



# HERZBERG — CAMPUS

**MIT HERZ UND GLASFASER**

Ihre Gewerbefläche in der Herzbergstraße



# HERZBERG- CAMPUS

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

Das Gebäude in der Herzbergstraße 82–86 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.



# 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.

Herzbergstraße 82–86  
10365 Berlin, Lichtenberg

# PROJEKT STRUKTUR

Das Gebäude besteht aus insgesamt 8 Teilen:  
I bis III bilden den denkmalgeschützten Altbau.  
Die Gebäudeteile IV Ost und IV West sowie  
V Ost und V West bilden den Anbau.  
Der Teil VI ist ein Solitär-Gebäude im hinteren  
Grundstücksbereich.

Bauteil VI



Bauteil V West

Bauteil V Ost

Anbau

Bauteil IV Ost

Landschaftspark  
Herzberge

Bauteil I

Bauteil IV West

Altbau

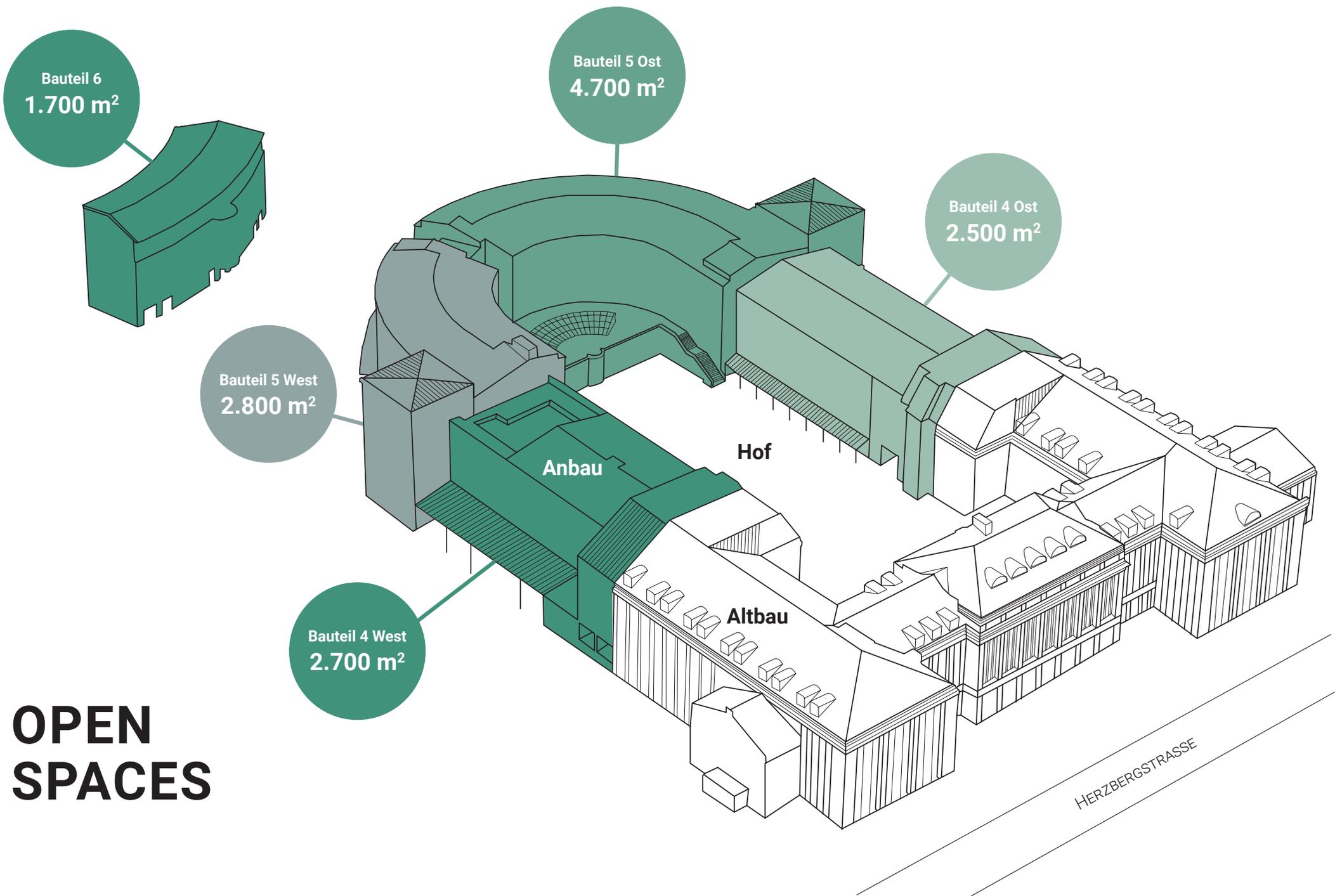
Bauteil II

Bauteil III

Herzbergstr. 82-86  
10365 Berlin

# WISIO





# OPEN SPACES

# DER ANBAU

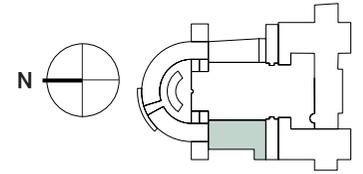


An das historische Fabrikgebäude wurde Mitte der 1990er Jahre ein U-förmiger Anbau angefügt. Dieser formt zusammen mit dem Altbau einen großzügigen begrünten Innenhof, der das Zentrum des Gebäudekomplexes bildet. Ursprünglich als gemeinschaftliche Wohn- und Arbeitsstätte für die Synanon-Stiftung errichtet, 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.



BEISPIEL 1. OG  
GESAMTFLÄCHE ca. 725 m<sup>2</sup>

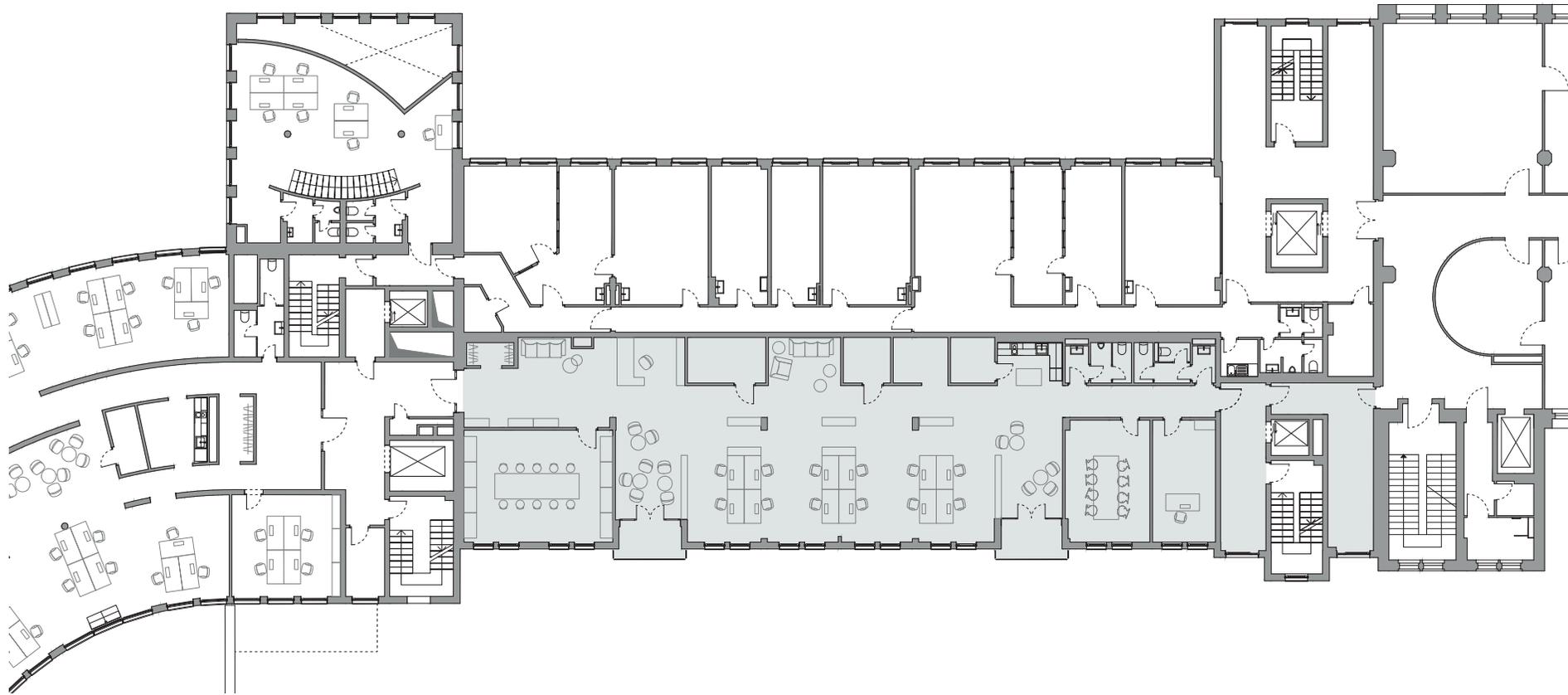
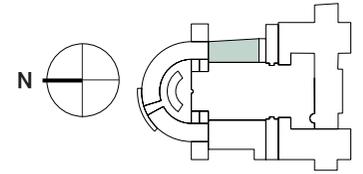


# GRUNDRISS ANBAU REGELGESCHOSS | OPEN SPACE



**UNDER  
CONSTRUCTION**

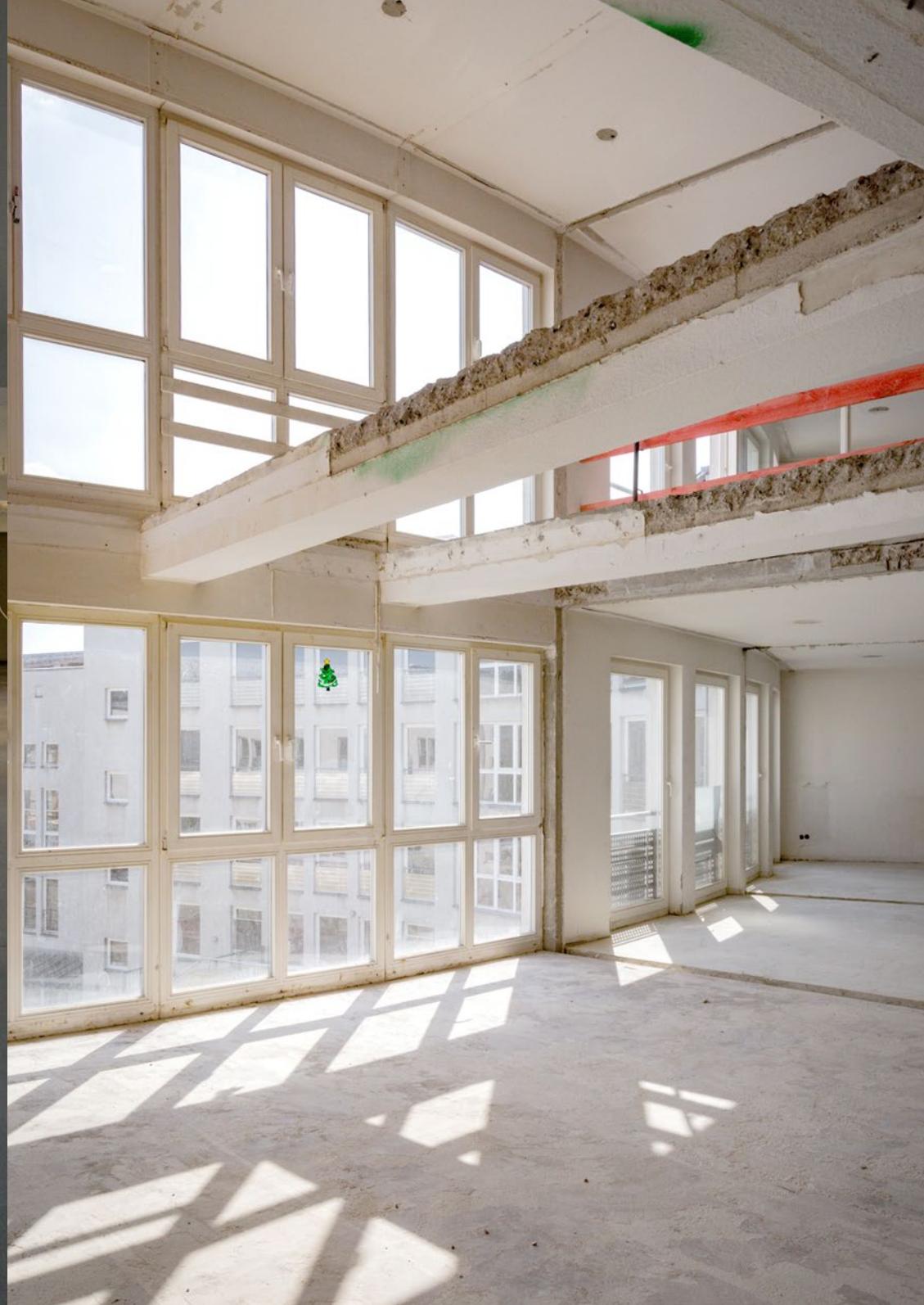
BEISPIEL 1. OG  
GESAMTFLÄCHE ca. 420 m<sup>2</sup>



