



Objektnummer 1311

## Berlin - Erdgeschoss-Gewerbe-Loft im Bergmannkiez (Kreuzberg), PKW-Außenstellplatz optional möglich...

### Eckdaten

Provision

**2,38 Nettokaltmieten (inkl. 19 % Umsatzsteuer) inkl. MwSt.**

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
Online ansehen

<b>Gesamtfläche</b>	<b>217,9 m<sup>2</sup></b>
<b>Bürofläche</b>	<b>217,9 m<sup>2</sup></b>
<b>Lagerfläche</b>	<b>217,9 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Gewerbeeinheiten</b>	<b>7,0</b>
<b>Vermietbare Fläche</b>	<b>217,9</b>
<b>Anzahl der Wohneinheiten</b>	<b>3,0</b>
<b>Teilbar ab</b>	<b>217,9 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1988</b>
<b>Zustand</b>	<b>Teil/Vollrenoviert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2014</b>
<b>Räume veränderbar</b>	
<b>Bodenart</b>	<b>Linoleum</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Klimatisiert</b>	
<b>Stellplatzart</b>	<b>Außenstellplatz</b>
<b>Barrierefrei</b>	
<b>DV Verkabelung</b>	
<b>Dachform</b>	<b>Flachdach</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Seniorengerecht</b>	

## **Energieausweis**

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)

<b>Energieausweistyp</b>	
<b>Gültig bis</b>	
<b>Energiekennwert</b>	
<b>Mit Warmwasser</b>	
<b>Energieträger</b>	
<b>Stromwert</b>	
<b>Energieeffizienzklasse</b>	
<b>Baujahr</b>	

<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>26.02.2035</b>
<b>182,80 kWh/(m²*a)</b>
<b>Ja</b>
<b>Gas</b>
<b>83,2</b>
<b>F (= 250)</b>
<b>1890</b>

## Objektbeschreibung

### Lage

Die Immobilie befindet sich im Herzen des lebendigen und kulturell vielfältigen Stadtteils Kreuzberg, einer der gefragtesten Lagen Berlins. Kreuzberg ist bekannt für seine multikulturelle Atmosphäre, seine kreative Szene und seine charmanten Altbauten. Hier trifft urbaner Lifestyle auf historische Bausubstanz, was diesen Kiez besonders attraktiv für eine Vielzahl von Bewohnern macht – von jungen Berufstätigen bis hin zu Familien und Investoren.

Die Lage bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der U-Bahnhof Gneisenaustraße (U7) ist nur 5 Gehminuten entfernt. Von hier aus gelangen Sie in wenigen Minuten in die City West oder zu zentralen Umsteigepunkten wie dem Hermannplatz oder dem Bahnhof Zoo. Auch der U-Bahnhof Südstern (ebenfalls U7) ist in unmittelbarer Nähe, was die Flexibilität und Erreichbarkeit im gesamten Berliner Stadtgebiet gewährleistet. Zahlreiche Buslinien, darunter die Linie M19, bedienen die Gegend zusätzlich und sorgen für eine ausgezeichnete Mobilität.

Für Autofahrer ist die Lage ebenso ideal. Die Stadtautobahn A100, die viele Berliner Stadtteile verbindet, ist in etwa 15 Minuten zu erreichen. Dies bietet eine bequeme Verbindung sowohl zu den nördlichen und südlichen Bezirken als auch zu weiter entfernten Zielen im Umland. Der Flughafen Berlin Brandenburg (BER) ist sowohl mit dem Auto als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln leicht erreichbar. Mit der U7 und einem direkten S-Bahn-Anschluss sind Sie in etwa 40 Minuten am Flughafen.

Das Objekt liegt mitten im beliebten "Bergmannkiez", einer der charmantesten Gegenden Kreuzbergs, die für ihre lebendigen Straßen, historischen Altbauten und eine vielfältige Gastronomieszene bekannt ist. Nur wenige Gehminuten entfernt finden Sie den Viktoriapark, eine der schönsten grünen Oasen Berlins. Hier können Sie auf den Kreuzberg wandern, von dem Sie eine fantastische Aussicht über die Stadt genießen. Der Landwehrkanal mit seinen malerischen

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
Online ansehen

**Ufern und Cafés sowie der Görlitzer Park bieten ebenfalls Möglichkeiten für Entspannung und Freizeitaktivitäten in der Natur.**

