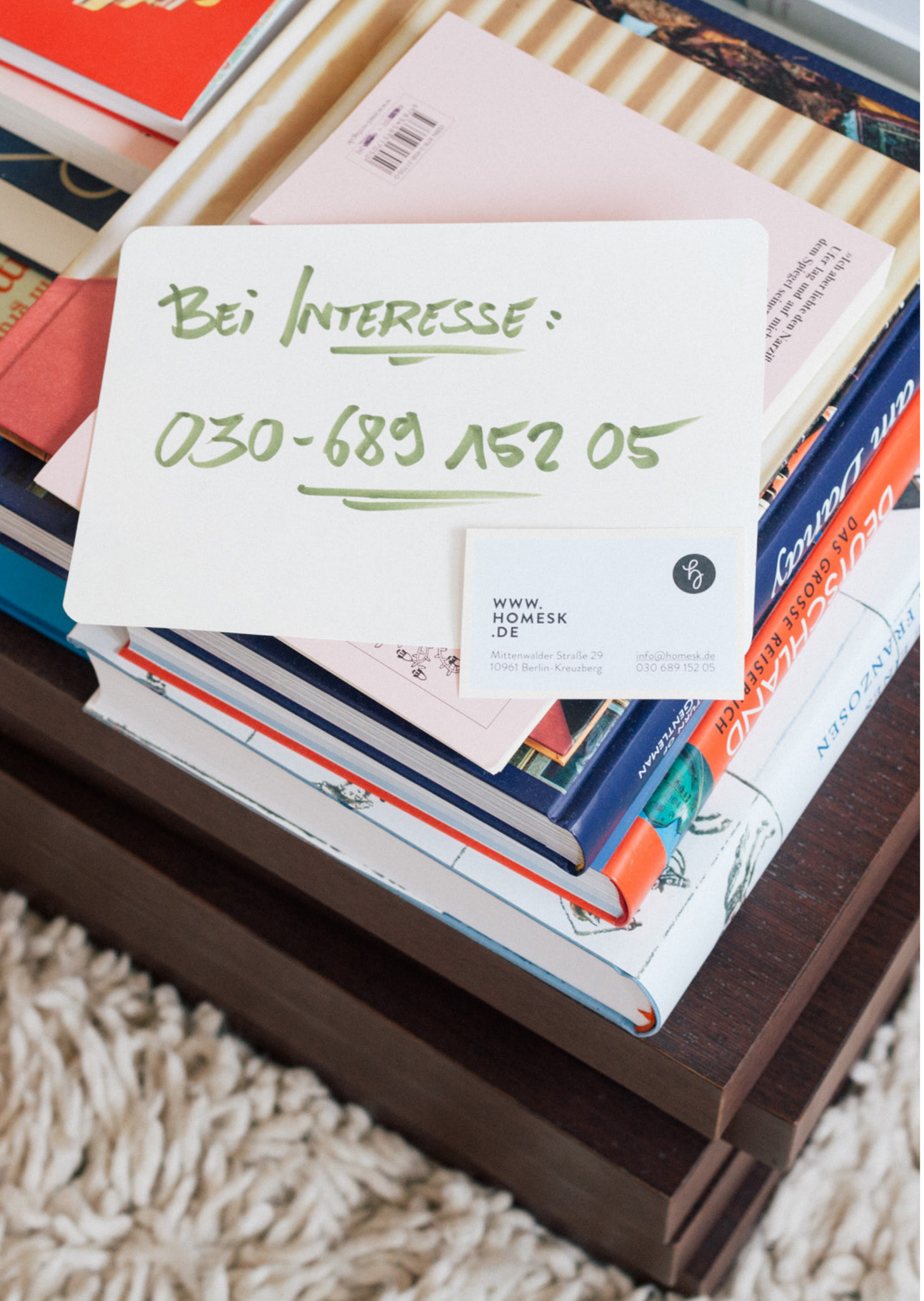
IN BERLIN - NEUKÖLLN

Die Hermannstraße liegt in Neukölln. Hier lässt es sich kompromisslos in einer urbanen und gleichzeitig kulturell kunterbunten Atmosphäre leben. Altbauten aus der Gründerzeit, dem Anfang des letzten Jahrhunderts, treffen hier auf das urbane Stadtbild des 21. Jahrhunderts und verleihen dem Bezirk ein ganz eigenes Lebensgefühl. In Kneipen und Cafés treffen sich gerne Freunde, vielfältige Restaurants laden zum Essen ein und auf den liebevoll ausgestatteten Spielplätzen spielen Kinder und Familien. Solltest du die anderen Seiten von Berlin sehen wollen, ist die U- und S-Bahnstation Hermannstraße nur wenige Minuten entfernt.

*The Hermannstraße is located in Neukölln. Here you can live uncompromisingly in an urban and at the same time culturally colourful atmosphere. Old buildings from the Gründerzeit, the beginning of the last century, meet the urban cityscape of the 21st century and lend the district a very special attitude to life. Friends like to meet in pubs and cafés, a variety of restaurants invite you to dine and children and families play on the lovingly equipped playgrounds. If you want to see the other sides of Berlin, the underground and S-Bahn station Hermannstraße is only a few minutes away.*

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






§

AGB

# 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 Weitergabeverbot

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

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

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.

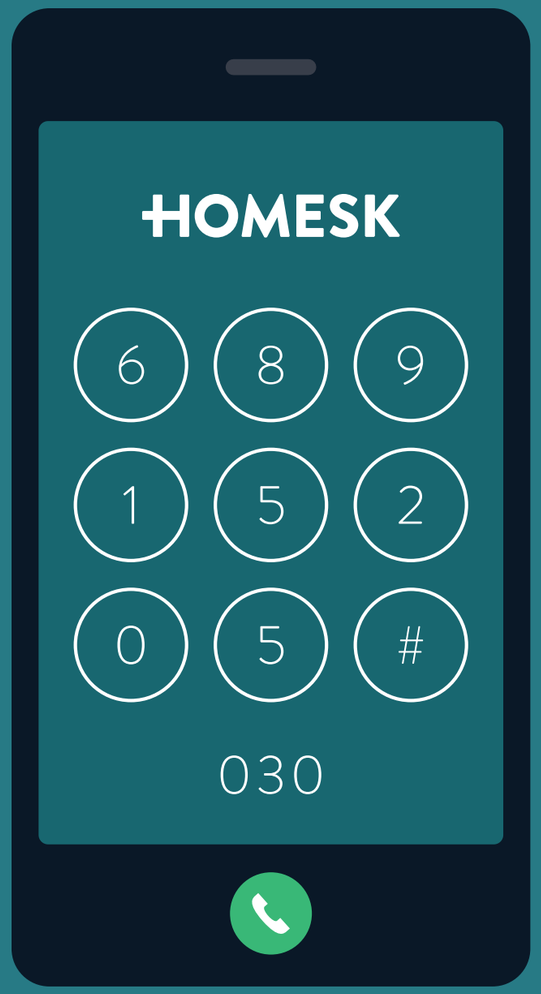
## § 6 Gerichtsstand

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.

# 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

VIELEN DANK

HOMESK

IMMOBILIENAGENTUR

*WWW.HOMESK.DE*

INFO@HOMESK.DE
030 - 689 152 05