

# ZEUGHOF – URBANES QUARTIER

ZEUG  
HOF



Zeughofstraße 1, Wrangelstraße 100, Köpenicker Str. 178-180 in 10997 Berlin

BEOS

# INHALTSVERZEICHNIS

**Objekt Daten & Fakten** **01**

---

**Lage Makro** **02**

---

/ Luftbild und Maps **2.1**

**Lage Mikro** **03**

---

/ Anbindung/ Entfernung **3.1**

/ Umfeld **3.2**

**Objektübersicht** **04**

---

/ Lageplan **4.1**

**Vorstellung Mietfläche** **05**

---

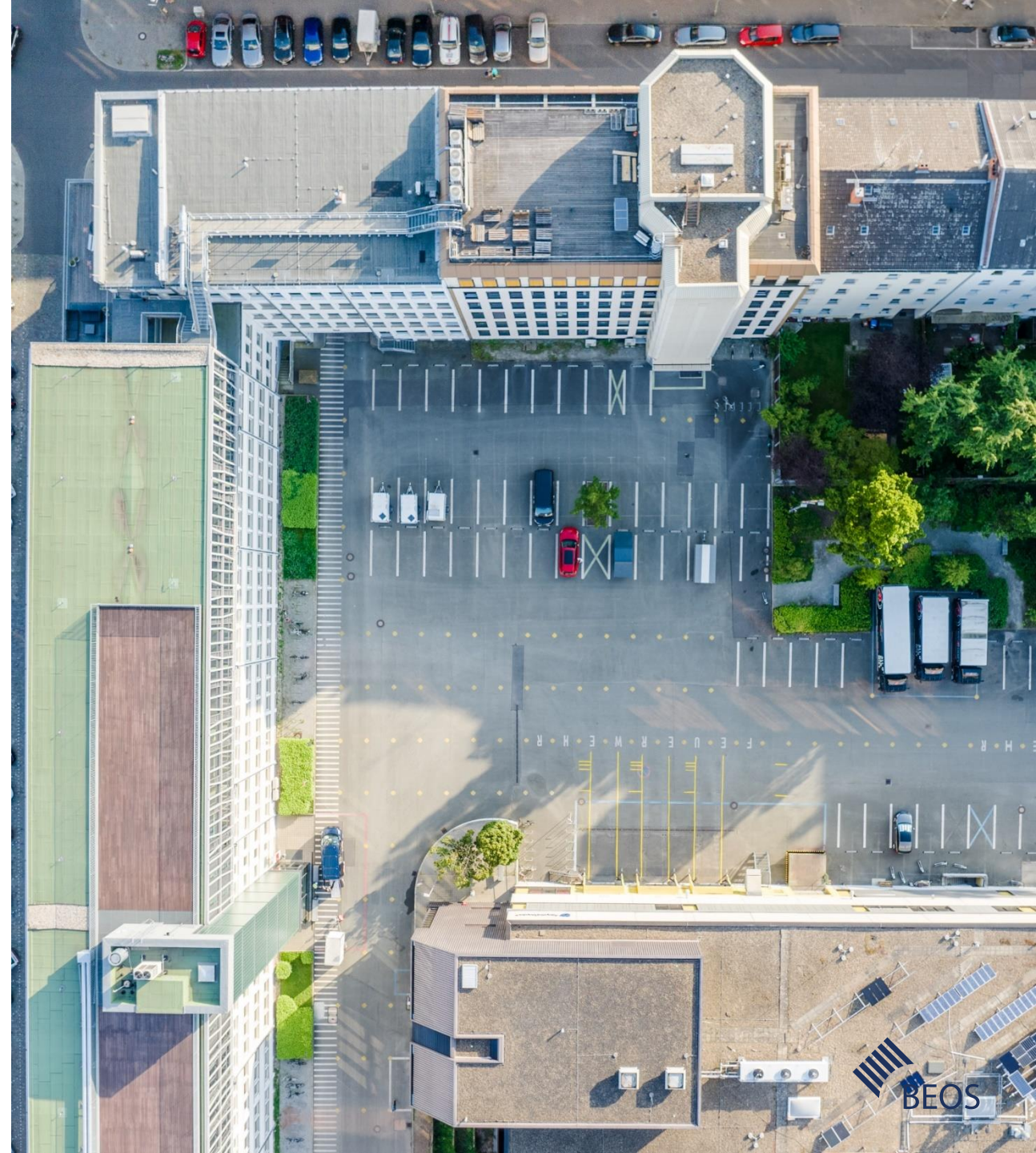
/ Verfügbare Fläche/ Grundrisskonzeption/  
Ausstattungsstandard **5.1**

**Weitere Impressionen** **06**

---

**Kontakt & Disclaimer** **07**

---



# EIN KLICK UND DER ZEUGHOF STELLT SICH IN 130 SEKUNDEN VOR!

ZEUG  
HOF



# DATEN UND FAKTEN

## Zusammenfassung

|                               |                                                                                                  |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objekttyp:                    | Gewerbecampus                                                                                    |
| Adresse:                      | Zeughofstraße 1/ Wrangelstraße 100/<br>Köpenicker Straße 178-180, 10997 Berlin                   |
| Lage:                         | in der Nähe des Schlesischen Tors<br>in der Nähe der Markthalle IX<br>in der Nähe der Mediaspree |
| Nutzung:                      | Lager, Büro, Großhandel                                                                          |
| Baujahr:                      | 1900 – 1982                                                                                      |
| Aufstockung/ Modernisierung:  | 2014 – 2018/ 2023                                                                                |
| Gesamtmietfläche:             | ca. 54.124 m <sup>2</sup>                                                                        |
| Mieteinheiten:                | nach Mieterwunsch                                                                                |
| Geschosse:                    | 1 bis 8                                                                                          |
| Außenstellplätze/ Tiefgarage: | 152 Stück/ 59 Stück                                                                              |
| Grundstücksfläche:            | ca. 31.636 m <sup>2</sup>                                                                        |



