

# Exposé

## Attraktive Gewerberäume in Oberschöneweide - provisionsfrei

### Allgemeine Daten

Adresse:	Wilhelminenhofstraße 13, 12459 Berlin
Stadtteil:	Oberschöneweide
Bezirk / Stadtbezirk:	Treptow-Köpenick
Objektart:	Wohn- und Geschäftsgebäude
Vermarktungsart:	Miete
Büro- / Praxisfläche:	62,32 m <sup>2</sup>
Verfügbar ab:	01.07.2025
Eigentümer:	Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH



### Zusatzinformationen

Etagenanzahl:	4
Provision:	Nein
Denkmalschutzobjekt:	Nein



### Bausubstanz und Energieausweis

Energieausweis:	Liegt vor
Erstellungsdatum:	Ab 1. Mai 2014
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch:	78,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten:	Ja
Wesentliche Energieträger:	Erdgas schwer
Baujahr:	1900
Heizungsart:	Zentralheizung



### Mietzusammensetzung

Mietpreis:	934,80 €
VZ Nebenkosten:	236,00 €
<b>Gesamtkosten:</b>	<b><u>1.170,80 €</u></b>
Mietpreis Typ:	Miete pro Monat
Kaution:	3.512,40 €



## **Objektbeschreibung**

Diese charmante Gewerbefläche bietet eine ideale Gelegenheit für kleine Einzelhandelsgeschäfte, Büros oder kreative Studios. Mit ihrer funktionalen Raumaufteilung und der attraktiven Lage in Berlin-Oberschöneweide vereint sie optimale Geschäftsbedingungen mit einer angenehmen Arbeitsatmosphäre.

Der vordere Raum der Gewerbefläche ist über einen direkten Zugang von der Wilhelminenhofstraße erreichbar. Dieser Bereich ist hell und offen gestaltet, was ihn perfekt für die Präsentation von Produkten oder als Empfangsbereich macht.

Der hintere Raum bietet zusätzliche Möglichkeiten zur Nutzung, sei es als Büro, Lager oder Besprechungsraum. Hier ist eine praktische kleine Teeküche integriert, die für Erfrischungen und kleinere Mahlzeiten genutzt werden kann.

Vom zentral gelegenen Flur aus gelangen Sie zu einem separaten WC, welches den Komfort für Mitarbeiter und Kunden erhöht. Die unkomplizierte Erreichbarkeit sorgt für eine effiziente Nutzung des gesamten Raums.

Diese Gewerbefläche ist eine hervorragende Wahl für Unternehmer, die eine zentrale, gut erreichbare Lokalität suchen, um ihre Geschäftsideen zu verwirklichen. Die durchdachte Raumaufteilung und die zusätzliche Infrastruktur bieten eine flexible und komfortable Basis für verschiedenste Geschäftsmodelle. Nutzen Sie diese Möglichkeit und werden Sie Teil der dynamischen Berliner Unternehmenslandschaft!

Bei der Vermietung optieren wir zur Umsatzsteuer. Bitte beachten Sie in diesem Zusammenhang, dass sich auch die oben angegebene Kaution um dem aktuellen Steuersatz erhöht. Die Fläche wird im besichtigten Zustand vermietet.

Bei Interesse senden Sie uns gern Ihr Nutzungskonzept per E-Mail an [vermietung-gewerbe@gewobag.de](mailto:vermietung-gewerbe@gewobag.de), wir lassen Ihnen dann gern einen 360° Rundgang zukommen. Vertragsverhandlungen können Mietpreisanpassungen beinhalten.

## **Ausstattungsbeschreibung**

Fernheizung/Zentralheizung, Fern-/Zentralwarmwasserversorgung

## **Lagebeschreibung**

Diese attraktive Gewerbefläche befindet sich in der belebten Wilhelminenhofstraße, einem historischen und gleichzeitig innovativen Standort im Herzen von Berlin-Oberschöneweide. Die Umgebung bietet eine ideale Mischung aus urbanem Flair und Naherholungsgebieten entlang der Spree.

Die Wilhelminenhofstraße ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Straßenbahnlinien M17 und 27 sowie die Buslinien 137, 265 und 363 sorgen für eine schnelle und unkomplizierte Verbindung zu wichtigen Knotenpunkten in Berlin. Des Weiteren befindet sich der S-Bahnhof Schöneiche in der Nähe, der Zugang zur S8, S85 und S9 bietet, was eine schnelle Anbindung in Richtung Innenstadt und zum Flughafen ermöglicht.

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants, die zu einer lebendigen und inspirierenden Atmosphäre beitragen. Das historische Gebäude der Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin (HTW) befindet sich ebenfalls in der Nähe und zieht eine dynamische Gemeinschaft von Studierenden und Fachleuten an.

