Da für Berlin

mit Flächen für
Unternehmer:innen

berlinovo

Ruhige Bürofläche mit Blick ins Grüne

In Kaulsdorf-Nord – direkt vom Eigentümer zu mieten

Tollensestraße 37 in 12619 Berlin



Eckdaten

Bundesland:	Berlin
Bezirk:	Marzahn-Hellersdorf
Grundstücksfläche:	ca. 33.212,00 m²
Mietfläche:	ca. 107,00 m²



Beratung & Vermietung

Frau Jana Parnitzke
Linkstraße 10
10785 Berlin

Tel.: +49 30 25441-4713
E-Mail: parnitzke@berlinovo.de
www.berlinovo.de

Da für Berlin

mit Flächen für Unternehmer:innen

berlinovo

Mikrostandort

Die Gewerbefläche befindet sich in der Tollensestraße 37 im etablierten Wohngebiet Kaulsdorf-Nord im Berliner Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Die unmittelbare Umgebung ist durch eine gewachsene Wohnstruktur sowie ein vielseitiges Angebot an Einzelhandel, medizinischen Einrichtungen und Dienstleistungen geprägt.

Die Immobilie liegt in ruhiger Wohnlage und zugleich in unmittelbarer Nähe zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Das nahegelegene Spree Center Hellersdorf ist fußläufig erreichbar und bildet einen zentralen Nahversorgungs- und Frequenzstandort des Quartiers. Aktuell befinden sich dort unter anderem EDEKA, PENNY, ROSSMANN und Woolworth sowie weitere Einzelhandels-, Gastronomie-, Gesundheits- und Dienstleistungsangebote.

Auch das medizinische und therapeutische Angebot im näheren Umfeld ist gut ausgeprägt. In der Umgebung der Tollensestraße befinden sich mehrere Arztpraxen und weitere medizinische Einrichtungen. Ergänzend bietet das Spree Center selbst unter anderem eine Apotheke sowie medizinische und therapeutische Angebote.

Ein besonderer Standortvorteil ist die gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Der U-Bahnhof Kaulsdorf-Nord mit Anschluss an die U5 ist von der Immobilie aus in wenigen Gehminuten erreichbar. Die U5 stellt eine direkte Verbindung in Richtung Berliner Innenstadt und Hauptbahnhof her. Zusätzlich verkehren im Umfeld mehrere Buslinien. Die Bushaltestelle Tollensestraße befindet sich in rund 200 m Entfernung.

Der S-Bahnhof Kaulsdorf mit Anschluss an die S5 ist ebenfalls gut erreichbar und liegt rund 1,3 km entfernt. Von dort besteht eine direkte S-Bahn-Verbindung in Richtung Berliner Innenstadt und weiter bis nach Westkreuz bzw. Strausberg Nord.

Das Angebot an Infrastruktur und Freizeitmöglichkeiten wird durch die nahegelegene Schwimmhalle Kaulsdorf am Clara-Zetkin-Weg ergänzt. Diese befindet sich im unmittelbaren Quartiersumfeld und ist fußläufig erreichbar.



Da für Berlin

mit Flächen für Unternehmer:innen

berlinovo

Objektbeschreibung

Die fünfgeschossige Wohn- und Geschäftsanlage wurde im Jahr 1982 in Fertigbauweise auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 33.212 m² errichtet und im Jahr 1996 teilweise saniert. Während sich im Erdgeschoss gewerblich genutzte Flächen befinden, werden die darüberliegenden Geschosse überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.

Die vakante Gewerbeeinheit verfügt über eine Fläche von ca. **107 m²** und befindet sich im Erdgeschoss der Anlage. Der **Zugang zur Bürofläche erfolgt über das Hochparterre**. Die Räumlichkeiten bieten sich insbesondere für eine klassische Büronutzung sowie für verschiedene dienstleistungsorientierte Gewerbe an.

Die Gewerbefläche steht **nach Vereinbarung** zur Verfügung. Aufgrund des Zugangs über das Hochparterre ist die Einheit **nicht barrierefrei zugänglich**.

Ausstattung

Die Bürofläche bietet ein ruhiges und angenehmes Arbeitsumfeld mit Blick ins Grüne. Die Raumaufteilung lässt sich flexibel an unterschiedliche Büro- und Nutzungskonzepte anpassen.

