



WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-StRy-68499

Modern arbeiten im Berliner Umland – Flexible Büroflächen (ab 50 m²) in Michendorf

Eckdaten

| | |
|------------------------------|------------|
| Kaltmiete | 5.810,00 € |
| Nebenkosten | 1.452,50 € |
| Mietpreis pro m ² | 14,00 € |

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

| | |
|------------------------------|----------------------------|
| Gesamtfläche | 415,0 m² |
| Bürofläche | 415,0 m² |
| Anzahl Stellplätze | 4,0 |
| Baujahr | 2020 |
| Zustand | Neuwertig |
| Ausstattungskategorie | Standard |
| Küche | Einbauküche |
| Bodenart | Teppich |
| Klimatisiert | |
| Fahrstuhl | Personen |
| Stellplatzart | Freiplatz |

Energieausweis

| | |
|-------------------------------|-----------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Gültig bis | 25.01.2031 |
| Energiebedarf | 92 |
| Energieträger | KWK fossil |
| Stromwert | 19 |
| Wärmewert | 101 |
| Energieeffizienzklasse | C |
| Ausstelldatum | 26.01.2021 |
| Gebäudeart | Gewerbe |

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Das Bürogebäude entstand im Zuge der Entwicklung des neuen Ortszentrums von Michendorf in zentraler Lage. In direkter Umgebung befinden sich neue Wohn- und Geschäftshäuser sowie ein modernes Verwaltungsgebäude der Gemeinde. Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus Wohnnutzung und kleineren Gewerbeeinheiten, was zu einer ruhigen und gleichzeitig lebendigen Arbeitsatmosphäre beiträgt.

Michendorf ist verkehrsgünstig an die A10 (Berliner Ring) sowie an die Bundesstraße B2 angebunden. Der Bahnhof Michendorf ist nur wenige Minuten entfernt und bietet direkte Anbindungen nach Berlin und Potsdam. Es verkehren regelmäßig die Regionalbahnlinien RE7 (Berlin – Dessau) und RB37 (Beelitz Stadt – Michendorf – Berlin-Wannsee), mit Anschlussmöglichkeiten an das Berliner S-Bahn-Netz. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in direkter Umgebung.

Die Lage eignet sich ideal für Unternehmen aus den Bereichen IT, Medien, Architektur, Bildung oder Beratung, die einen funktionalen, modernen Bürostandort im Berliner Umland suchen – ohne innerstädtische Kompromisse, aber mit guter Erreichbarkeit und angenehmem Umfeld. Ein Standort, der Arbeitseffizienz mit Lebensqualität verbindet.

In der Gemeinde Michendorf beträgt der Gewerbesteuerhebesatz 326 % (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg | Stand: Q2/2024).

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Die hier angebotene Gewerbe-/Bürofläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines modernen, im Jahr 2020 errichteten Bürogebäudes in der Büdnergasse 1 in Michendorf. Die Gesamtmietfläche beträgt 415 m² (GIF). Die nutzbare Bürofläche von ca. 295 m² ist offen gestaltet und eignet sich besonders für kreative Dienstleister, Beratungsfirmen, Start-ups und Agenturen, die offene Raumkonzepte mit flexibler Arbeitsplatzgestaltung bevorzugen. Der aktuelle Grundriss sieht eine offene Großraumnutzung mit einem integrierten Besprechungsraum sowie mehreren Arbeitsinseln vor. Auch kleinere Einheiten ab ca. 50 m² Bürofläche können auf Anfrage angemietet werden.

Das Gebäude wird überwiegend durch die EMB Energie Brandenburg GmbH genutzt. Das 1. Obergeschoss wird separat an externe Nutzer vermietet; einige kleinere Büroeinheiten sind bereits an Fremdfirmen vergeben. Der Zugang erfolgt über zwei separate Treppenhäuser oder bequem per Personenaufzug. Zusätzlich zur Mietfläche stehen eine gemeinschaftlich nutzbare Teeküche, moderne WC-Anlagen sowie temporär ein großer Konferenzraum im Erdgeschoss zur Verfügung. Direkt vor dem Gebäude stehen bis zu vier Pkw-Stellplätze zur Verfügung, die exklusiv für 25 € mtl. pro Stellplatz angemietet werden können.

