

# LAGER-/LOGISTIK- UND BÜROFLÄCHEN

**HQ** **HOLZHAUSER  
QUARTIER**

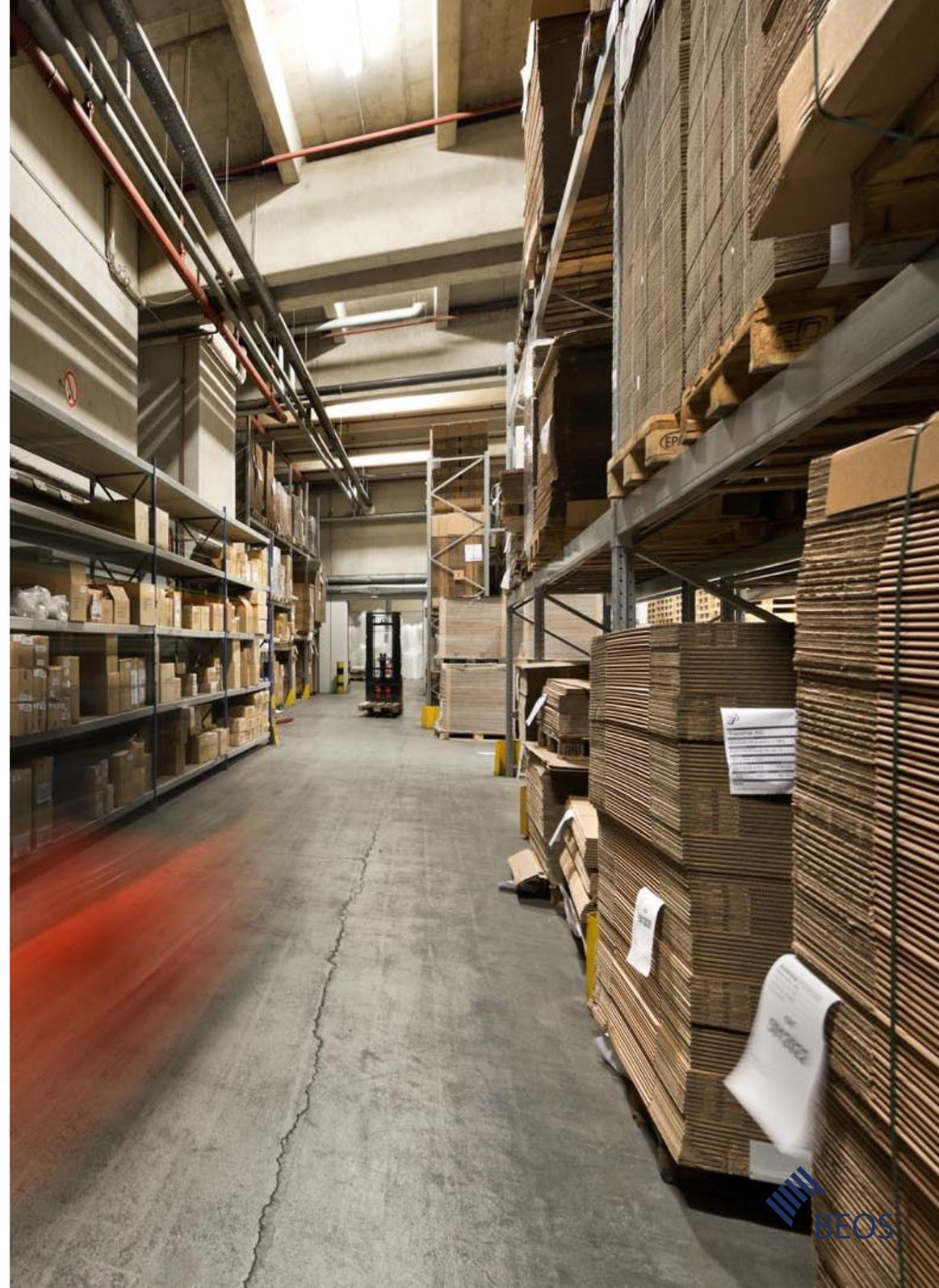
Holzhauser Straße 139, 153, 155  
13509 Berlin

