

HISTORISCHER STANDORT, MODERNE BÜROS.

Eisenstraße 87 in 12435 Berlin



DÜRFEN WIR VORSTELLEN: DIE EISENSTRASSE IN 150 SEKUNDEN



HISTORIE

Fabrikgebäude mit musikalischem „Fundament“

Das traditionelle Backsteingebäude in der Elsenstraße war schon in früheren Zeiten durch vielfältige Industrienutzungen geprägt. Seinen Ursprung hat das Gebäude im Jahre 1895 als „Piano-Fabrik“. Fritz Neumeyer, Besitzer der Fabrik, ließ das Gebäude für die Herstellung verschiedener Piano- und Flügelmodelle errichten.

Rund sechs Jahre nach seiner Eröffnung unterlag das Objekt häufigen Nutzungsänderungen, wodurch es unter anderem als Produktionsstätte für Haushaltsgeräte und Fernmeldeanlagen diente.

Moderner Bürostandort, aus der Tradition erwachsen

Nach über 120 Jahren erfindet sich die Elsenstraße neu – wenngleich die historischen Einflüsse mit innovativen Eigenschaften kombiniert werden sollen, um den traditionellen Charme der Liegenschaft zu wahren.

BEOS hat hier einen einzigartigen Bürokomplex entwickelt, der die Vergangenheit mit der Zukunft vereint.



DATEN UND FAKTEN

Zusammenfassung

Objekttyp:	Gewerbeobjekt
Adresse:	Elsenstraße 87, 12435 Berlin
Lage:	Direkt am Siemenscampus In der Nähe des Görlitzer & Treptower Park In der Nähe der A 100
Nutzung:	Büro, Lager
Baujahr:	1895
Modernisierung:	2021/2022
Gesamtmietfläche:	ca. 4.905 m ²
davon Büro:	ca. 4.677 m ² (teilbar ab: 227 m ²)
davon Lager:	ca. 228 m ² (teilbar ab: 8 m ²)
Geschosse:	Keller, Erdgeschoss, 4 Obergeschosse
PKW Stellplätze:	Im öffentlichen Straßenland
Fahrradstellplätze:	Vor und im Gebäude vorhanden
Verfügbarkeit:	Ab sofort



02

Lage



BERLINER HIGHLIGHTS

Eine Stadt mit zahlreichen Facetten – Berlin ist ...



Vielseitig

- / Bevölkerungsreichste Stadt Deutschlands
- / ca. ¼ der Bevölkerung ist unter 25 Jahre alt
- / Wohnort für Menschen aus 190 Nationen



Dynamisch

- / Bundesweit höchster Anstieg der Erwerbstätigenzahl in den letzten Jahren
- / Derzeitige Arbeitslosenquote von 10,0%
- / Rd. 40.000 Gewerbeneugründungen pro Jahr



Innovativ

- / Rd. 3.000 Start-ups mit 78.000 Beschäftigten
- / 10 WeWork, 6 Rent-24 sowie 3 Mindspace Co-Working Büros in Berlin



Fortschrittlich

- / Rd. 45 Universitäten & Hochschulen
- / Über 70 Forschungsstätten (Fraunhofer-/Max-Planck-Institut)



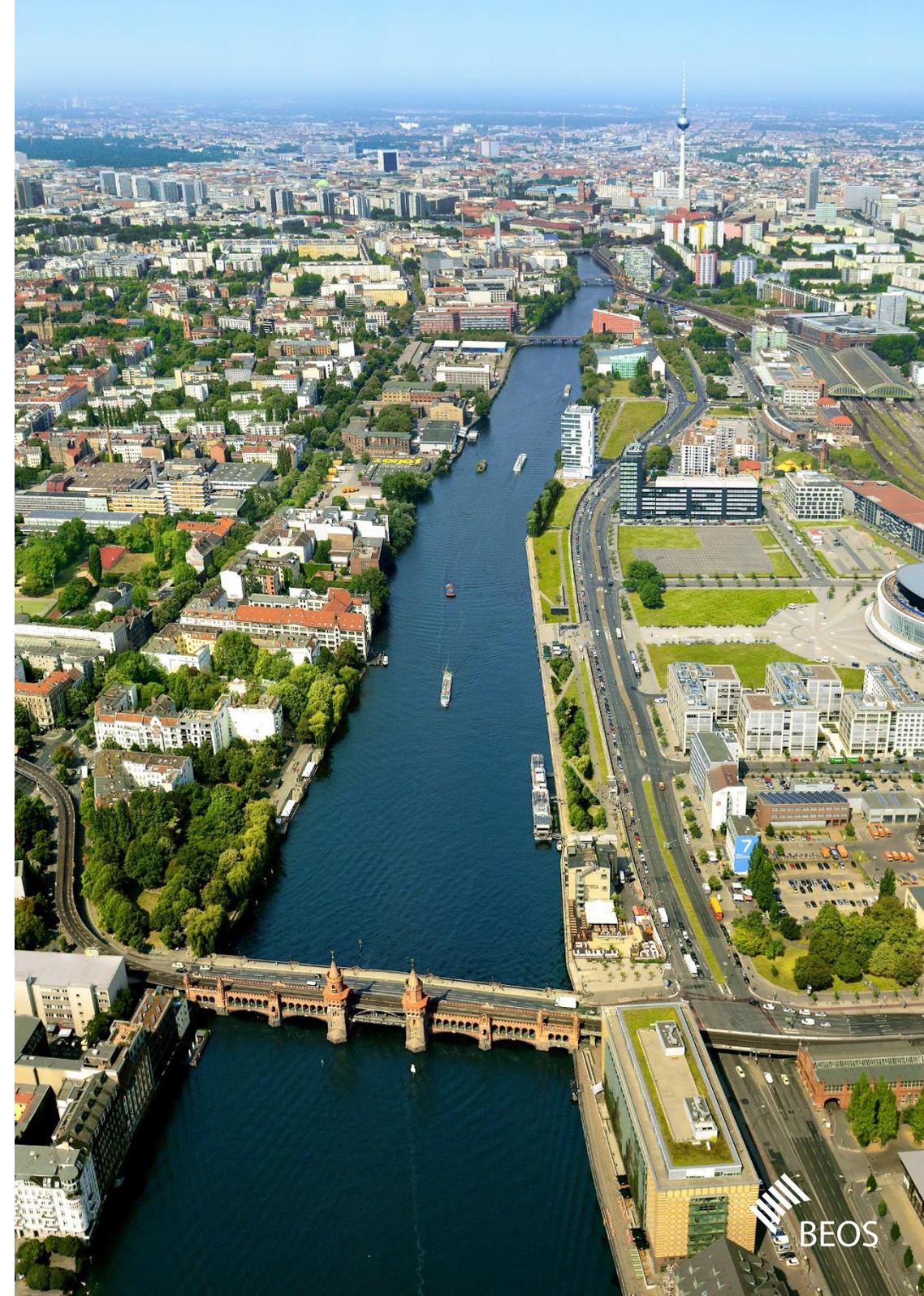
Kulturell

- / Rd. 500 Galerien, 175 Museen, 3 UNESCO Welterbestätten
- / 7.000 Restaurants, Bars und Cafés
- / 30% Grünfläche



