



↖ OFFICE



Ein Projekt von

TROCKLAND®

DAS PROJEKT
BÜROFLÄCHEN
AUSBAUPLÄNE
DIE FAKTEN
UMGEBUNG
WIRTSCHAFTSSTANDORT
DER BEZIRK

INHALT

RHIN 84-88



DAS PROJEKT

ABSEITS DER HEKTIK UND DOCH NAH AN DER INNOVATION

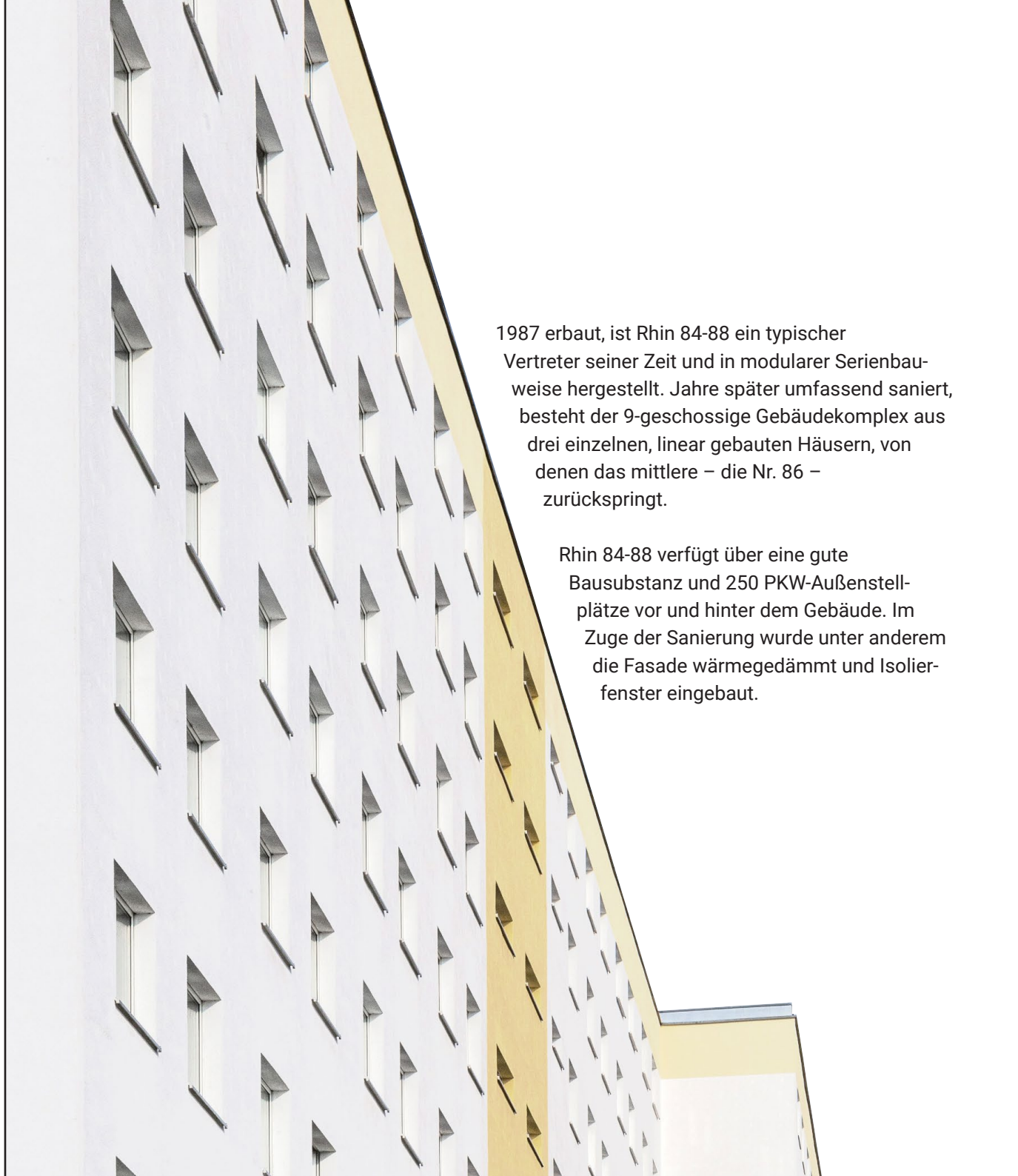
Die Wünsche an heutige Büros sind oft deckungsgleich: kurze Wege, kompakt geplant für ein effizientes Arbeiten, flexibel. Jene, die darin arbeiten, wünschen sich zudem ein gesundes Umfeld mit viel natürlichem Licht und Belüftung sowie kleineren Büros für konzentriertes Arbeiten. All das vereint der Bürokomplex Rhin 84-88.