August 2024



# INHALTSVERZEICHNIS

<b>Objektvorstellung, Daten &amp; Fakten</b>	<b>01</b>
<b>Lage Mikro &amp; Makro</b>	<b>02</b>
<b>Vorstellung Mietflächen</b>	<b>03</b>
/ Gebäude 139: Büro	
/ Gebäude 153: Büro	
/ Gebäude 153 TE: Lager-/Logistik, Produktion, Büro	
/ Angaben zum Energieausweis	
<b>Weitere Impressionen</b>	<b>04</b>
<b>Kontakt &amp; Disclaimer</b>	<b>05</b>



# 01

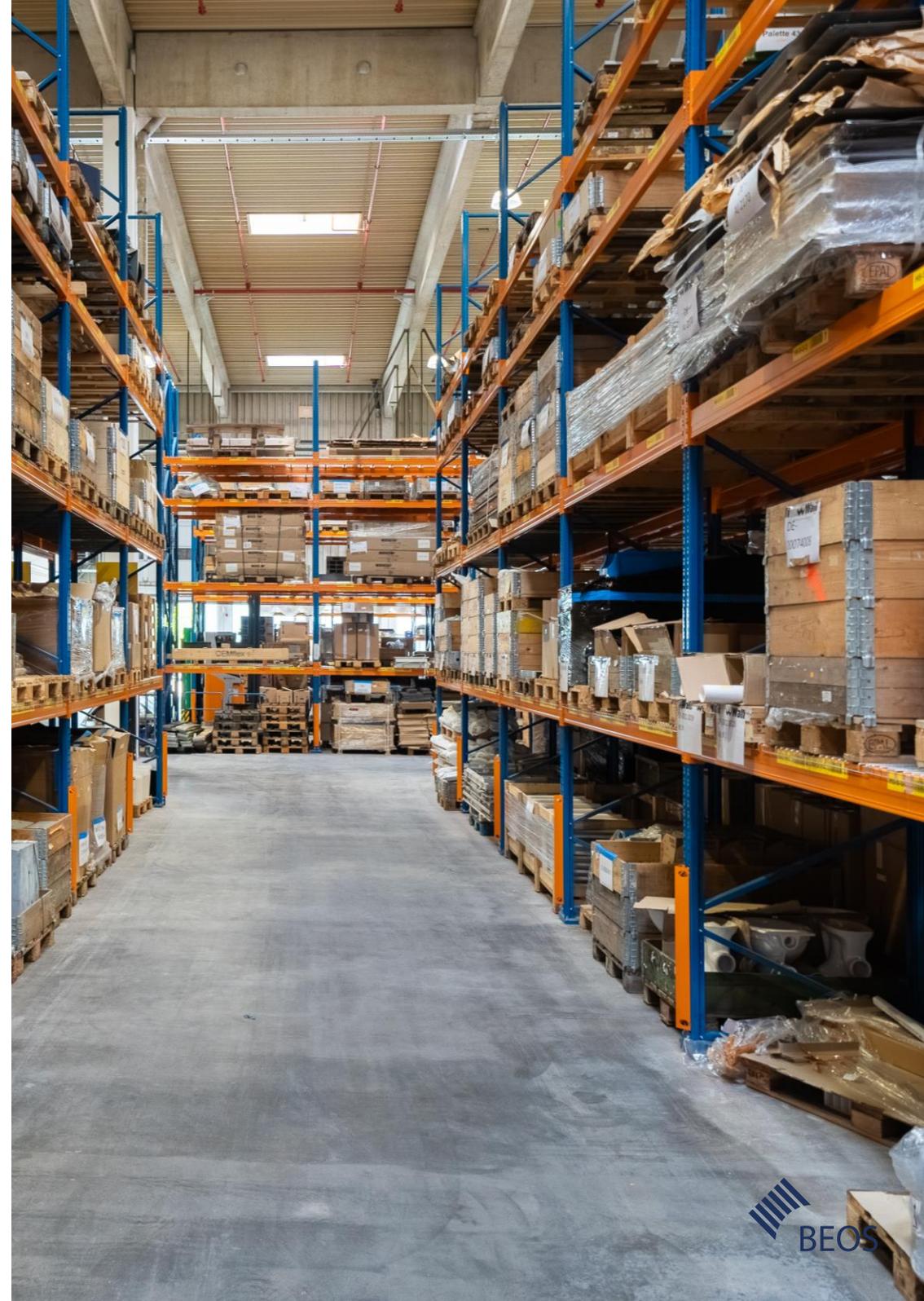
Objektvorstellung, Daten & Fakten



# HOLZHAUSER QUARTIER: DATEN UND FAKTEN

## Zusammenfassung

Objekttyp:	Gewerbeimmobilie
Adresse:	Holzhauser Straße 139, 153, 155, in 13509 Berlin
Lage:	Gewerbegebiet Borsigwalde, Reinickendorf
Nutzung:	Lager/Logistik, Produktion, Büro, Werkstatt
Baujahr:	1922 - 2016
Gesamtmietfläche:	ca. 26.000 m <sup>2</sup>
Mieteinheiten:	flexibel nutzbare Hallen- und Büroflächen, nach Mieterwunsch ausbau- und teilbar
Geschosse:	EG - 3.OG
Stellplätze:	direkt auf dem Gelände sowie im öffentlichen Straßenland
Heizung:	Geb. 139: Gas-Heizung (Contracting) Geb. 153/155: Gas-Heizung (Contracting)
Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"><li>/ attraktive Gewerbelage an der Hauptstraße unweit der Autobahnauffahrt zur A111</li><li>/ Gebäude 139 mit repräsentativen verglastem Eingangsbereich</li><li>/ Gebäude 153 und 155 als Gewerbeareal mit Branchenmix</li></ul>



