



Muro GmbH & Co. KG

BERLIN-MARIENFELDE, GROßBEERENSTRASSE 169-171

Gewerbepark mit Büro-, Produktions- und Lagerflächen zur Vermietung



Berlin-Marienfelde, Großbeerenstraße 169-171

Atelier/ Werkstatt/ Verkaufsfläche im Haus A Nr. 32

2. Obergeschoss mitte mit ca. 598,21 m²

Lage und Anwesen

Die großteils in den 50er Jahren von namhaften Architekten erbauten **denkmalgeschützten Gebäude** liegen wenige Gehminuten von **der-Bahn-Station Marienfelde** entfernt. Zum **Flughafen Schönefeld** sind es mit dem Auto nur 20 Minuten, so dass der Standort auch für überregionale Beziehungen geeignet ist.

Das Ensemble verfügt über eine ansprechende Architektur und besteht aus einem großflächig verglasten Vordergebäude mit Übergang zum Mittelgebäude (Haus A1 – A3), einem kleineren straßenseitigem Altbau aus den 1630Jahren (Haus B), einem Mittelgebäude, das teilweise als Klinkerbau ausgeführt ist (Haus C) und einem erdgeschossigen Hofgebäude (Haus D) im Innenhof.

Der Gewerbepark mit einer Gesamtfläche von 9.490,46m² hat ca. 45 Gewerbe-Einheiten, die als Werkstätten, Büros, Ateliers, Verkaufs- und Lagerräume genutzt werden. Zu den Mietern gehören eine Werkstatt für Bühnentechnik, ein Fahrradgeschäft, Ingenieure, EDV-Berater, einige Vertriebs- und Werbebüros, ein Kaufhaus für italienische Weine und Lebensmittel, ein Tierarzt etc.

Das Gebäude verfügt über **direkte Zufahrts- und Anlieferungsmöglichkeiten, großzügige Aufzüge und Laderampen**. Die Lofts sind sehr gut belichtet über durchgängige Fensterfronten, viele Decken haben **eine Nutzlast von 2 Tonnen pro m²**. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizungsanlage. Das Anwesen bietet **Freiflächen und Stellplätze** im Hof und auf der Straße.

Einheit

Die absolut helle, vom Norden und Süden über durchgehende Fensterflächen belichtete Einheit, besteht aus 9 Büroräumen, 2 Küchen, 2 WC-Einheiten sowie einer kleinen Abstellkammer mit Handwaschbecken. Diese verfügt über einen Personen- und Lastenaufzug (die Tür zum Lastenaufzug ist 2,00 hoch und 1,70 m breit). Die Einheit eignet sich auch als **Atelier, Verkaufsfläche oder Büro**.

Ausstattung

- Fenster: weiße Holzfenster
- Türen: Eingang- und Notausgangstür aus Stahl
- Boden: grauer PVC-Belag, grau-grüne Auslegware
- Wände/Decken: Raufaser, weiß gestrichen
- Heizung: Gaszentralheizung, Elektroboiler
- WCs: weiße Sanitärgegenstände, grün gefliest
- Elektrik: 220 V Wechselstrom, gute Ausstattung mit Schaltern und Steckdosen, teils auf, teils unter Putz verlegt
- sonstiges: Deckenlast 500 kg/m², hellgraue Einbau - Aktenschränke

Berlin-Marienfelde, Großbeerenstraße 169-171

Atelier/ Werkstatt/ Verkaufsfläche im Haus A Nr. 32

2. Obergeschoss mitte mit ca. 598,21 m²

Miete

Die monatliche Nettokaltmiete beträgt: 2.850,00 €

Dies entspricht ca.4,75 €/m².

zuzüglich Betriebskostenvorauszahlung: 550,00 €

zuzüglich Heizkostenvorauszahlung 450,00 €

Die monatliche Warmmiete beträgt: 3.850,00 €

Dies entspricht ca.6,45 €/m².

zuzüglich 19% MwSt. 731,50 €

Die monatliche Gesamtmiete beträgt: 4.581,50 €

2

Kaution

Die Kaution beträgt drei Warmmieten, somit 11.550,00 €.

Provision

Die Vermietung erfolgt provisionsfrei.

