

# Exposé

## Bürofläche in Berlin

### Schlüterstraße 32 – Die Premium-Adresse für Repräsentanz und Erfolg - provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-423899

#### Bürofläche

Vermietung: **4.850 € + NK**

Ansprechpartner:  
Zachariae

Schlüterstraße 32  
10629 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1903	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Nebenkosten	375 €	Büro-/Praxisfläche	198,00 m <sup>2</sup>
Heizkosten	325 €	Gesamtfläche	198,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	700 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Objektbeschreibung: Repräsentative Altbaufläche zum Erstbezug in Berlin-Charlottenburg

### Objektdetails & Ausstattung

Diese komplett sanierte Bürofläche im 1. Obergeschoss des Vorderhauses besticht durch die Verbindung von historischem Charme der Gründerzeit und modernstem Bürostandard.

Die Räumlichkeiten eignen sich ideal für eine Nutzung als repräsentatives Büro, Galerie oder Atelier.

- Fläche: ca. 198 m<sup>2</sup> Gesamtfläche.

- Zimmer: 7 helle, gut geschnittene Räume, die eine flexible Nutzung ermöglichen.

- Highlights der Ausstattung:

- o Großzügige repräsentative Räume

- o Klassische Stuckelemente und hohe Decken.

- o Hochwertiger Parkettfußboden

- o Moderne Teeküche und neue Sanitäreinheiten

- o Einladender Balkon.

- o Videosprechanlage

- o Repräsentatives Treppenhaus und Vestibül.

- Technik:

- o Glasfaseranschlüsse liegen im Haus,

- o CAT-7-Netzwerkverkabelung in allen Büroräumen.

## Ausstattung

Erstbezug nach umfangreicher Sanierung der Fläche. Alle horizontalen und vertikalen Leitung in und durch die Einheit wurden erneuert. Dies umfasst nicht nur die Elektro- und Netzwerkinstallation, sondern auch sämtliche durchführenden Sanitärleitungen. Das WC wurde neu gestaltet und mit modernen Fliesen und Objekten ausgestattet. Es wurde eine neue Küche mit Geschirrspüler und einer Kühl-/Gefrierkombination eingebaut. Alle Wände sind gespachtelt. Alle Parkettböden wurden aufgearbeitet, im Berliner Zimmer und den hinteren Zimmern wurde neues Eichenparkett verlegt. Die Decken im hinteren Bereich wurden gedämmt. u.v.m.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Aufzug, Gäste-WC

## Sonstiges

- Zusatzflächen: Lagerflächen im Keller (10 m<sup>2</sup>, 20 m<sup>2</sup> oder 30 m<sup>2</sup>) können für 6,50 €/m<sup>2</sup> zusätzlich angemietet werden.

- Parken: Tiefgaragenplätze können in der näheren Umgebung angemietet werden.

Der Energieausweis beinhaltet noch nicht die in 2025 erfolgten energetischen Sanierungsmaßnahmen.

Die genannten Mietpreise verstehen sich zuzüglich der jeweils aktuellen gesetzlichen Mehrwertsteuer.

## **Lage**

Schlüterstraße 32 – Die Premium-Adresse für Repräsentanz und Erfolg im unmittelbaren Umfeld des Kurfürstendamms

In einer der begehrtesten Seitenstraßen des Berliner Westens gelegen, verkörpert die Schlüterstraße 32 eine seltene Symbiose aus herrschaftlicher Ruhe und urbaner Exzellenz. Der Standort befindet sich in unmittelbarer Nähe zum exklusivsten Teil des Kurfürstendamms.

Die Schlüterstraße 32 bietet einen Standort von internationalem Format, der exakt auf die Bedürfnisse anspruchsvoller Kanzleien, Family Offices und Beratungsunternehmen zugeschnitten ist. Hier verschmelzen die historische Grandezza Charlottenburgs und die unmittelbare Nähe zum wirtschaftlichen Herz des Berliner Westens zu einer Unternehmensadresse mit höchster Strahlkraft.

Für eine Kanzlei bedeutet dies nicht nur Prestige, sondern auch eine strategische Nachbarschaft zu namhaften Institutionen, Banken und Notariaten. Die Adresse „Schlüterstraße“ steht für Seriosität und Beständigkeit – Werte, die unmittelbar auf Ihr Unternehmen abstrahlen.