# DAS „HOLZHAUSER QUARTIER“:

Das Holzhauser Quartier befindet sich am etablierten Gewerbestandort in Berlin-Reinickendorf und besteht aus fünf Gebäuden für Büro-, Lager-/Logistik- sowie Produktion mit insgesamt rund 26.000 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche. Aus einer ehemaligen Tuchfabrik gewachsen, beherbergt das Quartier heute vielfältige Nutzungsarten sowie Mieter.

Die Liegenschaft hat eine Gesamtgrundstücksfläche von ca. 33.500 m<sup>2</sup>. Die fünf Gebäude wurden zwischen 1922 und 2016 erbaut und ermöglichen durch die verschiedenen Bauweisen flexible Nutzungen; von modernen Büroräumen über industrielle Produktionsflächen bis hin zu großflächigen Lager- und Logistikhallen. Zusätzlich profitiert das Holzhauser Quartier von einer optimalen Verkehrsanbindung an die Autobahn A111, während die U-Bahn-Linien U6 und U8 sowie die S-Bahn-Linie S25 fußläufig erreichbar sind, sodass eine schnelle Anbindung in die Berliner Innenstadt vorhanden ist.

Namhafte und bekannte Mieter im Holzhauser Quartier sind u.a. die Deutsche Post Immobilien GmbH und Haushahn GmbH sowie die Wall GmbH, ein marktführendes Unternehmen für Außenwerbung in Deutschland und die TransPak GmbH, ein führender Großhändler für Verpackungsmittel- und Maschinen.



# 02

Lage



# UMGEBUNGSPLAN – MAKRO

## Entfernungen

			
Bahnhof Gesundbrunnen [7,8 km]	~ 15 Min	~ 25 Min	~ 30 Min
Berlin Hauptbahnhof [9,7 km]	~ 25 Min	~ 40 Min	~ 35 Min
Autobahn 111 [1,2 km]	~ 5 Min	~ 10 Min	~ 5 Min
Autobahn 100 [6,8 km]	~ 10 Min	-	-
Autobahn A10 [18 km]	~ 15 Min	-	-
Flughafen BER [35 km]	~ 40 Min	~ 80 Min	-