**In der unmittelbaren Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Die nahegelegene Bergmannstraße bietet eine bunte Mischung aus kleinen Boutiquen, Bio-Läden, Wochenmärkten und Supermärkten. Für den kulinarischen Genuss bietet Kreuzberg eine vielfältige Auswahl an Restaurants und Cafés mit internationaler Küche, die die multikulturelle Vielfalt des Viertels widerspiegeln.**

**Kreuzberg hat sich in den letzten Jahren zu einem Zentrum für Technologie, Start-ups und die Kreativwirtschaft entwickelt. In der Nähe finden Sie eine Vielzahl von Coworking-Spaces und innovativen Unternehmen, besonders entlang der Mehringdamm-Achse. Die Technische Universität Berlin und die Freie Universität Berlin liegen ebenfalls gut erreichbar und tragen zur wirtschaftlichen und wissenschaftlichen Dynamik der Region bei. Zudem befinden sich die Charité und das Vivantes Klinikum in relativer Nähe, was Kreuzberg auch zu einem wichtigen Standort im Gesundheitssektor macht.**

**Das Mehrfamilienhaus mit seinen Gewerbeeinheiten besticht durch seine zentrale Lage in einem der lebendigsten und charmantesten Viertel Berlins. Die exzellente Verkehrsanbindung, die Nähe zu grünen Erholungsflächen und die Vielzahl an kulturellen und gastronomischen Angeboten machen dieses Objekt besonders attraktiv.**

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
Online ansehen

## Objektbeschreibung

**Die Erdgeschoss-Loft-Gewerbeeinheit befindet sich in einem attraktiven Industrie-Ensemble in Berlin-Kreuzberg (Bergmannkiez) und somit in einer der kreativsten und gefragtesten Lagen von Berlin. Das Ensemble kombiniert Industriecharme mit Innenhofidylle und bietet einen geschützten Zugang (Zugang zum Gelände wir nachts abgeschlossen). Der Gebäudeteil, in dem sich die hier angebotene Loft-Einheit befindet, wurde im Jahr 1988 errichtet. Bei Errichtung wurde angabegemäß besonders auf einen energieeffizienten Wandaufbau geachtet.**

**Die Startmiete (nettokalt) beträgt EUR 14/m<sup>2</sup> soll in den kommenden Jahren um jährlich EUR 0,50/m<sup>2</sup> steigen. Der Mietvertrag soll mit einer festen Laufzeit von fünf Jahren geschlossen werden und kann eine Mieteroption auf weitere 5 Jahre beinhalten, um langfristige Planungssicherheit zu schaffen. Die Nebenkostenvorauszahlung sind derzeit mit ca. 700 EUR monatlich kalkuliert.**

**Die Gewerberäume bieten Raumhöhen von ca. 4,20 m (ohne abgehängte Decken) und eine absolut flexible Grundrissaufteilung. Es sind zwei getrennte WC's vorhanden, die gerade erst erneuert wurden. Über einen Küchenbereich bzw. eine entsprechende Anschlussmöglichkeit verfügt die Einheit aktuell nicht, eine solche kann jedoch ohne großen Aufwand geschaffen werden. Die Fläche ist mit PVC-Fußbodenbelag und einer Klimaanlage ausgestattet. Es besteht eine direkte Anlieferungsmöglichkeit über den Zugang der Mietfläche, der über den befahrbaren Innenhof erfolgt.**

**Ein Stellplatz kann optional für monatlich EUR 100 angemietet werden.**

## Ausstattung

- Holzfenster mit Isolierverglasung
- PVC-Fußbodenbelag
- Gas-Zentralheizung
- Klimatisierung
- Damen- und Herren-WC-Bereich (2 x)
- Teeküche (optional möglich)
- Pkw-Außenstellplatz optional
- Raumhöhe bis zu 4,2 m

