



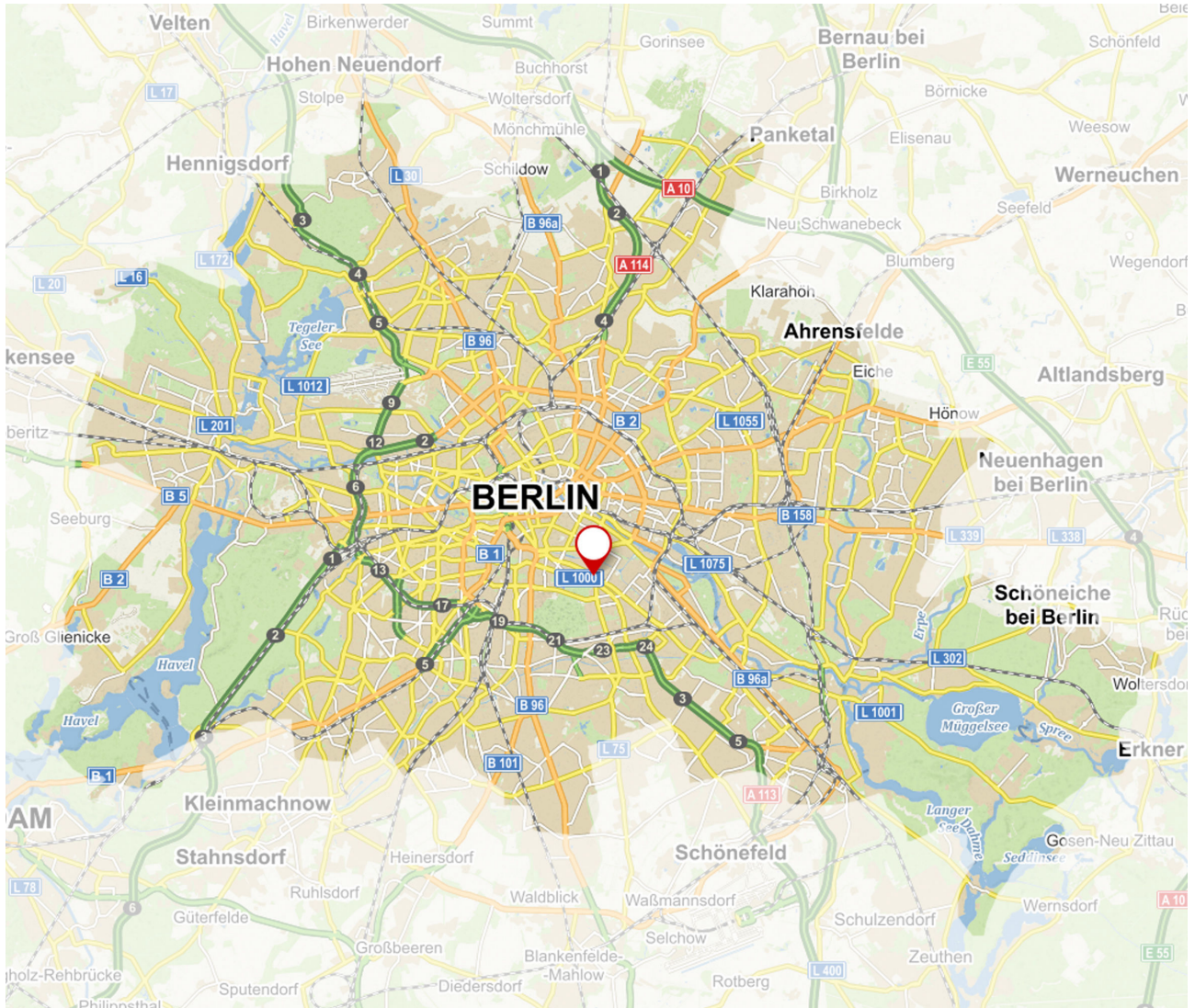
Objekt: 46/1003/2/61

## **Attraktive Gewerbefläche in Berlin – Kreuzberg: Ideal für Ihr Business!**

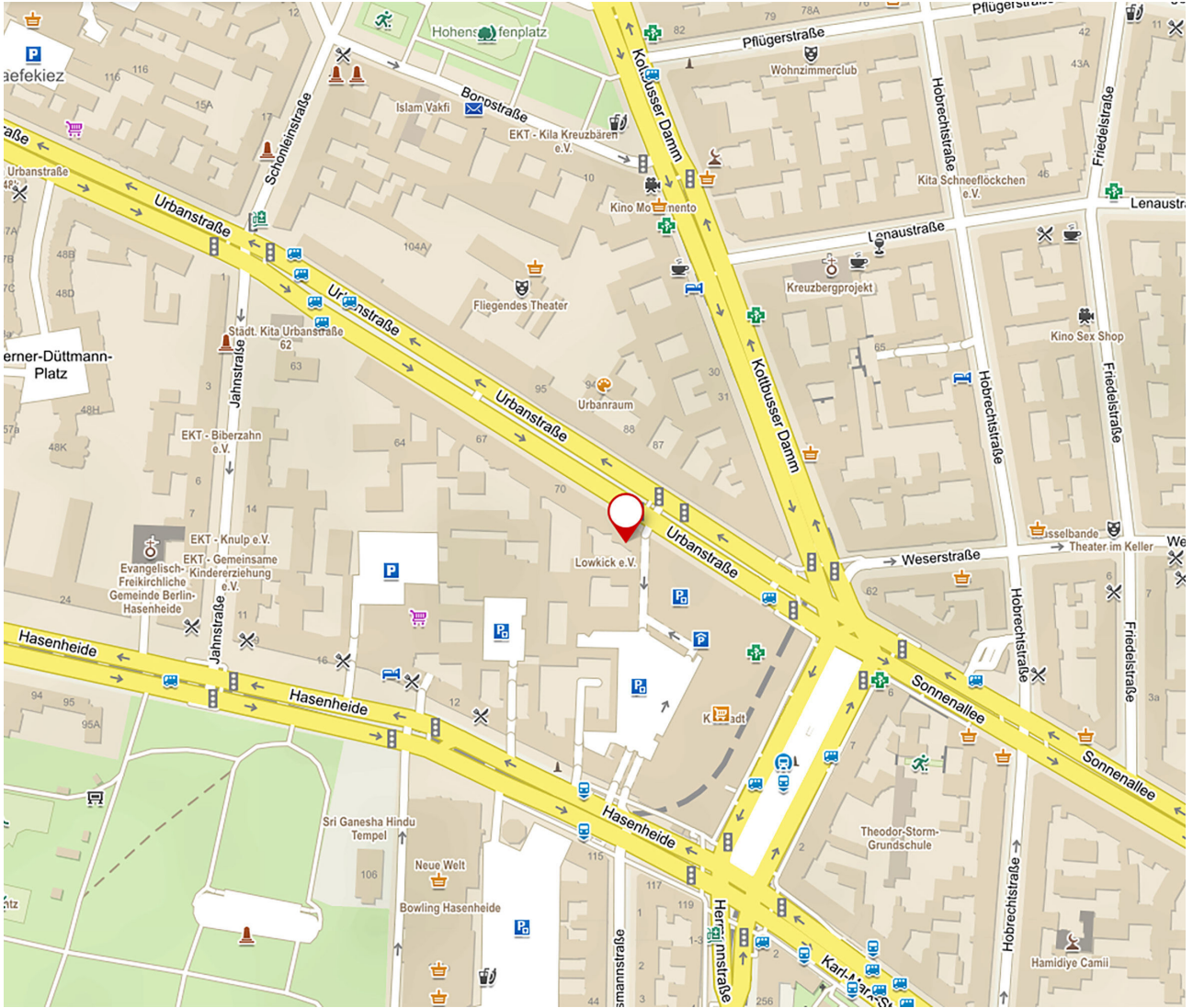
Bürofläche, Urbanstraße 71

10967 Berlin / Kreuzberg

# Lageplan



Makrolage



Mikrolage

# Überblick

## Technische-Angaben

Gebäude | 2

## Geografische-Angaben

Straße | Urbanstraße  
Hausnummer | 71  
PLZ | 10967  
Ort | Berlin / Kreuzberg  
Etage | 3

## Flächen

Gesamtfläche | ca. 155 m<sup>2</sup>  
teilbar ab | ca. 155 m<sup>2</sup>  
Raumhöhe | 3,6 m

## Preise

Nettokaltmiete / m<sup>2</sup> ab | 19,50 €  
Nebenkosten / m<sup>2</sup> ab | 4,40 €  
Nettokaltmiete / Monat ab | 3.015,87 €  
Hinweis Nebenkosten | inkl. Betriebskostenpauschale, Heizung, Be- und Entwässerung, der Verwaltungskosten- und Infrastrukturpauschale  
Preise zzgl. MwSt. | Ja  
Provisionsfrei | Ja

## Ausstattung

Ausstattungsqualität | Normal  
Boden | Laminat

Fahrstuhl  
Deckenlast in kg/qm  
Barrierefrei  
Toiletten

Personenaufzug  
500  
Ja  
Ja

# Beschreibung

## KEYFACTS:

- ca. 154,66 m<sup>2</sup> im 3. OG im gemütlichen, ruhigen Innenhof
- viel Tageslicht für eine optimale Arbeitsatmosphäre
- 1 Konferenzraum, Hängeleuchten und Schallschutzsegel
- innenliegende getrennte WC-Anlagen
- Zugang zum Personenaufzug
- Wachschutz
- Highspeed-Internet möglich
- Zugang zu Personenaufzügen vorhanden
- peux à peux Umsetzung eines digitalen Wegeleitsystems
- Betreuung des Objektes durch festen Hausmeister

## HISTORIE:

Für ganz Korrekte zählen die Marzipan-Höfe in der Urbanstraße noch zum Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Die dekorativen Gewerbehöfe an der Grenze zwischen den Bezirken Kreuzberg und Neukölln entstanden 1910 unter Aufsicht von Bauherr Helmut Piefke auf dem Gelände eines ehemaligen Holzlagers. Bekannt wurden die Höfe vor allem durch die Berliner Marzipanfabrik Georg Lemke & Co., die bis 1968 hier feinstes Marzipan herstellte. Die Höfe selbst sind dabei zweifellos ein architektonisches Zuckerwerk, das auch den Zweiten Weltkrieg weitgehend unbeschadet überstand. So konnten unmittelbar nach Kriegsende die ersten Ausgaben der „Täglichen Rundschau“ hier gedruckt werden.

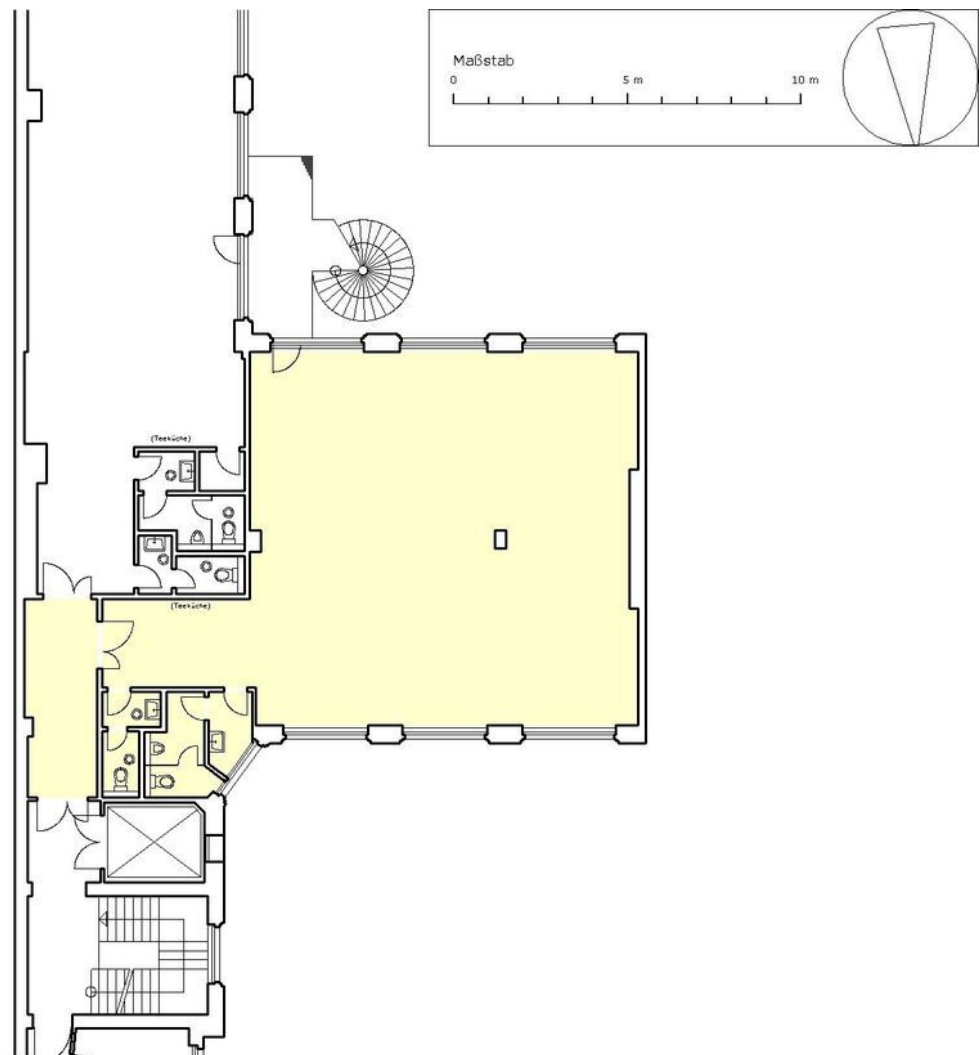
# Ausstattung

Zwei der drei Höfe sind voll unterkellert. Dabei liegt die Deckentragfähigkeit bei 500 bis 1.000 kg pro Quadratmeter. Außerdem hat jede Gewerbeeinheit Zugang zu den zwei Lastenaufzügen. In allen Büroetagen, Geschäftsräumen und Werkstätten ist für eine strukturierte Datenverkabelung und direkte Internetanbindung gesorgt. Zudem bietet jede Etage separate Damen- und Herren- WC's sowie teilweise Duschen. Wasseranschlüsse und Fliesenpiegel für Teeküchen sind vorhanden.