Berlin-Marienfelde, Großbeerenstraße 169-171

Fotogalerie Einheit Nr. 32



4

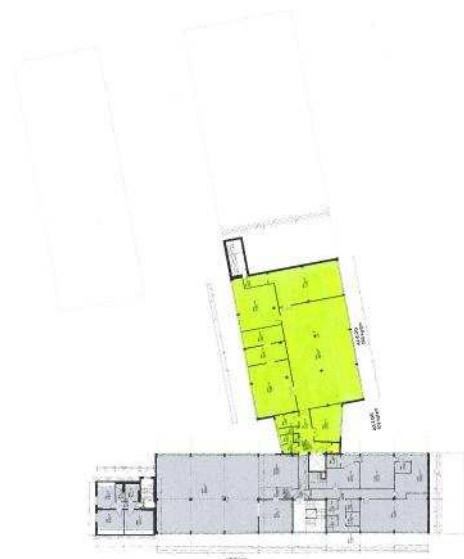


5



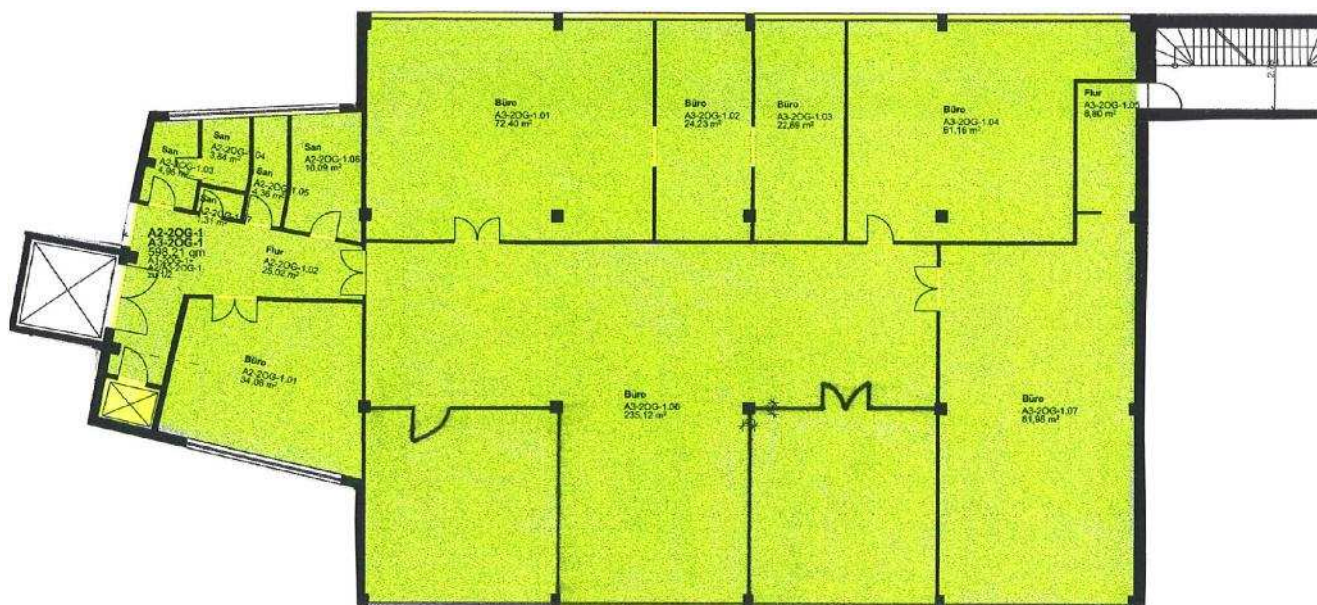
Berlin-Marienfelde, Großbeerstraße 169-171

Grundriss Büro Nr. 32



3

Gewerbepark Großbeerstraße





Muro GmbH & Co. KG

Sehr geehrte Interessenten,

im folgenden Teil des Exposés finden Sie weitere für Sie relevante Unterlagen und Informationen wie:

- Energieausweis
- Widerrufbelehrung samt Widerrufsformular
- Provisionsvereinbarung

Bitte lesen Sie sich diese sorgsam durch.

Sollten Sie Interesse an unserem vorgestellten Objekt haben, weitere Informationen oder eine Besichtigung wünschen, bitten wir Sie uns folgende Dokumente zukommen zu lassen:

- Erklärung über den Erhalt der Widerrufbelehrung (gelb markierte Felder ausgefüllt und unterschrieben)
- Provisionsvereinbarung (gelb markierte Felder ausgefüllt und unterschrieben)
- Kopie Ihres/r Personalausweise/s

Diese Unterlagen benötigen wir auf Grund der seit Juni 2014 geltenden Gesetze zum Verbraucherschutz bei Maklerverträgen.