Gerade Unternehmen, die sich erstmalig in Berlin ansiedeln, finden mit Rhin 84-88 eine ideale Startbasis durch die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Micro-Apartments und möblierten Wohnungen auf der anderen Seite der Rhinstraße.

Das Bürogebäude Rhin 84-88 in Marzahn-Hellersdorf liegt an der Rhinstraße, Ecke Allee der Kosmonauten. Die Rhinstraße bildet die Grenze zum Nachbarbezirk Lichtenberg. Das Gebäude liegt somit nicht nur ideal eingebettet zwischen zwei Bezirken, sondern ist zudem Schnittstelle zwischen produzierendem Gewerbe auf der hiesigen Seite der Straße und Wohnen gegenüber.

1987 erbaut, ist Rhin 84-88 ein typischer Vertreter seiner Zeit und in modularer Serienbauweise hergestellt. Jahre später umfassend saniert, besteht der 9-geschossige Gebäudekomplex aus drei einzelnen, linear gebauten Häusern, von denen das mittlere – die Nr. 86 – zurückspringt.

Rhin 84-88 verfügt über eine gute Bausubstanz und 250 PKW-Außenstellplätze vor und hinter dem Gebäude. Im Zuge der Sanierung wurde unter anderem die Fassade wärmegeklämmt und Isolierfenster eingebaut.



BÜROFLÄCHEN

INDIVIDUELLES ARBEITEN MIT KURZEN WEGEN? DAFÜR STEHT RHIN 84-88.

Jede der neun Etagen der Eingänge 84 und 86 bietet zwei separate Mietflächen, die zwischen 260 m² und 270 m² groß und durch das zentrale Treppenhaus mit Aufzug voneinander getrennt sind.

Charakteristisch für die Bestandsbüros ist die demokratische Raumaufteilung: Zu beiden Seiten des 1,8 m breiten Mittelgangs zweigen sich die jeweils ca. 12 m² und 25 m² große Büros symmetrisch ab.

Dadurch verfügt jedes Büro über ein bzw. zwei zu öffnende Fenster sowie eine oder zwei Türen zum Mittelgang. Teilweise sind sie durch innenliegende Türen miteinander verbunden. Durch Zusammenlegung können einzelne Zimmer auf ca. 25 m² erweitert werden. In einigen Geschossen befinden sich an den jeweiligen Gangenden zusammengelegte Büros, die als Konferenzraum genutzt werden.