**Weitere Informationen erhalten Sie auf Wunsch über unser ausführliches Exposé.**

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
Online ansehen

## Sonstiges

**Gerne lassen wir Ihnen für diese Immobilie bei Vorlage einer Kontaktformularanfrage mit Ihrem Vor- und Nachnamen, Ihrer Wohnanschrift, Ihrer Telefonnummer sowie Email-Adresse, ein ausführliches Exposé mit ergänzenden Angaben (z. B. Grundriss, zusätzliche Fotos und zusätzliche Informationen) zukommen. Unsere Exposés enthalten zudem die Anschrift der Immobilie, damit es Ihnen möglich ist, sich zunächst einen Eindruck von der konkreten Lage zu verschaffen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Diese, unser Impressum, eine Ausfertigung unserer Widerrufsbelehrung nebst Widerrufsformular sowie unsere Datenschutzerklärung finden Sie auf unserer Internetseite: [www.estate-moments.de](http://www.estate-moments.de). Dieses Angebot ist an Mietinteressenten gerichtet. Bei Zustandekommen eines Mietvertrags entsteht unser Anspruch auf Zahlung der genannten Provision somit gegenüber dem Mieter.**

**Laut Verordnung Nr. 524/2013 der Europäischen Union (EU) sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, auf unserer Internetseite im Impressum und bei Verkaufs- oder Vermietungsangeboten einen Hinweis auf die Online-Streitschlichtungsstelle aufzunehmen, die unter der folgenden Adresse zu finden ist: [ec.europa.eu/consumers/odr](http://ec.europa.eu/consumers/odr).**

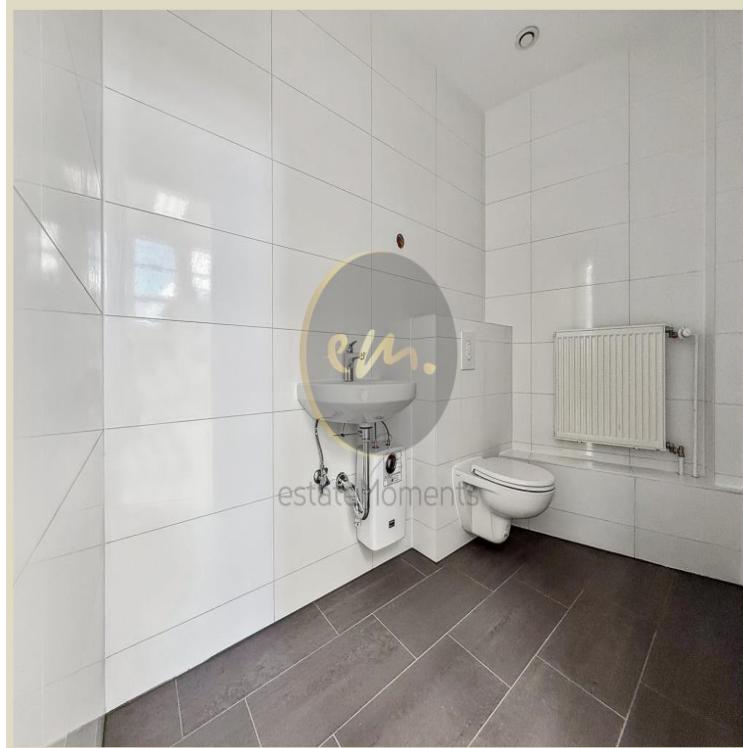
**Wird vor dem Verkauf, der Vermietung, der Verpachtung oder dem Leasing eines Gebäudes, einer Wohnung oder einer sonstigen selbständigen Nutzungseinheit eine Immobilienanzeige in kommerziellen Medien aufgegeben und liegt zu diesem Zeitpunkt ein Energieausweis vor, so hat der Verkäufer, der Vermieter, der Verpächter, der Leasinggeber oder der Immobilienmakler, wenn eine dieser Personen die Veröffentlichung der Immobilienanzeige verantwortet, sicherzustellen, dass die Immobilienanzeige die vorgeschlagenen Pflichtangaben enthält. Im hier vorliegenden Fall wurde seitens der WEG-Verwaltung angabegemäß kein Energieausweis erstellt bzw. ein Energieausweis existiert angabegemäß nicht. Der WEG-Verwalter wurde zwischenzeitlich wiederholt zur Erstellung eines Energieausweises aufgefordert.**

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)