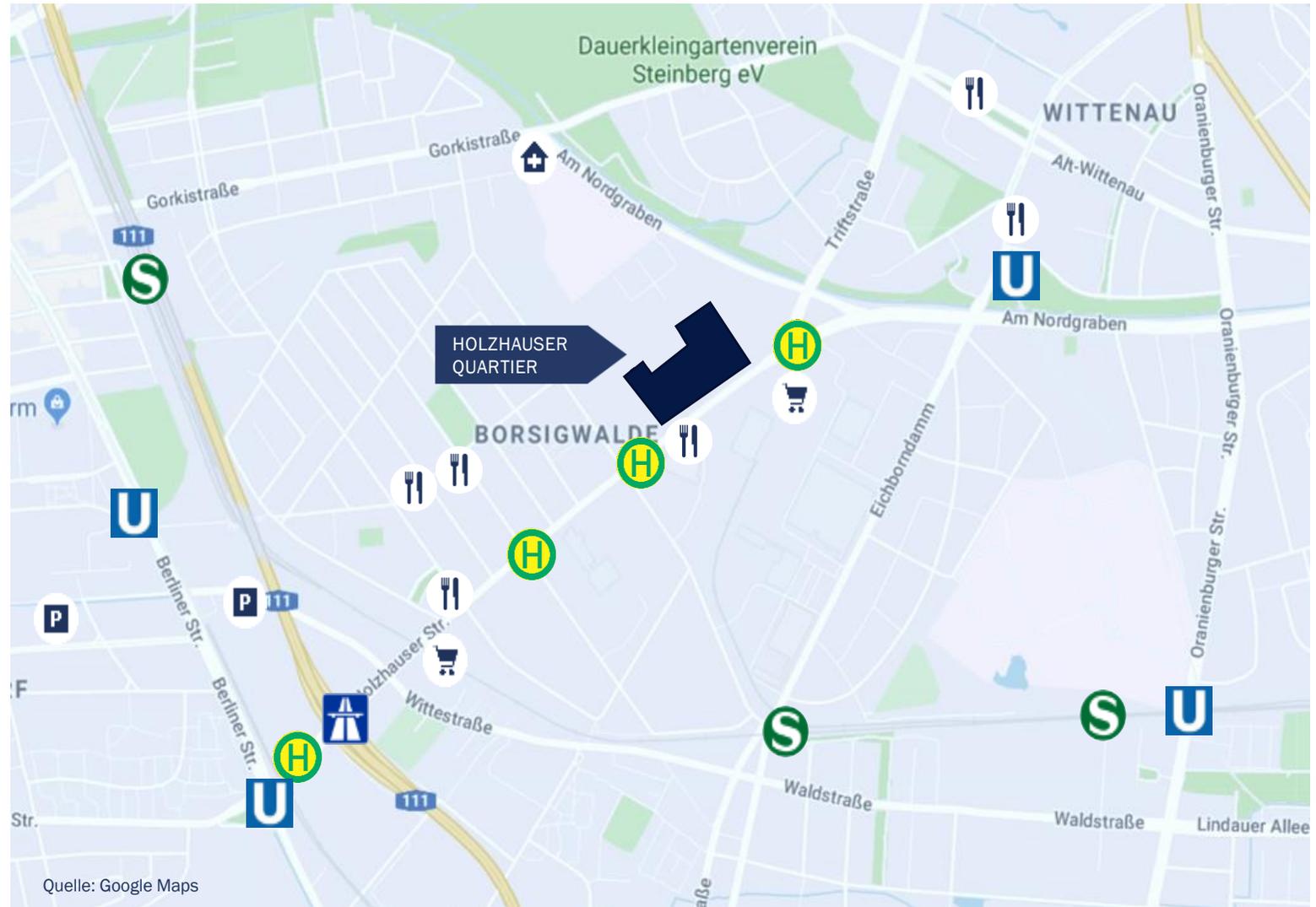
# UMGEBUNGSPLAN – MIKRO

## Entfernungen



Bus X33, 322 [0,2 km]	~ 2 Min
U8 [0,9 km]	~ 10 Min
U6 [1,6 km]	~ 20 min
S25 [1 km]	~ 10 min