## Lage

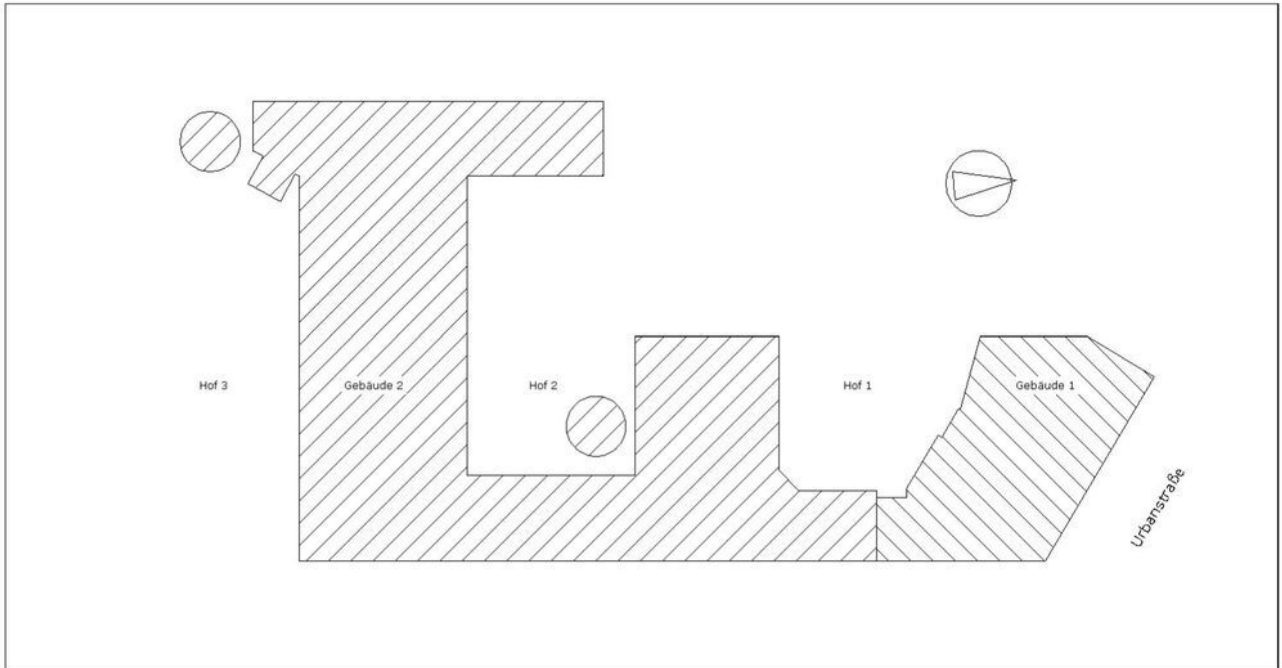
Der Gewerbehof Urbanstraße befindet sich nahe des sogenannten Graefekiez zwischen Kottbusser Damm und Hasenheide im Bezirk Kreuzberg angrenzend zum Bezirk Neukölln. Der Hermannplatz, ein pulsierendes Areal mit Wochenmarkt, Karstadt-Kaufhaus, Einkaufsmöglichkeiten und Cafés liegt nur wenige Meter zu Fuß entfernt. Hier befindet sich auch der gleichnamige U-Bahnhof mit den Linien U8 (Hermannstraße - Wittenau) und U7 (Rathaus Spandau - Rudow) sowie die Haltestelle der Buslinie 129 (Hermannplatz - Roseneck).

# Grundriss



Grundriss Einheit - 1





Grundriss Standort - 3

# Impressionen



Innenansicht



Innenansicht



Innenansicht



Objektansicht



Objektansicht

# Ihr Ansprechpartner

Herr Alexander Bähr (Junior Leasing Manager)

GSG Asset Management GmbH

Geneststraße 5

10829 Berlin

Telefon: +49 30 39093 045

Fax: +49 30 39093 199

Mobil: +49 162 1334185

E-Mail: [alexander.baehr@gsg.de](mailto:alexander.baehr@gsg.de)

Web: <https://asset-management.gsg.de/>

## Rechtshinweis

Dieser Prospekt enthält eine Vielzahl von Informationen und Hinweisen. Alle Angaben, Darstellungen und Inhalte wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt, wengleich eine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit nicht übernommen werden kann. Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Für Art und Umfang der jeweiligen Vermietung sind allein die geschlossenen Verträge nebst ihren Anlagen verbindlich. Die in den Plänen oder Zeichnungen etwaig dargestellte Möblierung oder Raumaufteilung stellt nur eine Möglichkeit dar und ist nicht Vertragsbestandteil. Ein Mietangebot erfolgt freibleibend und unter dem Vorbehalt der Zwischenvermietung. Bei den Visualisierungen handelt es sich um freie, künstlerische Darstellungen, die nicht unbedingt die Realität wiedergeben.