

Exposé

Attraktive Gewerbefläche in Kreuzberg - provisionsfrei

Allgemeine Daten

Adresse:	Lindenstr. 115, 10969 Berlin
Stadtteil:	Kreuzberg
Bezirk / Stadtbezirk:	Friedrichshain-Kreuzberg
Objektart:	Wohn- und Geschäftsgebäude
Vermarktungsart:	Miete
Büro- / Praxisfläche:	129,86 m²
Verfügbar ab:	01.08.2026
Eigentümer:	Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH



Zusatzinformationen

Etagenanzahl:	16
Provision:	Nein
Denkmalschutzobjekt:	Nein

Bausubstanz und Energieausweis

Energieausweis:	Liegt vor
Erstellungsdatum:	Ab 1. Mai 2014
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch:	197,20 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten:	Ja
Wesentliche Energieträger:	Fernwärme
Baujahr:	1971
Heizungsart:	Fernwärme



Mietzusammensetzung

Mietpreis:	2.077,76 €
VZ Nebenkosten:	1.111,00 €
Gesamtkosten:	<u>3.188,76 €</u>
Mietpreis Typ:	Miete pro Monat
Kaution:	9.566,28 €



Objektbeschreibung

Im Erdgeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses in der Lindenstraße 115, 10969 Berlin, befindet sich diese großzügige Gewerbefläche mit klarer, funktionaler Raumaufteilung.

Die Einheit besteht im Wesentlichen aus zwei großen Haupträumen (Raum 1 und Raum 2) sowie einem Sanitärbereich mit zwei separaten WCs und einer Teeküche.

****Raum 1****

Der Hauptbereich ist ein weitläufiger, offen gestalteter Raum mit einer markanten, halbrund verlaufenden Außenfassade. Diese Form eignet sich ideal für eine gut sichtbare Schaufensterfront und schafft eine einladende Atmosphäre für Laufkundschaft. Durch die großzügige Fläche bietet Raum 1 vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Verkaufsfläche, Showroom, Büro- oder Atelierbereich. Mehrere Zugänge sorgen für eine gute Erschließung und flexible Zonierung innerhalb des Raumes.

****Raum 2****

Der zweite Raum ist als ruhiger, rechteckiger Bereich ausgebildet und über eine Innentür mit Raum 1 verbunden. Zudem verfügt er über einen eigenen Zugang von außen, was sich insbesondere für Lieferungen, separate Büro- oder Lagerbereiche anbietet. Entlang einer Wand ist eine Teeküche vorgesehen, die Pausen- und Aufenthaltsmöglichkeiten für Mitarbeiter schafft.

****Sanitärbereich****

Zwischen Raum 1 und Raum 2 liegt der kompakte Sanitärtrakt mit zwei getrennten WCs (WC 1 und WC 2). Die Anordnung ist funktional und gut erreichbar aus beiden Haupträumen, ohne die Nutzfläche wesentlich zu beeinträchtigen.

****Zusammenfassung****

Die angebotene Fläche im Erdgeschoss überzeugt durch:

- repräsentativen Hauptraum mit großer, halbrunder Fensterfront
- zweiten, ruhigen Raum mit separatem Außenzugang
- zwei WCs und integrierter Teeküche
- flexible Nutzungsmöglichkeiten (Einzelhandel, Dienstleistung, Büro, Atelier, Praxisähnliche Nutzung, je nach Genehmigung)

Die Lage in der Lindenstraße 115 im zentralen Berliner Stadtgebiet sowie die klare, moderne Grundrissgestaltung machen diese Gewerbefläche zu einer attraktiven Option für Unternehmen, die Wert auf Sichtbarkeit, Funktionalität und eine repräsentative Präsenz legen.

Bei der Vermietung der Räumlichkeiten haben wir uns entschieden, die Option der Umsatzsteuer zu ziehen. Das bedeutet, dass zusätzlich zur angegebenen Miete die gesetzliche Umsatzsteuer erhoben wird. Bitte berücksichtigen Sie in diesem Zusammenhang, dass sich auch die oben genannte Kautionsentsprechung dem aktuellen Steuersatz erhöhen wird.

Es ist wichtig zu wissen, dass während der Vertragsverhandlungen Anpassungen am Mietpreis möglich sein könnten, je nachdem, welche spezifischen Vereinbarungen getroffen werden. Falls Sie Interesse an der Anmietung der Gewerbefläche haben, laden wir Sie herzlich dazu ein, uns Ihr Nutzungskonzept per E-Mail zukommen zu lassen. Sie können uns unter der E-Mail-Adresse vermietung-gewerbe@gewobag.de kontaktieren. Nach Erhalt Ihres Konzepts arrangieren wir gerne einen Besichtigungstermin.