- Einzelhandel
- Parkplatz
- Restaurants
- Krankenhaus



# 03

## Vorstellung Mietflächen

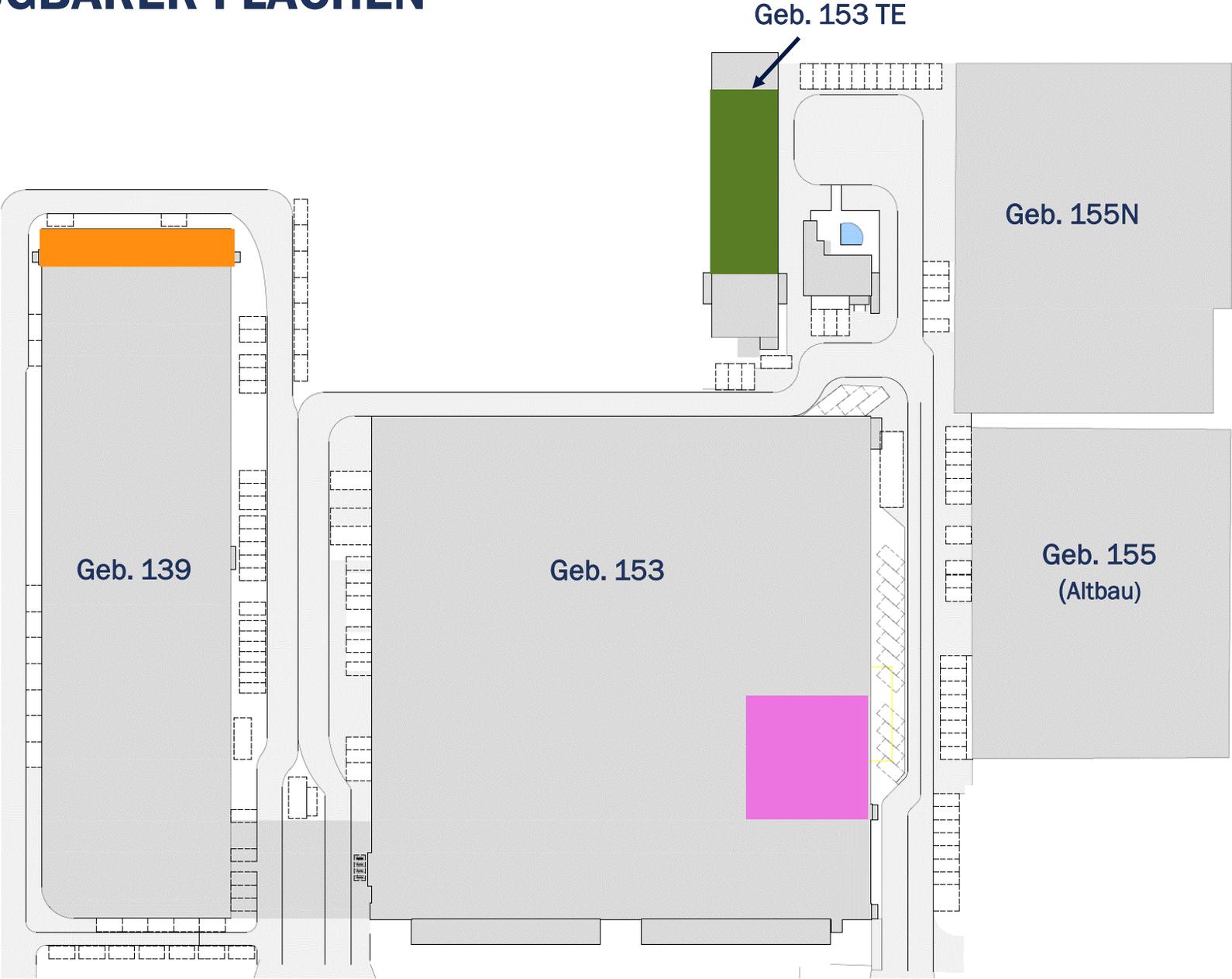


# VERMIETBARE FLÄCHE: ÜBERSICHT VERFÜGBARER FLÄCHEN

- / Geb. 139 - 1.OG:  
ca. 204 m<sup>2</sup> Büro  

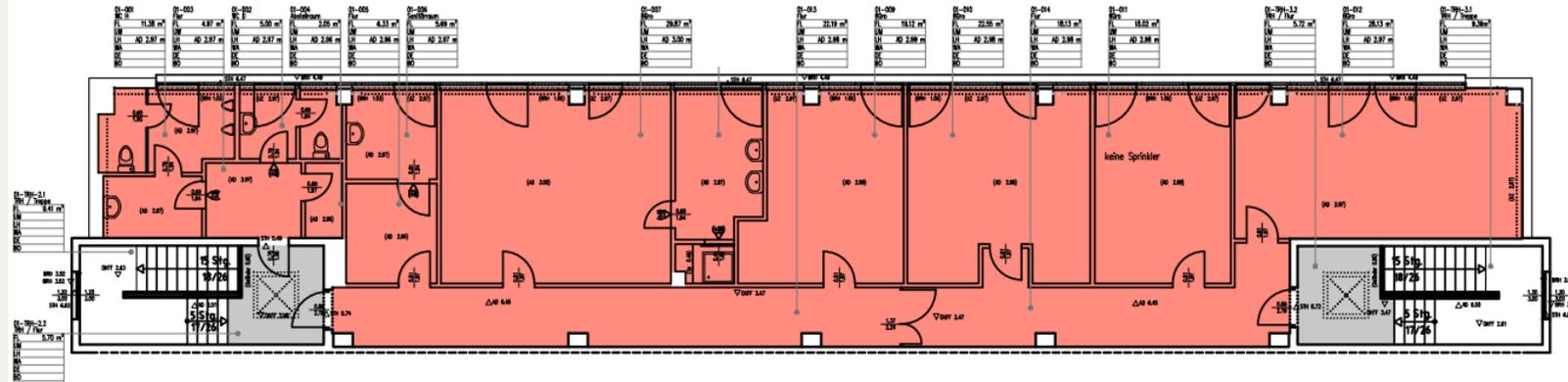
- / Geb. 153 - 1.OG:  
ca. 471 m<sup>2</sup> Büro  

