

Exposé

Praxis in Berlin

4,8% Mietrendite im Prenzlauer Berg - Vermietete Praxisräume - Saniert, Staffelmiete, Provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-435636

Praxis

Verkauf: **575.000 €**

Erich-Weinert-Str. 5
10439 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1898	Etage	Erdgeschoss
Etagen	1	Büro-/Praxisfläche	94,00 m ²
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	94,00 m ²
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	saniert		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine sanierte Gewerbeeinheit in einem historischen Altbau in der begehrten Erich-Weinert-Straße 5. Die Räumlichkeiten sind langfristig an eine etablierte Praxis vermietet und bieten Investoren eine überdurchschnittliche Mietrendite von 4,8% mit automatischer Steigerung durch eine Staffelmiete ab 2028 auf 5,1%, ab 2030 auf 5,5%, ab 2032 auf 6% und 2033 auf 6,3% in einer der stabilsten Lagen Berlins.

Diese helle und repräsentative Einheit besticht durch eine gelungene Kombination aus Altbau-Charme und moderner Funktionalität. Im Zuge der Sanierung wurden alle technischen Installationen sowie die Bodenbeläge auf einen modernen Standard gebracht.

Die Praxis ist optimal aufgeteilt und bietet durch die großen Fenster eine freundliche Arbeits- und Behandlungsatmosphäre. Dank der vereinbarten Staffelmiete profitieren Sie als Eigentümer von einer automatischen Wertsteigerung Ihrer Einnahmen, ohne nachverhandeln zu müssen.

Im Gegensatz zu klassischen Wohnimmobilien bietet dieses Gewerbeobjekt deutlich attraktivere Renditechancen bei gleichzeitig hoher Mietersicherheit. Da der Verkauf provisionsfrei erfolgt, sparen Sie einen erheblichen Teil der üblichen Erwerbsnebenkosten.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Aufzug, Gäste-WC

Lage

Ein Investment in der Erich-Weinert-Straße ist mehr als nur der Kauf von Quadratmetern – es ist eine Positionierung in einem der stabilsten Mikro-Standorte Berlins. Der geographische Wandel des Viertels lässt sich in drei Kernpunkten zusammenfassen:

1. Vom Trendviertel zum "Safe Haven"

Während der Prenzlauer Berg früher als experimentelles Szeneviertel galt, hat sich der Nordkiez (rund um die Stahlheimer und Humannplatz) zu einem etablierten, einkommensstarken Wohnquartier gewandelt. Die ehemals hohe Fluktuation ist einer sesshaften, kaufkräftigen Klientel gewichen. Für Sie als Vermieter bedeutet das: Ein extrem risikoarmes Umfeld mit einer Mieterschaft, die Wert auf lokale medizinische Versorgung legt.

2. Demografische Hebelwirkung für Praxisflächen

Der Kiez erlebt eine "doppelte Dividende": Einerseits ziehen junge, wohlhabende Familien nach, die eine hohe Nachfrage nach Kinder- und Allgemeinmedizin sowie spezialisierten Therapieformen generieren. Gleichzeitig altert die Generation der Erstbezieher nach der Sanierungswelle der 90er Jahre vor Ort, was den Bedarf an wohnortnaher, medizinischer Infrastruktur langfristig zementiert. Eine Praxisfläche ist hier also "systemrelevant" für das Quartier.

