

# EXPOSÉ

**Fläche: Gebäude K - 2A**

IGG Malzfabrik mbH  
Bessemerstraße 14-22  
12103 Berlin

**malzfabrik**

# Malzfabrik – ein Arbeitsort mit Lebensqualität

Unser Produkt ist der Raum, den wir vermieten, betreiben und betreuen. Wir bieten eine Vielfalt von Gewerbeflächen an inklusive deren Betreuung, Pflege und Verwaltung.

An diesem geschichtsträchtigen Ort vereint sich neuzeitliche Architektur mit denkmalerhaltender Methodik, Tagewerk mit Freizeitleben, Großstadttreiben mit erholsamer Natur – alles innerhalb eines Netzwerks aus kreativen Synergien.

Unsere Büro- und Produktionseinheiten in Vorderhaus, Kellerei, Waggonschuppen, Kachelhaus und Next laden zu einer modernen Form des Schaffens ein. Bei uns wird das Miteinander großgeschrieben: Vom herzlichen Empfang an der Pforte mit Postausgabe aus liebevoller Hand, über kurze Wege und dem Verwaltungsteam vor Ort – welches mit Rat und Tat zur Seite steht.

Darüber hinaus können alle Mieter\*innen unsere Mieterbeete bewirtschaften und den zur Entspannung einladenden Naturpark genießen. Für eigene Firmenfeiern ist die Malzfabrik Event GmbH mit ihren Diensten und der passenden Location zur Stelle. Die wöchentliche Mieter-Mail gibt Tipps, Anregungen, Einladungen und wichtige Veränderungen auf dem Areal bekannt. Möchte man seine Mietfläche anpassen, wird gemeinsam nach passenden Möglichkeiten geschaut.

Die Bedürfnisse unserer Mieter\*innen liegen uns am Herzen. Das Areal ist ein Ort mit Wohlfühl–Atmosphäre, der zum Bleiben einlädt.

**malzfabrik**

# Lichtdurchflutete Bürofläche im 2. OG

Objektbeschreibung

**DAS NEXT BIETET GROßZÜGIGEN RAUM ZUM ANDERSDENKEN, ENTWICKELN, TEAMWORKEN UND SCHAFFEN.**

Inmitten des stetig wachsenden Gewerbegebietes in Tempelhof-Schöneberg befindet sich direkt neben dem Kreativareal Malzfabrik das moderne Gebäude Next. In dem grauen Quader im minimalistischen Bauhausstil steht im 2. Obergeschoss ein helles Büro zur Verfügung.

Wir bieten 119 m<sup>2</sup> großen, hellen und flexiblen Arbeitsraum mit einem Ausblick auf 15.000 qm begrünte Parkanlage samt Wasserbecken – alles vollständig integriert in das Areal der Malzfabrik. Nachhaltigkeit, Synergien und ein herzliches Miteinander sind uns wichtig.

Ob Startup, Agentur, Produktionsfirma oder kreative Arbeitsgemeinschaft – wir suchen Mieter, die interessiert sind, diese Flächen mit Geist zu füllen.

## Lage

Etwa 15 Gehminuten ist der Fern-, S-Bahn- und Bus-Bahnhof Südkreuz entfernt

Etwa 3 Gehminuten bis zur nächsten Bushaltestelle Eresburgstraße (Bus 106)