Bitte zögern Sie nicht, uns bei allen aufkommenden Fragen zu

kontaktieren! *Ihr Muro Bauplanungs Team*

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Großbeerenstraße 169-171, 12277 Berlin
Bürogebäude A, B und C

Heizenergieverbrauchskennwert (einschließlich Warmwasser)

Dieses Gebäude **153**
kwht(m..a)

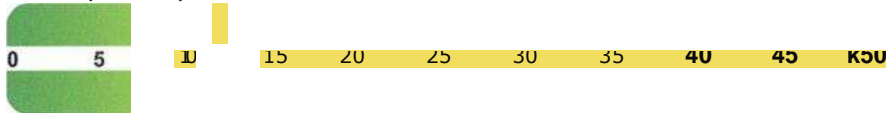


Vergleichswert in dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser

Stromverbrauchskennwert

* Dieses Gebäude **0**

kWh/(m²·a)



Vergleichswert in dieser Gebäudekategorie für Strom

Der Wert enthält den Stromverbrauch für:

0 Zusatzheizung 1 Warmwasser 0 Lüftung 0 eingebaute Beleuchtung 0 Kühlung 0 Sonstiges:

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	von	bis	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	(zeitlich Heizung)	Energieverbrauchskennwert (bereinigt, Klimabereinigt) kWh/(m²·a)	Kennwert
Erdgas H	01.01.2006	31.12.2006	1.087.120	0	1,14	161,8	0,0	161,8
Erdgas H	01.01.2007	31.12.2007	959.720	0	1,22	152,8	0,0	152,8
Erdgas H	01.01.2008	31.12.2008	945.310	0	1,18	145,6	0,0	145,6
Durchschnitt								153

Verbrauchserfassung - Strom

von	bis	Ablesewert [kWh]	Kennwert (kWh/(m²·a))
01.01.2006	31.12.2006	1	0
01.01.2007	31.12.2007	1	
01.01.2008	31.12.2008	1	

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie oder Nutzung, ggf. mit Prozentanteil	Anteil	%
Ämtergebäude	49	%
Ämtergebäude	3	
Betriebs- und Werkstätten	16	
Sonderzonen		

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte /gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Verbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

1) Veröffentlicht im Bundesanzeiger/Internet durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Muro Bauplanungs GmbH & Co. KG, Schlesische Straße 20, 10997 Berlin, Telefon (0 30) 6 16 54 49 21, Telefax: (0 30) 6 16 54 49 20, [E-Mail: info@min.muro.de](mailto:info@min.muro.de)) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Muster-Widerrufsformular

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.

1. An

Muro Bauplanungs GmbH & Co. KG

Schlesische Straße 20, 10997 Berlin

Telefon (0 30) 6 16 54 49 21,

Telefax: (0 30) 6 16 54 49 20

E-Mail: info@min.muro.de

2. Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Maklervertrag über das Objekt:

Gewerbeeinheit Nr. 32, Haus A, 2. Obergeschoss mitte

im Anwesen Großbeerenstraße 169-171, 12277
Berlin (Bezeichnung und Adresse des Objekts)

3. Abgeschlossen am:

.....

(Datum des Maklervertrags)

4. Name, Anschrift des/der Verbraucher(s)

.....

.....

5. Datum

6.

Unterschrift.Verbraucher.(nur
bei Mitteilung auf Papier)

Ende der Widerrufsbelehrung

Erklärung

Hiermit erkläre/n ich/wir,

1) Kundenname: _____

Anschrift: _____

2) Kundenname: _____

Anschrift:

dass ich/wir die Widerrufsbelehrung gemäß Anlage 1 zu Artikel 246a § 1 Absatz 2 Satz 2 EGBGB sowie das Muster für das Widerrufsformular gemäß Anlage 2 zu Artikel 246a § 1 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 und § 2 Absatz 2 Nummer 2 EGBGB für den von mir/uns geschlossenen Maklervertrag mit der Firma Muro Bauplanungs GmbH & Co. KG, Schlesische Straße 20, 10997 Berlin, über das Objekt:

Gewerbereinheit Nr. 32, Haus A, 2. Obergeschoss mitte

im Anwesen Großbeerenstraße 169-171, 12277 Berlin

am

erhalten habe/n.

Ich/Wir bin/sind einverstanden und verlange/n ausdrücklich, dass die Firma Muro Bauplanungs GmbH & Co. KG vor Ende der vierzehntägigen Widerrufsfrist seit Abschluss des Maklervertrages mit der Maklertätigkeit beginnt. Mir/Uns ist bekannt, dass ich/wir bei vollständiger Vertragserfüllung durch die Firma Muro Bauplanungs GmbH & Co. KG mein/unser Widerrufsrecht verliere/n und die vereinbarte Provision bezahlen muss/müssen.

Ort, Datum.....

.....

.....

1) Unterschrift Kunde

2) Unterschrift Kunde