

ARBEITEN IM DENKMAL

Ihre Gewerbefläche in der Herzbergstraße

Ein Projekt von

TROCKLAND®

Die 2009 gegründete Trockland Management GmbH ist eine Investment- und Projektentwicklungsgesellschaft mit dem Augenmerk auf nicht alltägliche Immobilien für den eigenen Bestand. In Berlin beheimatet, konzentriert sich Trockland auf die Entwicklung und Realisierung von Objekten in erstklassigen und zukunftsfähigen Stadtlagen in der Bundeshauptstadt.

Dazu zählen Neubau sowie der Ankauf mit anschließender Umwandlung oder Renovierung von Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Hotels für eine nachhaltige Wertschöpfungskette. Durch die Philosophie des Unternehmens "Langfristige Werte für alle schaffen" und seine enorme Agilität entstand so ein eindrucksvolles Immobilienportfolio von 17 Projekten – realisiert und in Planung – mit einem Volumen von rund 2 Milliarden Euro, darunter die Projekte am Checkpoint Charlie, PIER 61|63 an der East Side Gallery und das denkmalgeschützte Wohn- und Gewerbequartier BRICKS Berlin Schöneberg.

Weitere Informationen unter [trockland.com](https://www.trockland.com)





HERZBERG- CAMPUS

**In ein Gebäude mit Geschichte zieht
neues Leben ein.**

Das Gebäude in der Herzbergstraße 82-84 in Lichtenberg hat eine bewegte Geschichte hinter sich. Ursprünglich für die AGA Automobilwerke gebaut, wurde es zu Zeiten der DDR für volkseigene Betriebe genutzt. Nach der Wende stand das Gebäude noch einige Jahre leer, bevor es 1995 um einen Anbau ergänzt und grundlegend saniert wurde.

Nutzer des Gebäudes war die Stiftung Synanon, die an dem Standort eine Mischnutzung aus Gewerbe-, Verwaltungs- und Heimflächen realisierte. Seit der Übernahme des Objekts durch Trockland wurde das Gebäude schrittweise modernisiert. Nach und nach zog wieder Leben in die vormals verlassenen Flächen ein.

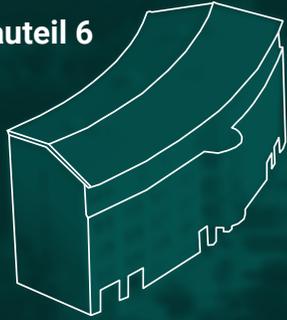
Nun ist erneut die Zeit für Veränderungen gekommen.



GEBÄUDEAREAL HERZBERGSTRASSE

Das Gebäude grenzt südlich an die Herzbergstraße und hat dort seinen Haupteingang. Durch diesen gelangt man in den großzügigen, begrünten Innenhof, der das Zentrum des Gebäudekomplexes bildet. Vom Innenhof aus werden wiederum die einzelnen Treppenhäuser und Aufgänge erschlossen. Über eine Durchfahrt im Bauteil 4 Ost hat man eine direkte Verbindung in den Landschaftspark Herzberge. Die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage befindet sich auf der westlichen Gebäudeseite.

Bauteil 6



Bauteil 5 Ost

Landschaftspark
Herzberge

Bauteil 4 Ost

Bauteil 1

Bauteil 5 West

Hof

Bauteil 4 West

Anbau

Altbau

Bauteil 2

Bauteil 3

Herzbergstraße

PROJEKT STRUKTUR

© euroluftbild.de/Robert Grahn

Der Gebäudekomplex besteht aus insgesamt 8 Bauteilen aus verschiedenen Bauzeiten. Die Gebäudeteile 1-3 bilden den denkmalgeschützten Altbau. Die Gebäudeteile 4 Ost, 4 West, 5 Ost und 5 West bilden den Anbauteil, der den Innenhof umschließt. Das Bauteil 6 ist ein freistehendes Gebäude im hinteren Grundstücksbereich.

RUHE FINDEN IM INNENHOF



ZAHLEN & FAKTEN

1919

Fertigstellung
des heute denkmalgeschützten
Altbaus

23.680 m²

Mietfläche
bieten auch für Ihr Unternehmen
jede Menge Platz zum
Expandieren

18

Zufriedene Mieter
haben bisher ihre Räume in der
Herzbergstraße bezogen.