MUSTERBÜRO

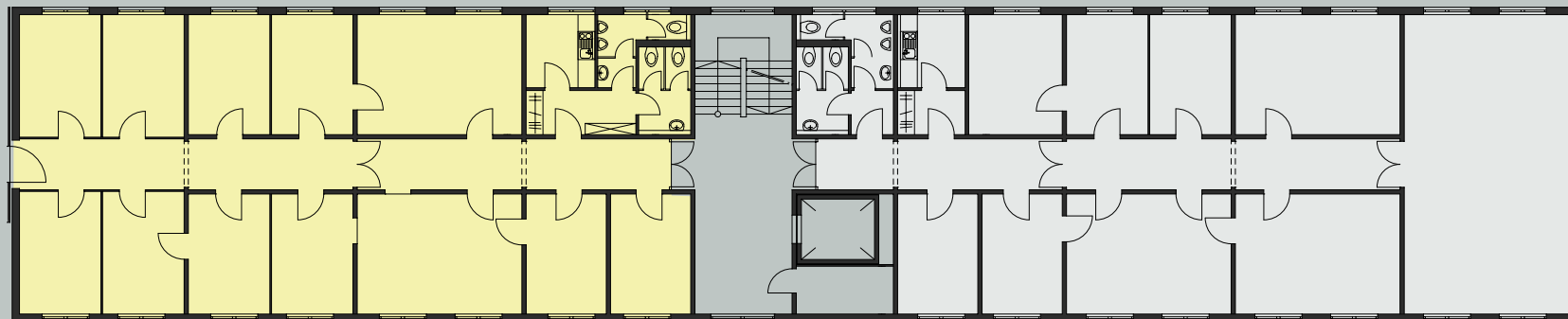


AUSBAUPLÄNE

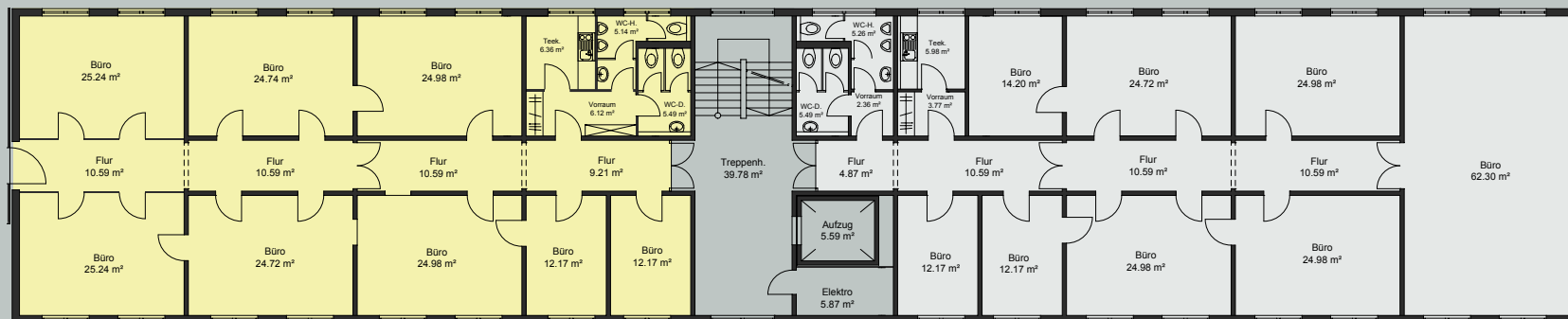
MIT DEM UNTERNEHMENSWACHSTUM STEIGEN IHRE ANSPRÜCHE? RHIN 84-88 HILFT IHNEN DABEI.

Neben der bestehenden Raumaufteilung können Mieterwünsche berücksichtigt werden. So sind individuelle Ausbauten und eine Grundrissgestaltung im Rahmen der technischen Möglichkeiten machbar. Der Ausbaustandard von Rhin 84-88 soll weiter angehoben werden: Es ist eine neue Datenverkabelung geplant sowie neue und moderne Teeküchen je Einheit.

ca. 260 m²



Beispielhaft: zusammengelegte Büros



ca. 270 m²

INDIVIDUELLES ARBEITEN



FREIE
BÜROFLÄCHEN



- Büroeinheiten zwischen 260 m² und 270 m² groß
- Einzelbüros in den Einheiten zwischen 12 m² und 25 m² groß
- Flexible Grundrissgestaltung teilweise möglich
- Deckenhöhe 2,60 m
- Alle Büros mit Fenster und natürlicher Belüftung
- Je Einheit eine Teeküche und Sanitäranlagen
- Mittelflur ca. 1,8 m breit / Raum-Flur-Raum-Konzept

DIE FAKTEN

- Vollunterkellert; Keller anmietbar
- Höher Ausbaustandard
- An der Bezirksgrenze von Marzahn zu Lichtenberg gelegen
- Eingebettet im Gewerbegebiet Marzahn Impuls
- Hervorragende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr
- Gegenüberliegende Straßenseite: Microapartments; Wohnblöcke mit möblierten Wohnungen

LAGE UND VERKEHRSANBINDUNG

MIT DEM ÖPNV

Rhin 84-88 ist sehr gut über die Rhinstraße, die größte Nord-Süd-Verbindung im Ostteil der Stadt Berlin, und über die Allee der Kosmonauten erreichbar. Direkt am Bürokomplex befindet sich die Straßenbahnhaltestelle Allee der Kosmonauten/Rhinstraße.

Hier halten die Tramlinien 16, 27, M6, M8 und M17. Der S-Bahnhof Springpfuhl, der von den Linien S7, S75 und von den Tramlinien 16, 18, 27, M6, M8 und M17 angefahren wird, ist 1,4 km entfernt.

MIT DEM AUTO

erreicht man über die nahegelegene Bundesstraße 1 das Berliner Zentrum rund um den Alexanderplatz in ca. 20 Minuten.

MIT DEM FAHRRAD

Der offizielle und beliebte Radweg RR8 führt vom Zentrum Berlins durch den Landschaftspark Herzberge an Rhin 84-88 vorbei nach Hoppegarten.

