

# EXPOSÉ

**Fläche: Gebäude K - 203**

IGG Malzfabrik mbH / Next  
Bessemerstraße 16-22  
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**

# Heller und flexibler Kreativraum mit Ausblick

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 ab sofort in der 2. Etage wiesenseitig eine helle Bürofläche zur Verfügung.

Wir bieten einen hellen und flexiblen Arbeitsraum von 22,61 m<sup>2</sup> (zzgl. 7,84 m<sup>2</sup> Nebenflächen) mit Zugang auf 15.000 m<sup>2</sup> begrünte Parkanlage samt Wasserbecken an – 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 MieterInnen, 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

Gemeinschaftlich genutzte WC-Anlage	Gemeinschaftliche Nutzung der Teeküche (inkl. Spülmaschine und Kühlschrank)	Regelmäßige Reinigung der Gemeinschaftsflächen	Videüberwachter Eingangsbereich
Simon Voss Schließsystem	Gegensprechanlage	Zentralheizung	Elektrische Außen-Verschattung
Parkplatz-Anmietung gegen Aufpreis möglich	Telefonanschluss (Glasfaseranschluss-Option)	Nutzung der Parkanlage für Mittagspausen	Aufzug

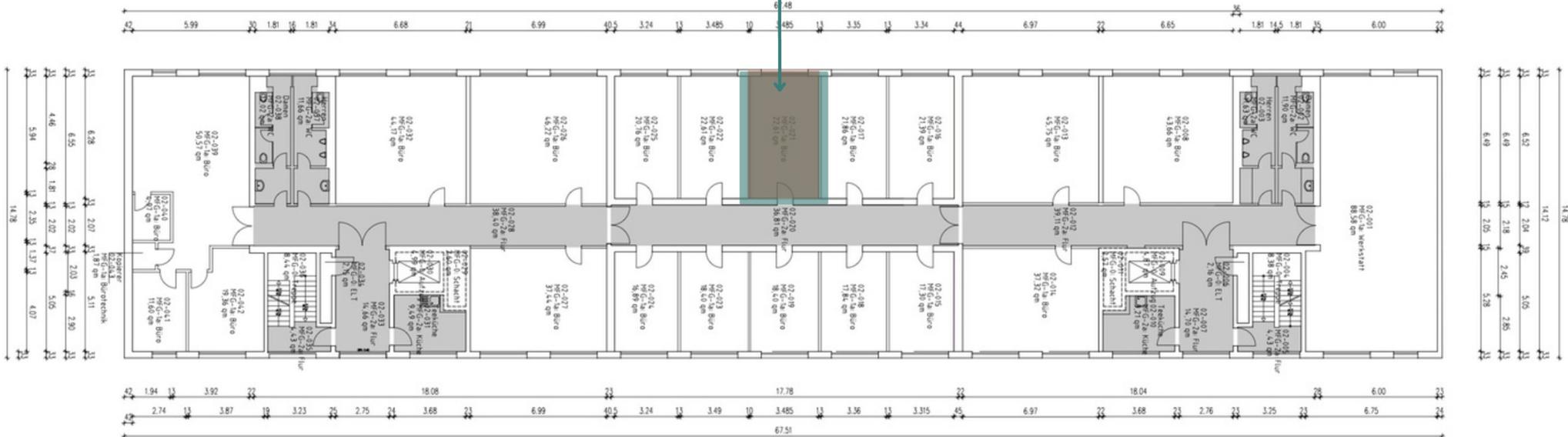
# Mietpreisangaben

Fläche des Raumes, inkl. Nebenfächen	30,45 m <sup>2</sup>
Nettofläche	22,61 m <sup>2</sup>
Nettokaltmiete Euro/m <sup>2</sup>	17,20 Euro
Nebenkostenvorauszahlung Euro/m <sup>2</sup>	4,70 Euro
Miete netto	523,74 Euro
Nebenkosten netto	143,12 Euro
Gesamtmiere netto*	666,86 Euro
Umsatz-Steuer 19%	126,70 Euro
<b>monatliche Gesamtmiere brutto</b>	<b>793,46 Euro</b>

\*jährliche Staffel 4 % ab dem 01.01.2026

# Grundriss

Fläche 2C3:  
22,61 qm



# Das Areal



# Die Fläche



# KONTAKT

**Mietermanagement**

**Ulrike Peters**

030 755 12 48 15

up@malzfabrik.de

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

**malzfabrik**