- **Bürofläche mit flexibel nutzbaren Räumen und Nebenflächen**
- **Grundrissanpassungen nach Abstimmung mit dem Eigentümer denkbar**
- **Linoleum- oder Vinylplankenboden, Ausführung nach Abstimmung**
- **Eigene WC-Anlage**
- **Balkon mit Blick ins Grüne**
- **Ruhige Lage mit Ausrichtung zum Innenhof**
- **Angenehme, konzentrierte Arbeitsatmosphäre**
- **Zugang über das Hochparterre; kein barrierefreier Zugang**

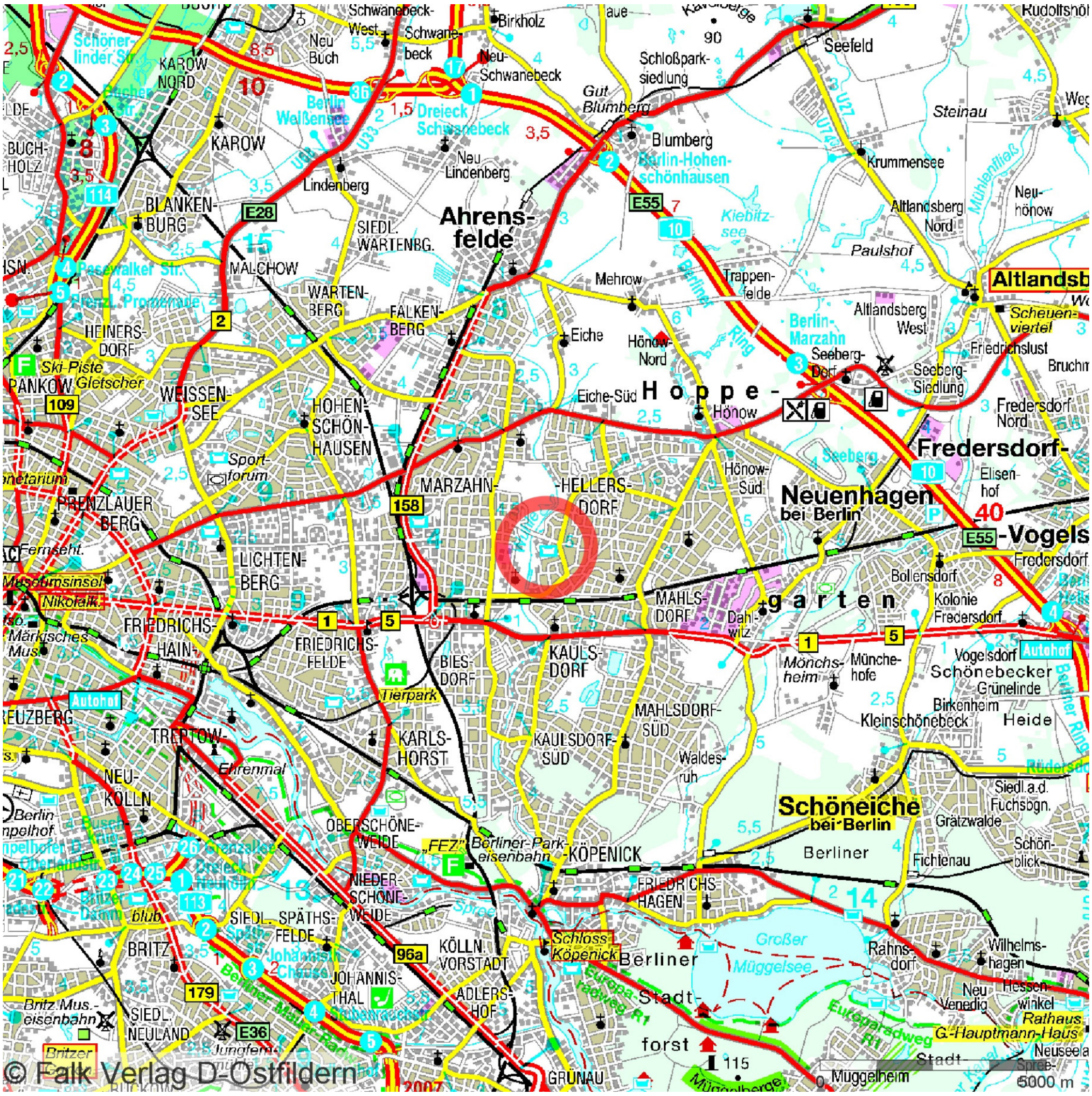


Da für Berlin

mit Flächen für
Unternehmer:innen

berlinovo

Umgebungskarte





Da für Berlin

mit Flächen für Unternehmer:innen

berlinovo

Stadtplan

