

Oranienburg

## Attraktive Gewerbefläche mit großen Schaufensterflächen in zentraler Lage von Oranienburg

????????? ??????????: 26476003



???? ??????????: 1.180 EUR • ?????????: 3

??????? ???????: 26476003 - 16515 Oranienburg

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ????????????? ???????????????

??????? ?????????: 26476003 - 16515 Oranienburg

?? ??? ??????

??????? ?????????	26476003	???? ?????????	1.180 EUR
????????	3	????????? ????????	282 EUR
		??????? / ???????????????? ????????	????? ?????????

??????? ???????: 26476003 - 16515 Oranienburg

????????????? ???????????

???? ????????????

????

?????????????

05.02.2030

?????????????????

??????? ???

?????????????????

VERBRAUCH

??????????

???????

51.90 kWh/m²a

?????????????

?????????????

???????????

B

??????????????

??????????????

???????????

????? ??????????????

2019

????????? ?? ??

?????????????

?????????????????

??????? ?????????: 26476003 - 16515 Oranienburg

?? ????????





??????? ???????: 26476003 - 16515 Oranienburg

?? ???????



??????? ???????: 26476003 - 16515 Oranienburg

?? ????????





??????? ???????? : 26476003 - 16515 Oranienburg

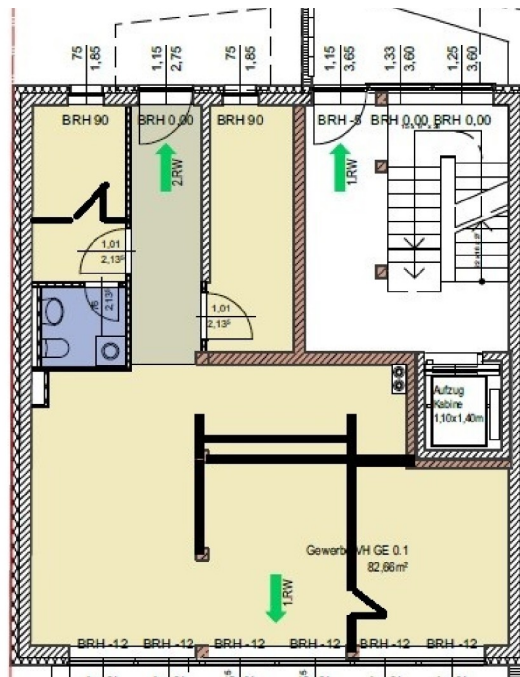
?? ????????





??????? ???????? : 26476003 - 16515 Oranienburg

?? ????????



??????? ?????????: 26476003 - 16515 Oranienburg

??? ?????? ???????????

Attraktive Gewerbefläche mit großen Schaufensterflächen in zentraler Lage von Oranienburg

In der Andre-Pican-Straße 63 in 16515 Oranienburg steht eine ca. 82,66 m<sup>2</sup> große Gewerbefläche im Erdgeschoss zur sofortigen Anmietung zur Verfügung. Die Einheit eignet sich ideal für Büro, Praxis, Dienstleistung oder Einzelhandel und überzeugt durch ihre hohe Sichtbarkeit sowie eine sehr funktionale Raumstruktur.

Mehrere große Schaufensterflächen zur Straßenfront sorgen für eine ausgezeichnete Präsenz und bieten optimale Möglichkeiten zur Präsentation Ihres Unternehmens. Gleichzeitig schaffen die bodentiefen Fenster eine helle, freundliche und repräsentative Arbeitsatmosphäre. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst:

- \* großzügiger Eingangs- und Empfangsbereich mit Tresen
- \* weiterer Raum zur Straßenfront
- \* separates kleines Büro bzw. Behandlungsraum
- \* Lagerraum
- \* Raum für eine eigene Einbauküche
- \* Sanitärbereich mit Dusche
- \* Deckenhöhe ca. 3,66 m
- \* vollständig geflieste Fläche
- \* Fußbodenheizung

Die Lage bietet eine gute Infrastruktur und profitiert von einer lebendigen Umgebung mit guter Erreichbarkeit. Der Bahnhof Oranienburg ist fußläufig erreichbar; von dort bestehen Verbindungen über die S-Bahnlinie S1 sowie verschiedene Regionalbahnen in Richtung Berlin und Umland. Über die B96 und den Berliner Ring A10 ist auch die Anbindung mit dem Pkw sehr komfortabel. Außenstellplätze können separat angemietet werden.

Mietkonditionen:

- \* Nettokaltmiete: 1.180,00 €
- \* Nebenkostenvorauszahlung: 282,00 €
- \* Monatliche Nettowarmmiete: 1.462,00 €
- \* Miete zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer
- \* Stellplatz (optional): 30,00 € zzgl. MwSt. monatlich

- \* Kaution: 3.540,00 € (3 Nettokaltmieten)
- \* Kündigungsausschluss: 2 Jahre
- \* Verlängerungsoption: 2 x 3 Jahre
- \* Indexmiete gemäß § 557b BGB

Erforderliche Unterlagen für den Mietvertragsabschluss:

- \* vollständig ausgefüllte Mieter-Selbstauskunft
- \* Kopien der Personalausweise
- \* Gewerbeanmeldung
- \* letzter Steuerbescheid bzw. aktuelle BWA
- \* Nachweis einer Betriebshaftpflichtversicherung
- \* aktuelle SCHUFA-Selbstauskunft für Vermieter (nicht älter als 3 Monate)

Eine repräsentative Gewerbefläche mit hoher Sichtbarkeit, sehr guter Raumaufteilung und starker Verkehrsanbindung – ideal für Unternehmer, die Wert auf Präsenz, Erreichbarkeit und Funktionalität legen.

??????? ???????: 26476003 - 16515 Oranienburg

??? ??? ??? ???????????

#### Lage & Infrastruktur

Die Gewerbeinheit befindet sich in einem Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Oranienburg und profitiert von einer guten Infrastruktur sowie potenzieller Laufkundschaft.

- fußläufig zum Bahnhof Oranienburg
- S-Bahnlinie S1 sowie Regionalbahnen Richtung Berlin
- schnelle Anbindung über B96 und A10 (Berliner Ring)
- sehr gute Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter

Außenstellplätze können separat angemietet werden.



??????? ?????????: 26476003 - 16515 Oranienburg

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Martin Fräder

---

André-Pican-Straße 63, 16515 Oranienburg

Tel.: +49 3301 - 705 99 33

E-Mail: oranienburg@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)