

Brain Box Berlin

Eisenhutweg 108-128

12489 Berlin - Adlershof

REESE
IMMOBILIEN CONSULTING



03
Stadtplan

04
Location

07
Objekt

08
Bilder

10
Übersicht Leerstand

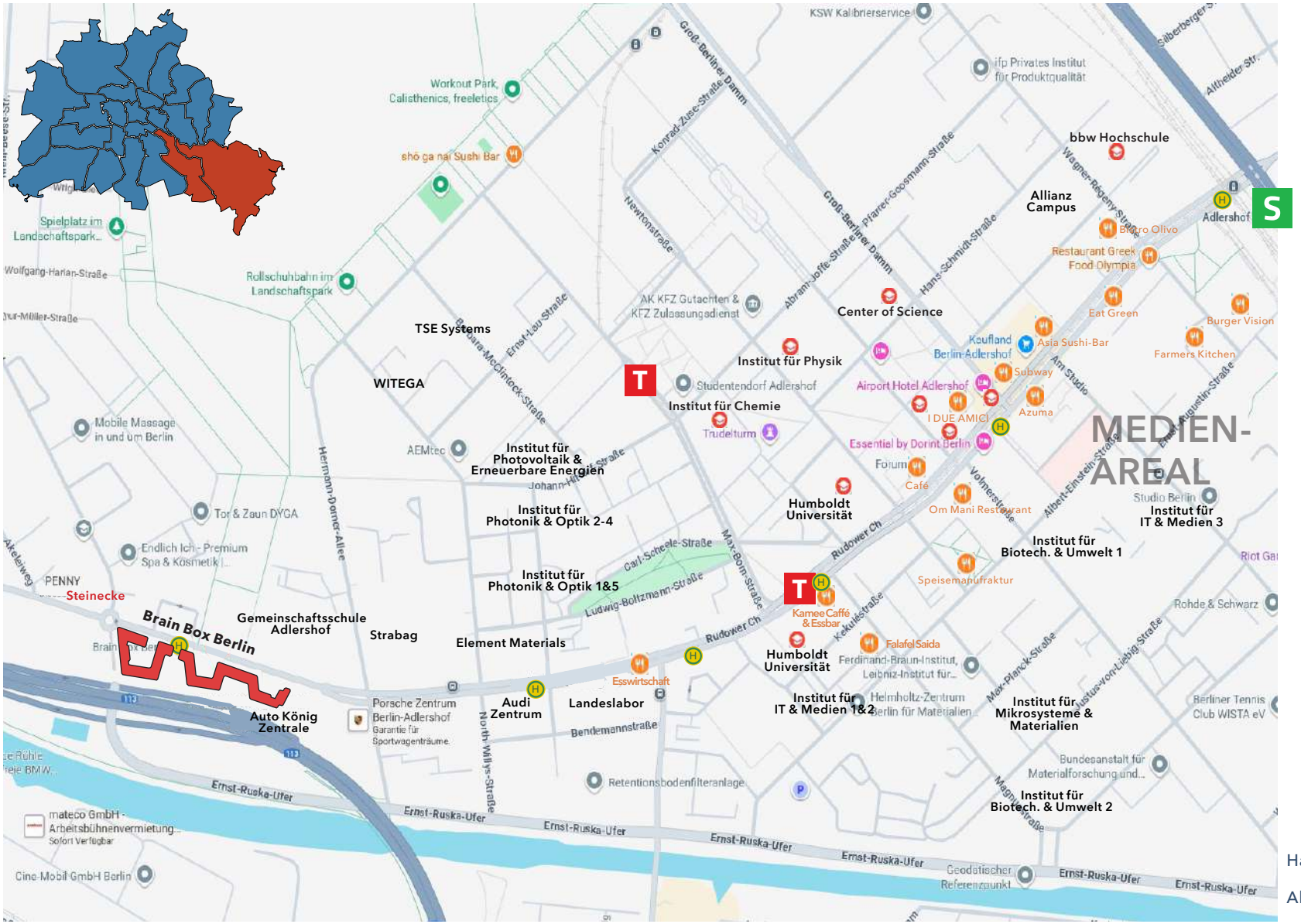
11
Floorplans

15
Facts & Figures

16
Sustainability

17
Contact

Inhalt



Direkt vor Ort
Straße am Flugplatz (160/163)

S

25 Min Fußweg
S Adlershof
(S8/S9/S41/S42/S45/S46/S85)

T

14 Min Fußweg
Magnusstraße (M62/M63/M17)

Flughafen BER
10 Min Fahrtweg mit PKW /
18 Min Fahrtweg mit der S45
(Adlershof)

Viele Cafés, Restaurants & Hotels
Im Umkreis von 500 m

Hauptbahnhof	55 Min	40 Min
Alexanderplatz	45 Min	35 Min

Stadtplan

Wissenschaftsstandort Adlershof

Nahe der Stadtautobahn A113, die die Berliner Innenstadt mit dem Flughafen BER verbindet, wächst seit Jahren kontinuierlich der Forschungs- & Wissenschaftsstandort Adlershof. Mittlerweile zählt dieser Standort bundesweit zu den größten seiner Art, weltweit zu den 20 bedeutendsten ScienceParks und gilt zurecht als der „klügste Kiez" der Hauptstadt.

In Adlershof schlägt das Herz für Innovation. Hier wird geforscht, entwickelt - die Zukunft gestaltet. Bisher wurden hier über 1.200 Firmen angesiedelt, darunter Konzerne wie die ALLIANZ.