3. Geographische Knappheit & Aufwertung

Die Erich-Weinert-Straße profitiert von ihrer Lage zwischen der pulsierenden Schönhauser Allee und dem ruhigen Humannplatz. Da der öffentliche Raum im Prenzlauer Berg zunehmend verkehrsberuhigt und begrünt wird, steigt die Aufenthaltsqualität vor der Tür massiv an. Gewerbeflächen in diesen beruhigten, aber hochverdichteten Wohnlagen sind extrem begrenzt – ein künftiges Überangebot ist physikalisch ausgeschlossen, was den Sachwert Ihrer Immobilie langfristig schützt.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Stromverbrauchskennwert	125,00 kWh/(m ² a)
Heizenergieverbrauchskennwert	101,00 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Behandlungsraum 1

Exposé - Galerie



Behandlungsraum 2



Fassade



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Altbaudetails



Wartebereich

Exposé - Galerie



Wartebereich



Behandlungsraum 1

Exposé - Galerie



Behandlungsraum 1



Behandlungsraum 1

Exposé - Galerie



Behandlungsraum 2



Behandlungsraum 2

Exposé - Galerie

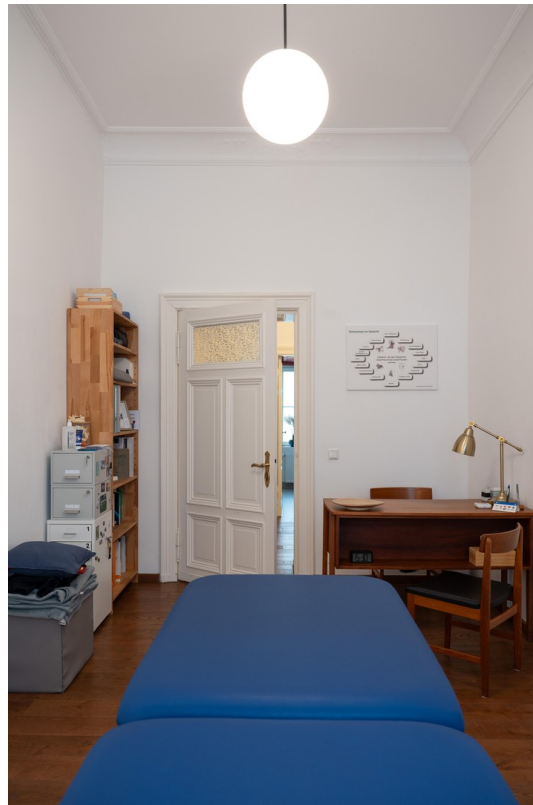


Behandlungsraum 2



Behandlungsraum 3

Exposé - Galerie

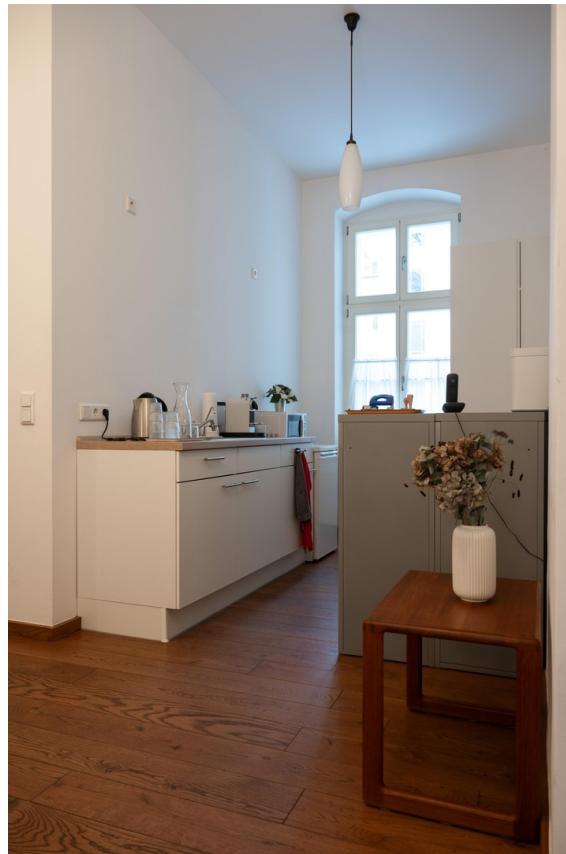


Behandlungsraum 3



Behandlungsraum 3

Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer