

Exposé

Erdgeschosswohnung in Berlin

Teilgewerbliche Wohnung mit repräsentativen Büro- & Praxisräumen in Kreuzberg nahe Hallesches Tor



Objekt-Nr. **OM-448286**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **3.750 € + NK**

10963 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1870	Summe Nebenkosten	1.143 €
Etagen	2	Mietsicherheit	10.000 €
Zimmer	8,00	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	270,00 m ²	Übernahmedatum	01.09.2026
Nutzfläche	270,00 m ²	Zustand	modernisiert
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	496 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	647 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Vermietet werden großzügige (überwiegend 4,5 m Deckenhöhe), sehr helle und charmante Räume - Nrn. 1 bis 8 und 10 im Grundriss - im Hochparterre und Souterrain einer kleinen Altbau-Wohnungseigentumsanlage mit Garten, von denen sich ca. 120 m² als Wohnung und ca. 150 m² zur gewerblichen bzw. freiberuflichen Nutzung eignen.

Die nach hinten zum Garten ruhig gelegenen und im Grundriss rot umrandeten Räume (ca. 120 m² im EG und Souterrain) mit separatem Zugang vom Hof können vom Mieter selbst (keine Untervermietung!!) nach seiner Wahl als Wohn- oder Gewerberäume genutzt werden. Bad und Küchenzeile sind vorhanden bzw. werden vermietetseitig eingebaut. Ein Teil der hinteren Räume (ca. 57 m²) befindet sich im sehr hellen Souterrain (Deckenhöhe ca. 3 m) mit Blick in den Garten und separatem Zugang vom Garten. Eine ca. 15 m²große Terrasse im EG - № 9 im Grundriss - gehört zu den Mieträumen, Gartennutzung ist nur für Bewohner - nicht für Kollegen u. Mitarbeiter - gemeinschaftlich mit den übrigen Hausbewohnern möglich. Im Haus befinden sich teils Wohnungen, teils Büroräume und freiberufliche Praxen. Nutzungskonzept und Mietinteressenten sollten in die langjährig bestehende Hausgemeinschaft passen.

Die Räume sind nicht frisch renoviert, aber in sehr gutem Zustand. Fußbodenbelag: Echtes Linoleum im EG und Fliesen mit Fußbodenheizung im Souterrain. Notwendige Malerarbeiten im Treppenhaus werden vor Bezug vom Vermieter bzw. der Eigentümergemeinschaft ausgeführt.

Vermieterseits angestrebt wird eine feste Vertragslaufzeit von 5 Jahren mit jährlichen Verlängerungsoptionen bis zu 10 Jahren.

Ausstattung

Die Mieträume werden leer übergeben mit einem Duschbad und einer kleinen erweiterungsfähigen Küchenzeile. Es sind insgesamt 4 Toiletten vorhanden. Die technische Ausstattung der Büroräume ist zeitgemäß modern und lässt für eine Büronutzung keine Wünsche offen.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Zentrale Kreuzberg-Mitte-Lage, nahe dem Potsdamer Platz. Die Verkehrsanbindung des Objektes ist erstklassig. Mehrere S-Bahn- und U-Bahnlinien sind bequem fußläufig zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Hauseingang



Tordurchfahrt



Zugang zum Treppenhaus

Exposé - Galerie



Haupteingang zur Mieteinheit



Eingang zum Seitentreppenhaus

Exposé - Galerie



Eingangsbereich Mieteinheit



Konferenzraum

Exposé - Galerie



Küchenzeile



linker Raum zum Garten

Exposé - Galerie



Mittelraum zum Garten



rechter Raum zum Garten

Exposé - Galerie



Gartenansicht EG, Souterrain



Souterrain Treppe

Exposé - Galerie

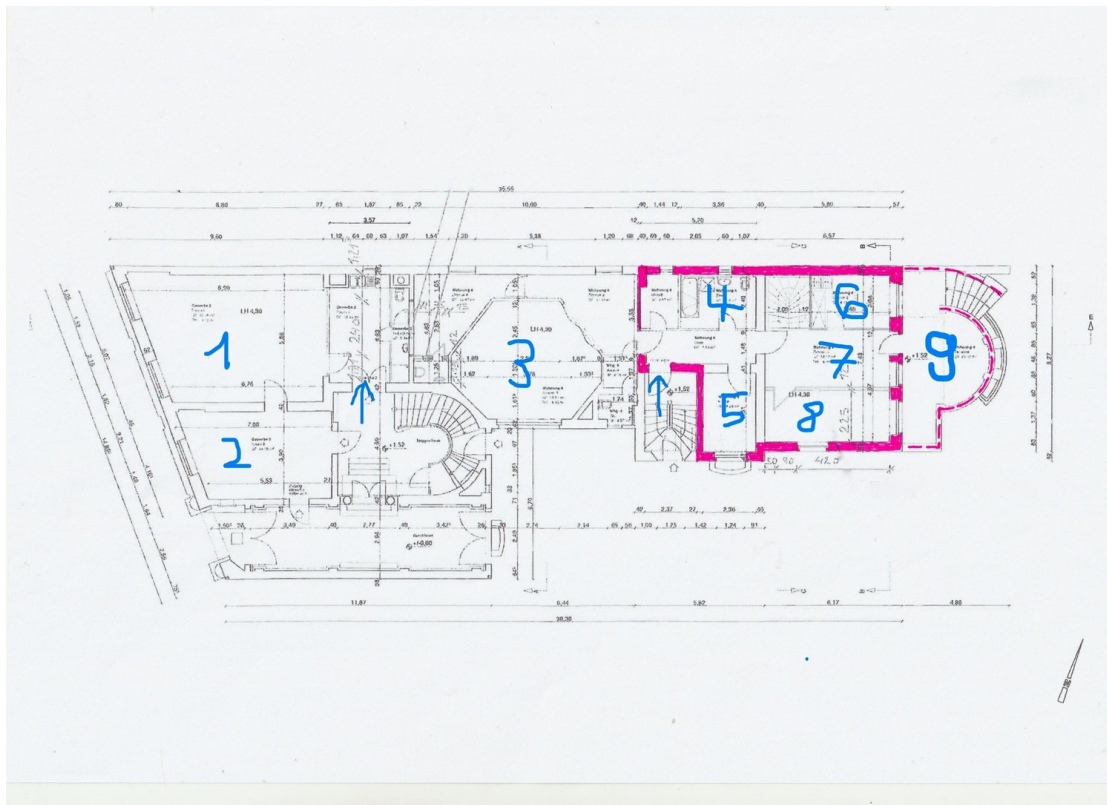


Souterrain nach Osten

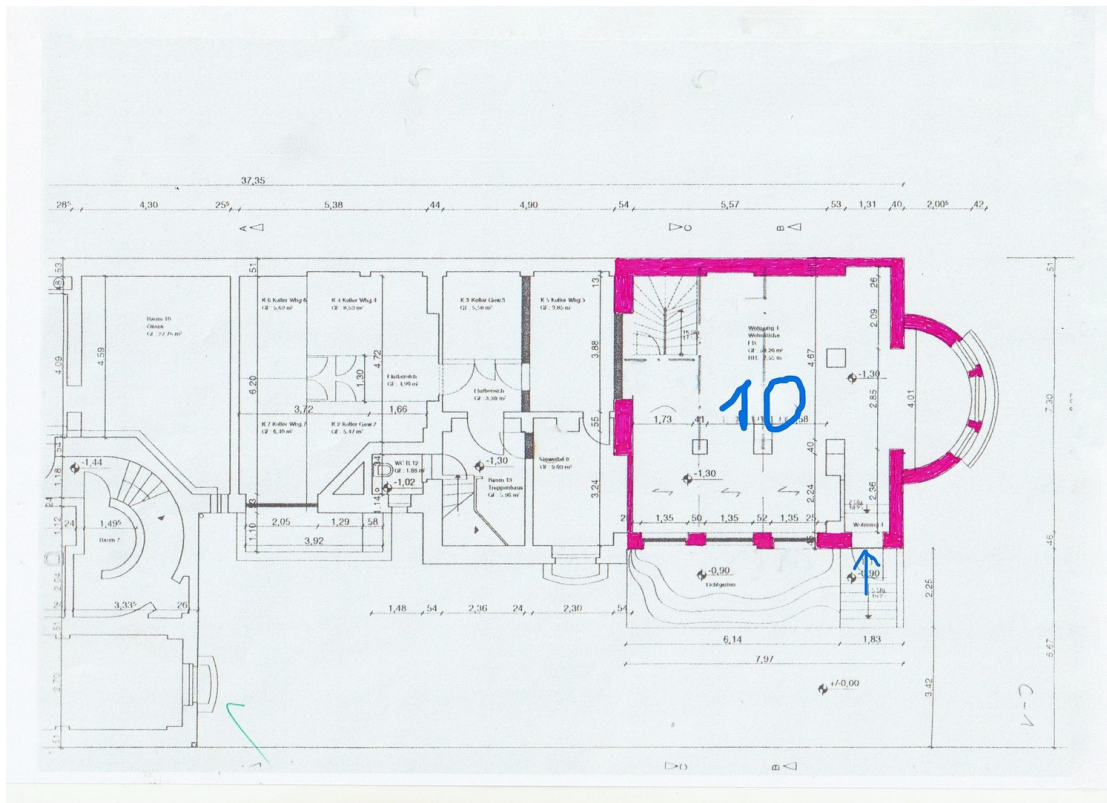


Souterrain nach Süden

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG, Wohnbereich rot



Grundriss Souterrain rot