

# Exposé

## Praxis in Berlin

### Praxis / Büro im klassischen Altbau in Schöneberg



Objekt-Nr. OM-461634

#### Praxis

Vermietung: **970 € + NK**

Ansprechpartner:  
Preismeyer Verwaltungs GmbH

Fritz-Reuter-Str. 3  
10827 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1905	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Büro-/Praxisfläche	42,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	215 €	Gesamtfläche	46,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	2.900 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Einheit liegt ruhig im Innenhof im Erdgeschoss eines gepflegten und charmanten Hauses. Auf einer Fläche von 46 m<sup>2</sup> bietet sie zudem eine kleine, zum Innenhof ausgerichtete Terrasse.

Es handelt sich um eine renovierte Altbauwohnung, die erst kürzlich neu gestrichen wurde und mit ihren klassischen Details überzeugt: hohe Decken, stilvoller Stuck sowie großzügige Fenster.

Die Wohnung umfasst einen großzügigen Hauptraum sowie ein angrenzendes, separates Zimmer.

Sie ist für STILLES Gewerbe geeignet und bietet ideale Voraussetzungen für die Nutzung als Büro oder Praxis.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Der Altbau aus circa 1905 wurde 2017 vollständig saniert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Er liegt in der Fritz-Reuter-Straße, eine ruhige Seitenstraße in einer beliebten Wohnlage in Berlin-Schöneberg, umgeben von Cafés, Restaurants sowie Geschäften des täglichen Bedarfs und mit guter Verkehrsanbindung.

Das direkte Umfeld bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Cafés, Restaurants und Wochenmärkte. Trotz der zentralen Lage sorgt die Seitenstraße für eine angenehme, ruhige Wohnatmosphäre.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Der S-Bahnhof Schöneberg (S1, S41, S42, S46) und der U-Bahnhof Rathaus Schöneberg (U4) sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Zusätzlich liegt der Innsbrucker Platz mit Anschlüssen an S-Bahn, U-Bahn und die Stadtautobahn A100 in der Nähe und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit vieler Ziele innerhalb Berlins.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	101,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	116,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

