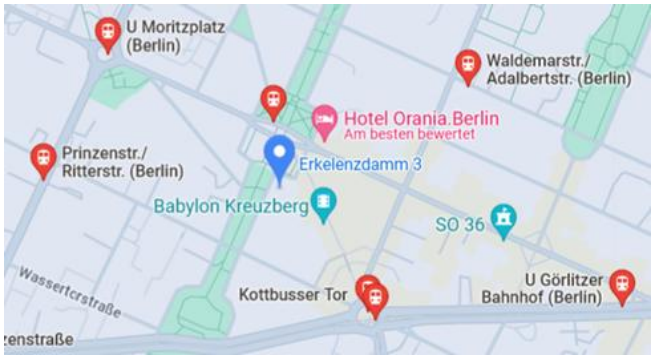
Exposé

Kernsaniertes Handwerkerhaus in gefragter Kiezlage
-Denkmalschutz-

Erkelenzdamm 3 • 10999 Berlin-Kreuzberg

EXPOSÉ



Standort und nahegelegener ÖPNV

Haupteingang/Zufahrt straßenseitig Erkelenzdamm

STANDORT

- Bezirk: Friedrichshain-Kreuzberg
- S-Bahn: Jannowitzbrücke ca. 15 Min.
- U-Bahn: Kottbusser Tor/Moritzplatz ca. 10 Min.
- Bus: Oranienplatz ca. 1 Min.
  Waldemarstr./Adalbertstr. ca. 3 Min.

ZAHLEN UND FAKTEN

- Baujahr: 1935
- Sanierung nach KfW 55-Standard
- Mietfläche gesamt: ~ 796 m²
- Anzahl Mieteinheiten: 9
- Fläche der ME: ~ 72 m² - 122 m²
- Max. zulässige Arbeitsplätze je ME: 9-16
- Lichte Raumhöhe: 2,70 m – 2,99 m
- Deckentraglast: 5,00 KN/m²
- Bodenbelag: VH: Estrich, SF: Estrich/Holz
- Heizsystem: Wärmepumpe
- Deckenheizplatten
- Lastenaufzug mit Zugang über Innenhof (nur für die Einheiten im SF)
- Teeküche/Anschlüsse für eigene Küchenzeile
- Sanitäranlagen/ME
- Unterkellert – Anmietung zusätzl. Lagerflächen möglich

Konditionen

- Laufzeit Mietvertrag: nach Absprache
- Mietzins: 17 €-18,50 €/m² netto
- Betriebs-/Heizkostenvorauszahlung: 4,00 €/m²
- Verwaltungskosten: 2% der NKM
- Kaution: 3 Monatsmieten
- Vermietung ab: Q2 2026
- Unterschiedliche Nutzungen darstellbar
- Nutzungsspezifischer Ausbau muss den Denkmalschutzrichtlinien entsprechen

EXPOSÉ

Beispielraum Mieteinheit Seitenflügel

Objektbeschreibung

Die Gewerbeimmobilie im Erkelenzdamm 3 ist Bestandteil des Denkmalgeschützten Bauensembles Oranienstraße. Das Objekt entspricht der historischen Bebauung mit Vorder-/Hinterhaus und Innenhöfen, die durch eine Tordurchfahrt erschlossen werden. Da dieser zu einem angrenzenden Wohngebäude ausgerichtet ist, ist ausschließlich Handwerk anzusiedeln, welches den Lärm- und Schallschutz Anforderungen an Wohngebäuden nicht entgegensteht.

EG – 4.OG

Über den vorderen Treppenaufgang erreicht man sowohl die Mieteinheiten im Vorderhaus, als auch die im Seitenflügel. Der Durchgang zum Innenhof erschließt zudem, über ein weiteres Treppenhaus und den im Zuge der Sanierung erneuerten Lastenaufzug, sämtliche Mieteinheiten im SF.

Im Erdgeschoss befinden sich straßenseitig im VH Werk-/Büroräume, während im SF eine ca. 88m² große Werkhalle vorzufinden ist.

Das EG wird als eine zusammenhängende Fläche vermietet.

1. – 4.OG: Die Grundrisse/der Aufbau der Mietflächen in den Obergeschossen 1-4 ähneln sich stark und unterscheiden sich nur geringfügig in puncto Gesamtfläche. Hier besteht jeweils die Möglichkeit Flächen im VH und SF separat oder auch im Verbund anzumieten. Jede Mieteinheit beherbergt jeweils eine Teeküche, sowie Sanitäranlagen.

Beispielraum Mieteinheit Vorderhaus

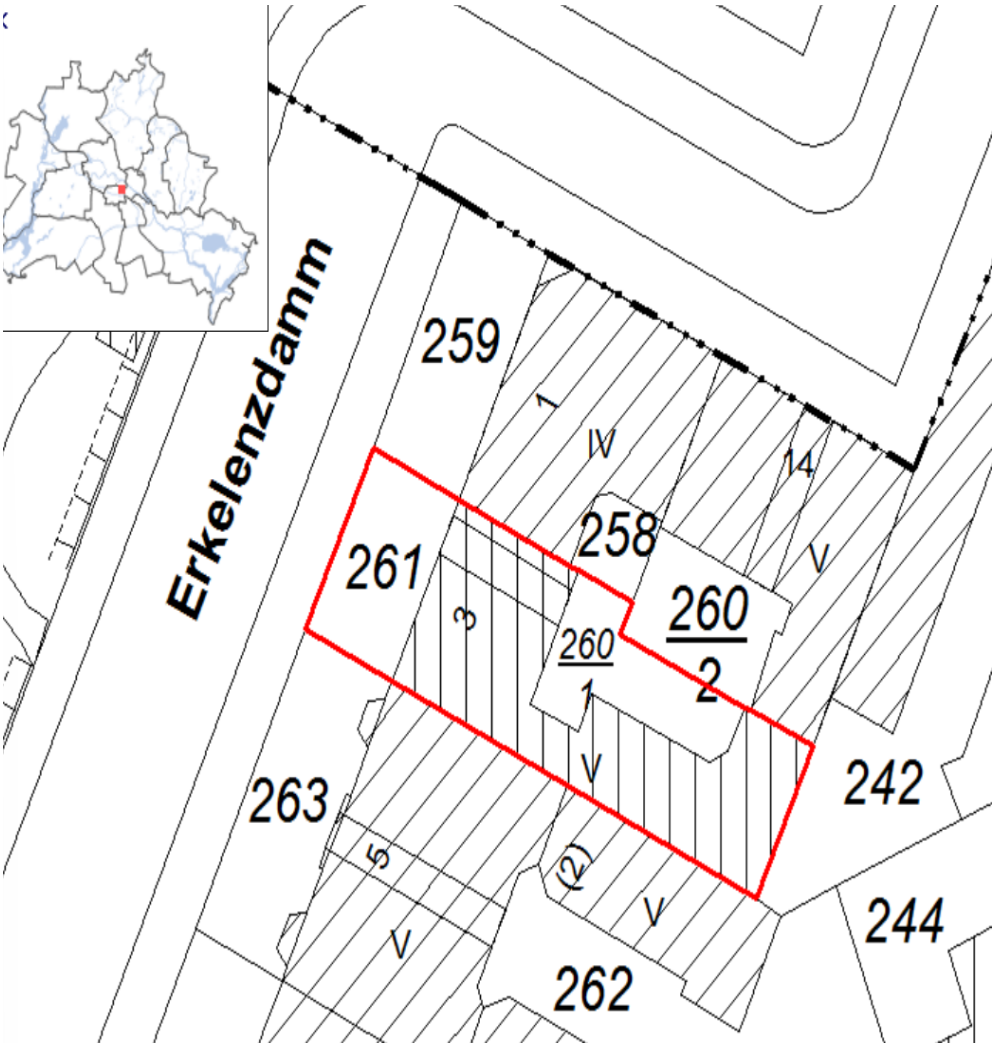
WEITERE INFORMATIONEN ERHALTEN SIE GERNE ÜBER

Sven Brodersen • PAM-AM I
Tel: +49 30 90166 1844
E-Mail: Sven.Brodersen@bim-berlin.de

ANLAGEN

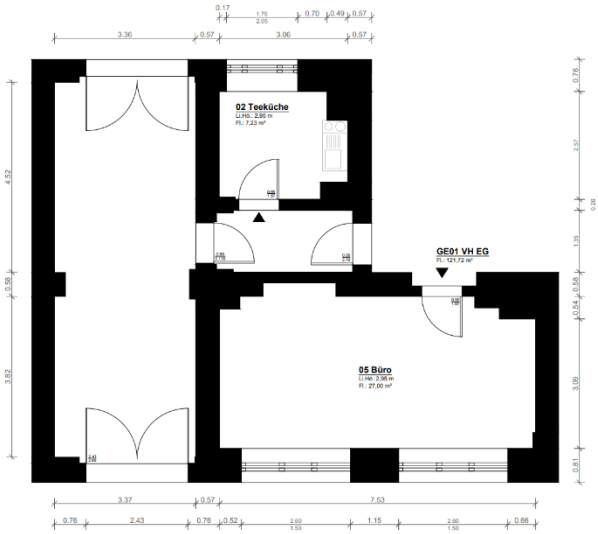
Lageplan
Grundrisse

ANLAGEN

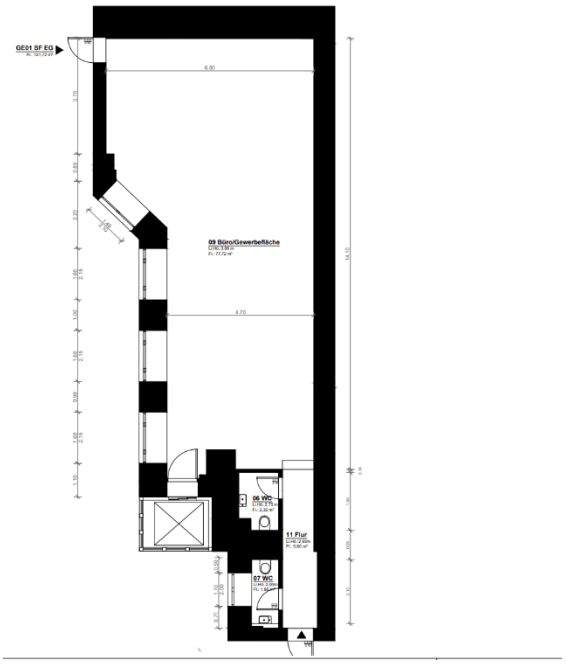


Lageplan Liegenschaft (rot)