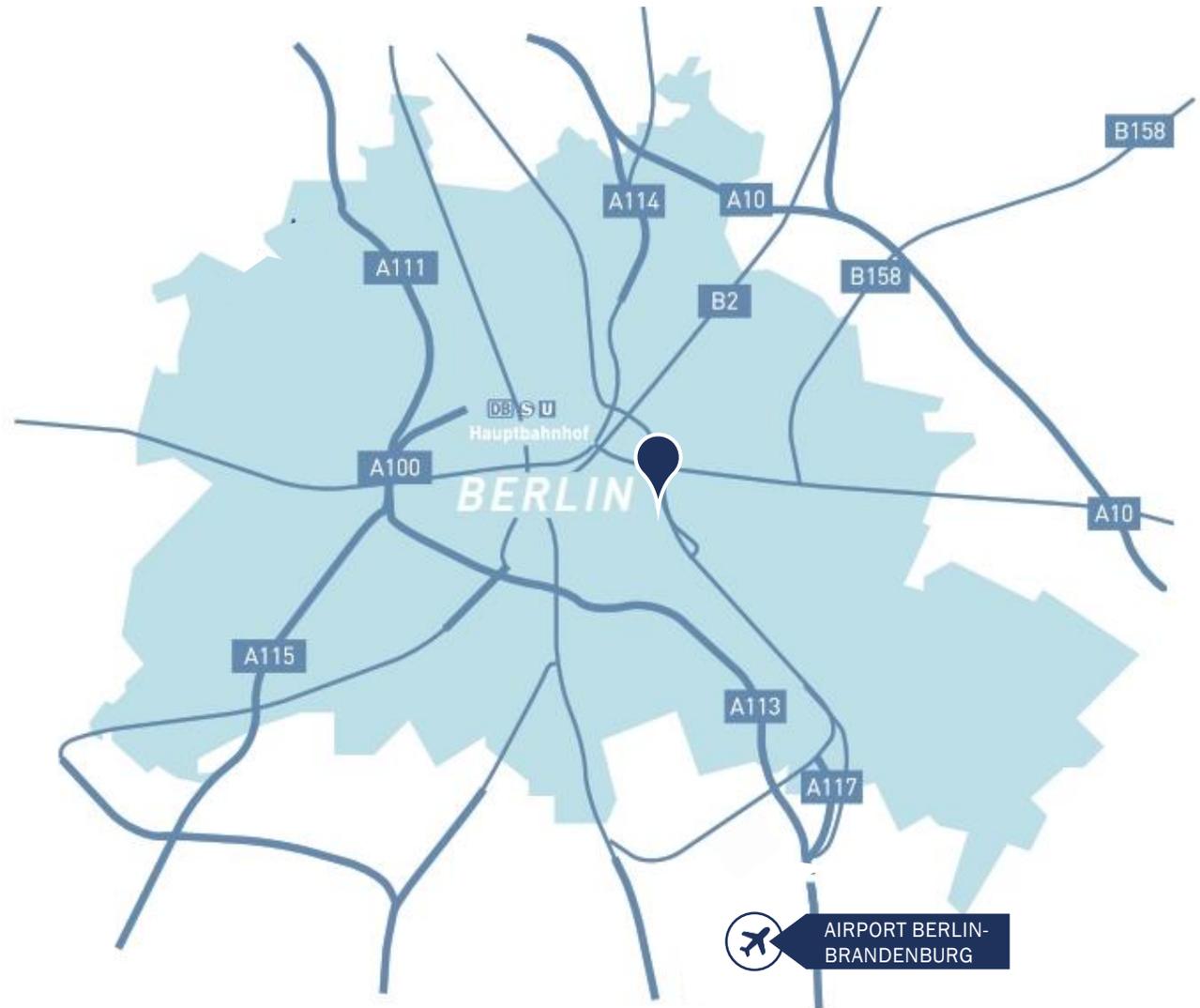
Beliebt

- / Flughäfen BER mit 10 Mio. Passagieren im Jahr 2021
- / Europaweit Top-3 Reiseziel