- / Geb. 153 TE - EG, 1.OG:  
ca. 486 m<sup>2</sup> Lager/Logistik & Büro  

# VERMIETBARE FLÄCHE: GEBÄUDE 139, 1. OBERGESCHOSS, BÜRO

- / Geb. 139 – 1. OG: ca. 204 m<sup>2</sup>  
**Bürofläche** inkl. Sanitär
- / neu renovierte Mietfläche,  
individuelle Umbauwünsche können  
jederzeit berücksichtigt werden
- / Zugang über eigenes Treppenhaus  
(nicht barrierefrei)
- / Raumhöhe von ca. 3 m
- / 2 PKW-Stellplätze für je 50 €
- / Mietzins ab 9,50€/m<sup>2</sup>
- / verfügbar nach Absprache



# VERMIETBARE FLÄCHE: GEBÄUDE 139, 1. OG, BÜRO - IMPRESSIONEN



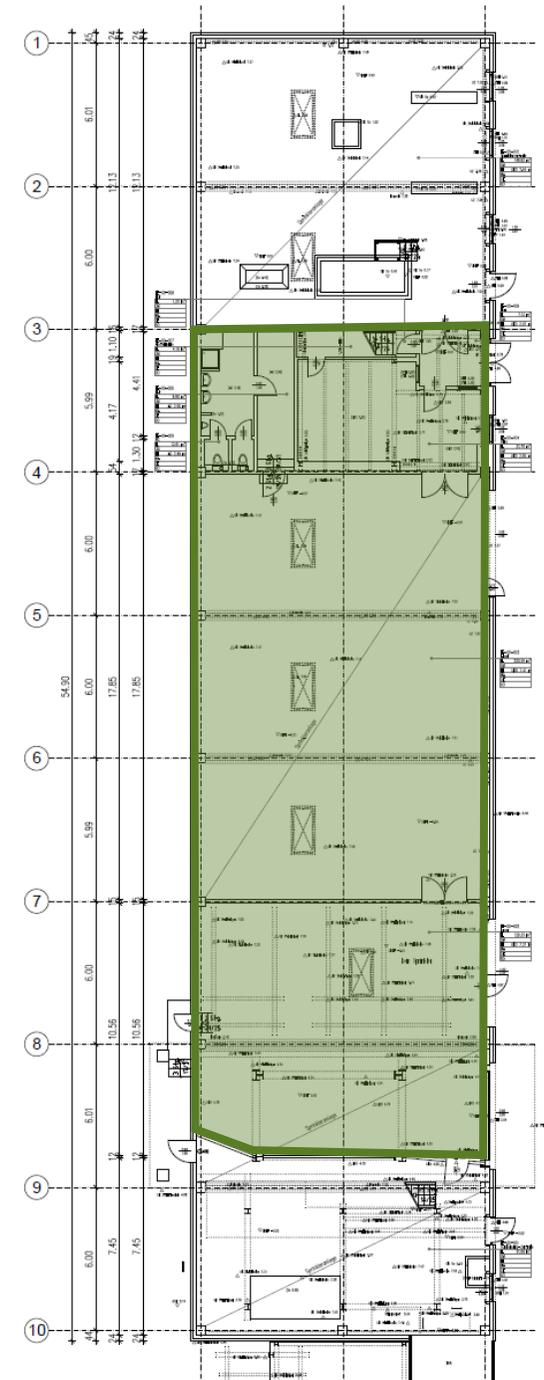
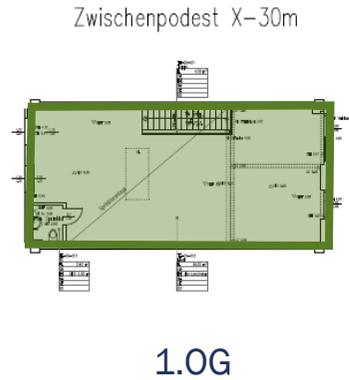