Die Gewerbe-/Bürofläche ist ab sofort verfügbar. Besichtigungstermine sind nach vorheriger Absprache möglich. Zusätzlich steht ein virtueller 360°- Rundgang zur Verfügung, der einen umfassenden Ersteindruck der Räumlichkeiten ermöglicht.

Ausstattung

Die Büroetage präsentiert sich in einem neuwertigen, gepflegten Zustand mit zeitgemäßer, funktionaler Ausstattung. Große Fensterfronten sorgen für eine sehr gute Tageslichtversorgung und ermöglichen einen angenehmen Ausblick. Der textile Bodenbelag ist strapazierfähig und trägt zu einer ruhigen Arbeitsatmosphäre bei. Für ein komfortables Raumklima sorgen eine mechanische Lüftung mit Kühlung sowie ein elektrischer Sonnenschutz an den Fenstern.

Die CAT7-Verkabelung ist über Brüstungskanäle organisiert und unterstützt eine effiziente Netzwerkstruktur. Der einladende Eingangsbereich, der barrierearme Zugang sowie die moderne Teeküche steigern den Komfort zusätzlich. Die Möblierung auf dem Grundriss dient der Orientierung und stellt eine mögliche Nutzungsvariante dar.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Wenn Sie Interesse an der Immobilie haben, fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an, das Ihnen in der Regel kurzfristig und automatisch zugesandt wird. Sollten Sie eine Besichtigung wünschen, antworten Sie am besten direkt per E-Mail auf das Exposé. Wir setzen uns umgehend mit Ihnen in Verbindung und unterbreiten Ihnen passende Terminvorschläge. Bitte geben Sie dabei stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen übernehmen wir keine Gewähr.

Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten? Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir stehen Ihnen täglich von Montag bis Sonntag zwischen 6:00 und 22:00 Uhr persönlich zur Verfügung. Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.

Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

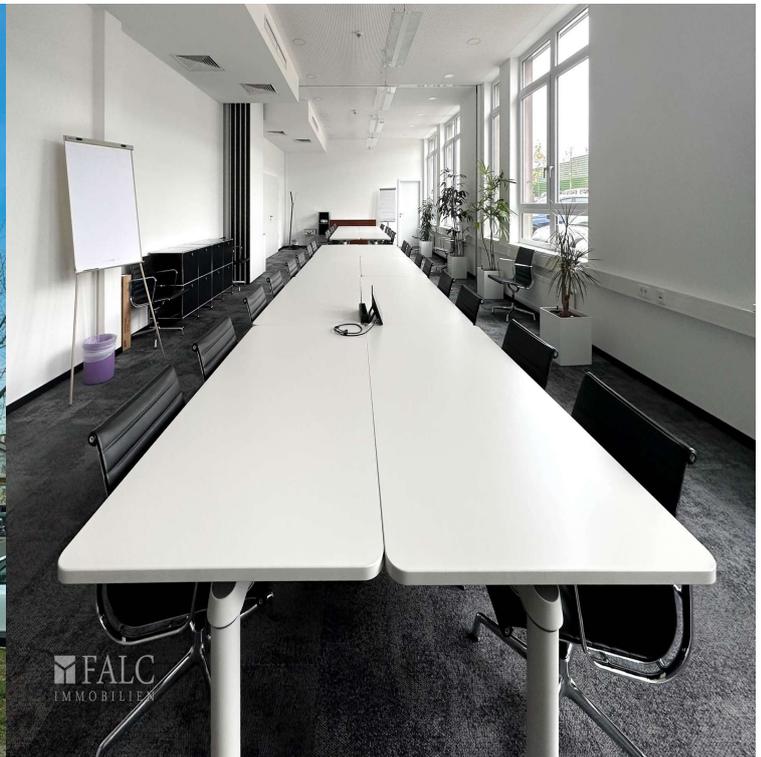
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