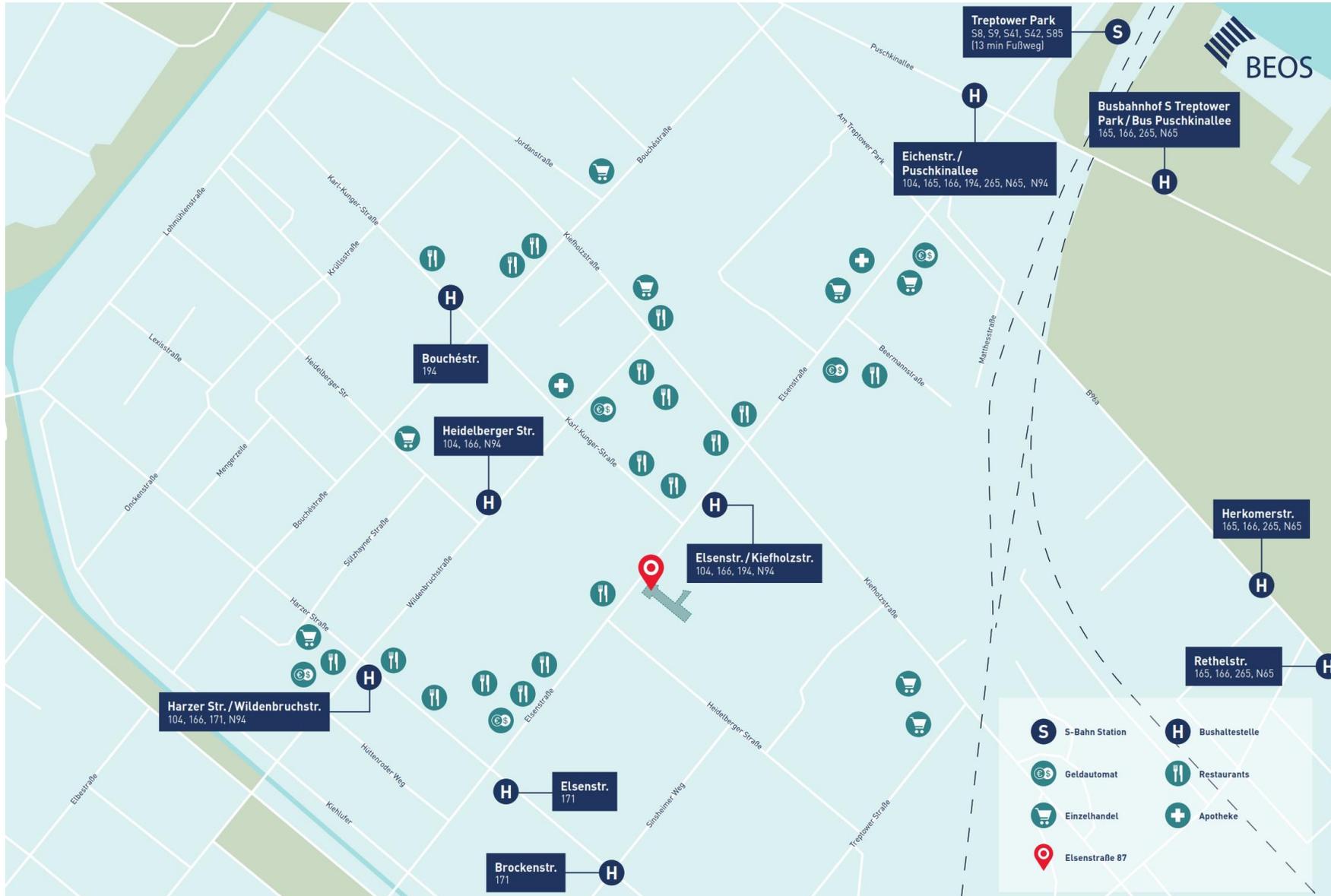


LAGEPLAN – MAKRO

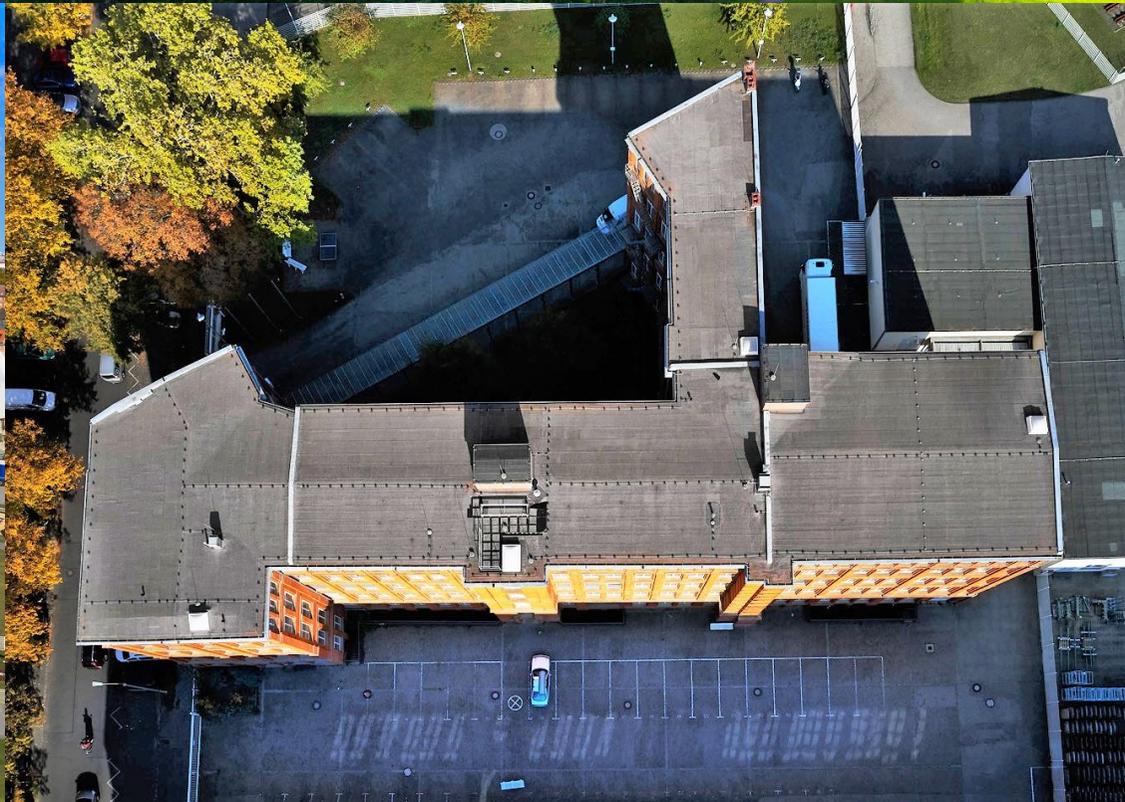
Entfernungen			
S-Bahn Treptower Park [1 km]	-	~ 6 min	~ 4 min
Mediaspree [2,8 km]	~ 9 min	~ 20 min	~ 10 min
Oberbaumbrücke [3 km]	~ 9 min	~ 20 min	~ 10 min
Autobahn 100 [3,5 km]	~ 13 min	-	-
Neu: AS A100 Treptower Park [1 km]	~ 3 min	-	-
Ostbahnhof [4,3 km]	~ 13 min	~ 16 min	~ 15 min
Alexanderplatz [6,6 km]	~ 20 min	~ 25 min	~ 21 min
Flughafen BER [20 km]	~ 25 min	~ 30 min	-
Hauptbahnhof [9,5 km]	~ 25 min	~ 30 min	~ 35 min



UMGEBUNGSPLAN – MIKRO



IMPRESSIONEN VON DER LIEGENSCHAFT



03

Vorstellung Mietflächen



GEBÄUDEAUSSTATTUNG

Heizung:	Fernwärmeversorgung
Kühlung/Lüftung:	Kühlung in allen Büros vorhanden Zusätzliche Lüftung in Konferenzzonen im Erdgeschoss
Erschließung:	Repräsentative Lobby mit Empfangslounge 4 Treppenhäuser 2 Personen-/Lastenaufzüge
Sanitäranlagen:	In allen Etagen jeweils Damen- und Herren-WC, Behinderten WC im EG, Duschen
Sonstige Ausstattung:	Offener Hofbereich mit Außenfläche Community Space Meetingbereich mit eigener Teeküche
Bauliche Merkmale:	Hohlraumboden Barrierearm Überdachte Fahrradstellplätze Außenliegender Sonnenschutz auf der Südseite Lichte Raumhöhe bei 3,55 – 3,75 m mit historischen Kappendecken Ausbau nach Mieterwunsch