# VERMIETBARE FLÄCHE: GEBÄUDE 153, 1.OG, BÜRO - IMPRESSIONEN



# VERMIETBARE FLÄCHE: GEBÄUDE 153 TE, EG, LAGER & 1.OG, BÜRO

- / Geb. 153 TE - EG, 1.OG:  
ca. 486 m<sup>2</sup> Lager-/Logistikfläche  
inkl. Bürofläche
- / Standort im Technikgebäude
- / Raumhöhe von ca. 4,3 – 7,3 m
- / ebenerdige Andienung über mehrere  
Rolltore möglich
- / Mietzins ab 8,50 €/m<sup>2</sup>
- / 3 PKW-Stellplätze für je 50 €
- / verfügbar ab Q3 2024
- / Vermietung vorzugsweise an Fair  
Tenants (keine Bedingung)



EG

# VERMIETBARE FLÄCHE: GEBÄUDE 153 TE, EG & 1.OG, LAGER & BÜRO - IMPRESSIONEN



# ANGABEN ZUM ENERGIEAUSWEIS

**Objekt** Holzhauser Straße **139, 153**  
13509 Berlin

Art des Ausweises: Energiebedarfsausweis

Endenergiebedarf Wärme: 115,6 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Endenergiebedarf Strom: 20,1 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energieträger Wärme: Erdgas

**Objekt** Holzhauser Straße **153 TE**  
13509 Berlin

Art des Ausweises: Energiebedarfsausweis

Endenergiebedarf Wärme: 215 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Endenergiebedarf Strom: 18 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energieträger Wärme: Erdgas

**Objekt** Holzhauser Straße **155 Altbau**  
13509 Berlin

Art des Ausweises: Energiebedarfsausweis

Endenergiebedarf Wärme: 243,6 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Endenergiebedarf Strom: 45,1 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energieträger Wärme: Erdgas

**Objekt** Holzhauser Straße **155 Neubau**  
13509 Berlin

Art des Ausweises: Energiebedarfsausweis

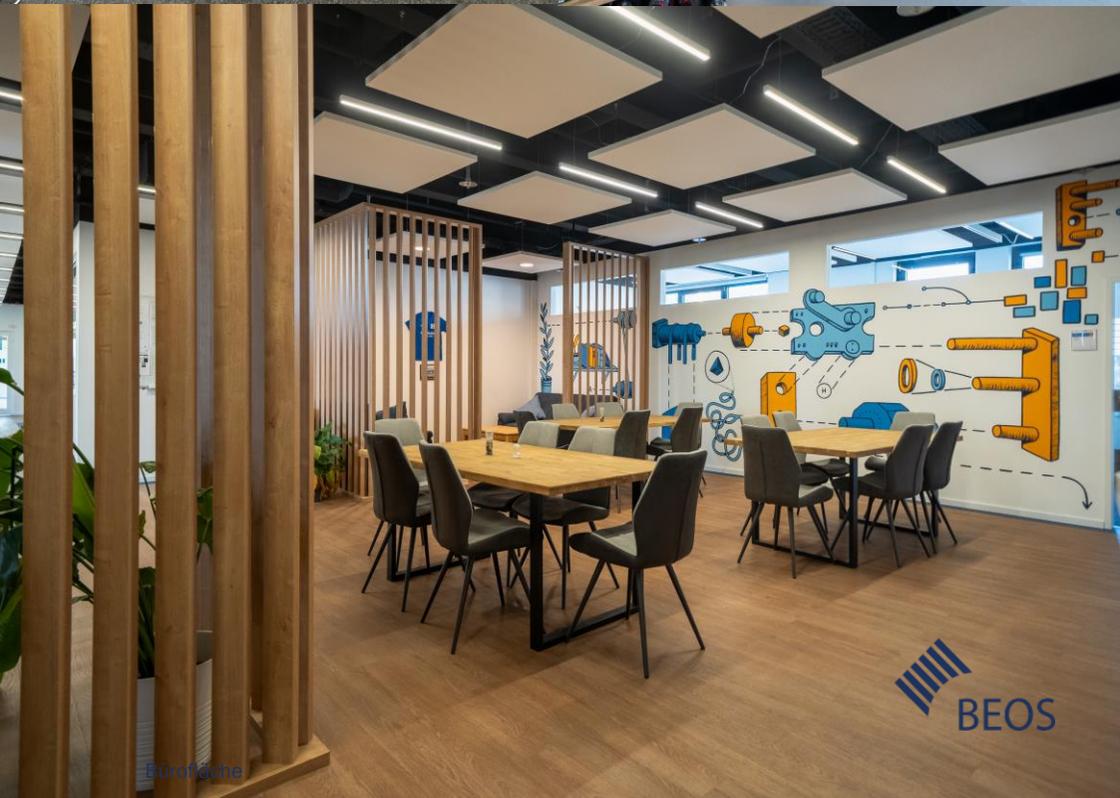
Endenergiebedarf Wärme: 81,6 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Endenergiebedarf Strom: 18,7 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energieträger Wärme: Erdgas