**Erstklassiges Umfeld für Mandanten und Networking**

Das Umfeld der Schlüterstraße ist geprägt von einer lebendigen, hochkarätigen Infrastruktur:

- **Gastronomie:** Von traditionsreichen Institutionen bis hin zu modernen Fine-Dining-Konzepten und charmanten Straßencafés – die kulinarische Vielfalt ist unübertroffen.
- **Einzelhandel:** Neben den großen Modehäusern, wie den in unmittelbarer Nachbarschaft rund um den George-Grosz-Platz gelegenen Flagship-Stores globaler Luxusmarken wie Hermès, Chanel und Louis Vuitton und vielen mehr, bieten inhabergeführte Boutiquen, renommierte Galerien und feine Delikatessengeschäfte (wie das nahegelegene KaDeWe) ein Einkaufserlebnis auf höchstem Niveau.

Die Lage bietet den idealen Rahmen für diskrete Geschäftstermine und ein gehobenes Networking:

- **Business-Lunch auf Top-Niveau:** Renommierte Restaurants oder die gehobene Gastronomie in der Schlüterstraße, ihren Nebenstraßen und rund um den Savignyplatz bieten den perfekten Rahmen für vertrauliche Gespräche und die Bewirtung Ihrer Mandantschaft.
- **Exklusive Infrastruktur:** Hochwertige Hotels (wie das Hotel Zoo oder das Waldorf Astoria) befinden sich in der Nähe und bieten erstklassige Übernachtungsmöglichkeiten für internationale Geschäftspartner.

**Logistik & Erreichbarkeit: Effizienz im Arbeitsalltag**

Eine Kanzlei lebt von ihrer Erreichbarkeit durch eine hervorragende Anbindung:

- **Öffentlicher Nahverkehr:** Der S-Bahnhof Savignyplatz (S3, S5, S7, S9), sowie die U-Bahn-Stationen "Uhlandstraße" (U1) und "Adenauer Platz" (U7) sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten direkte Verbindungen in alle wesentlichen Bereiche und zu allen Verkehrsknotenpunkten wie z. B. Hauptbahnhof und den Flughafen BER.

- Hierdurch und die diversen Buslinien über den Kurfürstendamm und die Kantstraße sind Ihre Mitarbeiter und Mandanten optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

- **PKW-Erreichbarkeit:** Die Anbindung an die Stadtautobahn (A100 und A111) und deren schnelle Erreichbarkeit über den Kurfürstendamm ermöglicht eine gute Erreichbarkeit des Flughafens BER und des Umlandes.

- **Umfeld:** Zahlreiche Parkhäuser in der direkten Umgebung gewährleisten eine stressfreie Anreise für Besucher mit dem PKW.

**Urbaner Einzelhandel & Work-Life-Balance**

Die unmittelbare Umgebung bietet alles für den täglichen Bedarf auf hohem Niveau – von spezialisierten Fachgeschäften bis hin zu exklusiven Fitness-Clubs. Dies fördert nicht nur die Mitarbeiterzufriedenheit, sondern sorgt auch für eine belebte und sichere Umgebung zu jeder Tageszeit.

Wer sich in der Schlüterstraße 32 niederlässt, entscheidet sich gegen den anonymen Büropark und für eine Adresse, die Tradition mit modernem Business-Lifestyle par excellence verbindet.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	1,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	119,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Erker-Zimmer II