GRUNDRISS ERDGESCHOSS

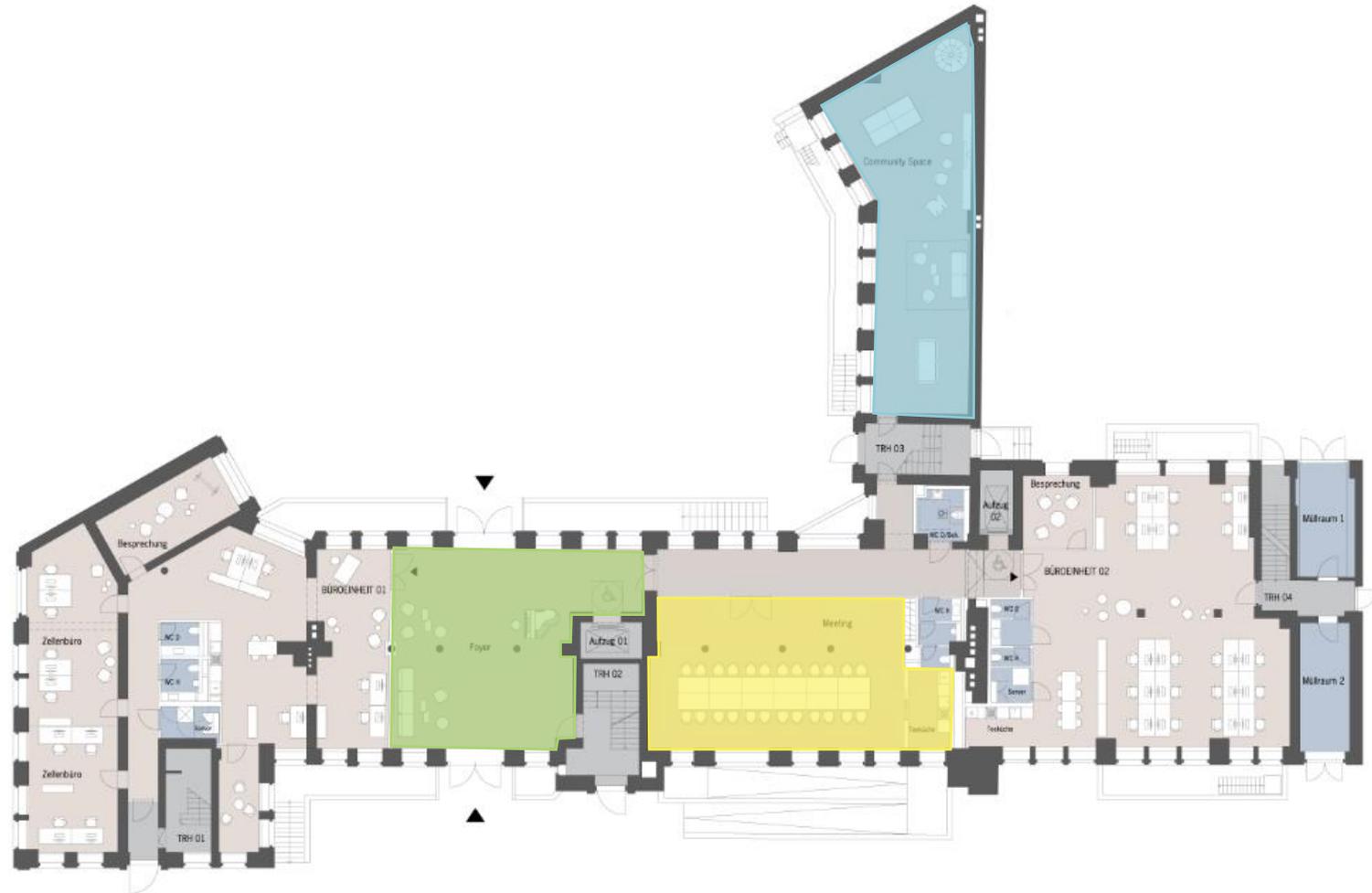
Community Space

Nutzbare Gemeinschaftsflächen

- / Foyer
- / Community Space
- / Meetingraum mit eigener Teeküche

Außenfläche im Hofbereich

Behinderten-WC



- Foyer
- Community Space
- Meetingraum mit Teeküche

FOTO ERDGESCHOSS COMMUNITY SPACE UND FOYER



FOTO ERDGESCHOSS: MEETINGBEREICH MIT TEEKÜCHE



MIETFLÄCHEN

Ebene	Einheit	MFG gesamt	Mietpreis in €/m ²	Nebenkosten in €/m ²
Erdgeschoss	Büroeinheit 1	282 m ²	ab 24,00	3,60
	Büroeinheit 2	227 m ²	ab 24,00	3,60
Regelgeschoss	1. OG	1.042 m ²	ab 24,00	3,60
	2. OG	1.042 m ²	ab 24,00	3,60
	3. OG	1.042 m ²	ab 24,00	3,60
	4. OG	1.042 m ²	ab 24,00	3,60
Summe		4.677 m²		
Untergeschoss	Lager 1-9	8 m ² -60 m ²	8,00	3,60
Summe		228 m²		
Summe Objekt		4.905 m²		



IMPRESSIONEN DER AUSGEBAUTEN BÜROFLÄCHEN



WEITERE IMPRESSIONEN DER AUSGEBAUTEN BÜROFLÄCHEN



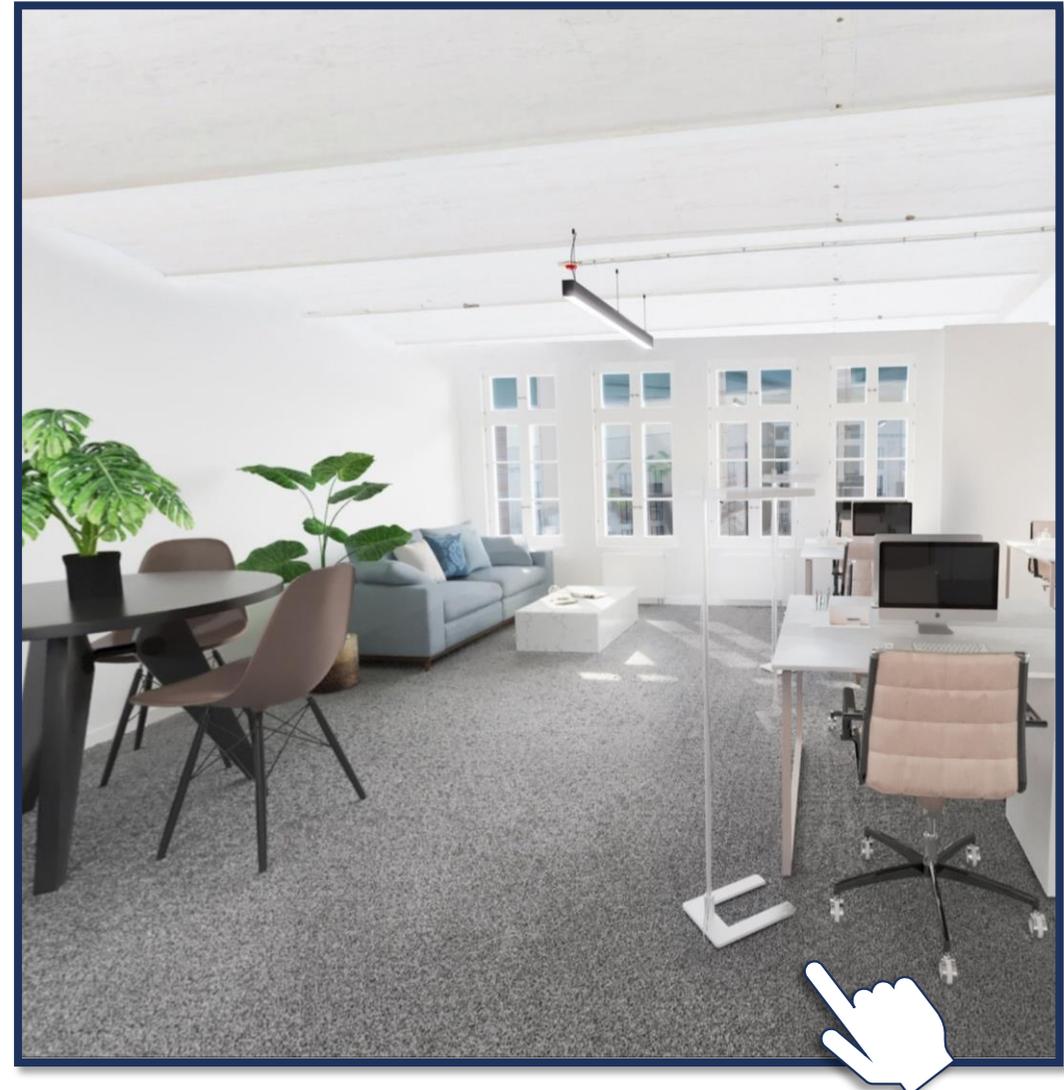
IMPRESSIONEN DER UNAUSGEBAUTEN BÜROFLÄCHEN