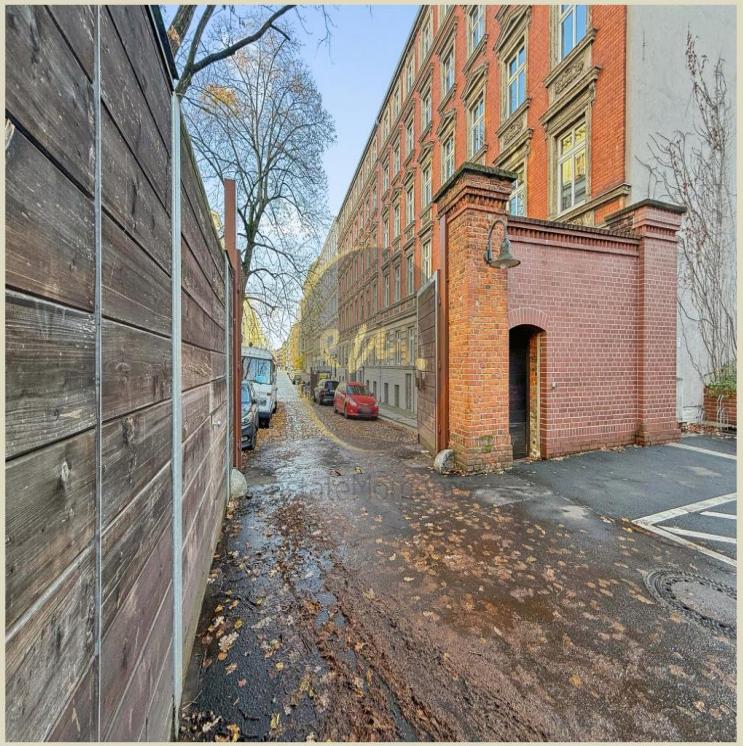


**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)



**estateMoments GmbH**

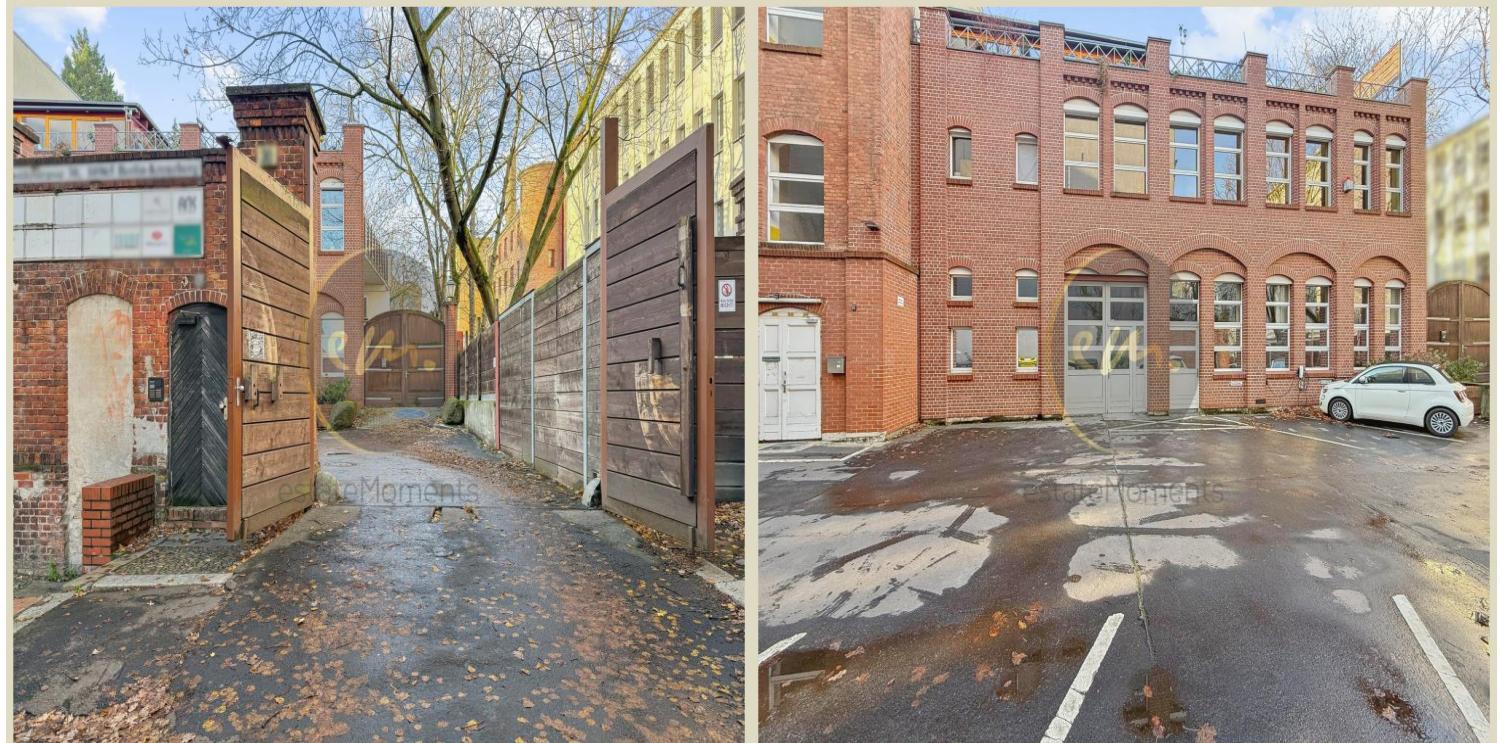
Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)