Ausstattungsbeschreibung

Warmwasserversorgung dezentral - Durchlauferhitzer

Lagebeschreibung

Die Gewerbefläche befindet sich in der Lindenstraße 115, 10969 Berlin, im südlichen Berliner Zentrum an der Grenze zwischen Kreuzberg und Mitte. Die Lage zeichnet sich durch eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie eine gewachsene, urbane Infrastruktur aus.

ÖPNV-Anbindung

In fußläufiger Entfernung liegen mehrere U-Bahnhöfe:

U-Bhf. Hallesches Tor mit den Linien U1, U3 und U6

U-Bhf. Kochstraße/Checkpoint Charlie mit der Linie U6

Über diese Linien besteht eine direkte Verbindung in die City West (Zoo/Kurfürstendamm), nach Mitte (Friedrichstraße, Alexanderplatz) und in die südlichen Bezirke. Zusätzlich verkehren in der Umgebung mehrere Buslinien, u. a. die Metrobuslinien M29 und M41 sowie weitere Stadtbuslinien, die eine schnelle Anbindung in Richtung Potsdamer Platz, Hauptbahnhof und Neukölln bieten. Der S-Bahnhof Anhalter Bahnhof (S1, S2, S25, S26) ist mit dem Bus oder zu Fuß gut erreichbar und bindet die Fläche an das gesamte S-Bahn-Netz an.

Autoverkehr und Fernstraßen

Mit dem Pkw ist die Gewerbefläche über die mehrspurige Friedrichstraße sowie die Hallesche Straße/Mehringdamm schnell erreichbar. Die Stadtautobahn A100 ist je nach Route in ca. 10–15 Minuten erreichbar (z. B. Auffahrten Tempelhofer Damm oder Oberlandstraße). Über die Bundesstraßen B1/B5 und B96 bestehen zügige Verbindungen in Richtung Innenstadt, Süden und Westen Berlins.

Umfeld & Infrastruktur

Das direkte Umfeld ist geprägt von einer Mischung aus Wohnbebauung, Bürohäusern, Dienstleistungsbetrieben und Einzelhandel. In wenigen Gehminuten erreichbar sind:

zahlreiche Cafés, Restaurants und Imbisse für die Mittagsversorgung

Supermärkte, Bäckereien und Drogerien für den täglichen Bedarf

verschiedene Dienstleister wie Banken, Apotheken, Ärzte, Fitnessangebote

kulturelle Einrichtungen und Sehenswürdigkeiten im Bereich Checkpoint Charlie, Jüdisches Museum, Berlinische Galerie und Hallesches Tor

Durch diese dichte, urbane Struktur profitieren sowohl Mitarbeiter als auch Kunden von kurzen Wegen und einem lebendigen Umfeld.

Fazit

Die Lage in der Lindenstraße 115 bietet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit U-Bahn, Bus und S-Bahn, eine schnelle Erreichbarkeit wichtiger Verkehrsachsen und Autobahnanschlüsse sowie eine umfassende Versorgungs- und Dienstleistungsstruktur. Damit ist die Gewerbefläche ideal geeignet für Unternehmen, die auf gute Erreichbarkeit, Laufkundschaft und ein repräsentatives, innerstädtisches Umfeld Wert legen.

Sonstiges

Hinweis zu Ihrem Schutz: Wir vermieten provisionsfrei gemäß § 2 WoVermG. Personen, die im Auftrag der Gewobag tätig sind, dürfen keine Provision von Ihnen verlangen.

Alle Angaben in diesem freibleibenden Angebot wurden mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes zusammengestellt.

Eine Gewähr/Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit aller Informationen kann jedoch nicht übernommen werden.

Sämtliche Informationen hierin sind nur für den Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln.

Die Angaben von Werten in Euro, Metern, Quadratmeter, Einheiten o.ä. dienen lediglich der Orientierung und müssen gegebenenfalls durch den Mietinteressenten überprüft werden.

Diese Unterlage und Information ersetzt keine detaillierte kaufmännische, rechtliche, steuerliche und technische Prüfung durch den Mietinteressenten selbst.

Fotografien, Modellabbildungen, Planzeichnungen, Illustrationen und Lage-, Bau- und Ausstattungsbeschreibungen entsprechen im Einzelfall gegebenenfalls nicht dem letzten Stand. Rechtlich bindend sind allein die Regelungen und Anlagen einer vertraglichen Vereinbarung (Mietvertrag).

