

Kurzexposé **Gewerbe- Objekt Großbeerenstr. 174-184 in 12277 Berlin**  
 100 m<sup>2</sup> - 30.000 m<sup>2</sup> Hallen-Nutzfläche / 20 m<sup>2</sup> – 1500 m<sup>2</sup> Büro + 114 m<sup>2</sup> Kellerarchiv / HRL

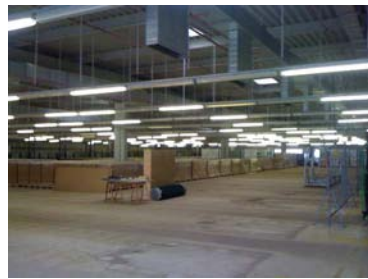
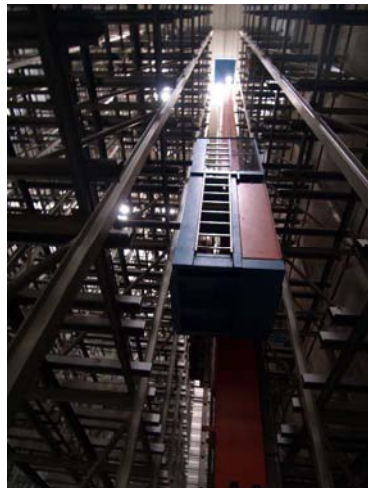
**großzügiger Hallenkomplex:** (EG, 1.OG, 2.OG) mit unterschiedlichen Abteil-Dimensionen, lichte Hallenhöhe im EG u. 1.+2.OG: über 6 m (auch 1.OG mit Stapler befahrbar)

- Zugang über große Doppelstahl- u. Rolltore (B x H) ca. 5 m x 4,8 m, u. 3 m x 3 m
- 2 Lastenaufzüge (BxTxH): 4 m x 5 m x 3 m bzw. 3 m x 3 m x 3 m (Traglast 5 t / 2,5 t)
- 9 Treppenhäuser (davon 2 innere Aufgänge und 2 mit Personenaufzug)
- Hallenkomplex teilweise mit zweigeschossigen Zwischenebenen für Büro u. Sozialräume
- (2x LKW-Anfahrrampen sowie 1x ebenerdige Rampe sowie Zugänge), Lagermeister vor Ort
- Möglichkeit für **Zolllager** gegeben

**Bürogebäude**

- Einzelbüros und Großraumbüro mit Glasabteilungen (auch für Call-Centerbetrieb geeignet)
- Verfügbarkeit von Freiflächen auf Anfrage /- Objektschutzmaßnahmen sind vorhanden

**Hochregallager (HRL) mit ca. 2000 Palettenstellplätzen**



Abbildungen © zapf IMMOBILIENBETREUUNG GmbH / Michael Neuner

Gemeinde / Stadtteil / Straße: Das Objekt befindet sich im Ortsteil Marienfelde des Stadtbezirks Tempelhof- Schöneberg (ca. 334000 Einwohner) am südlichen Rand des Berliner Kernbereichs in einem Gewerbegebiet.

Objektumfeld:

Bei dem Gebiet handelt es sich um ein Industriegebiet. Insgesamt sind in der Umgebung an der Großbeerenstraße Produktions-, Handels- und Dienstleistungsnutzungen gegeben. Angrenzend zur westlichen Grundstücksgrenze verläuft die S-Bahn-Trasse.

Einwohnerstärke:

Mit etwa 332000 Einwohnern, was einem Anteil von rund 10 % an der Berliner Gesamtbevölkerung entspricht, ist Tempelhof- Schöneberg nach Pankow der einwohnerstärkste Bezirk Berlins. Der Bezirk verfügt über eine überdurchschnittlich dichte Wohnbesiedlung mit etwa 6300 Einwohnern je km<sup>2</sup>.

Zusammenfassung Mikrostandort/Verkehrsanbindung:

- Sehr gute Anbindung an das überregionale Straßennetz
- Gute Erreichbarkeit der Flughäfen
- Ausreichende Anbindung an den überregionalen Schienenverkehr
- Gute Vernetzung mit dem lokalen Straßennetz
- Gute Anbindung an das ÖPNV-Netz über den S-Bahnhof Marienfelde u. BVG-Bus-Netz mit Haltestelle auf Objekthöhe

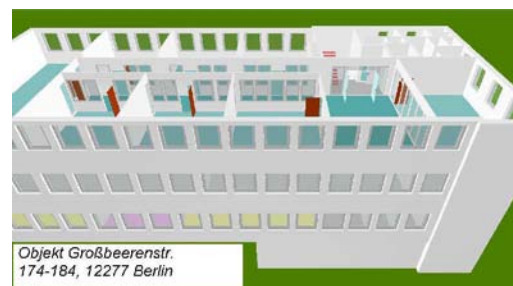
Die Infrastruktur ist innerhalb der überwiegend gewerblich geprägten Umgebung als gut zu bezeichnen. Nördlich der Liegenschaft, an der Großbeerenstraße, befinden sich ein Kaiser´s Supermarkt und direkt gegenüber dem Objekt befinden sich ein Groß- und Einzelhandelsbetrieb für italienische Lebensmittel sowie ein Studio der Fitnesskette MC-fit. Auf der Nachbarliegenschaft, südlich des Objektes, ist ein Supermarkt für russische Lebensmittel angesiedelt. In Sichtweite der Liegenschaft an der Großbeerenstraße liegt ein Hornbach-Baumarkt. Einen Kilometer weiter nördlich in der Großbeerenstraße 22 Höhe Lankwitzer Str. befindet sich ein MC- Donalds- Restaurant. In nicht mehr fußläufiger Entfernung, in der Daimlerstraße, sind ein Edeka-Supermarkt und südlich des S-Bahnhofs Marienfelde, entlang der Marienfelder Allee, weitere Einzelhandelsgeschäfte lokalisiert. Ein Metro-Markt in ca. 3 Kilometer Entfernung an der Buckower Chaussee rundet das insgesamt gute Infrastrukturangebot für die Liegenschaft ab.

**Objektbeschreibung**

**Werkgebäude:** (Bj. ca. 1990/91), 2-geschossig, teilunterkellert, nordseitiges EG und OG teilweise mit Zwischenebenen für Büro- u. Sozialräume sowie teilweise Dachgeschossenebene mit Apartments und Sozialbereichen. Zugang zum ersten OG erfolgt über 2 Lastenaufzüge, 9 Treppenhäuser, davon mit 2 mit Personenaufzug und zwei innere Treppenaufgänge

**Bürogebäude:**

Es stehen gepflegte und unterschiedlich ausgestattete Büroräume zur Verfügung. Der Zugang erfolgt über einen Haupteingang u. einen Nebeneingang mit Treppenaufgang und Personenaufzug (KG-3.OG).



**Hochregallager:** ca. 2000 Palettenstellplätze auf 9 Ebenen

**Freifläche:**

Freiflächen sind zur Zeit nur begrenzt verfügbar.

**Kontakt:**

Zapf IMMOBILIENBETREUUNG GmbH  
Herr Tino Hofmann, Schmalenbachstr. 22, 12057 Berlin.  
Ruf 030/ 3117 333-0, Fax 030/ 3117 333-22, Email: [thofmann@zapf-ib.de](mailto:thofmann@zapf-ib.de)

Hallen- Lageplan, Erdgeschoss

Objekt Großbeerenstr. 174-184, 12277 Berlin

Erdgeschoss