estateMoments

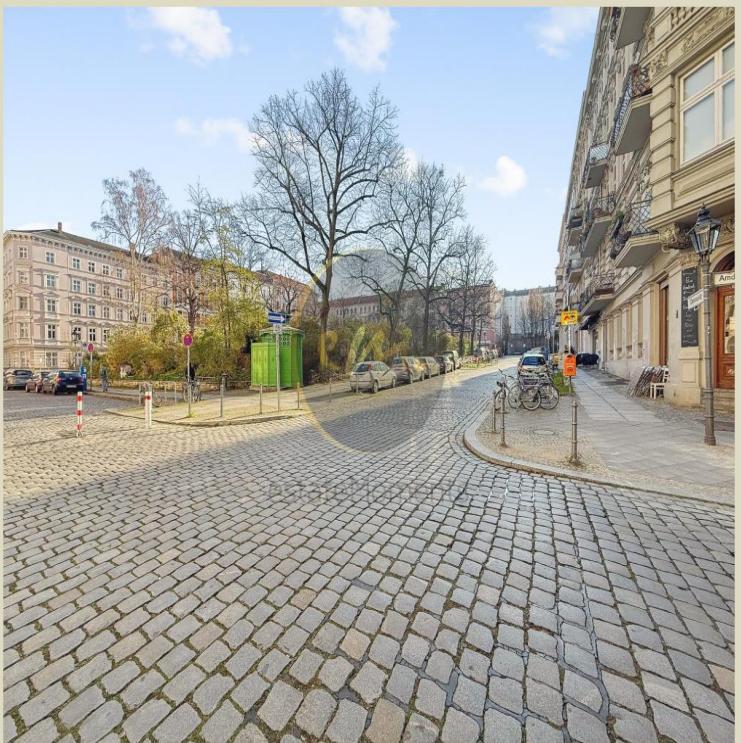
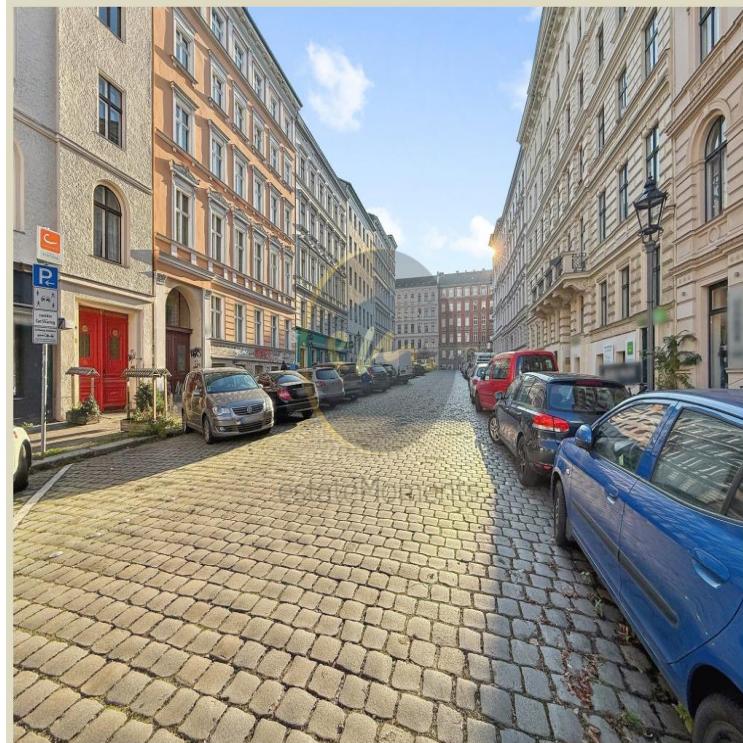


## estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
Online ansehen



**estateMoments GmbH**

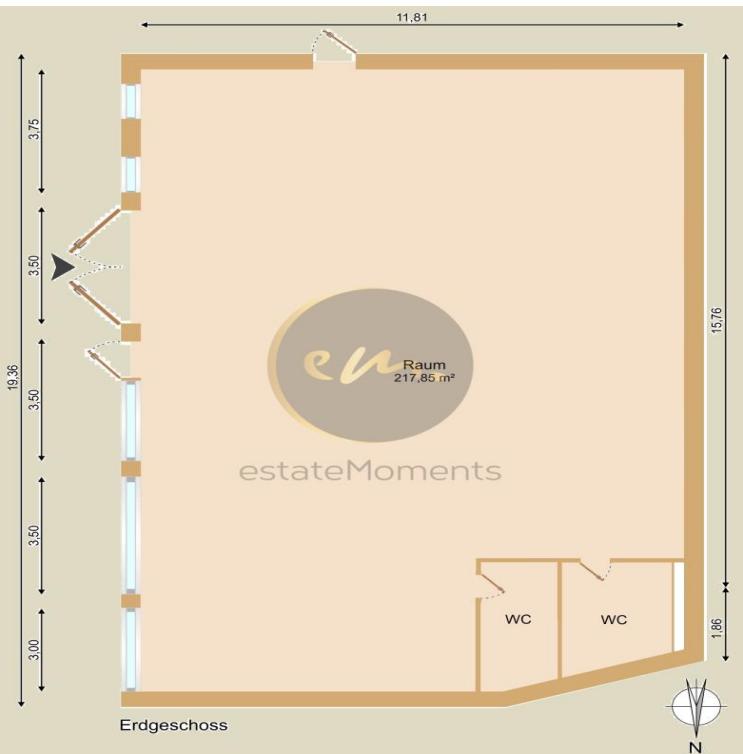
Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)



estateMoments

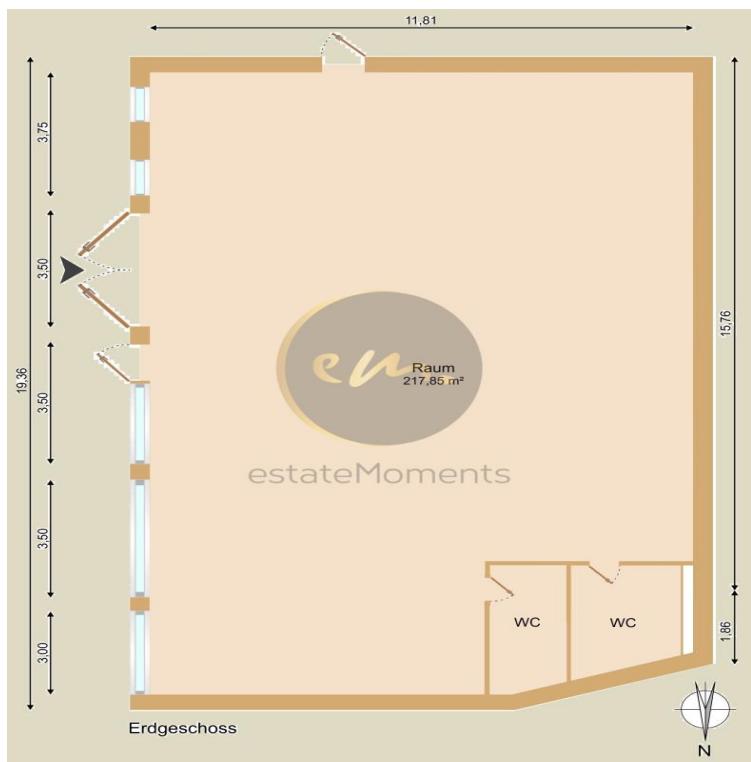


**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
Online ansehen



**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
Online ansehen

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)