DIGITALES MODELL UND VIRTUELLER RUNDGANG: BÜROFLÄCHEN 1.-4. OG



/ ausgebaute Bürofläche – 4.OG



/ digitaler Innenausbau – 1.-3.OG

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Büroeinheiten EG

Büroeinheit 1

/ 227 m²

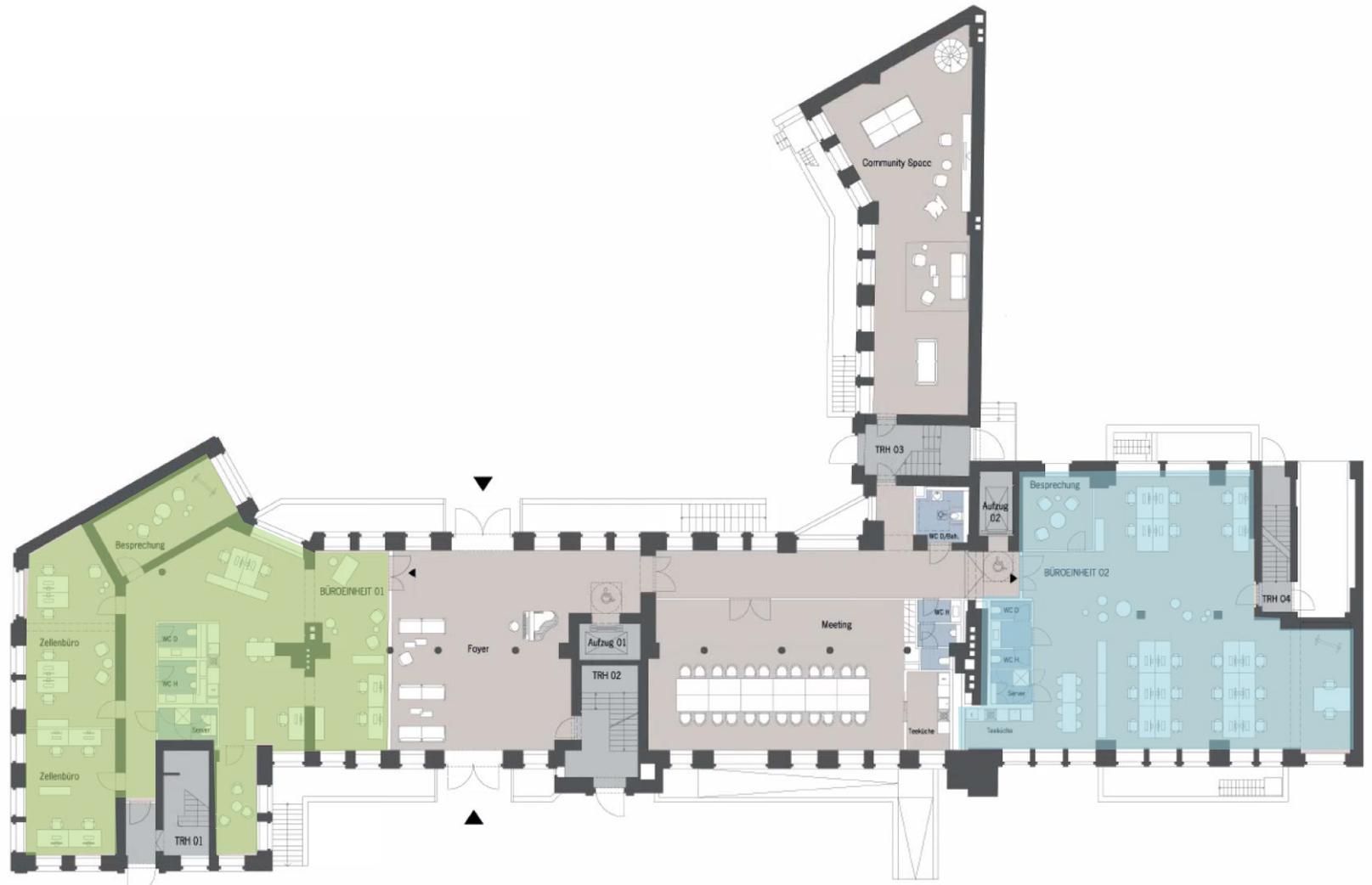
/ 13 Arbeitsplätze

Büroeinheit 2

/ 282 m²

/ 14 Arbeitsplätze

Zellen- und Großraum-