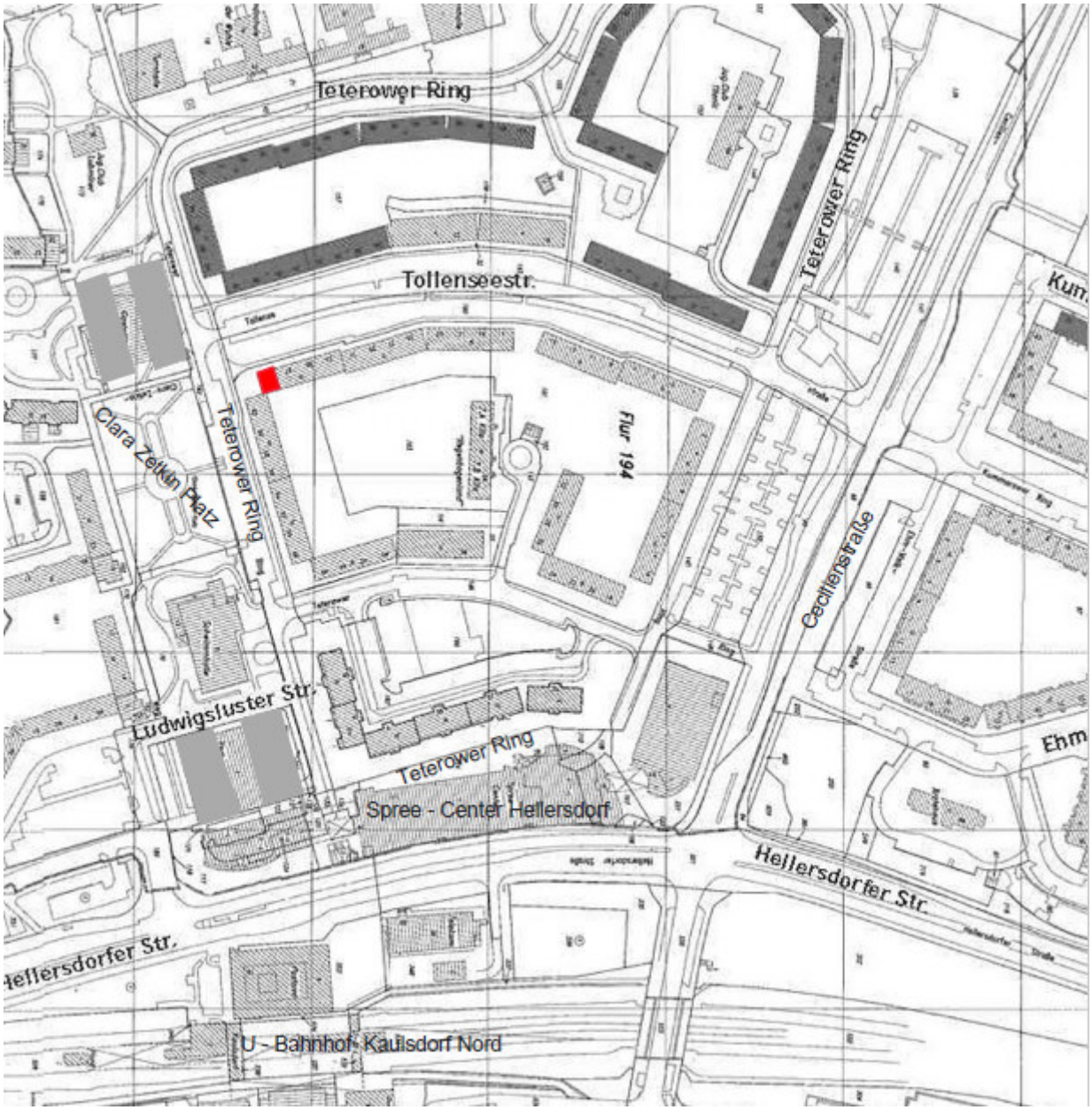


Da für Berlin

mit Flächen für Unternehmer:innen

berlinovo

Lageplan

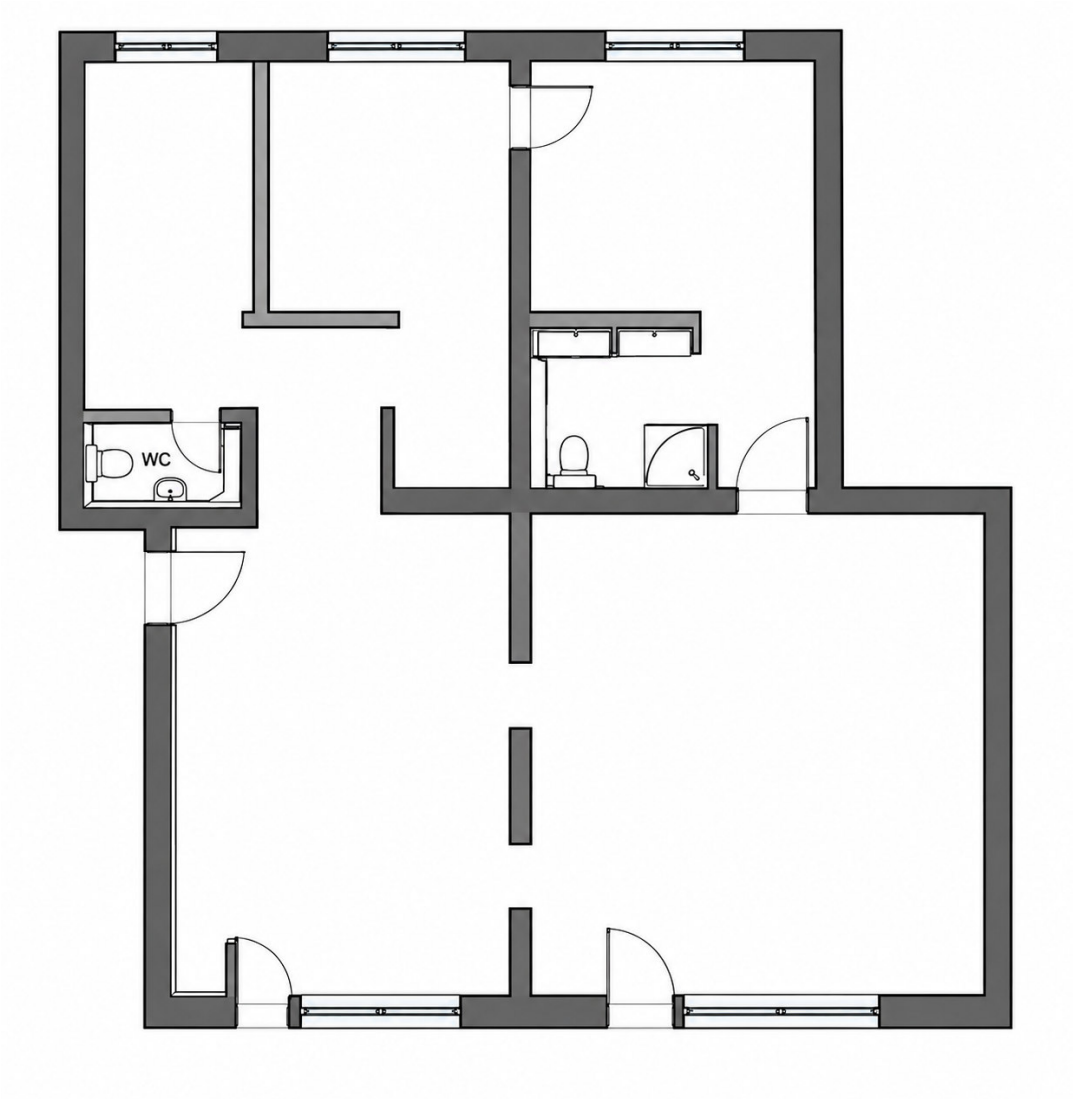


Da für Berlin

mit Flächen für
Unternehmer:innen

berlinovo

Grundriss - Skizze



Da für Berlin

mit Flächen für
Unternehmer:innen

berlinovo

Objektfoto