# WEITERE IMPRESSIONEN



# KONTAKT

Ihre Ansprechpartnerin  
**Kathleen Eisenträger · Projektleiterin**

BEOS AG · Berlin  
Kurfürstendamm 188 · 10707 Berlin  
T +49 (30) 28 00 99 653  
F +49 (30) 28 00 99 66  
kathleen.eisentraeger@beos.net

Folgen Sie uns:



Vorstand:  
Jan Plückhahn · Christina Schädler · Matthias Schmidt · Hendrik Staiger

Vorsitzender des Aufsichtsrats:  
Holger Matheis

Sitz der Gesellschaft: Kurfürstendamm 188 · 10707 Berlin  
Amtsgericht Charlottenburg: HRB 133814 B



# HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Dieses Dokument wurde von der BEOS AG / BEREM Property Management GmbH einer Gesellschaft der Swiss Life Asset Managers Division (nachfolgend „BEOS AG / BEREM Property Management GmbH“) erstellt.

Dieses Dokument ist eine Marketingpräsentation, die nur zu Diskussions- und Informationszwecken dient. Sie ist vertraulich und steht im Eigentum von BEOS AG / BEREM Property Management GmbH. Sie darf nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der BEOS AG / BEREM Property Management GmbH an eine andere Person als den ursprünglichen Adressaten weitergegeben werden.

BEOS / BEREM hat alle zumutbaren Anstrengungen unternommen, um sicherzustellen, dass die in diesem Dokument angegebenen Fakten in allen wesentlichen Belangen wahr und richtig sind und dass es keine anderen wesentlichen Fakten gibt, deren Auslassung zu einer irreführenden Aussage in diesem Dokument führen würde. Einige der in diesem Dokument enthaltenen Informationen stammen aus veröffentlichten Quellen, die von anderen Parteien erstellt wurden. Weder BEOS / BEREM oder eine andere Person (einschließlich eines der Geschäftsleitungsmitglieder der genannten Unternehmen, ihrer Mitarbeiter, Vertreter und / oder Aktionäre) übernehmen eine Verantwortung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit dieser Informationen. Den Empfängern dieses Dokuments wird keine ausdrückliche oder stillschweigende Zusicherung, Garantie oder Zusicherung hinsichtlich oder in Bezug auf die Richtigkeit oder Vollständigkeit oder auf andere Weise dieses Dokuments oder hinsichtlich der Angemessenheit einer in diesem Dokument

enthaltenen Annahme gemacht.

Dieses Dokument kann „zukunftsgerichtete Aussagen“ enthalten, welche unsere Einschätzung und unsere Erwartungen für einem bestimmten Zeitpunkt ausdrücken, dabei können verschiedene Risiken, Unsicherheiten und andere Einflussfaktoren dazu führen, dass die tatsächlichen Entwicklungen und Resultate sich von unseren Erwartungen deutlich unterscheiden.

Jeder Adressat dieser Präsentation kann bei der weiter unten aufgeführten Kontaktstelle weitere Informationen anfordern.

[www.beos.net](http://www.beos.net) oder [www.berem.net](http://www.berem.net)

# AUSZEICHNUNGEN DER BEOS AG



reddot winner 2023

2011, 2019, 2020, 2021, 2023



2013, 2015, 2017, 2019



2020



2015, 2020



2017, 2018, 2019, 2020,  
2021, 2022, 2023



2017



2018, 2020



2021



2019  
BERLINER TYPE  
BRONZE

2019



2019, 2020



2020



2019



2020



2021



2024



2024

# ENGAGEMENT DER BEOS AG

## Mitgliedschaften



## Lehrengagements



weiter denken