

Alte Mälzerei: Bürofläche im Altbau mit Kappendecken in Prenzlauer Berg

Provisionsfrei zu vermieten

Saarbrücker Straße 20, 10405 Berlin



Die Mietpreise verstehen sich zzgl. der Nebenkostenvorauszahlungen und gesetzlicher Mehrwertsteuer in Höhe von z.Zt. 19 %. Die Nebenkostenvorauszahlungen belaufen sich auf insgesamt 5,50 EUR/m²/mtl.

Leerstandsübersicht

EG + 1. OG Maisonettefläche*	ca. 972 m ²	25,00 EUR/m ² /mtl.nettokalt
---------------------------------	------------------------	--

*Teilbar in 3 Einzelflächen:
Mieteinheit 1: EG + 1.OG mit ca. 498 m²
Mieteinheit 2: ca. 236 m² im EG
Mieteinheit 3: ca. 236 m² im 1.OG

Eckdaten

Lage und Objektbeschreibung

Der aufwändig denkmalgerecht rekonstruierte repräsentative Altbau mit Backsteinfassade liegt nahe der Schönhauser Allee zwischen Rosa-Luxemburg-Platz, Eberswalder Straße und Kulturbrauerei: mitten im Prenzlauer Berg. Der „Prenzlberg“ hat sich nach der Wende vom Szenebezirk zum gutsituierten Arbeits – und Wohnquartier gewandelt. Trendige Cafés, Kneipen, Restaurants und Bars sowie das größte zusammenhängende Gründerzeitgebiet Deutschlands, malerische Plätze und viele Grünflächen machen den besonderen Charme aus. Direkt nebenan befindet sich im Erdgeschoss ein Rewe Supermarkt, ein Markt der Bio Company sowie eine Filiale der Bäckereikette Junge. Der U-Bahnhof Senefelderplatz ist direkt am Objekt gelegen, der zentrale U und S-Bahnhof Alexanderplatz ist in 7 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Der Berliner Hauptbahnhof mit Regional- und Fernverkehrsanbindung ist in ca. 20 Autominuten erreichbar.

Energieausweis

Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) anbei.

HIH Real Estate

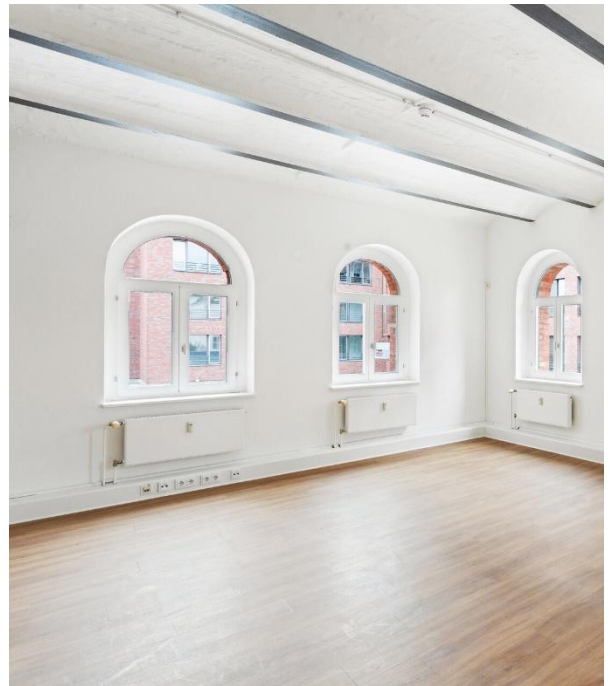
Ericusspitze 1 | 20457 Hamburg
T +49 40 328230 | F +49 40 3282-3100
www.hih-vermietung.de

Geschäftsführung: Erik Marienfeldt | Dr. Peter Rentrop-Schmid
Sitz der Gesellschaft: Hamburg
Amtsgericht Hamburg: HRB 50200 | Ust.-IdNr. DE118512300

Weitere Eckdaten

Ausstattung	<ul style="list-style-type: none">▪ Denkmalgeschützte Altbausubstanz bestimmen das Flair des Treppenhauses/ Flur und Büroflächen▪ Moderne neue Teeküchen in Zweitverwendung nach Sanierung▪ Getrennte und neue Sanitäreinheiten in Zweitbenutzung nach Sanierung▪ CAT 6 Verkabelung in Brüstungskanälen▪ Kappendecken▪ Open Space Aufteilung und kleinräumige Bürostruktur möglich▪ Neue Aufzugsanlage▪ Baujahr 1906
Kaution	3 Bruttomonatsmieten
Übergabe	Nach Vereinbarung
Ihre Ansprechpartner	Susann Schwandtner Co-Head of Letting Management Berlin T +49 30 26497080 E sschwandtner@hih.de oder vermietung-berlin@hih.de