Direktanschluss zur Stadtautobahn

**malzfabrik**

# Ausstattung

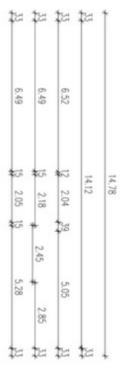
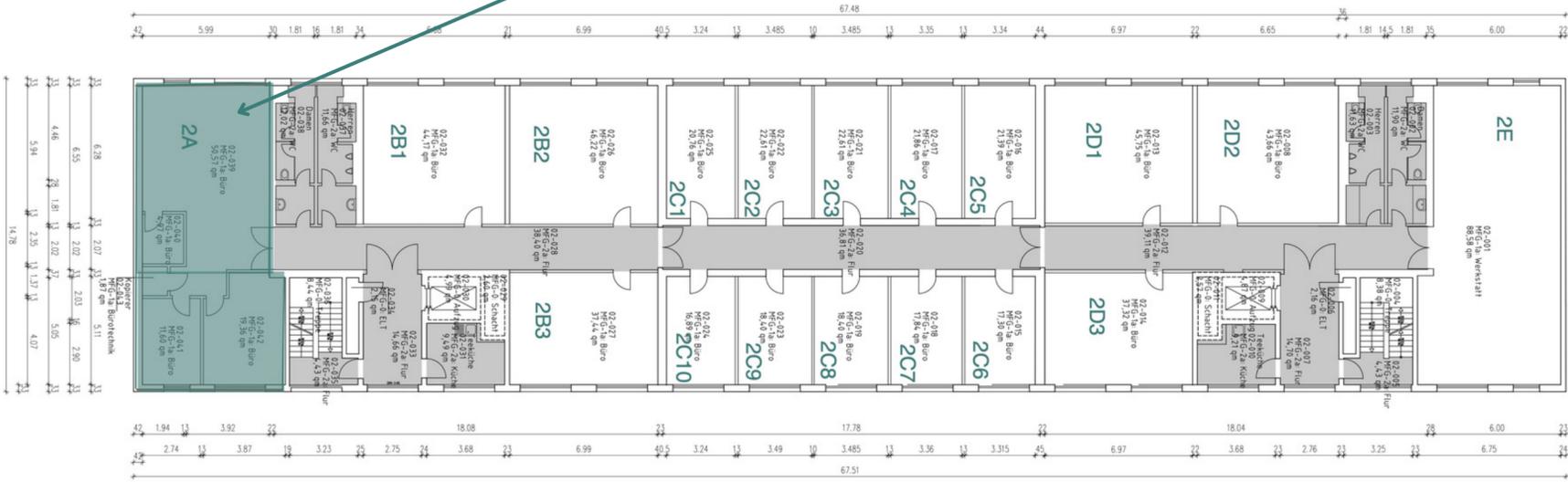
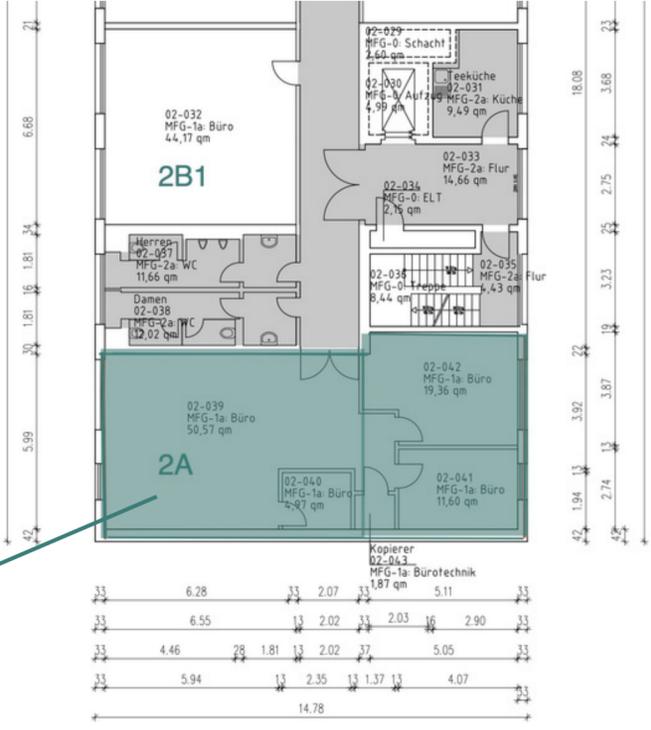
Aufzug	Zentralheizung	Parkett	Videoüberwachter Eingangsbereich
Simon Voss Schließsystem	Gegensprechanlage	Bestands-Mobiliar nach Absprache	Küchenbereich (inkl. Kühlschrank, ohne Wasseranschluss)
Modernes WC	Telefonanschluss (Glasfaseranschluss-option)	Nutzung der Parkanlage für Mittagspausen	Elektrische Außen-Verschattung
Parkplatz-Anmietung gegen Aufpreis möglich			

# Mietpreisangaben

Fläche des Raumes, inkl. Nebenflächen	119,05 m <sup>2</sup>
Nettokaltmiete Euro/m <sup>2</sup>	16,50 Euro
Nebenkostenvorauszahlung Euro/m <sup>2</sup>	4,50 Euro
Miete netto	1.964,33 Euro
Nebenkosten netto	535,73 Euro
Gesamtmieter netto	2.500,06 Euro
Umsatz-Steuer 19%	475,01 Euro
monatliche Gesamtmiete brutto*	2.975,06 Euro

