

# EXPOSÉ

**Fläche: Gebäude J - UG - 4 - Mitte - Keller**

IGG Malzfabrik mbH  
Bessemerstraße 2-14  
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 denkmalershaltender 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**

# Kellereinheit im Kellereigebäude

## Objektbeschreibung

Entdeckt unsere einladende Keller- oder Lagerfläche im Verwaltungsgebäude! Die Fläche ist bequem über einen Treppenzugang erreichbar und ein Lastenaufzug steht zusätzlich zur Verfügung. Mit einer Größe von 31,67 qm steht sie ab sofort zur Verfügung.

In unmittelbarer Nähe befindet sich der angrenzende Hof sowie eine großzügige, 15.000 qm große, begrünte Parkanlage mit einem Wasserbecken – alles vollständig in das Areal der Malzfabrik integriert.

Nachhaltigkeit, Synergien und ein herzliches Miteinander sind uns wichtig. Wir suchen Mieter, die interessiert sind, diese Fläche 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

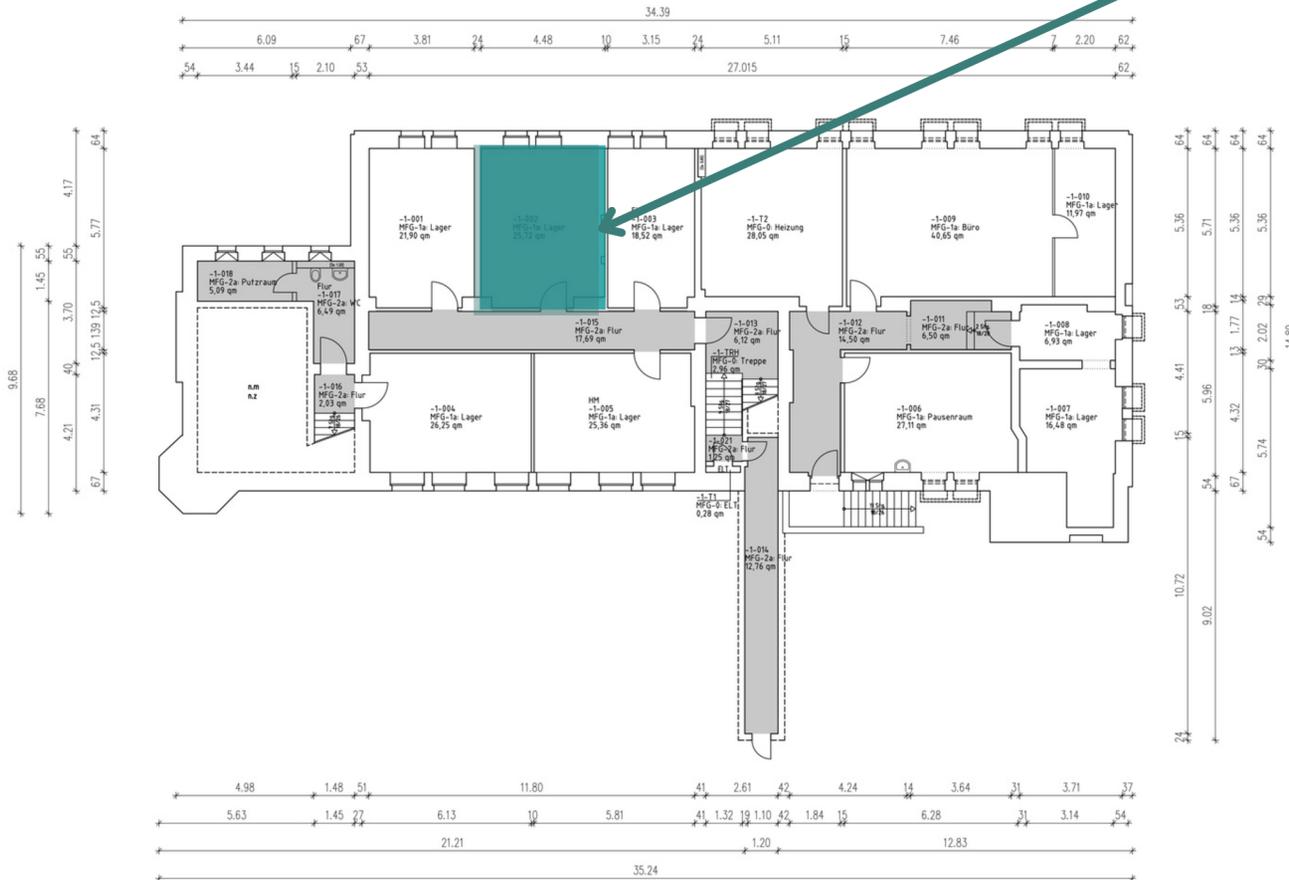
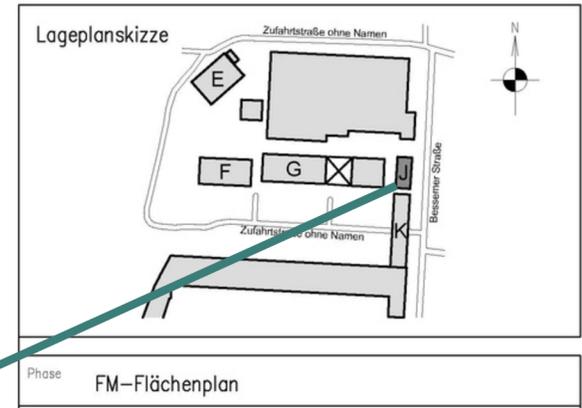
**malzfabrik**

# Mietpreisangaben

Fläche des Raumes, inkl. Nebenflächen	31,67 m <sup>2</sup>
Fläche des Raumes, exkl. Nebenflächen	25,72 m <sup>2</sup>
Nettokaltmiete Euro/m <sup>2</sup>	9,00 Euro
Nebenkostenvorauszahlung Euro/m <sup>2</sup>	3,00 Euro
Miete netto	285,03 Euro
Nebenkosten netto	95,01 Euro
Gesamtmiere netto	380,04 Euro
Umsatz-Steuer 19%	72,21 Euro
<b>monatliche Gesamtmiere brutto*</b>	<b>452,25 Euro</b>

\*jährliche Staffel 4 % ab dem 01.01.2026

# Grundriss



# 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**