# Exposé - Galerie



Balkon-Zimmer



Berliner Zimmer

# Exposé - Galerie



1. Zimmer rechts



1. Zimmer li hi Flur

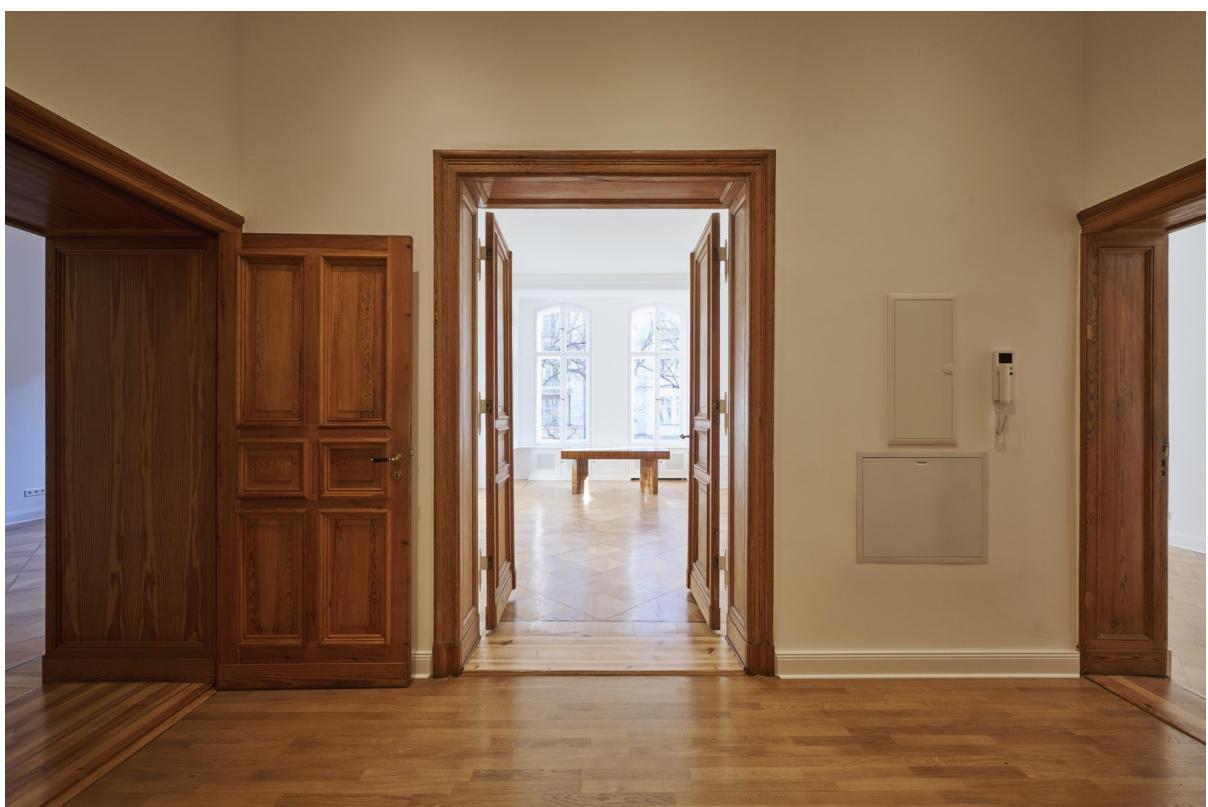
# Exposé - Galerie



2. Zimmer li HI Flur



hinterer Flur



Entree

# Exposé - Galerie



Entree II



WC

# Exposé - Galerie



WC II

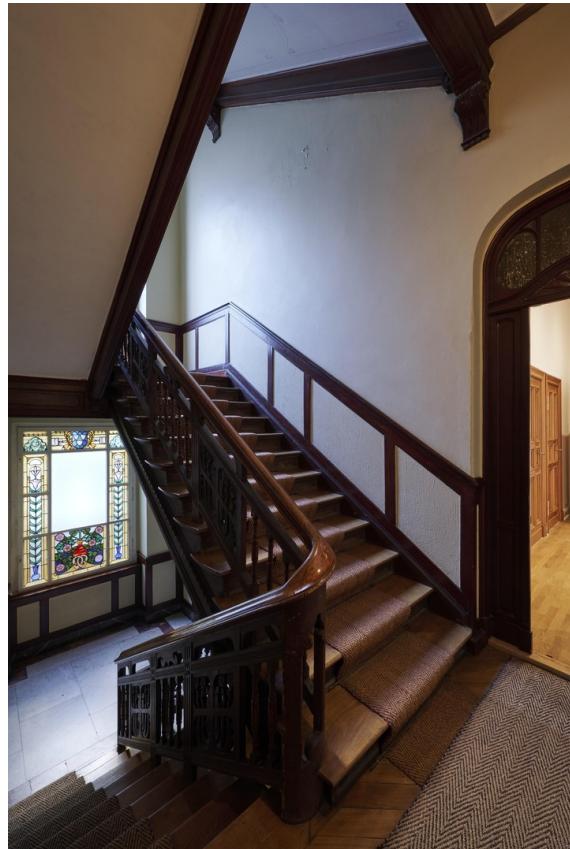


Küche



Gebäude

# Exposé - Galerie



Hausaufgang



Erker Zimmer möbliert

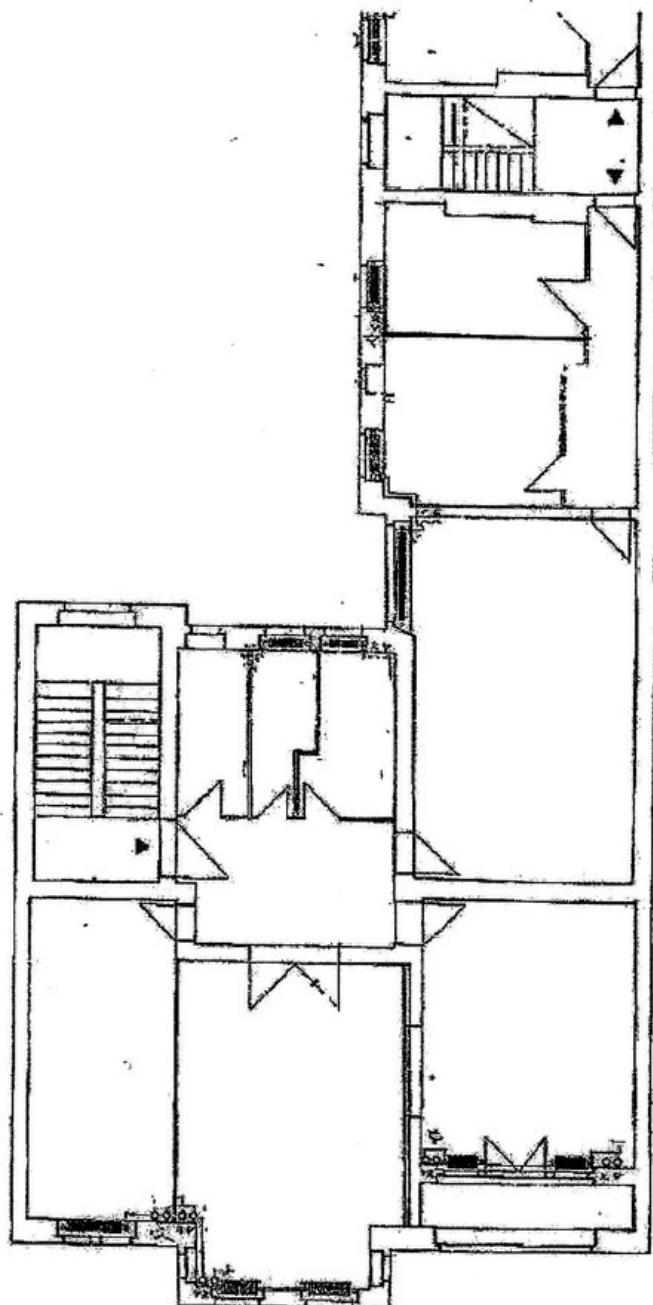
# Exposé - Galerie



Umgebung

# Exposé - Grundrisse

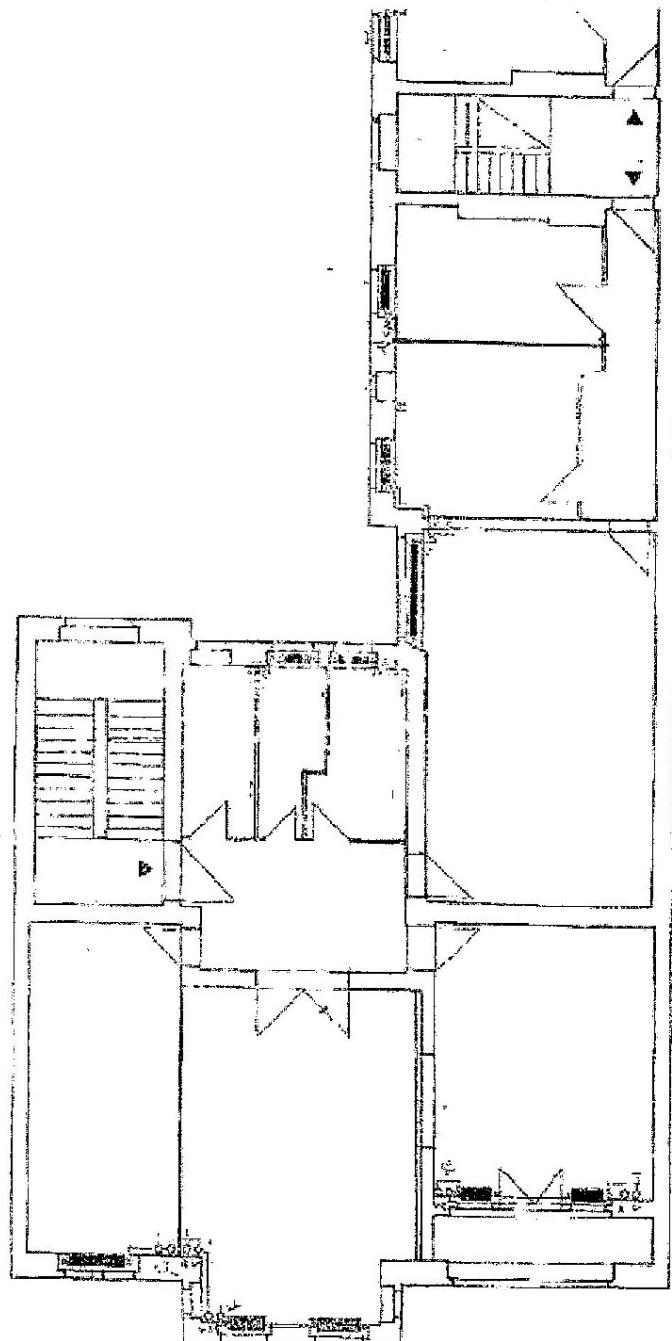