Die Gewobag als Vermieterin schließt Gewerbemietverträge und spätere Nachträge hierzu ausschließlich in Schriftform ab. Dies bedeutet, dass Gewerbemietverträge und Nachträge hierzu nur zustande kommen, wenn diese jeweils mit eigenhändigen Originalunterschriften aller Vertragsparteien auf einem Dokument unterzeichnet sind.

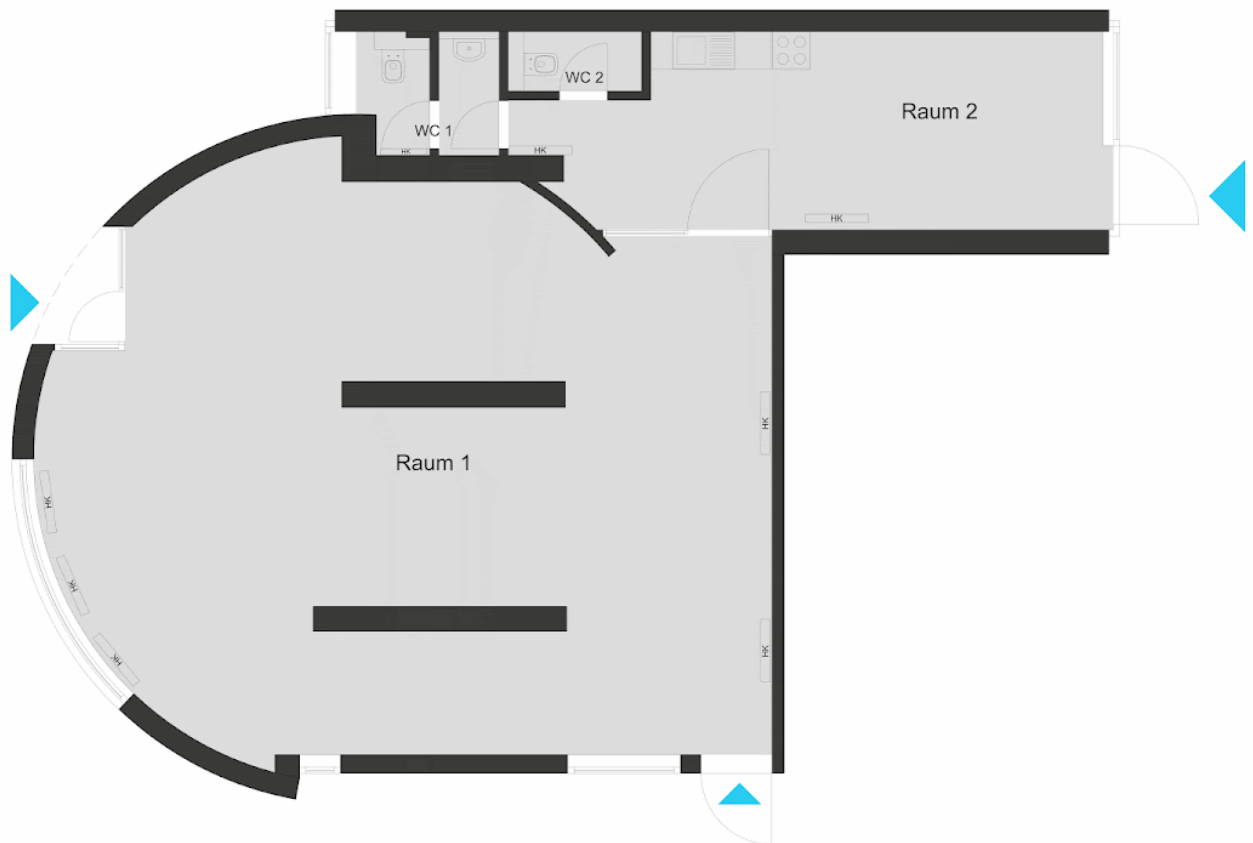
Anbieter

Eigentümer/Vermieter oder Verwalter des jeweiligen Mietobjekts ist Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH. Die Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH übernimmt den Vermietungsservice für diese Gesellschaft. Weitere Informationen finden Sie unter www.gewobag.de/datenschutz.

Kontakt

Ansprechpartner:	Frau Malaika Herzig
Adresse:	Alt-Moabit 101 A, 10559 Berlin
Telefonnummer:	+49 30 47084000

Grundriss



0 1 2 3 4 5

4001-grundriss.dwg
10969 Berlin, Lindenstraße 115, EG



Der Grundriss kann von den tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall abweichen.