2013

Trockland
Erwerb des Gebäudekomplexes
durch Trockland Management
GmbH

10.000 m²

Außenanlagen
bieten einen Rückzugsort in der
Stadt und Erholung in den Pausen

Ab 150 m²

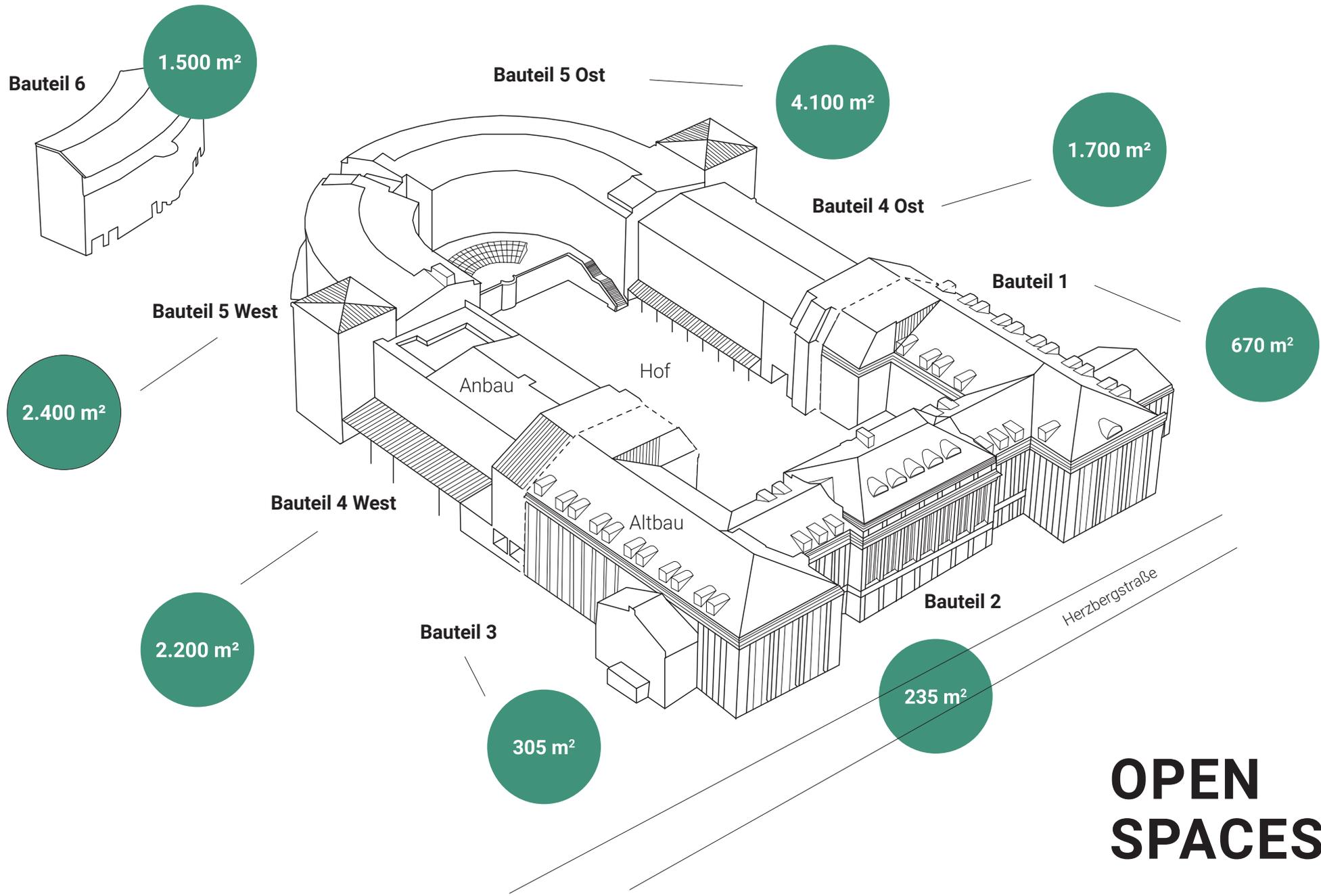
**Unterschiedliche
Mieteinheiten**
lassen sich für jeden Bedarf flexibel
aufteilen

1.000 Mbit

Glasfaseranschluss
Bis zu 1.000 Mbit symmetrischer
Up- und Download bieten
einen zukunftssicheren
Breitbandanschluss

2020

Umbau
Bis zum Sommer 2020 wird auch
der Anbau umgebaut und weitere
Unternehmen ziehen auf den
Campus



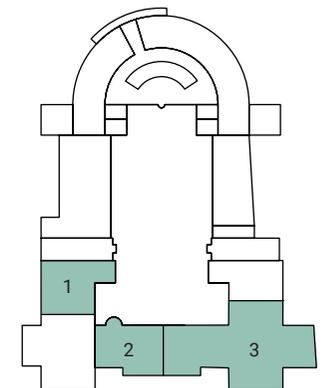
OPEN SPACES

Mietinheit 1
ca. 305 m²

Mietinheit 2
ca. 235 m²

Mietinheit 3
ca. 670 m²

GRUNDRISSSE ALTBAU DACHGESCHOSS





MODERN AUSGEBaute DACHGESCHOSSFLÄCHEN

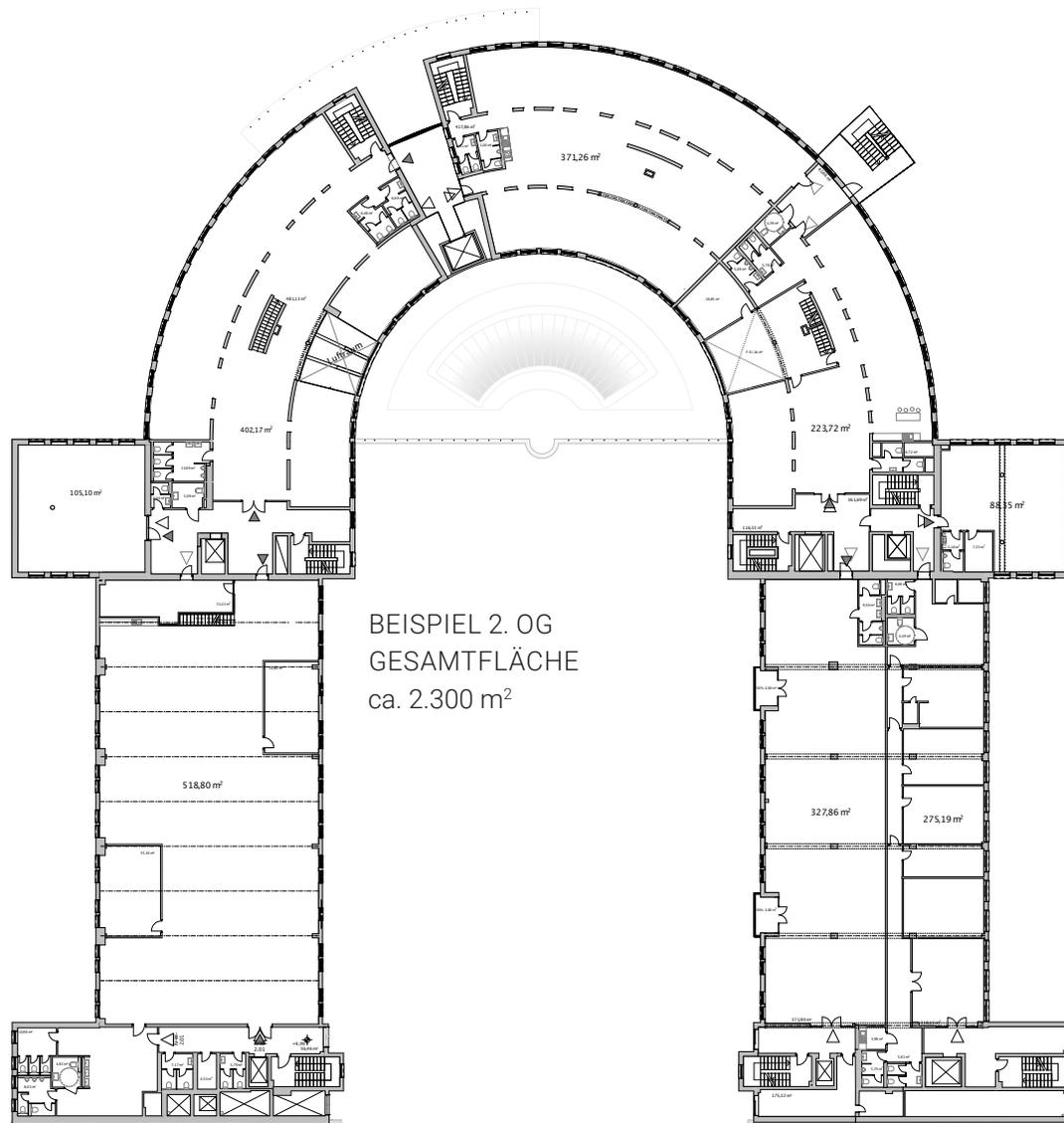
DER ANBAU



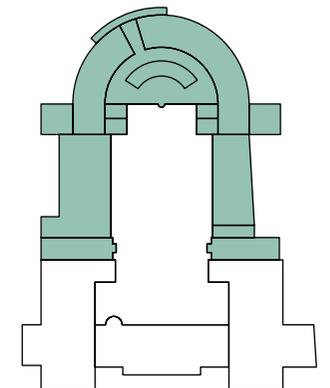
An das historische Fabrikgebäude wurde Mitte der 1990er Jahre ein U-förmiger Anbau angefügt. Dieser formt zusammen mit dem Altbau einen großzügigen begrünten Innenhof, der das Zentrum des Gebäudekomplexes bildet. Ursprünglich als gemeinschaftliche Wohn- und Arbeitsstätte für die Synanon-Stiftung errichtet, waren zahlreiche unterschiedliche Nutzungen in dem Anbau vorgesehen. Im Erdgeschoss befanden sich die zentralen Einrichtungen wie ein Café, eine Bäckerei und eine große Veranstaltungshalle.

In den Etagen darüber waren überwiegend als Wohngemeinschaften organisierte Zimmer mit doppelgeschossigen Gemeinschaftsbereichen angeordnet. Eine Besonderheit bildet die in die Gebäudehülle integrierte Sporthalle sowie die darüber befindliche ehemalige Sauna mit großer Außenterrasse.





GRUNDRISSE ANBAU REGELGESCHOSS | OPEN SPACE





ZUKÜNFTIGE NUTZUNG

Nach Auszug der derzeitigen Mieter des Anbaus im Laufe dieses Jahres werden die Flächen renoviert und für Gewerbenutzer optimiert. Dazu wird im Gebäudeinneren die kleinteilige Zimmerstruktur zugunsten offener, moderner Gewerbe- und Büroflächen aufgelöst, die großzügige Mieteinheiten ermöglichen. Je nach Mieterwunsch können Einheiten flexibel aufgeteilt werden, wodurch sowohl einzelne kleine als auch große zusammenhängende Flächen vermietet werden können.

Die einzelnen Einheiten werden eine Größe von ca. 150 bis 800 m² haben. Insgesamt stehen bis zu 11.000 m² zusammenhängende Mietflächen zur Verfügung. Die Gebäudestruktur eignet sich insbesondere für moderne Gewerbe- und Büroflächen, die individuell mit Besprechungsräumen, Rückzugszonen, Werkstätten und Gemeinschaftsbereichen gestaltet werden können.

Als Nutzer besonders geeignet sind produzierende Betriebe und produktionsnahe Dienstleister. Darüber hinaus bietet die durchgehende Glasfaserversorgung hervorragende Möglichkeiten für Start-ups und Unternehmen für digitale Produktionen.

Im Zuge dieser Umbaumaßnahmen werden auch der Innenhof und die Außenanlagen neu gestaltet. Das gesamte Objekt wird besser zugänglich gemacht, attraktivere Aufenthaltsorte für alle Nutzer des Gebäudes geschaffen und eine klare Identität erzeugt. Im Innenhof wird ein idyllischer Ort zum Verweilen und Genießen entstehen.



**IDEALE ANBINDUNG
VOR DER HAUSTÜR**

TRAM
 BUS - - -
 FAHRRADWEG

-  Herzbergstr./Siegfriedstr.
-  U S Lichtenberg/Gudrunstr., Landsberger Allee: ca. 4 km
-  U S Frankfurter Allee: ca. 3 km
-  Bus: 256 Herzbergstr./Siegfriedstr.
-  A100: ca. 14 km
-  Flughafen | BER: ca. 8,8 km/TXL: ca. 19 km
-  Alexanderplatz: ca. 7,3 km
-  Landsberger Allee: ca. 5,1 km
-  Bahnhof Lichtenberg: ca. 3,9 km



VERKEHR & ANBINDUNG

Der Herzberg-Campus liegt zwischen der Frankfurter Allee und der Landsberger Allee im Bezirk Lichtenberg. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrs- und Straßennetz ist ausgezeichnet.

Drei Straßenbahnlinien und eine Buslinie haben ihre Haltestelle vor der Haustür. Mit ihnen gelangt man im 5-Minuten-Takt in weniger als 10 Minuten zu den Verkehrsknoten Landsberger Allee und Bahnhof Lichtenberg, in 20 Minuten bis zum Alexanderplatz, Rosenthaler Platz oder Ostkreuz.

Mit dem Fahrrad besteht zudem eine idyllische Anbindung über den Landschaftspark Herzberge direkt entlang der Radroute 8 von Mitte nach Hellersdorf.

Über die wichtigen Verkehrsadern Landsberger Allee und Frankfurter Allee bestehen hervorragende Anbindungen für PKWs sowohl innerstädtisch als auch überregional an den nördlichen Berliner Autobahnring (A10).

FAHRRADWEG

A woman with her hair in a ponytail, wearing a white tank top and black shorts, is jogging through a lush green park. The background is filled with tall, leafy trees, and the lighting suggests a bright, sunny day. The overall scene is peaceful and active.

FREIZEIT

Vom Campus direkt in den Landschaftspark Herzberge.

Das gesamte, einst zum Evangelischen Krankenhaus Königin Elisabeth Herzberge gehörende, Areal ist seit 2010 als Landschaftspark Herzberge bekannt. Auf ca. 100 Hektar kann der Park für diverse Freizeitaktivitäten und die Naherholung in der Mittagspause oder nach Feierabend genutzt werden.

Der Park bietet diverse Lauf-, Wander- und Fahrradwege, Flächen für Urban Gardening, eine Schafweide, einen Gesundheitspfad, eine Imkerei, eine Binnendüne, einen großen Teich und vieles mehr.

Der Park lädt zum Joggen, Fahrradfahren oder zum Verweilen an diversen attraktiven Plätzen ein. Im Sommer werden zudem Openair-Theateraufführungen und jährlich das Kulturfest „Herzberger Lichter“ durchgeführt.

KONTAKT

Für ein konkretes Mietangebot mit Grundriss
und Mietkonditionen kontaktieren Sie bitte:

Laura Lisa Biermann
Head of Letting

T +49 30 2363137-221
E l.biermann@trockland.com

Ein Projekt von

TROCKLAND®

Trockland Management GmbH

Hauptstraße 27 | Aufgang E | 10827 Berlin, Germany
+49 30 2363137-0 | trockland.com

TROCKLAND HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Diese Information erhebt weder den Anspruch, eine vollständige Beschreibung der Immobilienprojekte bzw. Investitionen zu beinhalten, noch alle Informationen zu enthalten, die von künftigen Investoren für eine Investitionsentscheidung von Interesse sein könnten. Diese Information ersetzt nicht die notwendige eigene Prüfung des Investments durch den Empfänger. Es stellt auch kein Angebot auf Abschluss eines Investitionsvertrages dar. Weder dieses Dokument noch die in diesem Dokument enthaltenen Informationen dürfen als Grundlage für Verträge, Verpflichtungen oder ähnliches verwendet werden.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der im vorliegenden Dokument enthaltenen Angaben, Zahlen, Einschätzungen und Projektionen oder jeglicher anderer dem Empfänger zur Verfügung gestellter schriftlicher oder mündlicher Information werden weder ausdrücklich noch implizit Garantien oder Zusagen abgegeben und von Seiten der Trockland Management GmbH (einschließlich aller

Trockland-Eigentümerprojektgesellschaften) sowie deren Geschäftsführer, leitende Angestellte oder Mitarbeiter keine Haftung übernommen.

Diese Information ist vertraulich zu behandeln und darf (als Ganzes oder in Teilen) ohne die vorherige schriftliche Genehmigung der Trockland Management GmbH zu keinem Zeitpunkt kopiert, reproduziert noch an andere Personen versandt oder weiter gereicht werden. Weder Trockland Management GmbH noch die Trockland-Eigentümerprojektgesellschaft unterliegen der Verpflichtung, dem Empfänger Zugang zu weiteren Informationen zu gewähren oder vorliegende Informationen zu aktualisieren oder fehlerhafte Informationen, die zukünftig offenkundig werden, zu berichtigen.

Grundrisse, Ansichten und Ausstattungen beruhen auf Daten, die im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können. Illustrationen sind freie künstlerische Darstellung.

Dem Interessenten wird empfohlen, ihre eigene Informationssammlung und -auswertung im Hinblick auf den zum Verkauf stehenden Gegenstand bzw. einer Investition durchzuführen. Jedem potenziellen Investor, der am Erwerb bzw. der Bewertung der Immobilien interessiert ist, wird empfohlen, eigene Finanzberater oder andere professionelle Berater zu beauftragen.

Die Fotos unterliegen dem Urheberrecht von:
Trockland, euroluftbild.de/Robert Grahn, Unsplash