1. OG ca. 198 m<sup>2</sup>



Grundriss VH 1. OG

# Exposé - Grundrisse

1. OG ca. 198 m<sup>2</sup>



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis: 08.01.2029

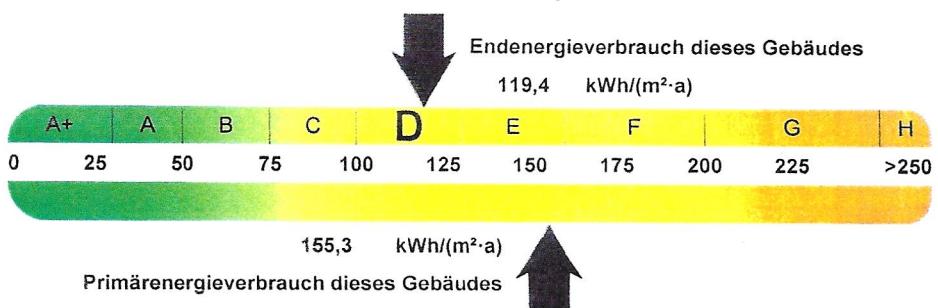
Aushang

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Schlüterstraße 32, 10629 Berlin	
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1903	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2000	
Anzahl Wohnungen	13	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	1.816,8 m <sup>2</sup>	☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Heizwerk, fossil	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:



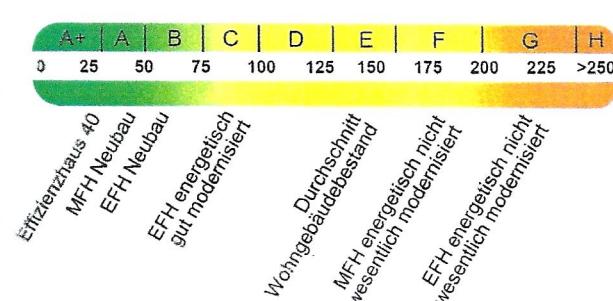
## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

119,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Vergleichswerte Endenergie



EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

Aussteller:

Sven Reimann  
Schornsteinfegermeister  
Schwabstedter Weg 27  
13503 Berlin

09.01.2019

Datum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV