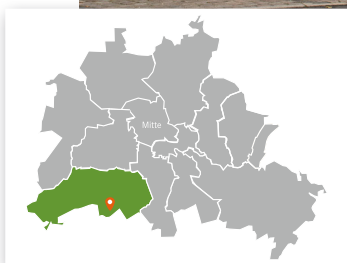
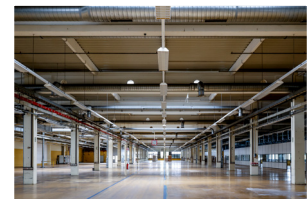


# Vermietungsobjekt

Gewerbeliegenschaft am Großstandort  
Zehlendorfer Stichkanal



Beeskowdamm 3-11, 14167 Berlin  
Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde

## Das Angebot

Die zwischen 1970 und 1990 errichtete **Industrie- und Gewerbeliegenschaft Beeskowdamm 3-11** befindet sich im Berliner Bezirk Steglitz-Zehlendorf, im Ortsteil Lichterfelde.

→ Sie finden aktuelle Angebote mit detaillierten Informationen zum Objekt auf unserer Homepage [www.bim-berlin.de](http://www.bim-berlin.de).

Das Grundstück, im Eigentum des Landes Berlin, erstreckt sich über rund 40.000 m<sup>2</sup> und umfasst drei Gebäude: ein Produktionswerk, ein Produktionsgebäude sowie ein Verwaltungsgebäude. Zusätzlich steht den Nutzern ein eigenes Parkhaus mit der Möglichkeit Stellplätze anzumieten zur Verfügung.

Im Rahmen laufender Sanierungsmaßnahmen und unter Berücksichtigung nachhaltiger Aspekte werden bis 2028 insgesamt 21 neue Mieteinheiten geschaffen, die Flächen zwischen 500 m<sup>2</sup> und 8.000 m<sup>2</sup> bieten. Die Gesamtfläche zur Nutzung beläuft sich auf etwa 40.000 m<sup>2</sup>.

Unser Ziel ist es, den zukünftigen Mietern durch langfristige Mietverträge eine beständige Perspektive am Standort zu bieten.

Detaillierte Informationen zu den verfügbaren Flächen sowie weiteren Objektmerkmalen entnehmen Sie bitte dem dem Exposé auf unserer Homepage.



Abbildung 1: Shedhalle Verwaltungsbau, Blick auf Produktionswerk  
Quelle: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH



Abbildung 2: Außenansicht Produktionswerk, Anlieferungszone  
Quelle: GNEISE Planungs- und Beratungsgesellschaft mbH

## Der Standort

→ **Adresse:**

Beeskowdamm 3-11  
14167 Berlin

→ **Größe des Grundstücks:**

ca. 40.000 m<sup>2</sup>

→ **Erreichbarkeit:**

- zum Hauptbahnhof  
ca. 40 Min. mit dem PKW  
ca. 60 Min. mit dem ÖPNV
- zur Autobahn  
ca. 15 Min. mit dem PKW
- zum Flughafen BER  
ca. 30 Min. mit dem PKW  
ca. 60 Min. mit dem ÖPNV

Der Standort ist Bestandteil des historisch gewachsenen Industrie- und Gewerbestandortes Zehlendorfer Stichkanal. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 6-1 B und ist als reines Arbeitsgebiet ausgewiesen.

Nutzungen gem. § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung wie großflächiger Einzelhandel sind ausgeschlossen. Durch die räumliche Nähe zur Freien Universität Berlin und weiteren Forschungseinrichtungen ist der Standort auch für mit Wissenschaft und Forschung kooperierenden Firmen interessant. Die Gewerbeflächen eignen sich sowohl für Fertigung, angeschlossene Verwaltung, Forschung und Entwicklung, Vertrieb und Service.



Abbildung 3: Straßenfront Verwaltungsbau  
Quelle: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

## Das Potenzial

### → Ansprechpartnerin:

Vorname Nachname

E-Mail: [friederike.gabler@bim-berlin.de](mailto:friederike.gabler@bim-berlin.de)

Telefon: + 49 1523 6427965

### Produktionswerk

Das Produktionswerk besteht aus zwei separaten Produktionshallen. Die Fläche im Erdgeschoss ist bereits vollständig vermietet, jedoch steht im 1. Obergeschoss eine großzügige, nicht teilbare Halle mit einer Fläche von ca. 8.000 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Der Zugang erfolgt über eine eigene Zufahrt sowie zwei Laderampen für LKWs. Zudem ist eine Krananlage vorhanden.

Laut Baugenehmigung können in dieser Halle bis zu 600 Arbeitsplätze eingerichtet werden. Die Tragfähigkeit der Decken liegt zwischen 8,2 KN/m<sup>2</sup> und 10 KN/m<sup>2</sup>. Die lichte Raumhöhe beträgt mehr als 5 Meter. Aktuell werden durch den Vermieter Herrichtungsmaßnahmen durchgeführt, sodass derzeit Mieterwünsche bezüglich des Ausbaus der Fläche teilweise berücksichtigt werden können. Ein Mieterausbau wäre parallel zu den Arbeiten des Vermieters ab 2025 möglich.



Abbildung 4: Innenansicht, Produktionshalle 1. OG  
Quelle: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH



Abbildung 5: Außenansicht Produktionsgebäude  
Quelle: Claudius Pflug

### Verwaltungsbau

Der fünfgeschossige Verwaltungsbau ist speziell auf Büronutzung und produktionsnahe Dienstleistungen ausgelegt. Im Erdgeschoss befindet sich ein Empfangsbereich mit einem rund um die Uhr besetzten Pförtnerdienst sowie mehrere Konferenzräume, die bei Bedarf tageweise gemietet werden können. Es stehen zwei Personenaufzüge und drei Lastenaufzüge zur Verfügung, was einen effizienten Transport innerhalb des Gebäudes gewährleistet.

Das Erdgeschoss sowie das 1. Obergeschoss sind teilweise vermietet, während im 2. bis 5. Obergeschoss mehrere Büroflächen verfügbar sind. Jede Etage ist in drei separate Mieteinheiten unterteilt, die zwischen 506 m<sup>2</sup> und 734 m<sup>2</sup> groß sind und Raum für 40 bis 75 Arbeitsplätze bieten.

### Produktionsgebäude

Das Produktionsgebäude besteht aus mehreren Voll- und Zwischengeschosson mit Deckentraglasten zwischen 5 KN/m<sup>2</sup> bis 30 KN/m<sup>2</sup>. Aus diesen ergeben sich insgesamt fünf Mieteinheiten, deren Flächen zwischen 865 m<sup>2</sup> und 1.164 m<sup>2</sup> variieren. Die maximal zulässige Anzahl an Arbeitsplätzen liegt laut Baugenehmigung zwischen 70 und 90 pro Mieteinheit. Für den Material- und Personentransport stehen zwei Personen- und zwei Lastenaufzüge zur Verfügung, die den Betrieb erleichtern.

**Ja**, ich bin interessiert!

Bitte registrieren Sie mich als Interessent für das Vermietungsobjekt

**Beeskowdamm 3-11, 14167 Berlin.**

Kundendaten			
Firma			
Name			
Vorname			
Straße		Haus-Nr.	
PLZ		Ort	
Telefon			
E-Mail			

sonstige Fragen

Wie sind sie auf uns aufmerksam geworden?
<input type="checkbox"/> Presse
<input type="checkbox"/> Kommune / Bezirk
<input type="checkbox"/> Messe
<input type="checkbox"/> Immobilienanzeige
<input type="checkbox"/> Bekannte
<input type="checkbox"/> Internet
<input type="checkbox"/> Sonstiges

Sie können das Formular per E-Mail an Friederike Gabler (friederike.gabler@bim-berlin.de) senden.

<p>Um in Zukunft keine weiteren Informationen oder Angebote über Immobilien von uns zu erhalten, können Sie uns dies jederzeit per E-Mail an <a href="mailto:info@bim-berlin.de">info@bim-berlin.de</a> oder schriftlich an BIM Berliner Immobilien Management GmbH, Keibelstr. 36, 10178 Berlin mitteilen. Wir werden Ihnen dann keine weiteren Informationen oder Angebote mehr zusenden.</p>		<p><b>BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH</b> Keibelstraße 36 D-10178 Berlin Telefon: +49 30 90166 2152 <a href="mailto:info@bim-berlin.de">info@bim-berlin.de</a>  <a href="http://www.bim-berlin.de">www.bim-berlin.de</a></p>
---	---	---