**RHIN-
STRASSE
84-88
12681
BERLIN**

RADWEG

KRANKENHAUS

LANDSCHAFTSPARK
HERZBERGE

URBANFARMING

**INFRASTRUKTUR
IN DER UMGEBUNG**



ERHOLSAMES FÜR ZWISCHENDURCH



Der 100 Hektar große Landschafts- und Erholungspark Herzberge ist zu Fuß erreichbar und verbindet mit seinen Schafweiden, Obstwiesen und Biotopen Naherholung, landwirtschaftliche Nutzung und Naturschutz.

Gleich um die Ecke, in der Meeraner Straße 3, versorgt das „Meeraner Cafe“ wochentags von 7 bis 15 Uhr die Nachbarschaft mit Kaffee-Spezialitäten, kleinen Snacks und einem täglichen Lunchangebot.

Das Bistro „Salt 'n' pepper“ in der Allee der Kosmonauten 33F, ist montags bis freitags von 8 bis 15 Uhr für Frühstück, Mittag und die Kaffeepause geöffnet. Auf der wöchentlich wechselnden Bistro-Karte findet man preiswerte Mittagsgesichte.

Ca. 15 Minuten zu Fuß entfernt bietet die „Kantine B. Quakatz“ im Gesundheitszentrum Springpfuhl, Allee der Kosmonauten 47, ein reichhaltiges Mittagsangebot für die Unternehmen in der Umgebung.

WIRTSCHAFTS- STANDORT

MARZAHN – HIER IST NOCH PLATZ FÜR NEUANSIEDLUNG UND EXPANSION

GEWERBEPARK MARZAHN IMPULS

Das Bürogebäude Rhinstraße 84-88 östlich des Kreuzungsbereichs Rhinstraße/Allee der Kosmonauten liegt im multifunktionalen und 210.000 m² großen Gewerbegebiet Marzahn Impuls. Hier wurden Bestandsgebäude saniert und modernisiert sowie Neubauten errichtet. Neben Unternehmen der Automobilbranche haben sich hier Firmen der Elektrotechnik und Elektronik sowie der Gesundheitswirtschaft etabliert.

Versorgungseinrichtungen wie ein Hotel und eine Kita sowie Groß- und Einzelhändler und spezialisierte Werkstätten bieten ein breites Spektrum an Produkten und Dienstleistungen an. Mehr als 300 Unternehmen haben sich bisher für den Standort entschieden. Die Mitarbeiter dieser Unternehmen wohnen zu einem großen Teil in den umliegenden Wohngebieten und verfügen über ein hohes Maß an fachlicher Kompetenz.

WIRTSCHAFTS- STANDORT

BERLIN EASTSIDE – BERLINS GRÖSSTES ZUSAMMENHÄNGENDES GEWERBEGEBIET

Marzahn Impuls ist einer von 13 etablierten Gewerbeparks, die zusammen Berlin eastside bilden: Mit 1.200 Hektar ist es das größte zusammenhängende Gewerbe- und Industrieareal in Berlin.

Weniger als 6 km von Rhinstraße 84-88 entfernt befindet sich der CleanTech Business Park. Gefördert aus den Mitteln des Bundes und des Landes Berlin sollen hier Cleantech-Startups und Unternehmen aus den Branchen umweltfreundliche Energien und Energiespeicherung, Energieeffizienz, nachhaltige Mobilität, Kreislaufwirtschaft, nachhaltige Wasserwirtschaft, Rohstoff- und Materialeffizienz und grüne Chemie optimale Bedingungen vorfinden und durch Synergien wachsen.



WIRTSCHAFTS- STANDORT



MARZAHNER ERFOLGSGESCHICHTEN

Swissbid IBS Machines AG

Halbleiterproduzent mit zwei Werken in Marzahn

ic! berlin

Manufaktur für handgearbeitete Brillen mit internationaler Distribution

Harry Brot

Deutschlands größte und bekannteste Brotmarkte mit Produktionsstandort in Marzahn

BIG Berlin.Industrial.Group

mit sechs Tochterfirmen, darunter:

Scansonic - Weltmarktführer im Bereich der Lasertechnologie

Gefertec - Weltmarktführer im Bereich des 3D Maschinenbaus

WIRTSCHAFTS- STANDORT

GESUNDHEITSWIRTSCHAFT MADE IN MARZAHN-HELLERSDORF

In 5 km Entfernung von Rhin 84-88 wächst der riesige neue Gesundheits-Campus des Unfallkrankenhauses Berlin (UKB). Mit weit über 100.000 Patienten jährlich und einem großen Anteil an Schwerverletzten gehört das Krankenhaus schon jetzt zu den größten Klinikanbietern in der Hauptstadt.