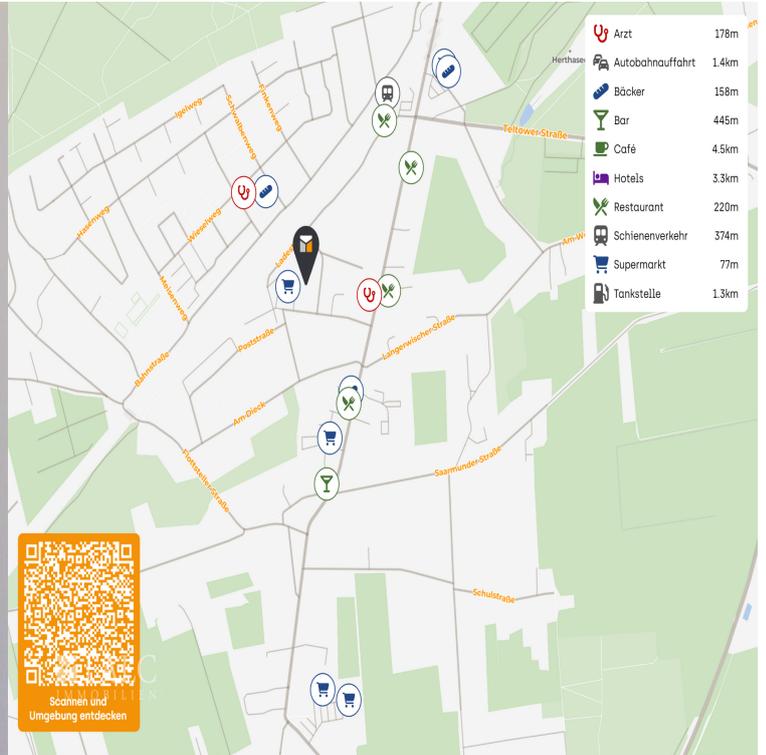
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

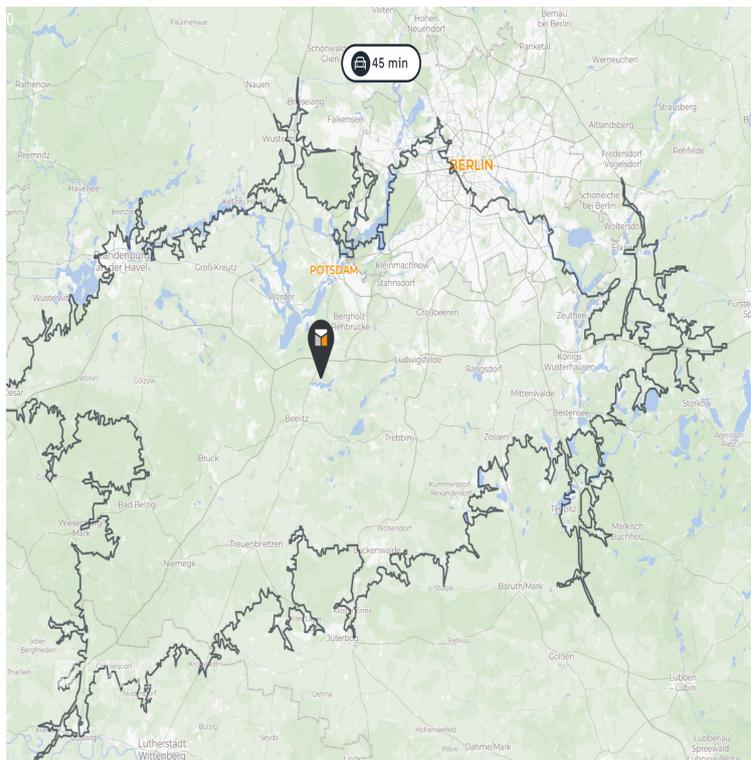
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



*Beispielplanung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)