Für eine entspannte Mittagspause oder ein kurzes Treffen im Freien bieten sich der nahegelegene Park an der Spree und der Wuhlheide Park an. Diese Grünflächen sind ideal für Spaziergänge und bieten Raum zur Erholung und Inspiration.

## **Sonstiges**

Hinweis zu Ihrem Schutz: Wir vermieten provisionsfrei gemäß § 2 WoVermG. Personen, die im Auftrag der Gewobag tätig sind, dürfen keine Provision von Ihnen verlangen.

Alle Angaben in diesem freibleibenden Angebot wurden mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes zusammengestellt. Eine Gewähr/Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit aller Informationen kann jedoch nicht übernommen werden. Sämtliche Informationen hierin sind nur für den Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln. Die Angaben von Werten in Euro, Metern, Quadratmeter, Einheiten o.ä. dienen lediglich der Orientierung und müssen gegebenenfalls durch den Mietinteressenten überprüft werden.

Diese Unterlage und Information ersetzt keine detaillierte kaufmännische, rechtliche, steuerliche und technische Prüfung durch den Mietinteressenten selbst.

Fotografien, Modellabbildungen, Planzeichnungen, Illustrationen und Lage-, Bau- und Ausstattungsbeschreibungen entsprechen im Einzelfall gegebenenfalls nicht dem letzten Stand. Rechtlich bindend sind allein die Regelungen und Anlagen einer vertraglichen Vereinbarung (Mietvertrag).

Die Gewobag als Vermieterin schließt Gewerbemietverträge und spätere Nachträge hierzu ausschließlich in Schriftform ab. Dies bedeutet, dass Gewerbemietverträge und Nachträge hierzu nur zustande kommen, wenn diese jeweils mit eigenhändigen Originalunterschriften aller Vertragsparteien auf einem Dokument unterzeichnet sind.

## Anbieter

Eigentümer/Vermieter oder Verwalter des jeweiligen Mietobjekts ist Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH. Die Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH übernimmt den Vermietungsservice für diese Gesellschaft. Weitere Informationen finden Sie unter [www.gewobag.de/datenschutz](http://www.gewobag.de/datenschutz).

## Kontakt

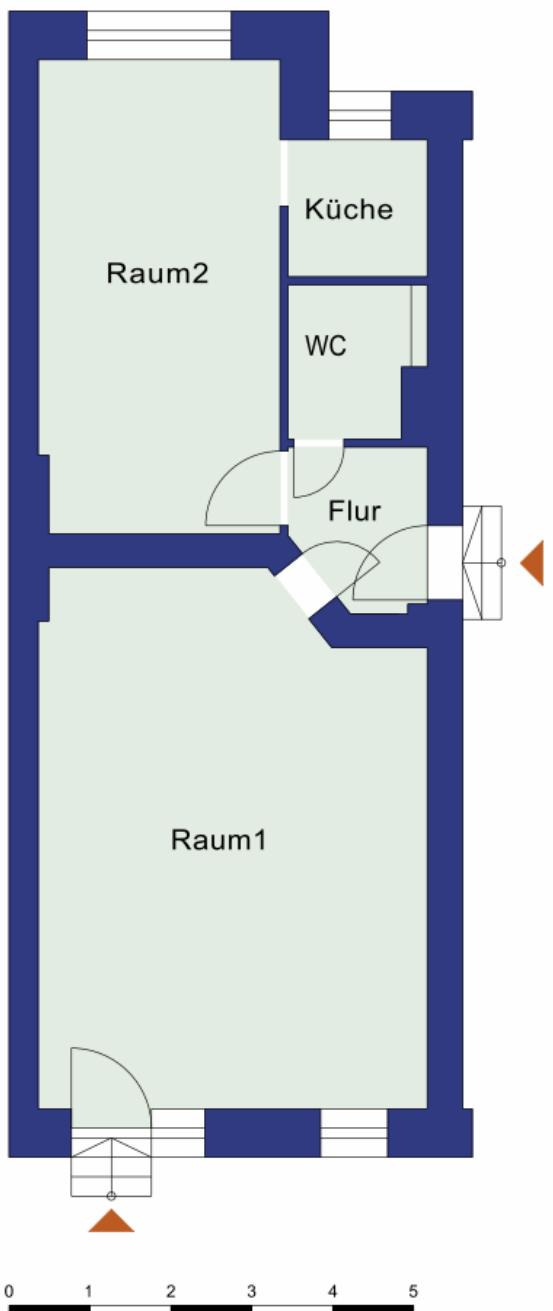
Ansprechpartner:

Frau Herzig  
Alt-Moabit 101 B, 10559 Berlin  
+49 800 4708800

Adresse:

Telefonnummer:

## Grundriss



4002-grundriss.gif  
12459 Berlin, Wilhelminenhofstr. 13, EG links, VH

Der Grundriss kann von den tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall abweichen.