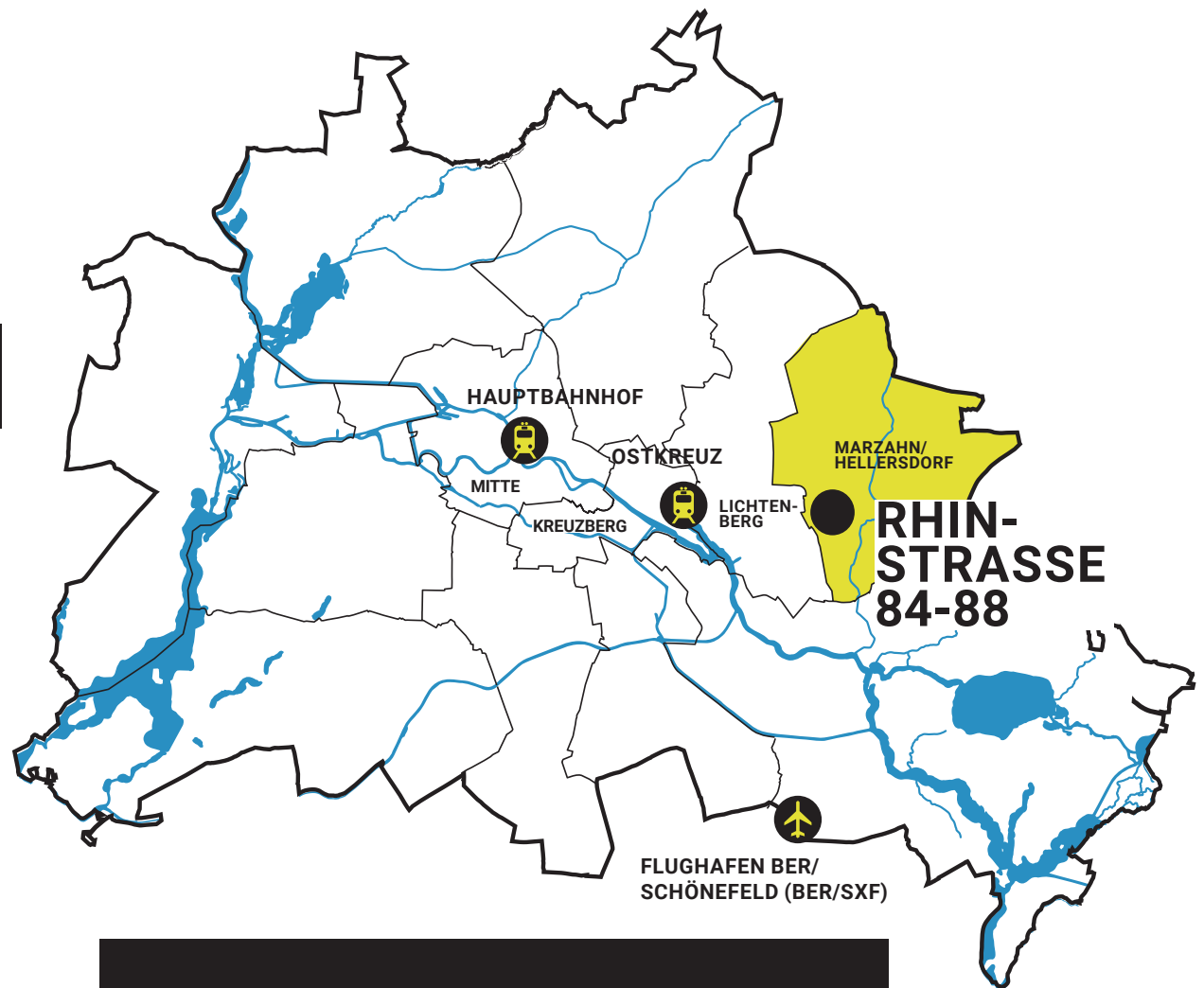
Ende 2019 soll auf dem Campus ein weiteres Gebäude mit 17.000 m² für Integrative Rehabilitation mit 100 Betten, eine Klinik für Beatmungsentwöhnung (15 Betten) und eine erweiterte Neurologische Frührehabilitation (40 Betten) fertiggestellt sein. Rund 70 Millionen Euro werden hier investiert und knapp 200 neue Mitarbeiter beschäftigt

Das Krankenhaus wächst auch an anderer Stelle. Direkt am Blumberger Damm soll Anfang 2020 die Arona-Klinik für Altersmedizin eröffnet werden. Bereits Anfang 2019 begann der Bau des Hauses der Gesundheitswirtschaft. Hier sollen ein Krankenkassen-Pflegestützpunkt, ein Notfalltraining-Zentrum für Ärzte und ein Musterhaus für Telemedizin errichtet werden.