Objektansichten



HIH Real Estate

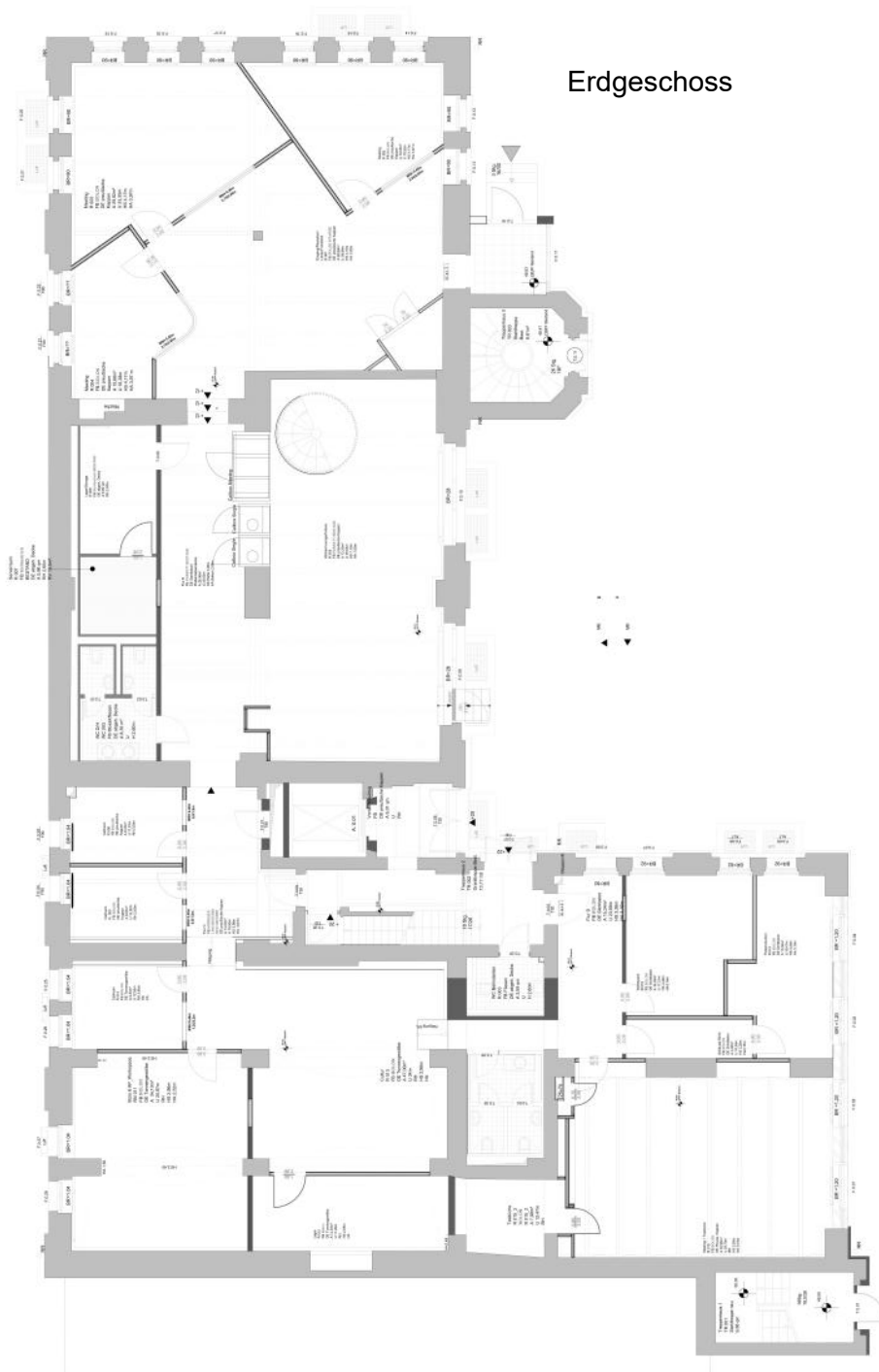
Ericusspitze 1 | 20457 Hamburg
T +49 40 328230 | F +49 40 3282-3100
www.hih-vermietung.de

Geschäftsführung: Erik Marienfeld | Dr. Peter Rentrop-Schmid
Sitz der Gesellschaft: Hamburg
Amtsgericht Hamburg: HRB 50200 | Ust.-IdNr. DE118512300