bürostruktur



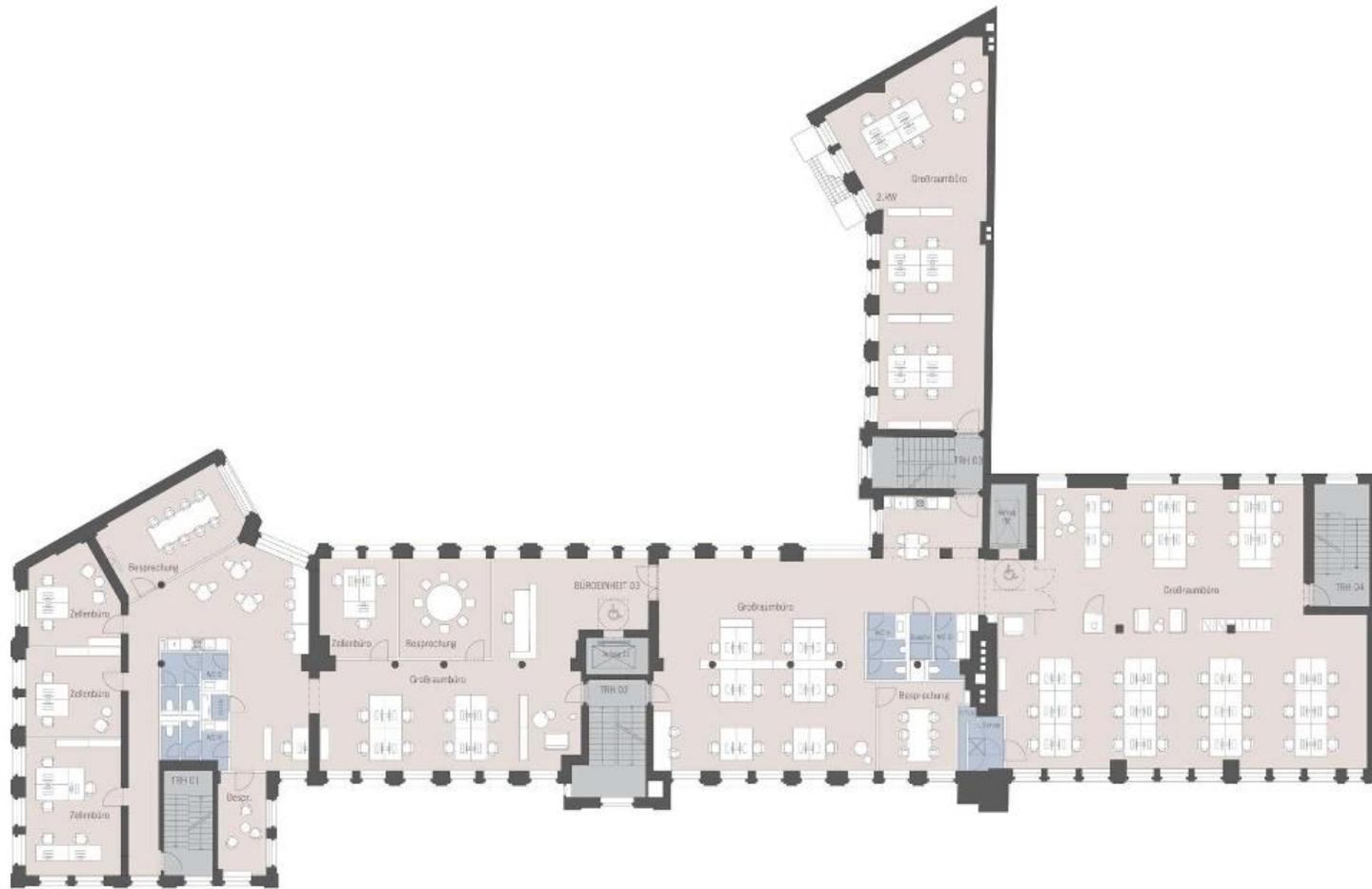
 Büroeinheit 1

 Büroeinheit 2

GRUNDRISS OBERGESCHOSS

Komplette Etage

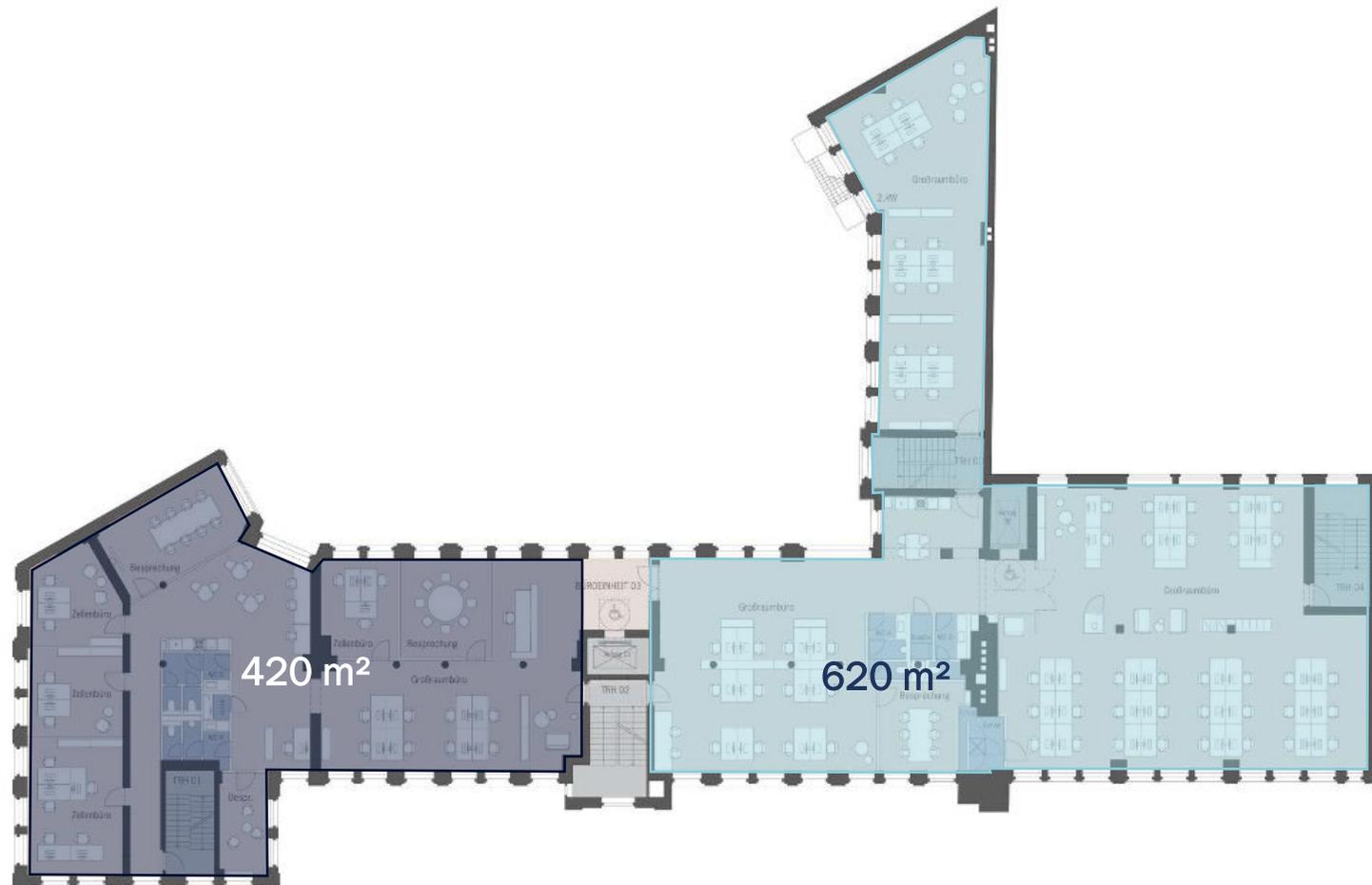
- / 1.042 m²
- / 80 Arbeitsplätze
- / Überwiegend offene Großraumbürostruktur
- / 2 Teeküchen
- / 2 WC-Kerne zzgl. 1 Dusche
- / Besprechungsräume
- / Serverraum
- / 2 Fahrstühle