DER BEZIRK MARZAHN- HELLERSDORF

Marzahn-Hellersdorf liegt im Nordosten Berlins, nur wenige Autominuten von der City und vom Berliner Autobahnring entfernt. Zum Bezirk gehören die Ortsteile Biesdorf, Kaulsdorf, Marzahn, Hellersdorf und Mahlsdorf. Mit 61,8 Quadratkilometern bzw. rund 6.178 Hektar verfügt der Stadtbezirk über etwa 6,9 Prozent der Fläche der Stadt Berlin. Er ist damit der siebtgrößte Berliner Bezirk. Rund 268.000 Menschen wohnen und schätzen den Bezirk als attraktiven Ort zum Leben und Arbeiten.

Der noch junge Bezirk Marzahn-Hellersdorf setzt ganz auf die Ansiedlung und Entwicklung von Unternehmen aus Technologie- und Gesundheitswirtschaft. Im Bezirk sind ca. 21.000 Betriebe registriert, davon 170 Industrieunternehmen. Das sind 4.300 Firmen mehr als zehn Jahre zuvor. Damit ist die Zahl der Unternehmen dort schneller gewachsen als im Berliner Durchschnitt. Die Arbeitslosenquote ist auf 6,1 Prozent gesunken und liegt damit unter dem Berlin-Durchschnitt (7,7 Prozent).



Hauptbahnhof

ca. 12 km
Auto ca. 30 min
BUS/S-Bahn ca. 45 min

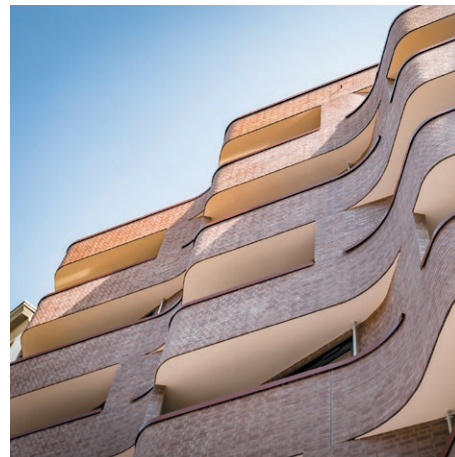
Bahnhof Ostkreuz

ca. 7 km
Auto ca. 20 min
S-Bahn/TRAM ca. 30 min



Flughafen BER/Schönefeld (BER/SXF)

ca. 19 km
Auto ca. 40 min
TRAM/S-Bahn ca. 60 min



ÜBER TROCKLAND

Die Trockland Management GmbH wurde 2009 in Berlin gegründet und strebt durch die Entwicklung von Immobilien und lebenswerten Orten nach einem Beitrag zur Stadtentwicklung. Das eigentümergeführte Unternehmen verantwortet umfangreichen Neubau sowie Umwandlung und Renovierung von Wohn- und Gewerbeimmobilien. 20 Objekte zählen zum Portfolio – realisiert und in Planung – mit einem Volumen von über 2 Milliarden Euro; unter anderem Charlie Living am Checkpoint Charlie, Pier 61163 an der East Side Gallery und Eiswerk in Berlin-Mitte.

Ein internationales, 56 Talente zählendes Team engagiert sich für eine nachhaltige Wertschöpfung unter Berücksichtigung gesellschaftlicher und ethischer Werte sowie den Vermietungs- und Verwaltungsservice für die Bestandsimmobilien.

Weitere Informationen unter trockland.com.

KONTAKT

Judit Ben Dor
Head of Letting
+49 30 2363137-266
j.ben.dor@trockland.com

Ein Projekt von

TROCKLAND®

Trockland Management GmbH

Hauptstrasse 27 | Aufgang E | 10827 Berlin, Germany
+49 30 2363137-0 | [trockland.com](https://www.trockland.com)

TROCKLAND

DISCLAIMER

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.

Copyright der Bilder:

Unsplash, Trockland, „abbilder“ via flickr