Visualisierung möglicher Office Gestaltung



Grundrissplan: EG + 1. Etage, 970 m²

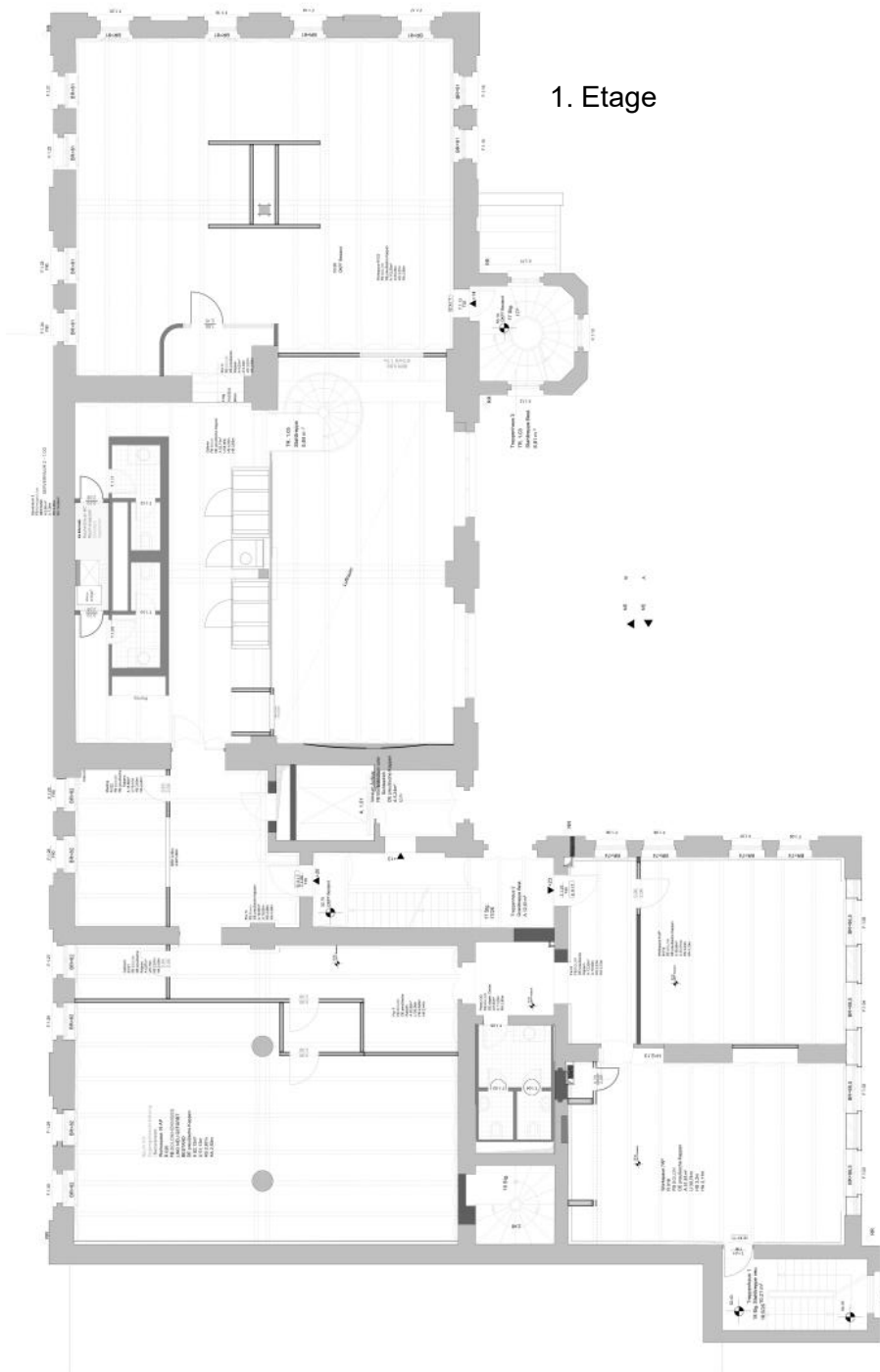


HIH Real Estate

Ericusspitze 1 | 20457 Hamburg
T +49 40 328230 | F +49 40 3282-3100
www.hih-vermietung.de

Geschäftsführung: Erik Marienfeldt | Dr. Peter Rentrop-Schmid
Sitz der Gesellschaft: Hamburg
Amtsgericht Hamburg: HRB 50200 | Ust.-IdNr. DE118512300

Grundrissplan: EG + 1. Etage, 970 m²



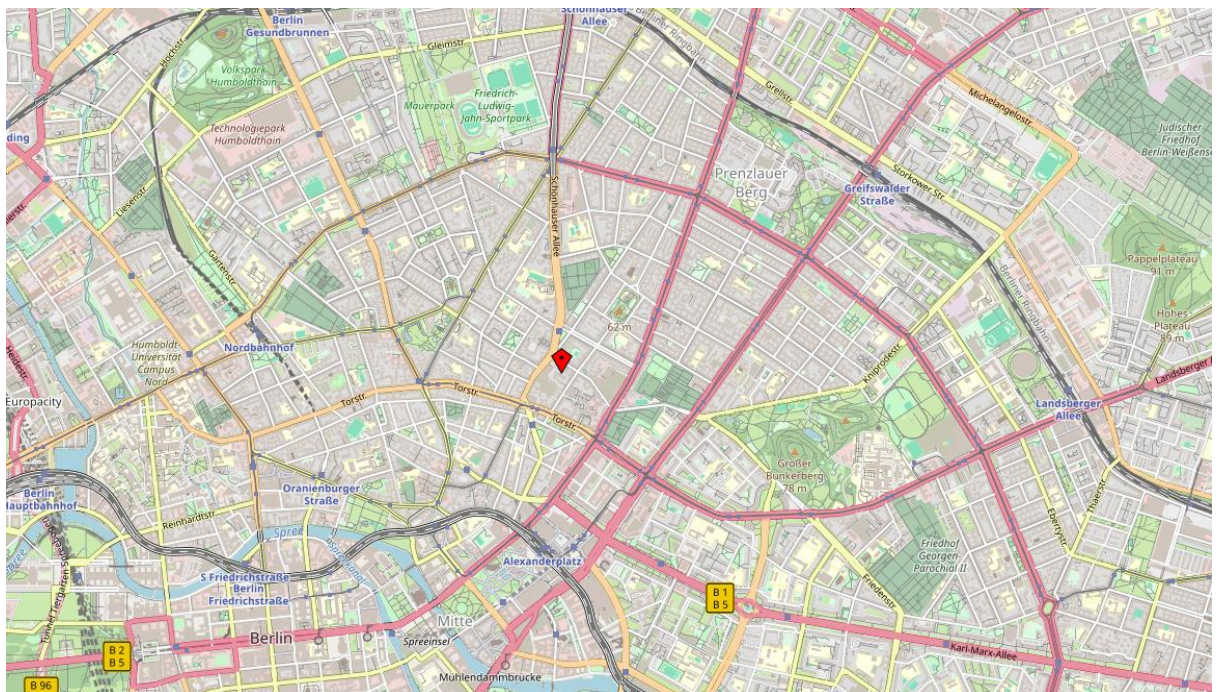
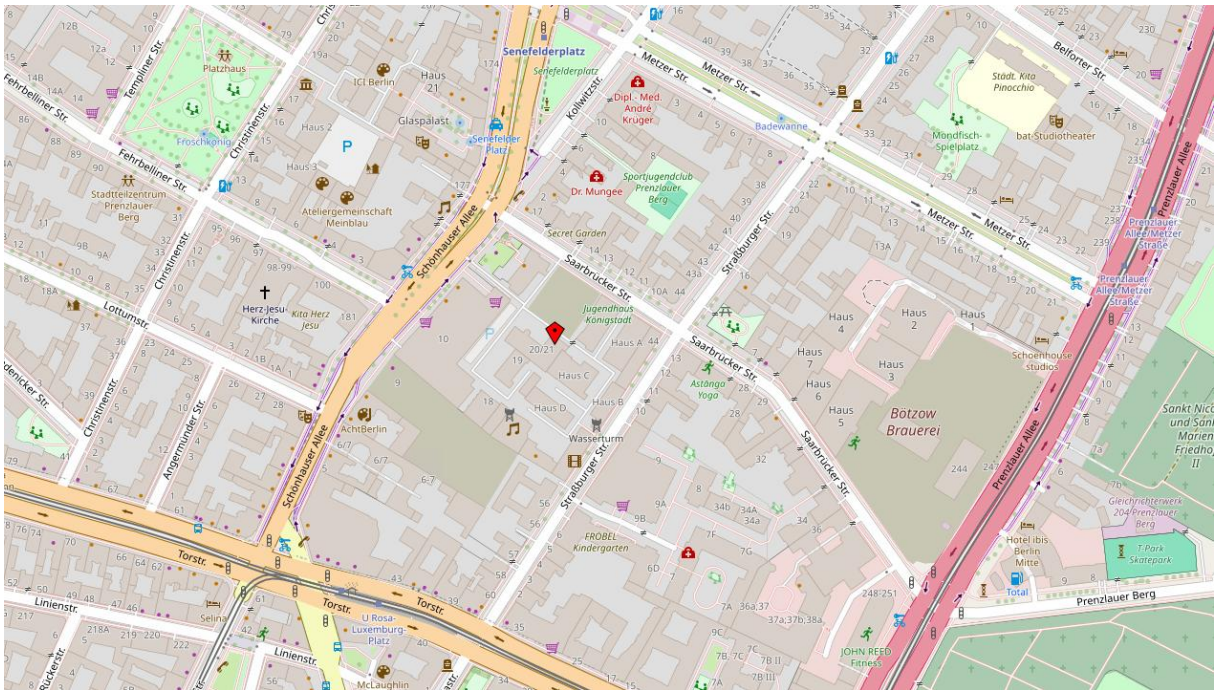
1. Etage