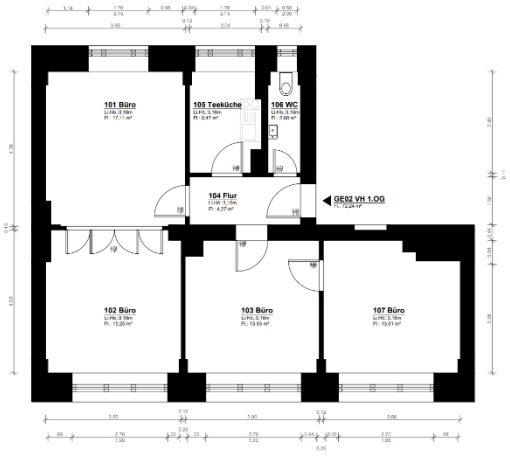
ANLAGEN



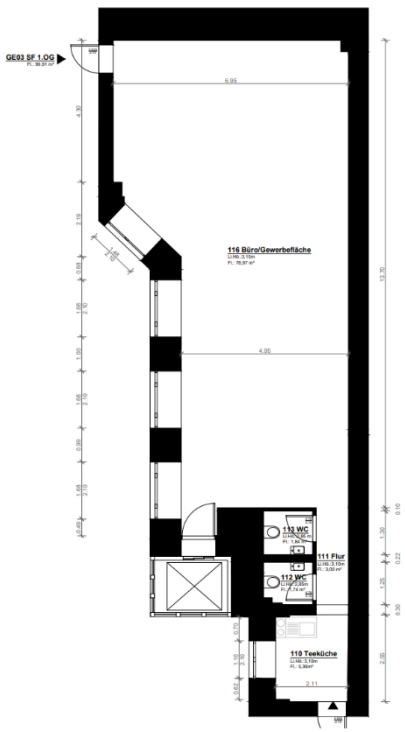
VH EG



SF EG



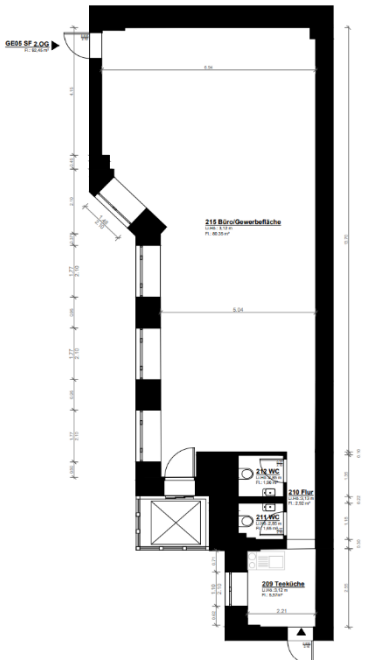
VH 1.OG



SF 1.OG

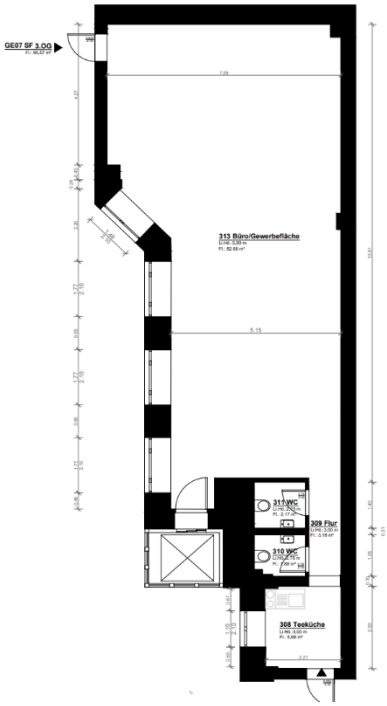
ANLAGEN

VH 2.OG



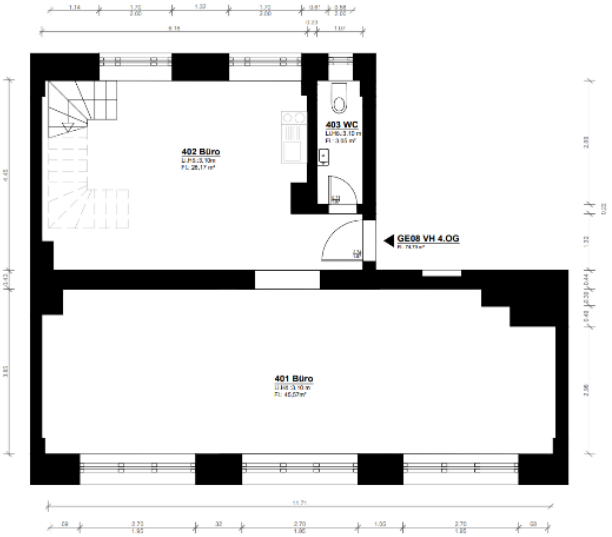
SF 2.OG

VH 3.OG

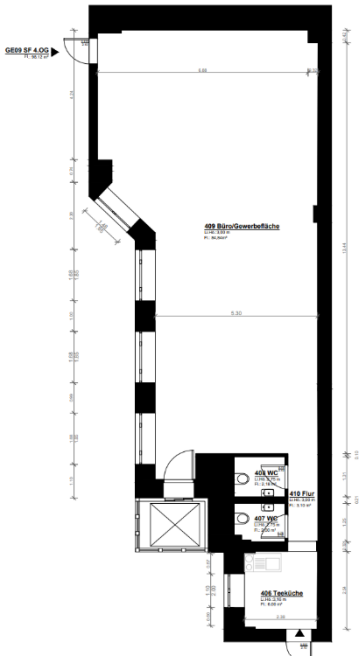


SF 3.OG

ANLAGEN



VH 4.OG



SF 4.OG