# GRUNDRISS ANBAU BEISPIELBÜRO



**UNDER  
CONSTRUCTION**





# AUSBAU BEISPIEL

# ZUKÜNFTIGE NUTZUNG

## Campus-Charakter mit Herz und Glasfaser

Die Mietflächen im Herzberg-Campus zeichnen sich durch einen modernen, hochwertigen Ausbau-Standard aus und sind individuell gestaltbar – ideal für große und kleine Unternehmen, die produktionsnahe Dienstleistungen anbieten. Hierfür wird im Gebäudeinneren die kleinteilige Zimmerstruktur zugunsten offener, moderner Gewerbe- und Büroflächen aufgelöst, die großzügige Einheiten ermöglichen.

Je nach Mieterwunsch können Bereiche flexibel aufgeteilt werden, wodurch sowohl einzelne kleine als auch große zusammenhängende Flächen vermietet werden können. Aktuell stehen insgesamt 8.970 m<sup>2</sup> Mietfläche zur Verfügung.

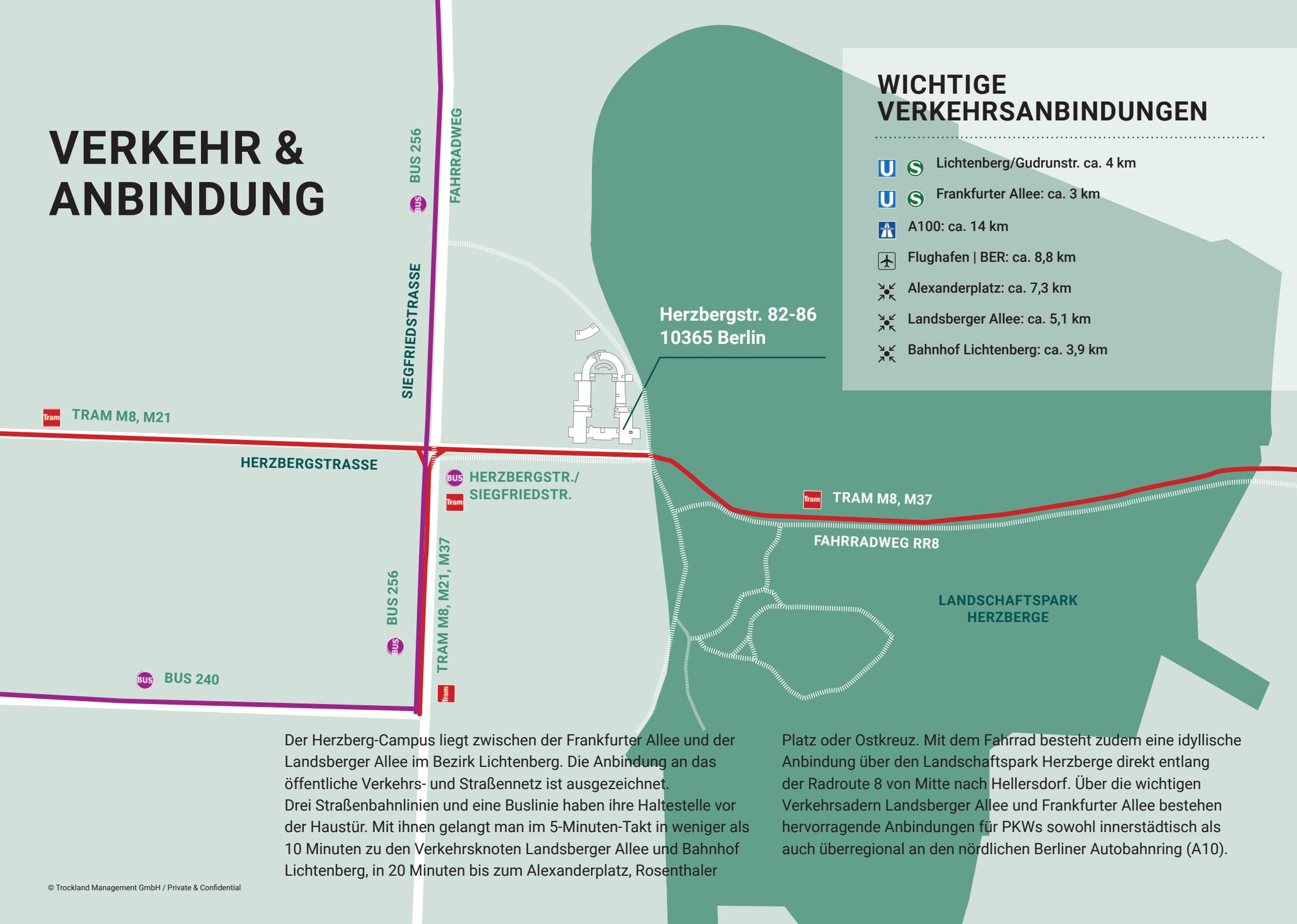
Die Gebäudestruktur eignet sich insbesondere für moderne Gewerbe- und Büroflächen, die individuell mit Besprechungsräumen, Rückzugszonen, Werkstätten und Gemeinschaftsbereichen gestaltet werden können.

Ultraschnelle Datenleitungen, moderne Haustechnik, wie beispielsweise eine zentrale Kälteanlage, komplett eingerichteten Teeküchen mit Mikrowelle zählen ebenso dazu wie der eigens gestaltete Open-Air Arbeitsbereich im Campus-Innenhof, der einer veränderten Nachfrage nach Work-Life-Balance und alternativen Konzepten für Arbeitsplätze gerecht wird. Der hohe Freizeitwert des Campus wird durch Fahrradstellplätze, eine neue Außenanlage, eine zweite Kantine und eine Dachterrasse für Mieter noch attraktiver.



# IDEALE ANBINDUNG VOR DER HAUSTÜR

# VERKEHR & ANBINDUNG



## WICHTIGE VERKEHRSANBINDUNGEN

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

Herzbergstr. 82-86  
10365 Berlin

HERZBERGSTRASSE

SIEGFRIEDSTRASSE  
FAHRRADWEG  
BUS 256

TRAM M8, M21

HERZBERGSTR./  
SIEGFRIEDSTR.

TRAM M8, M37

FAHRRADWEG RR8

LANDSCHAFTSPARK  
HERZBERGE

BUS 240

BUS 256

TRAM M8, M21, M37

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).

# 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.

# LUNCH-TIPPS

Rund um den Herzberg-Campus gibt einige schöne Orte für die Mittagspause. Alternativ gibt es Catering-Dienstleister, die je nach Bedarf für kulinarische Abwechslung sorgen.

## **Restaurants und Cafés**

Vietnam Restaurant THÀNH KOCH  
Herzbergstr. 104, 10365 Berlin  
030 57799686

Kantine by airstream Catering  
Herzbergstraße 55, 10365 Berlin  
030 45306430

Diverse Restaurants im Don Xuang Center  
Herzbergstraße 128-139, 10365 Berlin  
030 55152038

## **Lieferservices**

[www.barbaraskueche.de](http://www.barbaraskueche.de)  
[www.marktkost.de](http://www.marktkost.de)

## **Kühlschrank-Services**

[www.hellofreshgo.de](http://www.hellofreshgo.de)  
[www.smunch.com](http://www.smunch.com)

## **Foodtrucks (in Absprache)**

[www.parmera.de](http://www.parmera.de)  
[www.crepes-maman.com](http://www.crepes-maman.com)  
[www.sunny-burrito.de](http://www.sunny-burrito.de)

## **Hofladen**

[www.stadtfarm.de](http://www.stadtfarm.de)



# KONTAKT

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

Judit Ben Dor  
Head of Letting

T +49 30 2363137-266  
E [j.ben.dor@trockland.com](mailto:j.ben.dor@trockland.com)

Ein Projekt von

**TROCKLAND**<sup>®</sup>

Trockland Management GmbH

Hauptstraße 27 | Aufgang E | 10827 Berlin  
+49 30 2363137-0 | [trockland.com](http://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