GRUNDRISS OBERGESCHOSS

Halbe Etage

- / 620 m² / 420 m²
- / 30-50 Arbeitsplätze
- / Überwiegend offene Großraumbürostruktur
- / 1 Teeküche
- / 1 WC-Kern evtl. mit Dusche
- / Besprechungsräume
- / Fahrstuhl



VISUALISIERUNG BEISPIEL REGELGESCHOSS BASIC AUSSTATTUNG

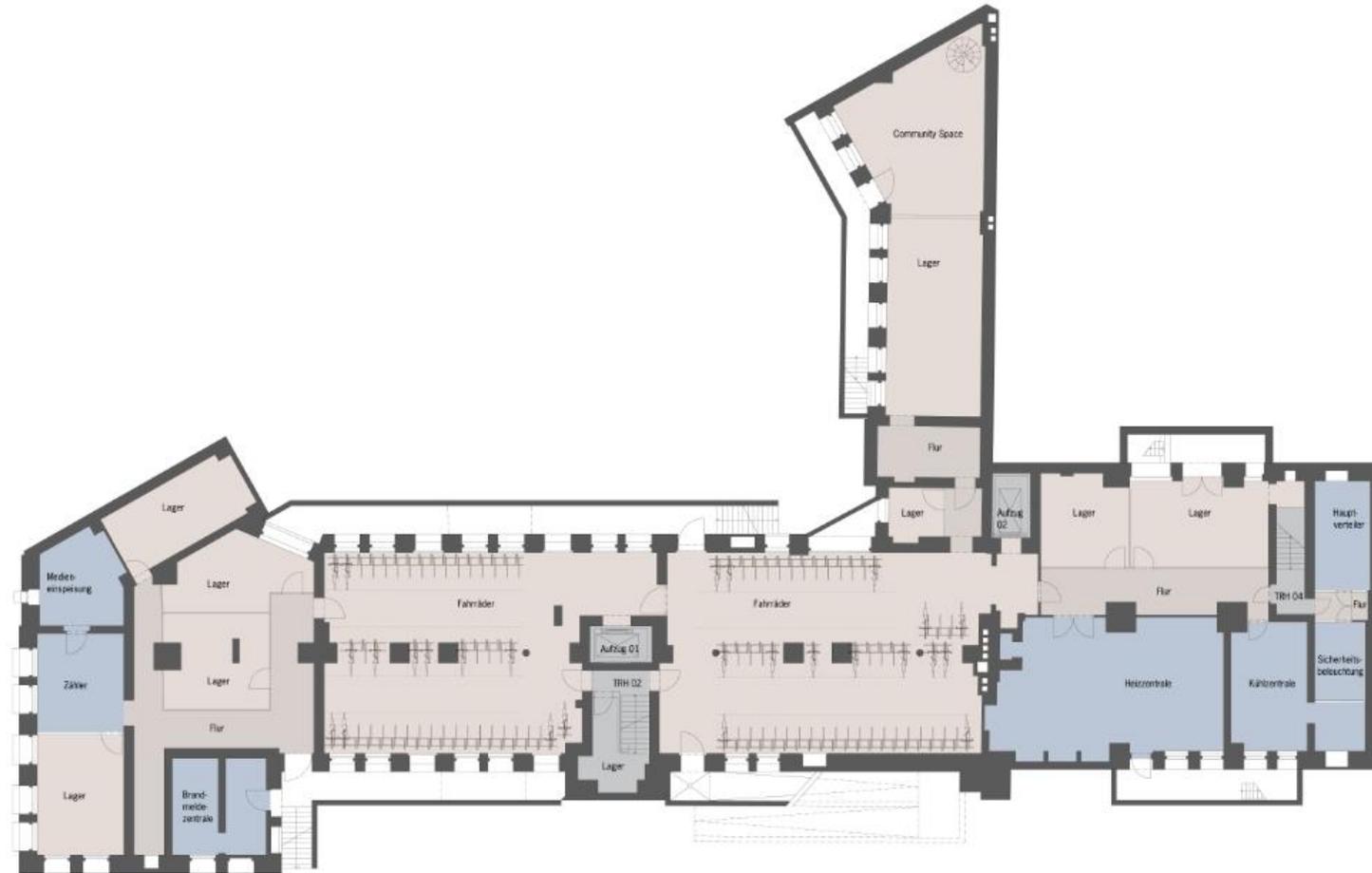


VISUALISIERUNG BEISPIEL REGELGESCHOSS PREMIUM AUSSTATTUNG

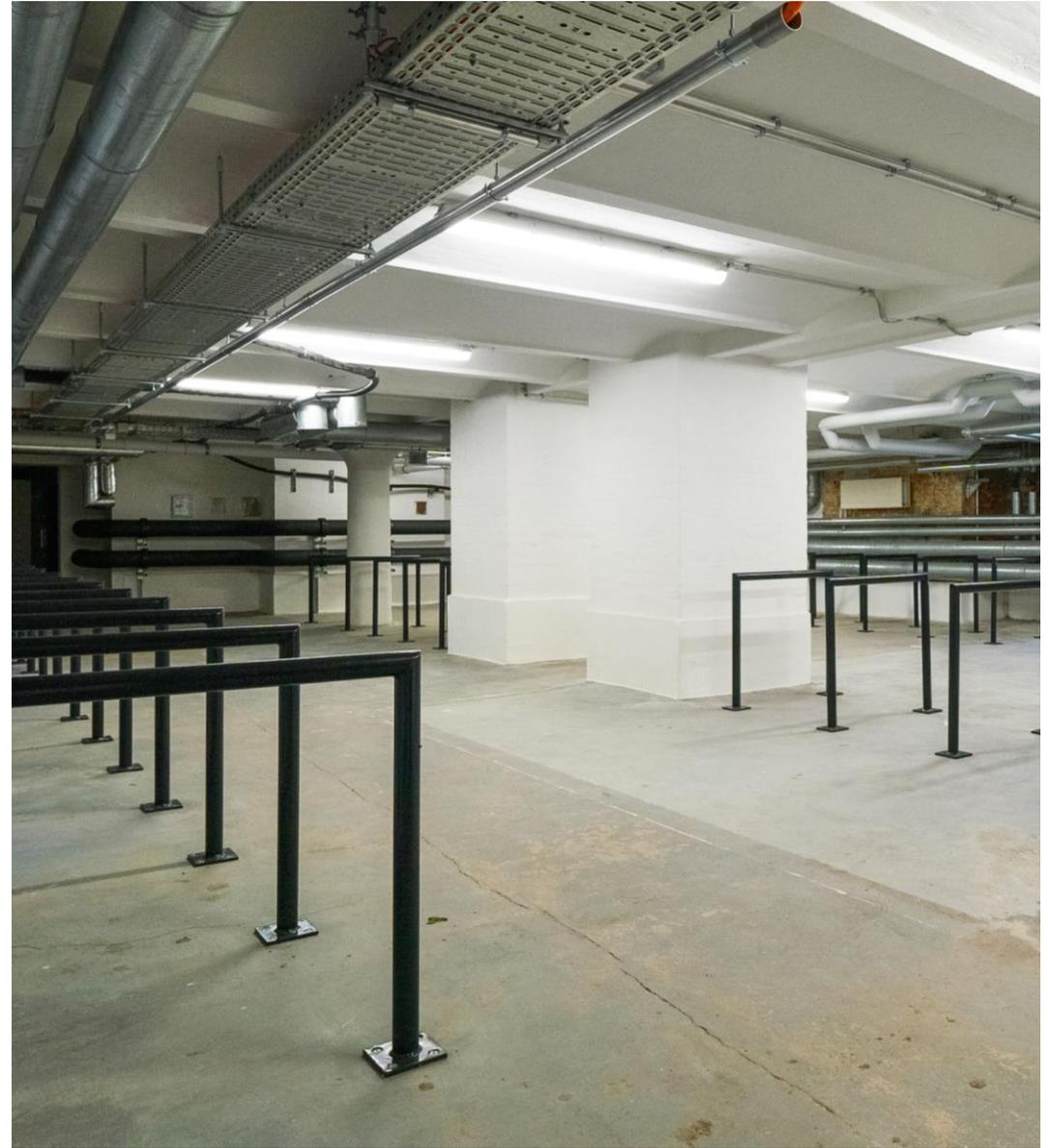
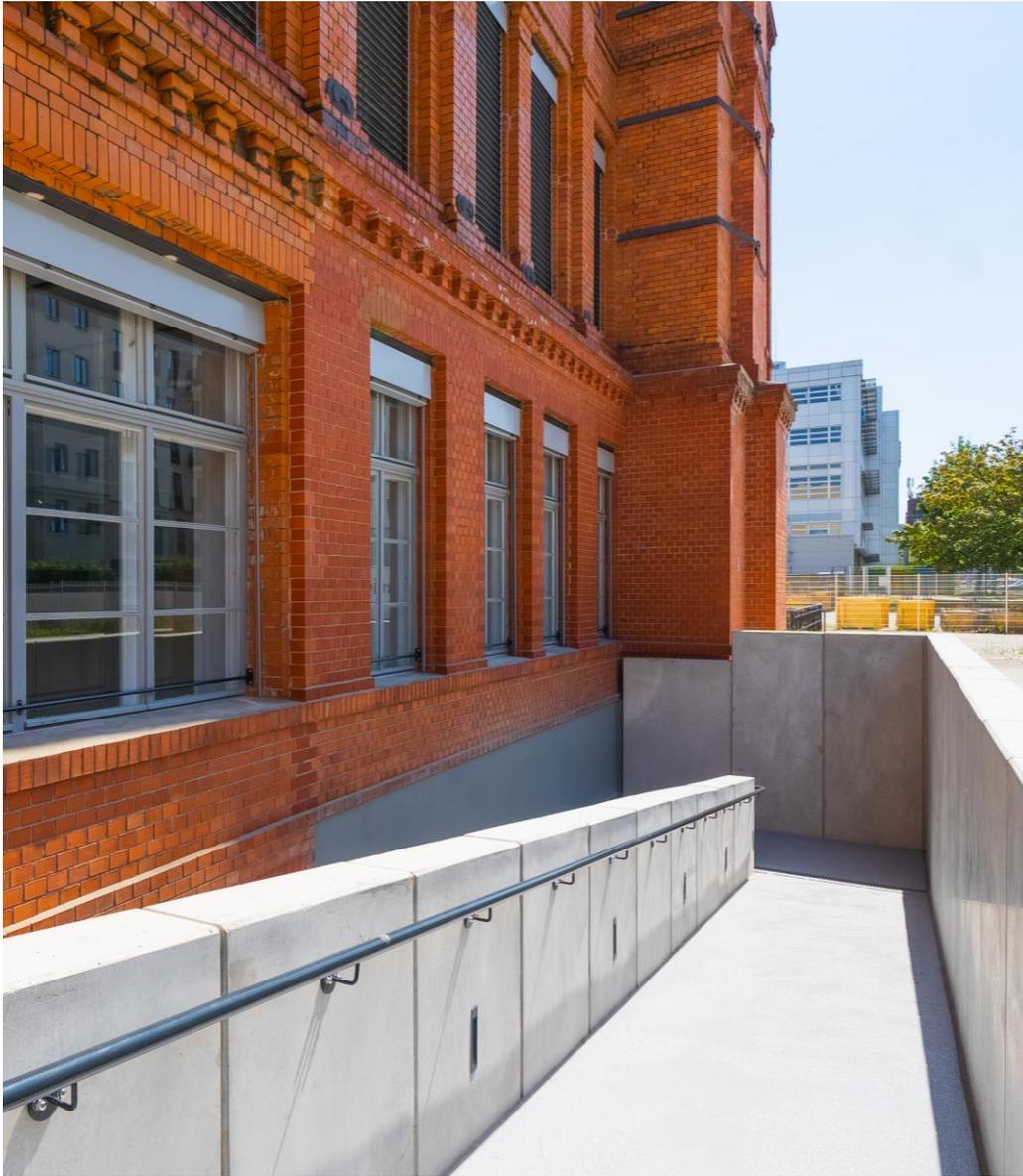


GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

- / 9 verschieden große Lagerflächen auf 228 m²
- / Lagerfläche ab 8 m² teilbar
- / Fahrradkeller mit 140 Stellplätzen auf 288 m²
- / Zugang zum Fahrradkeller über Rampe



IMPRESSIONEN FAHRRADKELLER UND RAMPE



KONTAKT

Ihr Ansprechpartner
Victor-Lois Funk
Projektmanager

BEOS AG · Berlin
Kurfürstendamm 188 · 10707 Berlin
T +49 (30) 28 00 99 655
M +49 (151) 28 22 21 10
victor-lois.funk@beos.net

Folgen Sie uns:



Vorstand
Holger Matheis, Jan Plückhahn, Hendrik Staiger

Vorsitzender des Aufsichtsrats
Per Erikson

Sitz der Gesellschaft
Berlin, HR-Nr: HRB 133814 B, Amtsgericht Berlin
Charlottenburg, USt. IdNr.: DE 190494186



weiter denken