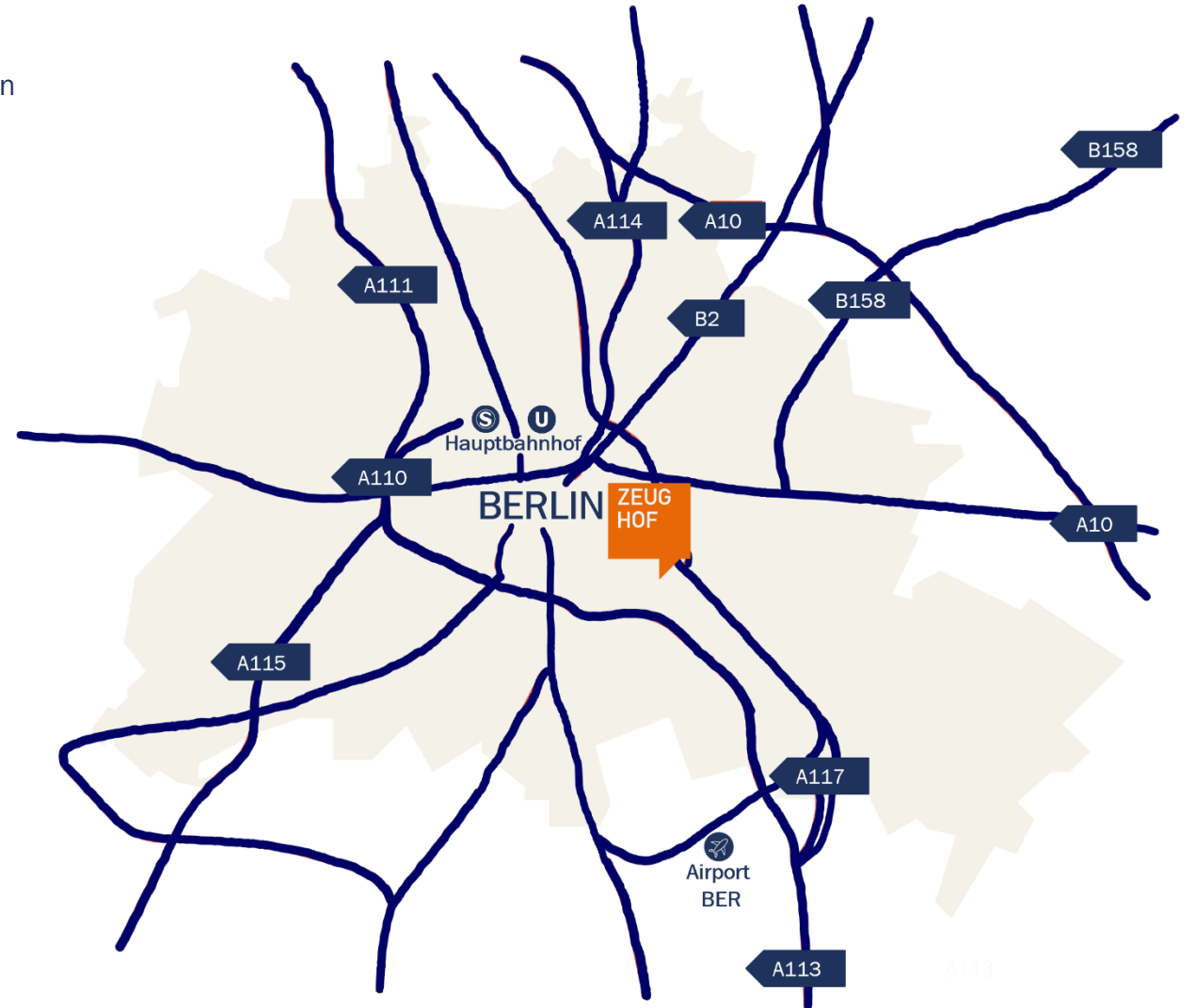
# 02

Lage Makro



# MAKRO-STANDORT

- / Gute verkehrstechnische Anbindung dank unmittelbarer Lage an der U-Bahn Station Schlesisches Tor
- / Autobahn A 113 ist in ca. 15 Minuten erreichbar
- / Direkt auf der gegenüberliegenden Spreeseite liegt die Mediaspree.
- / Zeughof als gewerbliche Insel inmitten des Szenebezirks Kreuzberg
- / Ehemaliges DeTeWe Gelände, ursprünglich Produktion von Telefonen
- / Gesamtmietfläche von ca. 52.929 m<sup>2</sup> im Bereich Büro, Lager, Großhandel
- / Namenhafte Hauptmieter sind unter anderem der Eventservice Rent4Event, das Callcenter Foundever und das Telekommunikationsunternehmen Mittel










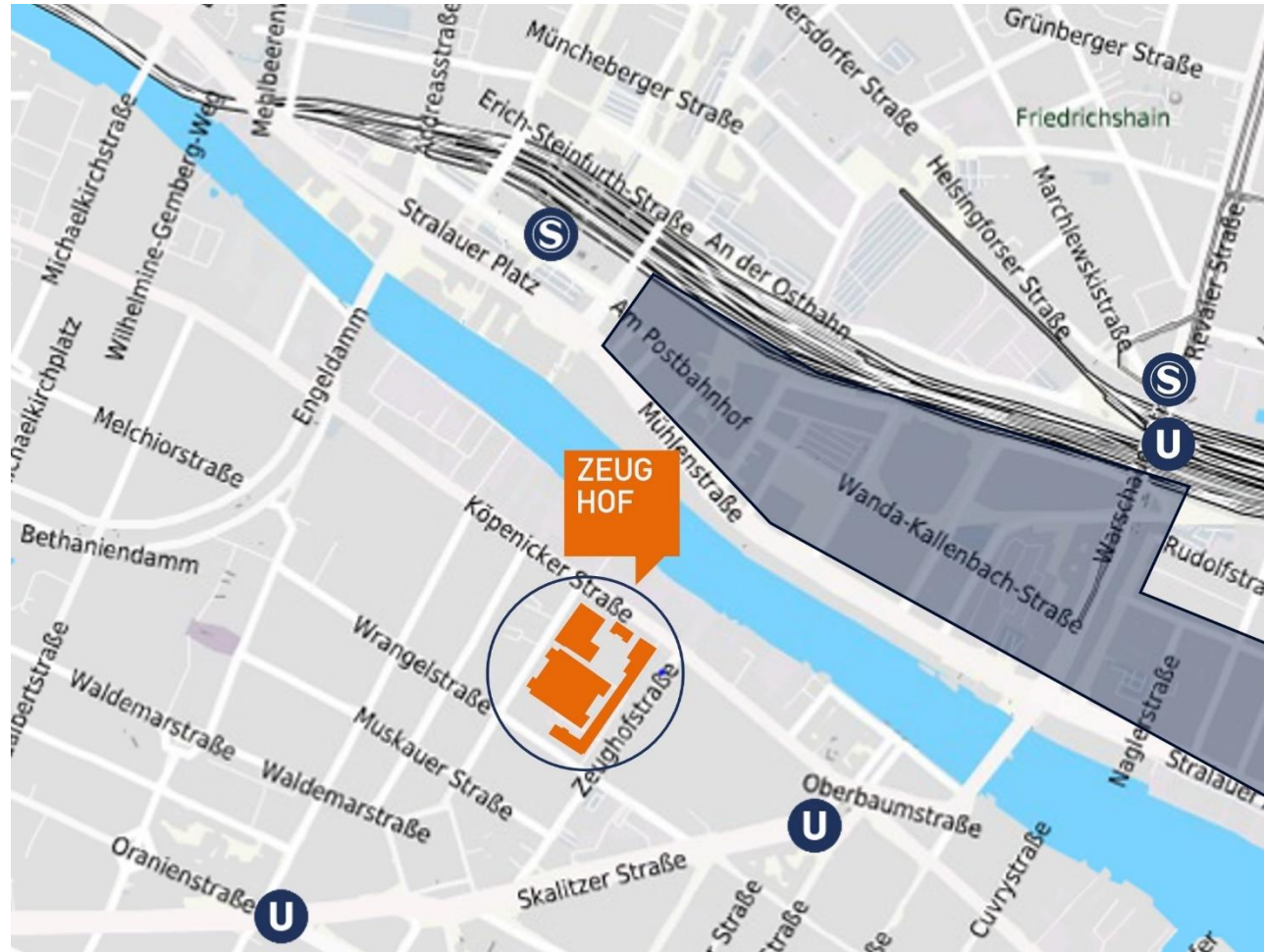
# 03

Lage Mikro



# ANBINDUNG

-  Warschauer Straße  
1,2 km (15 min)
-  Berlin- Ostbahnhof  
1,4 km (20 min)
-  Schlesisches Tor  
0,5 km (6 min)
-  Berlin City Center  
3,6 km (12 min)
-  BER  
18,2 km (26 min)
-  A 113  
7,4 km (15 min)
-  Mediaspree





# MIKRO-STANDORT

## Trendbezirk Kreuzberg

- / Bühne & Heimat für Kunst und Musik
- / Gastronomische Vielfalt im „Wrangelkiez“
- / Berliner Start-Up-Szene
- / Gemeinsam genutzte kreative Räume (Urban Gardening)
- / Kulinarische Vielfalt in der Markthalle Neun
- / Zusammentreffen vielfältiger Menschen, Mentalitäten und Lebensstile
- / Unverwechselbarer besonderer Charme des Kiezes