\*jährliche Staffel 4% ab dem 01.01.2024

# Grundriss



# Das Areal

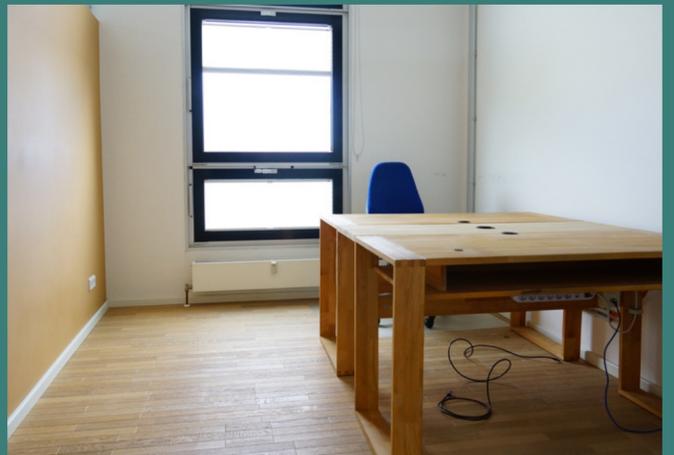
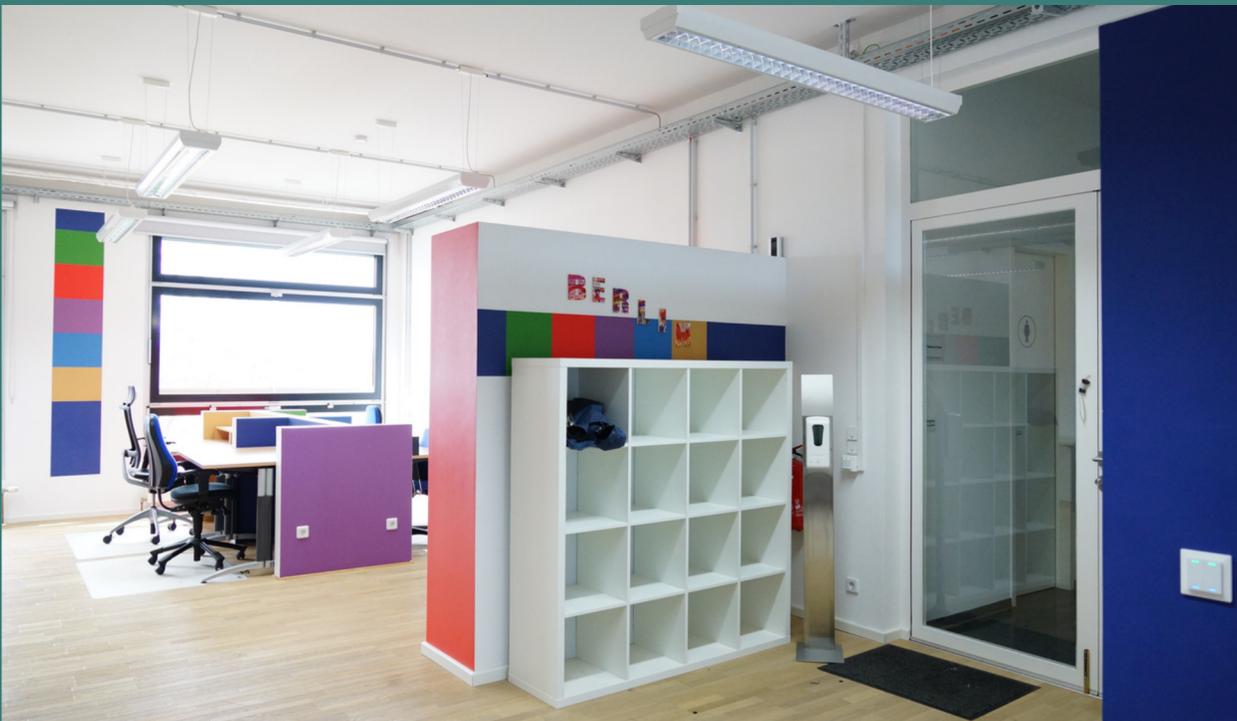
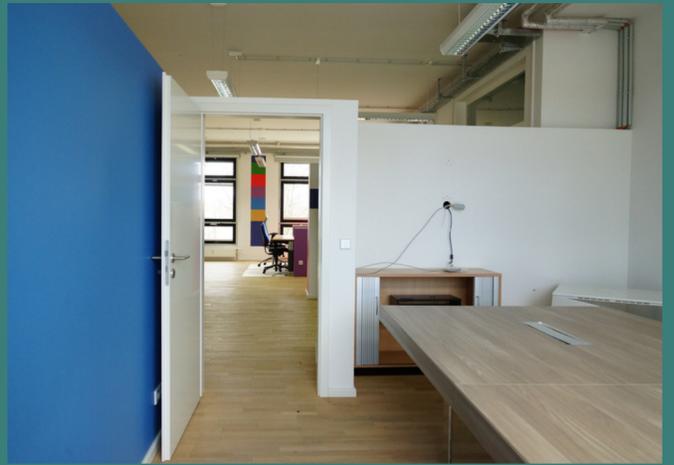


# Das Gebäude



# Die Fläche





# KONTAKT

**Mietermanagement**

**Ulrike Peters**

030 755 12 48 15

up@malzfabrik.de

[www.malzfabrik.de/vermietung](http://www.malzfabrik.de/vermietung)

**malzfabrik**