HIH Real Estate

Ericusspitze 1 | 20457 Hamburg
T +49 40 328230 | F +49 40 3282-3100
www.hih-vermietung.de

Geschäftsführung: Erik Marienfeldt | Dr. Peter Rentrop-Schmid
Sitz der Gesellschaft: Hamburg
Amtsgericht Hamburg: HRB 50200 | Ust.-IdNr. DE118512300

Lage / Mikro- und Makroansicht



Lage auf einen Blick



- Flughafen BER mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in 45 Minuten (20 km)



- Hauptbahnhof mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in 20 Minuten erreichbar, Entfernung ca. 4 Kilometer



- 500 Meter zur Bushaltestelle U Rosa-Luxemburg-Platz



- U-Bahnhof Senefelderplatz ist zu Fuß innerhalb von 1 Minute zu erreichen

Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: **29.05.2035**

Registriernummer: **BE-2025-005768413**

1

Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Bürogebäude		
Adresse	Saarbrücker Str. 20-21 10405 Berlin		
Gebäudeteil ²	Gesamtgebäude		
Baujahr Gebäude ³	1906		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2014		
Nettogrundfläche ⁵	3.062,8 m ²		
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Kraft-Wärme-Kopplung, fossil		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom		
Erneuerbare Energien ³	Art: keine	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁶	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Aushangpflicht
	<input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> (Änderung / Erweiterung)	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. **Als Bezugsfläche dient die Nettogrundfläche.** Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen nach § 80 Absatz 2 GEG. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen des GEG zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (**Erläuterungen – siehe Seite 5**).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt. Die Vergleichswerte beruhen auf statistischen Auswertungen.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

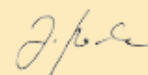
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Dipl.-Ing. Architekt Jan Herde
ES EnviroSustain GmbH
Neue Grünstraße 17/18
10179 Berlin

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum **30.05.2025**

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Nettogrundfläche ist im Sinne des GEG ausschließlich der beheizte / gekühlte Teil der Nettogrundfläche

⁶ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

Rechtshinweis

Dieses Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Maßgeblich für den Inhalt einer Leistungsverpflichtung der HIH Real Estate GmbH ist nicht dieses Exposé, sondern jeweils ausschließlich der geschlossene Vertrag mit den darin vereinbarten Leistungspflichten. Trotz aller Sorgfalt bei der Erstellung dieses Exposés können sich die darin enthaltenen Informationen, insbesondere solche, die auf den Angaben Dritter beruhen, inzwischen geändert haben. Eine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit, Qualität und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen kann daher nicht übernommen werden. Zwischenvermietungen, Änderungen und Irrtümer bleiben vorbehalten. Alle Informationen, Texte, Bilder und Grafiken in diesem Exposé unterliegen dem Schutz des Urheberrechts und anderer Schutzgesetze. Sie sind Eigentum der HIH Real Estate GmbH und dürfen ohne vorherige schriftliche Zustimmung nicht an Dritte weitergegeben oder vervielfältigt werden.

Stand: 1. Oktober 2022

Weitere Informationen finden Sie im Internet:

www.hih.de | www.hih-vermietung.de

HIH Real Estate

Ericusspitze 1 | 20457 Hamburg
T +49 40 328230 | F +49 40 3282-3100
www.hih-vermietung.de

Geschäftsführung: Erik Marienfeldt | Dr. Peter Rentrop-Schmid
Sitz der Gesellschaft: Hamburg
Amtsgericht Hamburg: HRB 50200 | Ust.-IdNr. DE118512300