

Attraktive Gewerberäume im Erdgeschoss für Büro oder Praxis in 16540 Hohen Neuendorf ab dem 01.10.2026 zu vermieten



Unweit der B96

Lage:

Land Brandenburg, Kreis Oberhavel, nördlicher Berliner Stadtrand, angrenzend an Berlin-Frohnau. Die Gewerbeeinheit liegt abgehend von der Berliner und Stolper Straße.

In wenigen Fahrminuten erreichen Sie sowohl die A 111 Abfahrt Stolpe, als auch die A 10. Die Buslinien 822 und 809 verkehren im Ort und bringen Sie zu den S-Bahnhöfen Hohen Neuendorf, Bergfelde, Hennigsdorf und Berlin-Frohnau. Die S-Bahn erreichen Sie in ca. 8 Minuten mit dem Fahrrad oder in 4 Minuten mit dem Pkw. (Linie S1 und S8).

Vom Bahnhof fährt die **Regionalbahn RB20/ RB 22** von Oranienburg nach Potsdam.

Entfernungen mit dem Pkw:

- Hennigsdorf	7 km	12 Min.
- Velten	11 km	13 Min.
- Berlin Reinickend.	15 km	18 Min.
- Oranienburg	18 km	18 Min. (mit der S1 – 28 Min.)
- Oberkrämer	18 km	15 Min.
- Berlin Spandau	18 km	28 Min.
- Wandlitz	26 km	30 Min.
- Berlin Pankow	17 km	26 Min.
- Berlin Mitte	20 km	32 Min.
- Bernau	37 km	30 Min.,

Beschreibung:

Das 8-Familienhaus wurde **1904** erbaut und von 1995 – 2003 grundlegend saniert und modernisiert. Im Erdgeschoss befinden sich 2 Gewerbeeinheiten. 2019 wurden das Dach und die Fassade erneuert.

Die zu vermietende Gewerbeeinheit hat 3 Räume, eine Küche mit Einbaumöbeln und ein WC mit einer Gewerbefläche von insgesamt 90,87 m². 2 Stellplätze können im gepflasterten Hofbereich angemietet werden.

Der Energieverbrauchswert für das Haus beträgt 107,89 kWh/ m²/ Jahr = Effizienzklasse D, Warmwasser über Durchlauferhitzer.

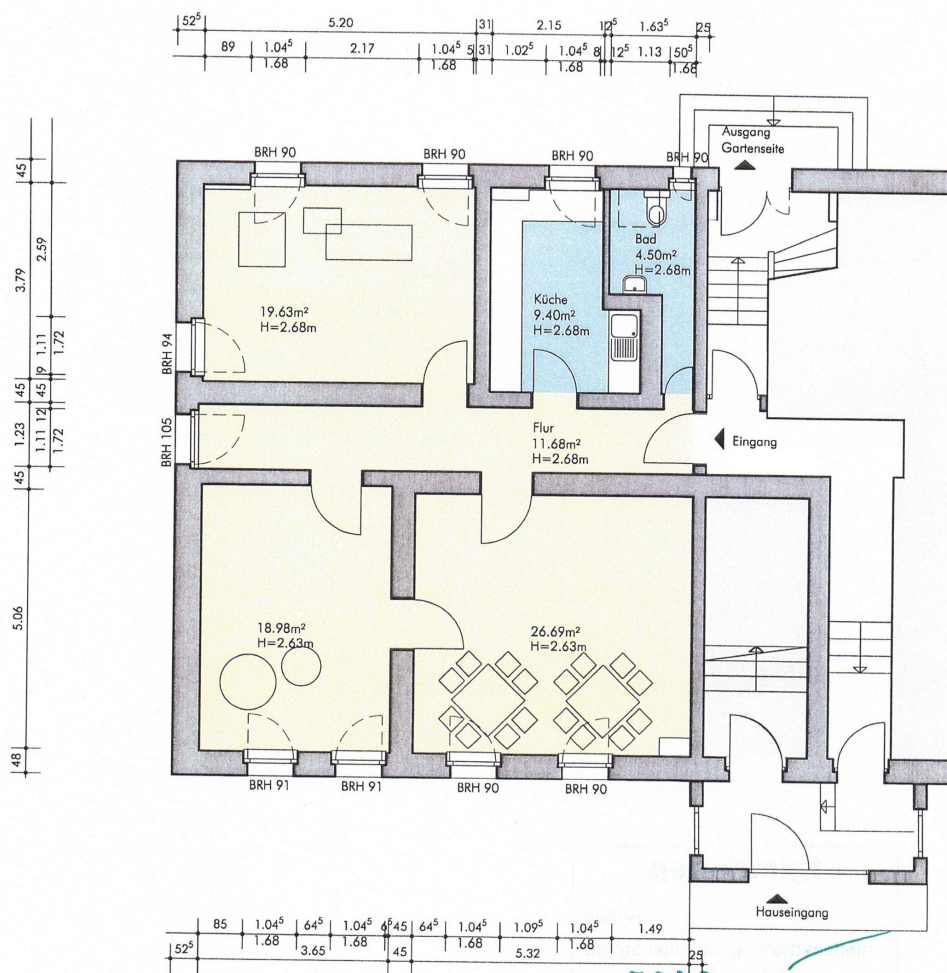
Ausstattung:

Raumhöhe 2,60 – 2,68 m, Türhöhen 2,- m Rollläden an allen Fenstern, alle Räume haben rutschfesten Linoleumbelag, an allen Decken ist Beleuchtung vorhanden, Decken = Schallschutz-decken, alle Wände werden bis zur Übergabe geweißt

- **3 Räume mit rund 19, 20 und 27 m²**
- **ca. 9,4 m² Küche mit EBK, falls Sie mögen, mit Schränken, Spüle, Kühlschrank mit Tiefkühlfach (ohne Geschirrspüler und ohne Herd)**
- **ca. 4,5 m² gefliestes WC mit Fenster**
- **ca. 11,68 m² Flur mit Beleuchtung und Gegensprechanlage**

Retflungswege
1.baulicher Retflungsweg über Haupteingang bzw. Garteneingang
2.baulicher Retflungsweg in jedem Raum über Fenster möglich

Alle Fenster verfügen über
- Isolierverglasung
- Dreh-Kipp-Flügel sowie Oberlicht-als Kipp-Flügel
- Rollläden



Sonstiges:

Die Gewerbeeinheit steht ab dem 01.10.2026 zur Verfügung.

Es ist geeignet:

- als Büro
- Ergo- Physiotherapie
- Sonstiges stilles Gewerbe
- Nachhilfe, Sprachschule

Es ist eine Mindestmietlaufzeit von 5 Jahren gewünscht mit anschließender ½-jährlicher Kündigungsfrist. Es soll eine Staffelmiete vereinbart werden mit jährlicher Kaltmietenerhöhung von 5 %.

Halten Sie bitte nachfolgend genannte Unterlagen zur Besichtigung bereit:

- Mieterselbstauskunft, siehe PDF-Anlage
- Reservierungsvordruck, erhalten Sie von mir per E-Mail,
- Kopie vom PA (Personalausweis)
- Mietschuldenfreiheitsbescheinigung vom jetzigen Vermieter
- Kopie der letzten 3 Einkommensnachweise oder BWA
- SCHUFA - Auskunft erhalten Sie online über Immobilienscout24.de
- Datenschutzbelehrung, siehe PDF-Anlage

Besichtigungen gern nach vorheriger Absprache:

- Juli 2026: 09:00 – 12:00 Uhr und 14:00 – 16:00 Uhr
- Ab Aug. 2026: 11:00 – 18:00 Uhr (Sa. Ab 11:00 Uhr)

Kaltmiete 1. Jahr: 1.000,00 Euro (dann 5 % Staffelung)

BK- und HK-Vorauszahlung: 205,00 Euro

Warmmiete: 1.205,00 Euro

2 Pkw-Stellplätze: a 35,00 Euro

Kaution: 3.000,00 Euro (zahlbar in 1 Betrag vor Übergabe)

Makler: Frau Sylvia Houschka, Siegelstraße 13, 16562 Hohen Neuendorf

Mobil: 0162 – 24 310 24

Tel.: 03303 – 50 76 39,

Fax: 03303 – 50 76 43

Mail: info@houschka-immobilien.de

Web: www.houschka-immobilien.de

Öffnungszeiten:

Mo. - Do.: 10:00 - 19:00 Uhr

Fr.: Geschlossen

Sa.: 11:00 - 15:00

So.: nach Vereinbarung

Termine immer nach Vereinbarung

USt.-ID-Nr. DE 237709896 - Einzelunternehmerin

Zuständige Aufsichtsbehörde: 16540 Hohen Neuendorf, Oranienburger Str. 2

