WESTFALIA
ImmobilienVerwaltung

Objektnummer: 20.0306.3.0002

## Ruhig gelegene Gewerbefläche im Innenhof eines denkmalgeschützten Altbaus

Diese modernisierte Gewerbeeinheit befindet sich in ruhiger Innenhoflage eines repräsentativen, denkmalgeschützten Altbaus. Die Räume überzeugen durch ihr freundliches Ambiente und großzügige Tageslichteinflüsse.

Die Mietflächen präsentieren sich renoviert mit weißem Farbanstrich und charakteristischen Kappendecken. Hochwertiges Echtholzparkett sorgt für ein ansprechendes Erscheinungsbild und eine angenehme Arbeitsatmosphäre.

Jede Etage (ausgenommen das Souterrain) ist mit zwei getrennten WC-Anlagen sowie einer Teeküche (vom Vormieter übernommen) ausgestattet. Insgesamt stehen vier Mieteinheiten mit Flächen von ca. 160 m² bis zu insgesamt ca. 950 m² zur Verfügung.
Der Innenhof kann von den Mietern zur Pausengestaltung genutzt werden und trägt zu einem angenehmen Arbeitsumfeld bei.

Diese Flächen eignen sich besonders für Büros, Agenturen oder Dienstleistungsunternehmen, die Wert auf ein ruhiges, repräsentatives Arbeitsumfeld mit historischem Flair legen.

Eine Aufzugsanlage ist im Gebäude nicht vorhanden, daher ist keine Barrierefreiheit gegeben.

## Adresse & Objektinformationen:

| | | | |
|---|---|---|---|
| PLZ / Ort: | 10961 Berlin | Gesamtfläche: | 949,78 m² |
| Stadtteil: | Kreuzberg | | |
| Straße: | Nostitzstr. 20 | | |
| Wohnungstyp: | Bürogebäude | | |

## Kosten:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Netto-Kaltmiete: | 16.737,00 € | Betriebskosten: | 2.750,00 € |
| Warmmiete: | 19.487,00 € | Heizkosten: | 1.500,00 € |
| Kaution: | 50.212,00 € | | |

## Bausubstanz & Energieausweis:

| | |
|---|---|
| Energieausweisart: | Verbrauchsausweis |
| Baujahr: | 1892 |
| Heizungsart: | Zentralheizung |
| Energieträger: | Gas |

## Ausstattung:

- Attraktive Büro- und Studioflächen sowie Lagerflächen ab 160 m²
- Hochwertige Parkettböden für ein repräsentatives Ambiente
- Vorhandene WC-Anlagen für Komfort
- Klimaanlage im Dachgeschoss für angenehmes Raumklima
- Effiziente Gaszentralheizung
- Elektro- und Netzwerkverkabelung (Bodentanks) gemäß Bestand
- Kfz-Stellplätze im Innenhof zur Anmietung verfügbar
- Langfristige Planungssicherheit durch Vertragslaufzeit von 10 Jahren mit einmaligem Sonderkündigungsrecht nach 5 Jahren
- Indexbezogene Mietanpassung für faire Konditionen
- Sicherheit durch Kaution in Höhe von 3 Bruttomieten
- Andienung für Kleintransporter möglich
- Kein Energieausweis erforderlich gemäß §16 Satz 5 EnEV für denkmalgeschützte Gebäude

## Lage

Die Immobilie befindet sich in der Nostitzstraße 20, 10961 Berlin, mitten im beliebten Bergmannkiez im Stadtteil Kreuzberg. Diese Lage zählt zu den gefragtesten Wohn- und Geschäftsadressen der Hauptstadt. In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Vielzahl an Cafés, Restaurants und Geschäften, die für eine lebendige und inspirierende Umgebung sorgen. Grünflächen wie der Victoriapark, der Landwehrkanal sowie das weitläufige Tempelhofer Feld sind bequem zu Fuß erreichbar und bieten ideale Möglichkeiten für Erholung und Pausen im Freien. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: U-Bahn-Stationen (z.?B. Gneisenaustraße, Mehringdamm) sowie Buslinien liegen in kurzer Entfernung und ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Teile Berlins. Die Nostitzstraße 20 kombiniert somit eine ruhige Hoflage mit der urbanen Vielfalt Kreuzbergs – ein idealer Standort für Unternehmen, die Wert auf ein repräsentatives Umfeld mit guter Erreichbarkeit legen.

## Sonstiges

Sie möchten mehr erfahren? Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren – unser Team steht Ihnen gerne für einen Besichtigungstermin und alle weiteren Fragen zur Verfügung. Die Westfalia Immobilienverwaltung GmbH ist seit vielen Jahren Ihr zuverlässiger Partner für Wohn- und Gewerbeimmobilien. Vertrauen Sie auf unsere Expertise und professionelle Vermittlung – wir stehen Ihnen jederzeit beratend zur Seite. Rechtshinweis: Bitte beachten Sie, dass die im Exposé gemachten Maßangaben geringfügig abweichen können.

## Ansprechpartner

Westfalia Immobilienverwaltung GmbH

## Fotos