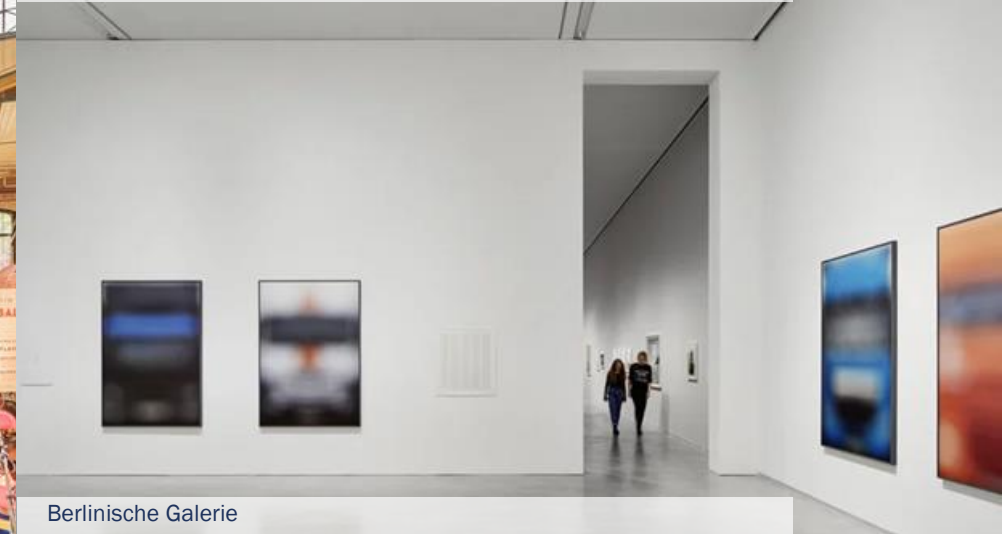
Straßenszene in der Bergmannstraße



Oberbaumbrücke



Markthalle Neun



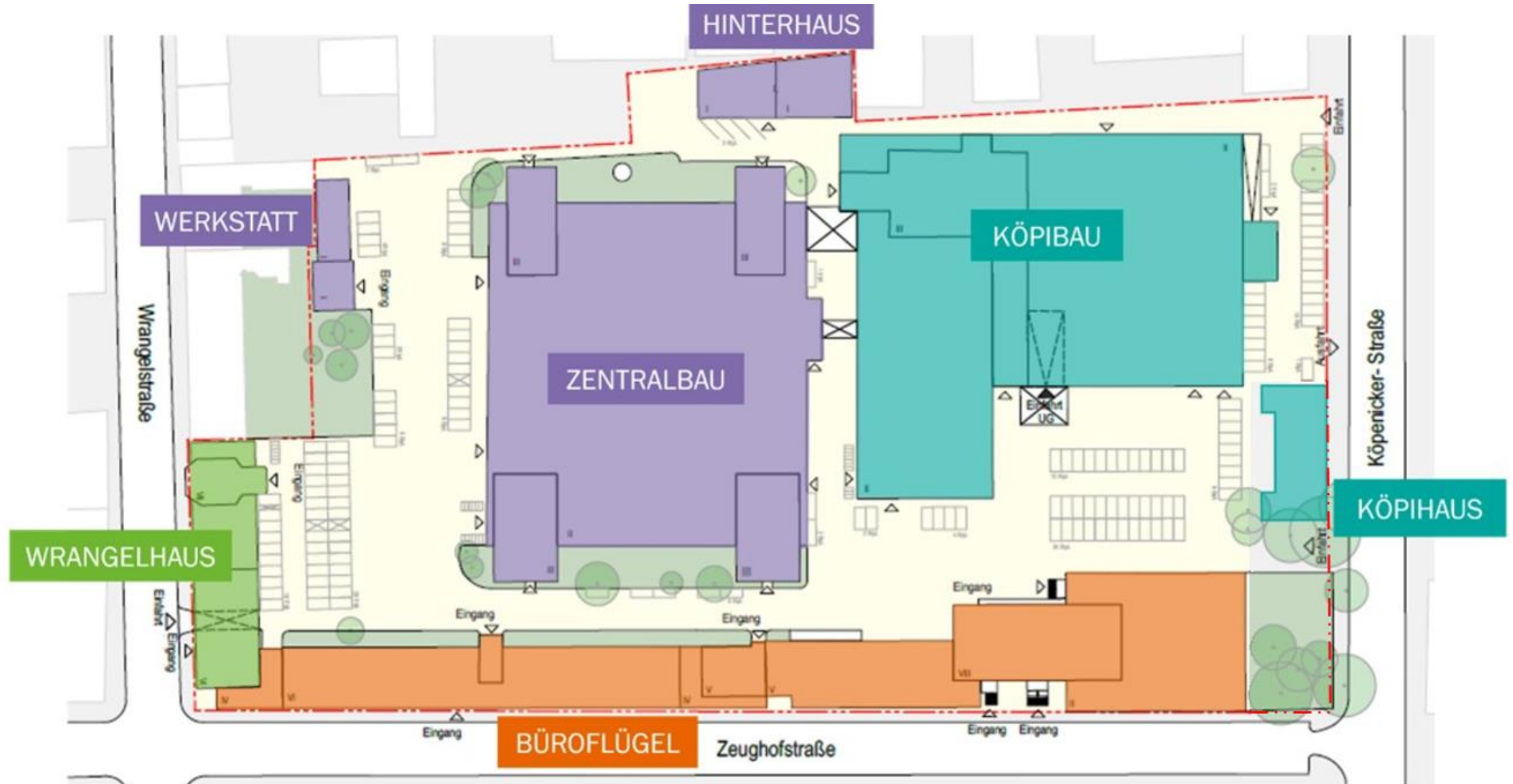
Berlinische Galerie

Friedrichshain-Kreuzberg - Bezirk in Berlin | [visitBerlin.de](https://www.visitberlin.de)

# 04

## Objektübersicht





# 05

Vorstellung Mietfläche



# VERFÜGBARE FLÄCHE BÜROFLÜGEL GEB. 31

Lage verfügbare Flächen im Büroflügel, EG, 1. OG, 2. OG, 4.OG und 5.OG



# BÜROFLÜGEL GEB. 31 - GRUNDRISSKONZEPTION

/ In 2023 renovierte, lichtdurchflutete Open Space Büroflächen mit Industriecharme

/ Individuelle Raumgestaltung und Teilung umsetzbar

/ Zugangsmöglichkeiten über Innenhof (barrierefrei) und straßenseitig möglich

/ Personenaufzüge und Lastenaufzug vorhanden

/ Deckenhöhe: 3,03 m

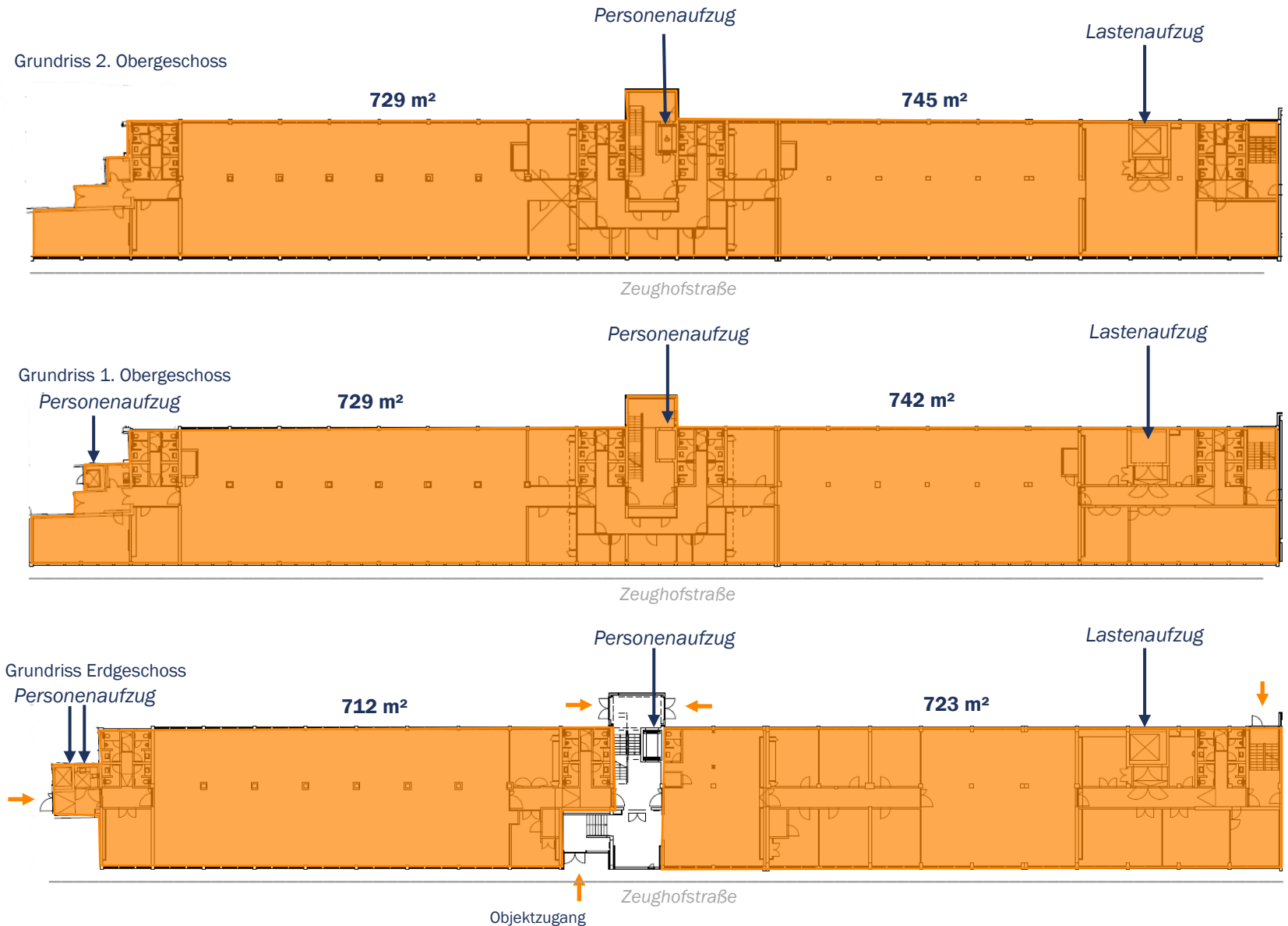
/ Deckenbreite: 12,98 m

/ Deckentraglasten: 750 kg/m<sup>2</sup>

/ Verfügbare Mietfläche: ca. 4.380 m<sup>2</sup>

/ Geschossigkeit: EG, 1. OG, 2. OG ca. 1.400 m<sup>2</sup> je Etage, teilbar ab ca. 700 m<sup>2</sup>

/ Verfügbarkeit: ab sofort



# AUSSTATTUNGSSTANDARD

- / 4 Sanitärbereiche inkl. Dusche je Geschoss, Behindertentoilette im EG vorhanden
- / 2 vollausgestattete Küchen je Geschoss
- / Natürliche Belüftung erfolgt über die Fenster
- / Außenliegender Sonnenschutz
- / Heizung & Kühlung erfolgt mittels Vierleiterkonvektoren, die sich an der Wand unter den Fenstern befinden und individuell regelbar sind
- / 2 Serverräume je Geschoss, Glasfaseranschluss vorhanden CAT-7
- / Provider (Telekom, Colt, Vodafone) mit Anschlussmöglichkeiten im UG vorhanden



# BÜROFLÜGEL GEB. 31 - GRUNDRISSKONZEPTION

/ Exklusiv hochwertig lichtdurchflutete Open Space Büroflächen mit Industriecharme

/ Zugangsmöglichkeiten über Innenhof (barrierefrei) und straßenseitig möglich

/ Personenaufzüge vorhanden

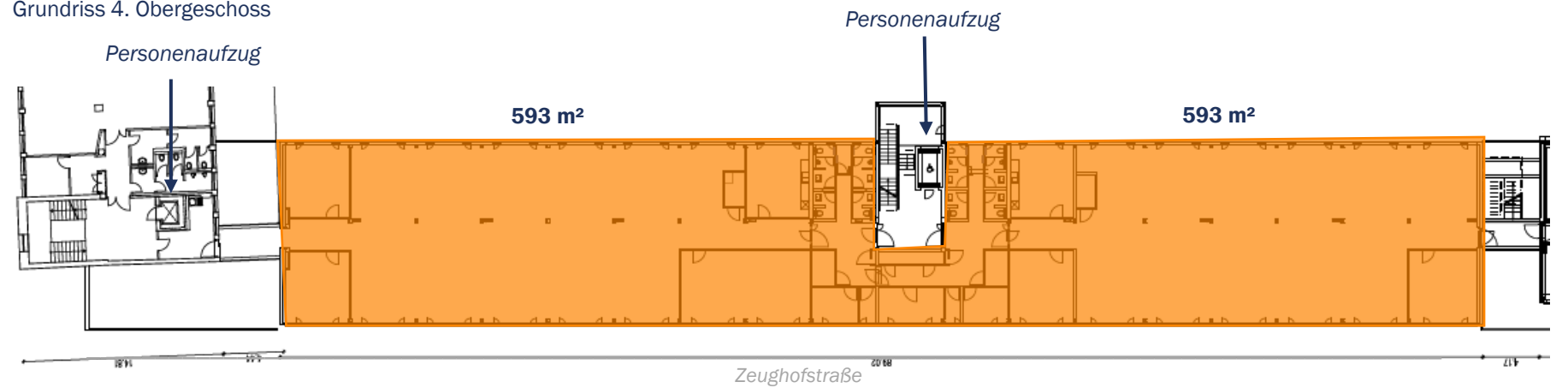
/ Deckenhöhe: 3,03 m

/ Verfügbare Mietfläche: ca. 2.373 m<sup>2</sup>

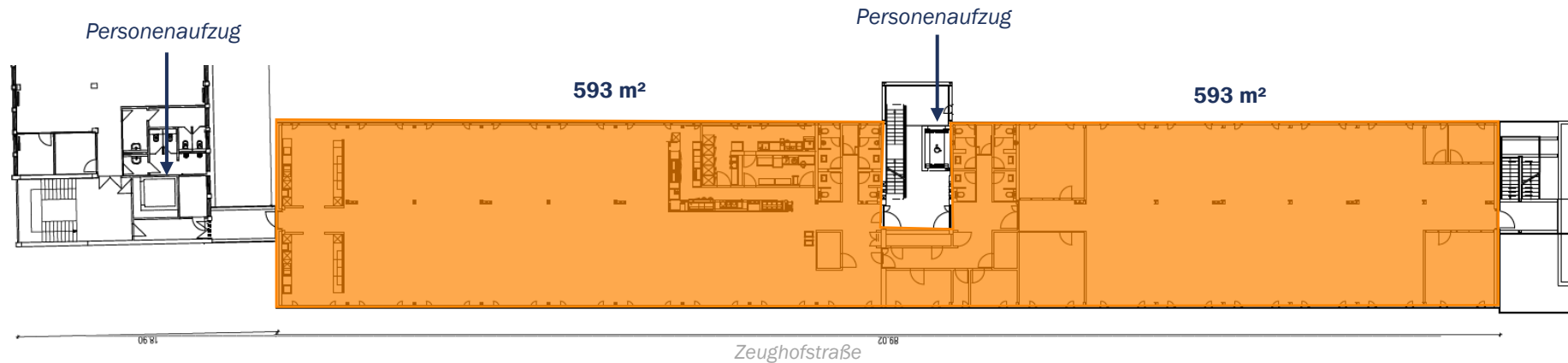
/ Geschossigkeit: 4.OG, und 5.OG, ca. 1.200 m<sup>2</sup> je Etage, teilbar ab ca. 600 m<sup>2</sup>

/ Verfügbarkeit: ab sofort

Grundriss 4. Obergeschoss

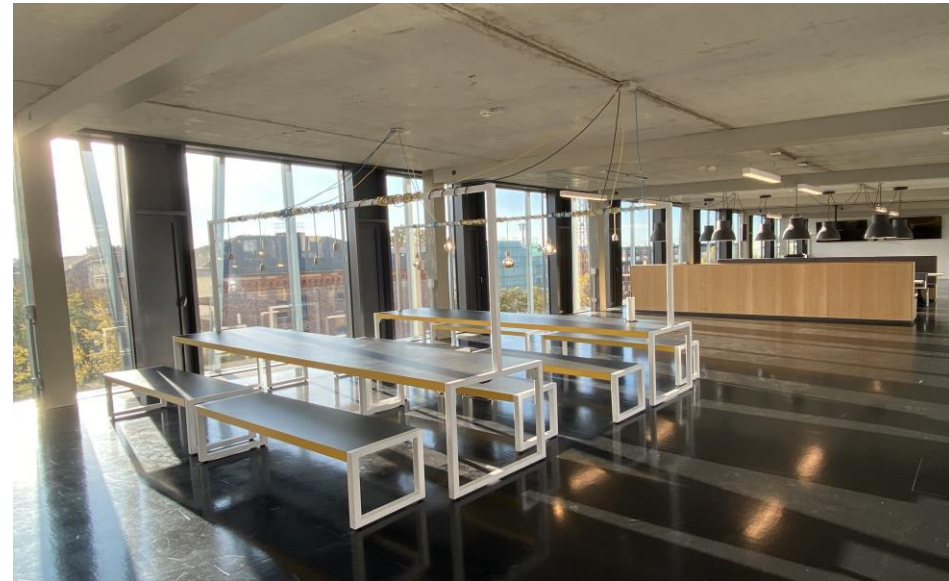


Grundriss 5. Obergeschoss





# AUSSTATTUNGSSTANDARD



# VERFÜGBARE FLÄCHE BÜROFLÜGEL GEB. 41 A

Lage verfügbare Fläche im Büroflügel, 1. OG & 2. OG



# BÜROFLÜGEL GEB. 41 A, 1.OG & 2.OG - GRUNDRISSKONZEPTION

/ Im Jahr 2023 renovierte, lichtdurchflutete Open Space Büroflächen mit Industriecharme

/ Individuelle Raumgestaltung umsetzbar

/ Zugangsmöglichkeiten über Innenhof und straßenseitig (barrierefrei) möglich

/ Personenaufzug vorhanden

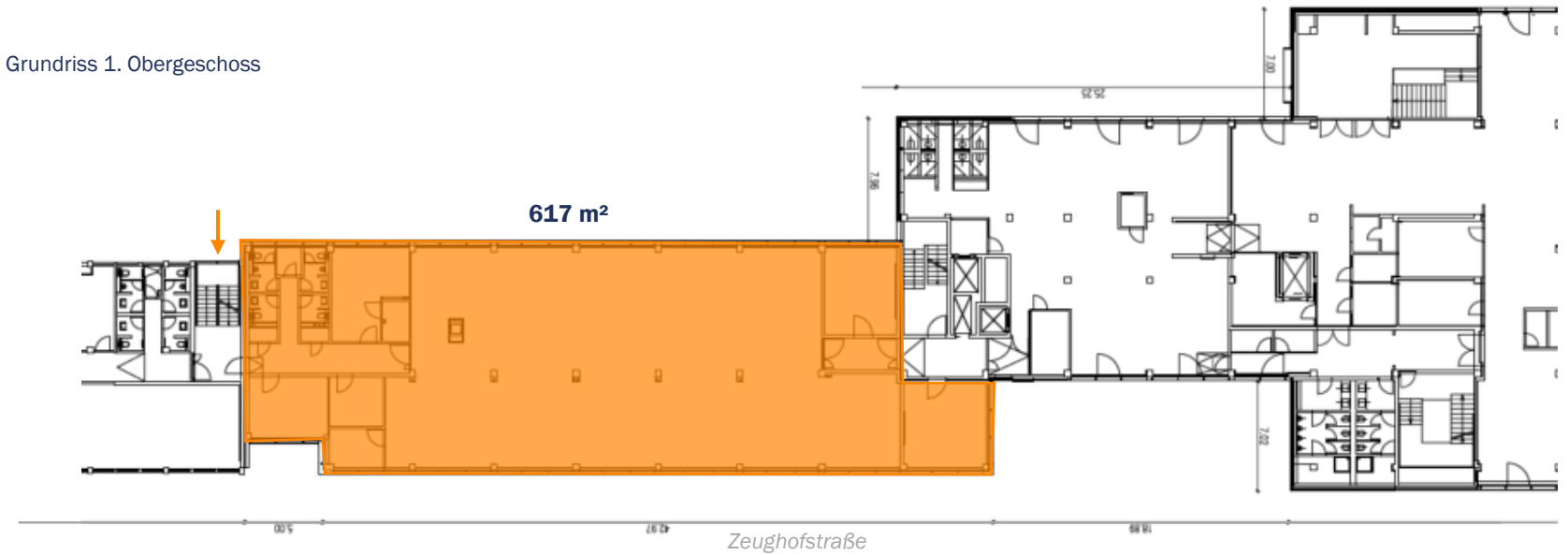
/ Deckenhöhe: 3,27 m

/ Deckenbreite: 14,03 m

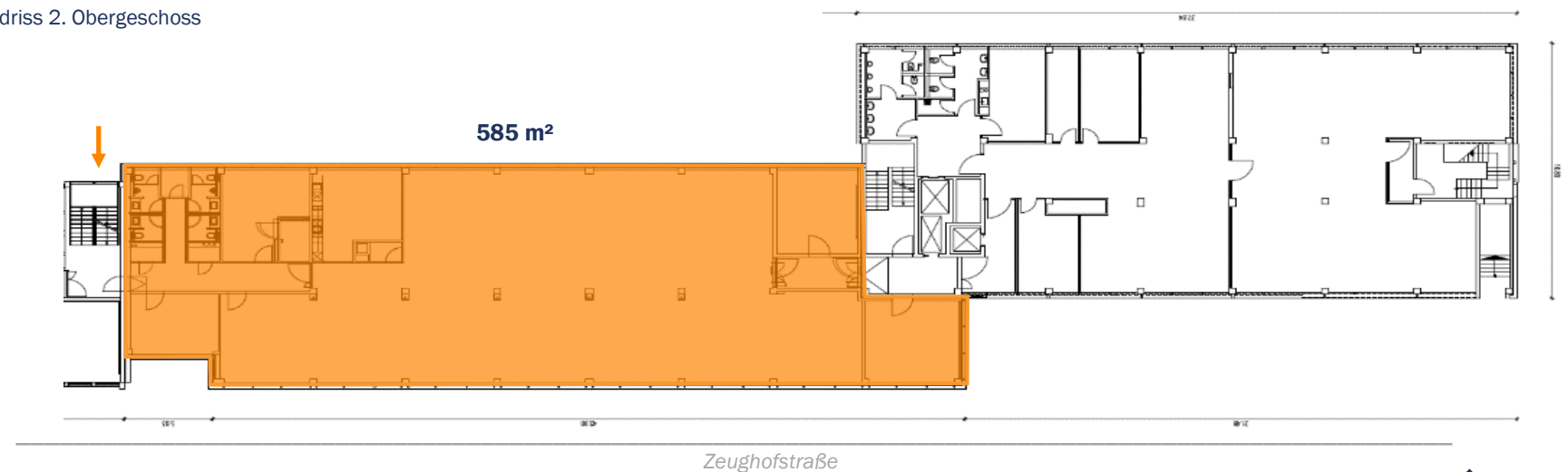
/ Verfügbare Mietfläche: ca. 1.202 m<sup>2</sup> im 1.OG und 2.OG

/ Verfügbarkeit: ab sofort

Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss



# AUSSTATTUNGSSTANDARD

/ 1 Sanitärbereich inkl. Dusche

/ 1 vollausgestattete Küche

/ Natürliche Belüftung erfolgt über die Fenster

/ Heizung erfolgt über Heizkörper

/ Kühlung erfolgt über Deckenkühlgeräte

/ 1 Serverraum, Glasfaseranschluss vorhanden CAT-7

/ Provider (Telekom, Colt, Vodafone) mit Anschlussmöglichkeiten im UG vorhanden



# VERFÜGBARE FLÄCHE BÜROFLÜGEL GEB. 41 C

Lage verfügbare Flächen im Büroflügel, UG, EG und 1. OG



# BÜROFLÜGEL GEB. 41 C: GRUNDRISSKONZEPTION

/ Individuelle Raumgestaltung umsetzbar

/ Zugangsmöglichkeiten über Innenhof  
(barrierefrei) möglich

/ Lastenaufzug vorhanden

/ Deckenhöhe: ca. 5,30 m

/ Deckenbreite: ca. 30,90 m

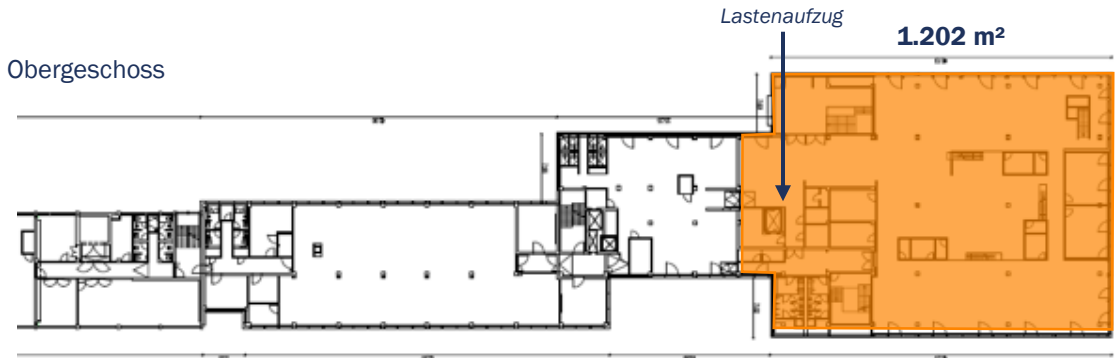
/ Deckentraglasten: 750 kg/m<sup>2</sup>

/ Verfügbare Mietfläche: ca. 2.460 m<sup>2</sup>

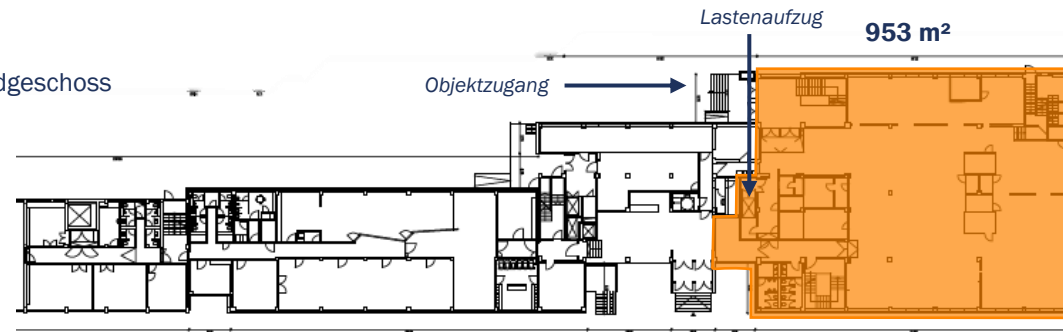
/ Geschossigkeit: UG, EG, 1. OG

/ Verfügbarkeit: 01.01.2025

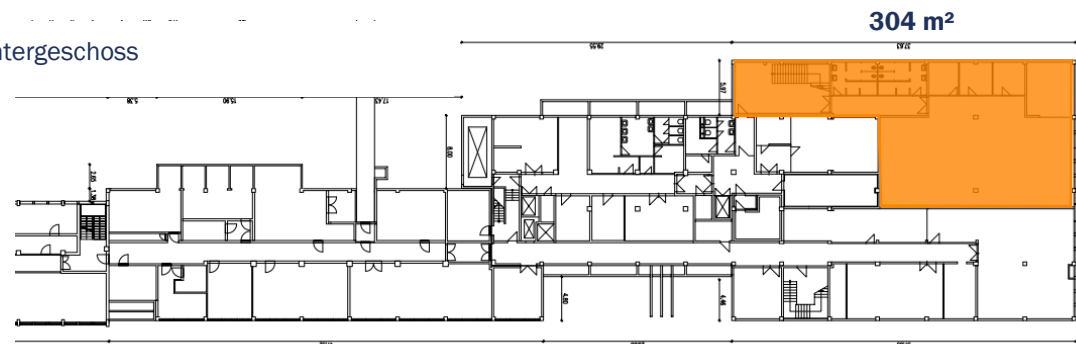
Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Untergeschoss



# AUSSTATTUNGSSTANDARD

/ 1 Sanitärbereiche inkl. Dusche je Geschoss

/ 1 vollausgestattete Küchen je Geschoss

/ Natürliche Belüftung erfolgt über die Fenster

/ Teilweise außenliegender Sonnenschutz

/ 1 Serverraum je Geschoss,  
Glasfaseranschluss vorhanden CAT-7

/ Provider (Telekom, Colt, Vodafone) mit  
Anschlussmöglichkeiten im UG vorhanden



# VERFÜGBARE FLÄCHE ZENTRALBAU GEB. 43

Lage verfügbare Flächen im Zentralbau, EG

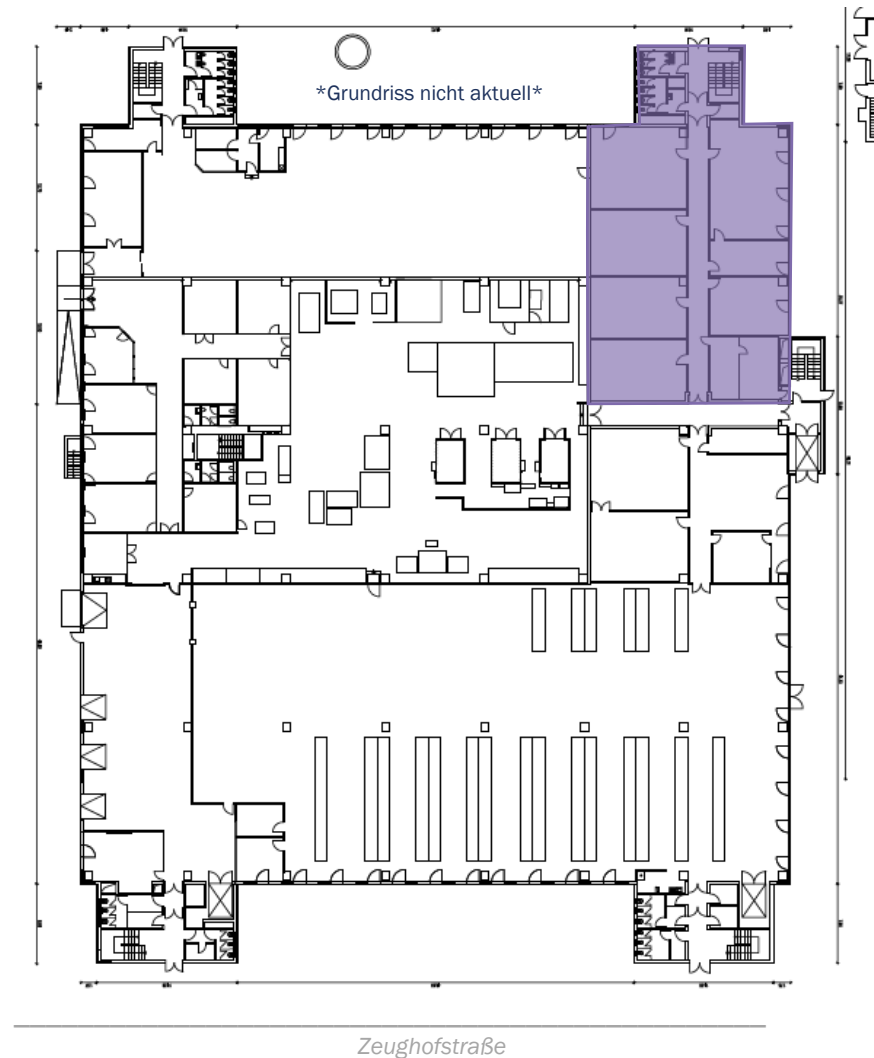




# ZENTRALBAU GEBÄUDE 43, EG - GRUNDRISSKONZEPT

- / Moderne open space Büro- und Lagerfläche
- / Zugangsmöglichkeiten über Innenhof
- / Deckenhöhe: ca. 5 m
- / Verfügbare Mietfläche EG. ca. 608 m<sup>2</sup>
- / Verfügbarkeit: ab 01.12.2024

Grundriss: Erdgeschoss



# AUSSTATTUNGSSTANDARD

/ 1 Sanitärbereich

/ 1 vollausgestattete Küche

/ Natürliche Belüftung erfolgt über die Fenster

/ Kühlgeräte an der Decke



# VERFÜGBARE FLÄCHE ZENTRALBAU GEB. 43

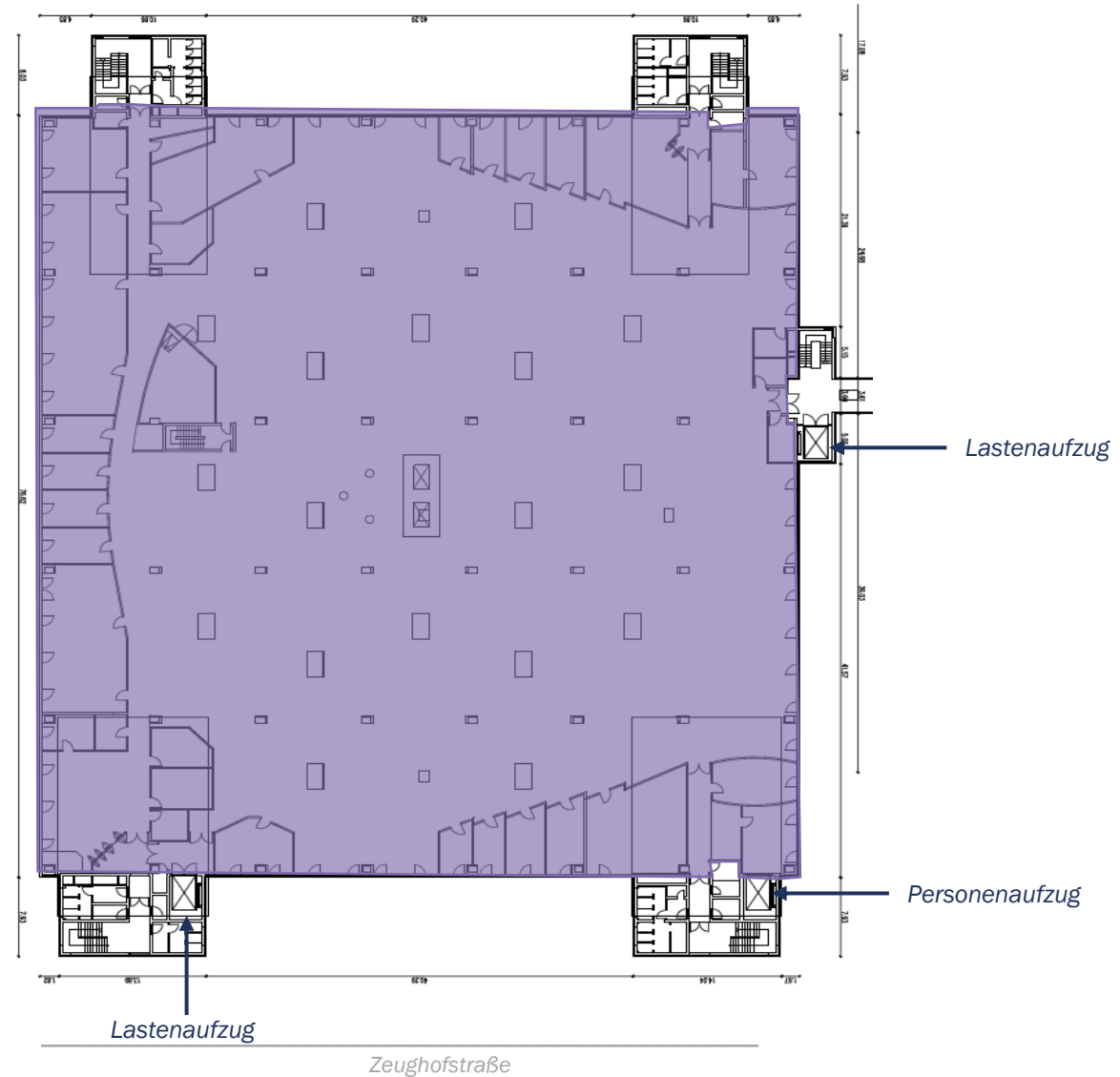
Lage verfügbare Flächen im Zentralbau, 1. OG



# ZENTRALBAU GEBÄUDE 43, 1.OG - GRUNDRISSKONZEPT

- / Individueller Mieterausbau umsetzbar
- / Zugangsmöglichkeiten über Innenhof
- / 2 Lastenaufzüge & 1 Personenaufzug vorhanden
- / Deckenhöhe: ca. 5 - 6 m
- / Deckentraglast: 2,0 t/m<sup>2</sup>
- / Verfügbare Mietfläche 1. OG ca. 500 - 5.600 m<sup>2</sup>
- / Verfügbarkeit: ab sofort

Grundriss: 1. Obergeschoss



# GROSSRAUM-BEREICH



# GROSSRAUM-BEREICH



KÜCHE



# VERFÜGBARE FLÄCHE KÖPIBAU GEB. 39

Lage verfügbare Flächen im Köpibau, 1.OG.





# KÖPIBAU GEBÄUDE 39, 1.OG. - GRUNDRISSKONZEPT

- / Kleinteilige Büro- und Lagerflächen
- / Individuelle Raumgestaltung umsetzbar
- / Zugangsmöglichkeiten über Innenhof (barrierefrei möglich)
- / Lastenaufzug vorhanden
- / Verfügbare Mietfläche: ca. 1.054 m<sup>2</sup> im 1.OG
- / Verfügbarkeit: 01.07.2025



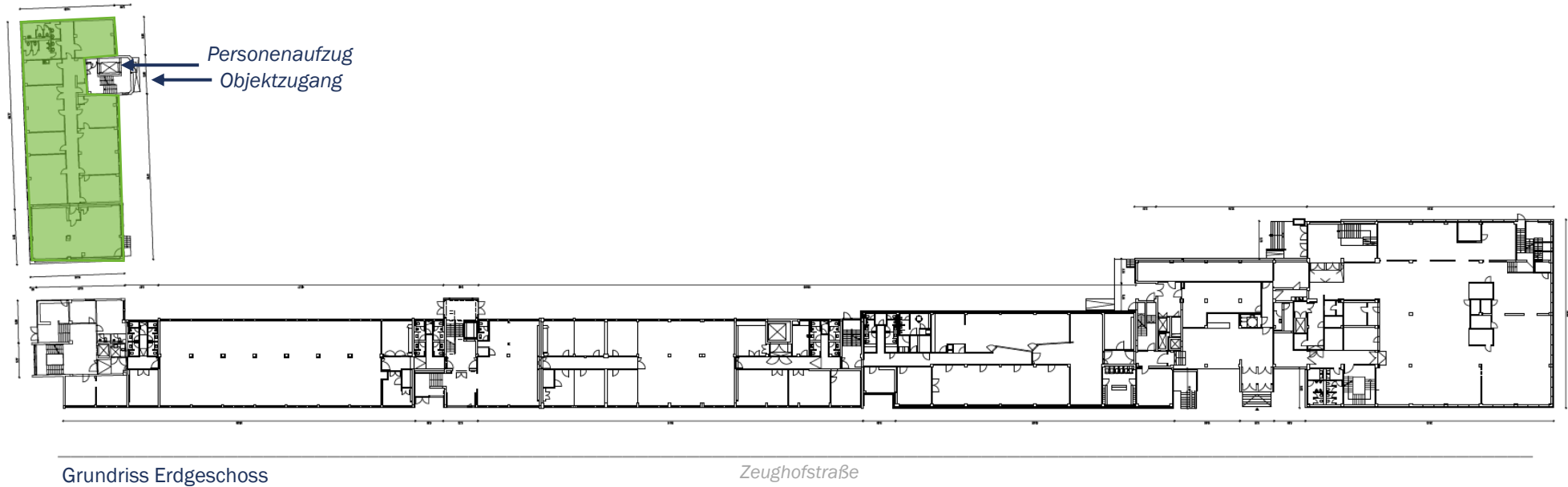
# VERFÜGBARE FLÄCHE WRANGELHAUS GEB. 30/46

Lage verfügbare Flächen im Wrangelhaus, EG.

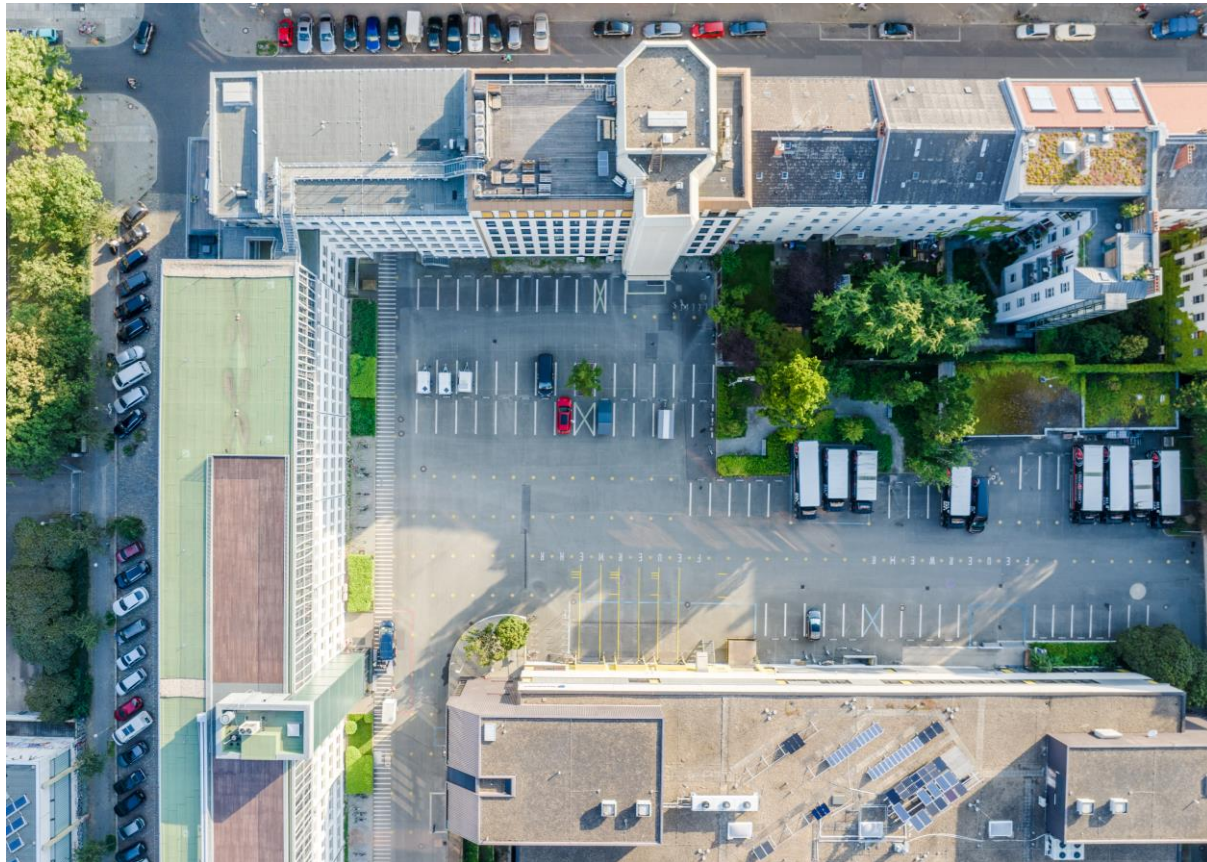


# WRANGELHAUS GEBÄUDE 30/46, EG. - GRUNDRISSKONZEPT

- / Kleinteilige Büroflächen
- / Individuelle Raumgestaltung umsetzbar
- / Zugangsmöglichkeiten über Innenhof (barrierefrei und straßenseitig möglich)
- / Personenaufzug vorhanden
- / Verfügbare Mietfläche: ca. 498 m<sup>2</sup> im EG
- / Verfügbarkeit: ab sofort



# WRANGELHAUS GEBÄUDE 30/46



# AUßENFLÄCHEN



# WEITERE IMPRESSIONEN



# KONTAKT

Ihre Ansprechpartner

**Olivia Krasemann – Projektmanagerin**

T +49 170 27 94 501

olivia.krasemann@beos.net

**Laura Jensch – Projektmanagerin**

T +49 151 22 49 82 44

laura.jensch@beos.net

BEOS AG · Berlin

Kurfürstendamm 188 · 10707 Berlin

beos.net

Folgen Sie uns:



Vorstand

Jan Plückhahn, Christina Schädler, Matthias Schmidt, Hendrik Staiger

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Holger Matheis

Sitz der Gesellschaft

Berlin, HR-Nr: HRB 133814 B, Amtsgericht Berlin

Charlottenburg, USt. IdNr.: DE 190494186

Unsere Datenschutzinformationen finden Sie unter [beos.net/datenschutzinformationen](https://beos.net/datenschutzinformationen)



# 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)



weiter denken