Das pulsierende Ortszentrum ist geprägt durch die über 6.000 Studierenden am Campus Adlershof der Humboldt Universität (www.hu-berlin.de). Die Institute für Chemie, Geografie, Informatik, Mathematik, Physik und Psychologie sowie das Center for the Science of Materials Berlin (CSMB) haben hier ihren Sitz. Die Institute stehen in einem spannenden Austausch mit den benachbarten Unternehmen, welche von der Forschungsarbeit und über die Anwerbung hochqualifizierter Mitarbeiter profitieren wollen.

Der Standort Adlershof verfügt überdies über eine Top-Verkehrsanbindung: in 10 Min. per PKW zum Flughafen und in 30 Min. per ÖPNV und PKW in die Innenstadt - ideal für Unternehmen mit stadtübergreifendem oder auch internationalem Netzwerk.









Allianz Campus



Strabag „Just arrived"



Humboldt Universität



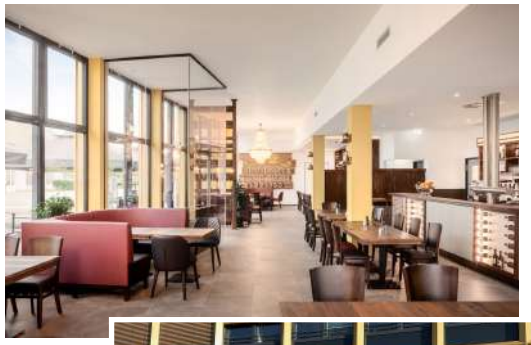


Filmpark Berlin

Location



Forum Adlershof
Rudower Ch. 24





Restaurant I DUE AMICI
Erich-Thilo-Str. 12



Gemeinschaftsschule Adlershof





Restaurant Esswirtschaft
Rudower Ch. 39



Bäcker Steinecke
Eisenhutweg 93/95

Kantine



Seit dem Einzug der LEAF GmbH im EG ist auch für die neuen Mieter bestens gesorgt. Ab sofort werden dort täglich frische Sandwiches, Bowls & mehr für die Mittagspause zubereitet.



Jelbi-Station

Auch die neue Jelbi-Station direkt vor Ort hilft den Mietern dabei, schnell & unkompliziert von A nach B zu gelangen.





BRAIN BOX BERLIN

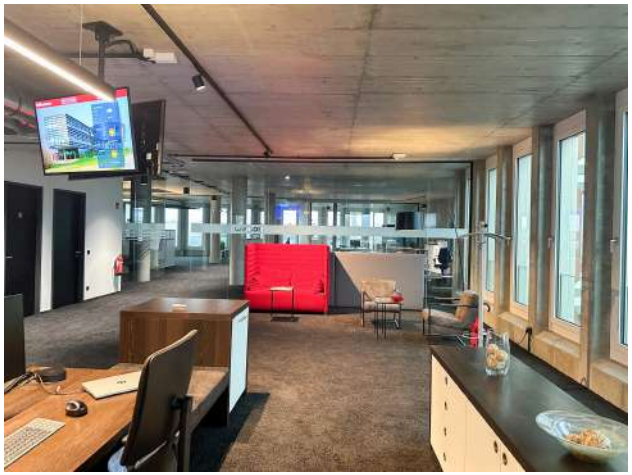
Das Büroquartier entstand im Jahr 2021 am Eisenhutweg 108-128.

Der erhöhte Kopfbau markiert weithin sichtbar das Entree zum Standort Adlershof. Der fließende Gebäudekörper windet sich elegant um begrünte, individuell gestaltete Plätze über das ausgedehnte Areal.

Das rd. 24.000 m² große Quartier bietet viel klimatisierten Raum für den unterschiedlichsten Flächenbedarf. Jeder Bedarf kann beantwortet werden - vom kleinen Mietbereich ab 200 m² bis zur exklusiven Hauslösung, als Single- oder Open Space-Version. Modular ausgestattete Flächen erlauben überdies mit geringem Aufwand „atmende" Flächengrößen.

Die Innenarchitektur vereint modernes Design in Sichtbeton-Ästhetik mit smarter Funktionalität. Die hell belichteten Räume liefern die Atmosphäre für den dynamischen New Work Prozess.

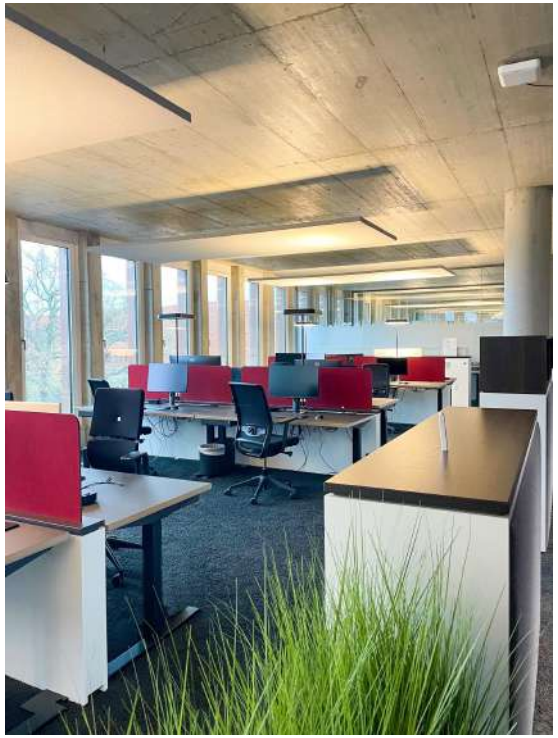




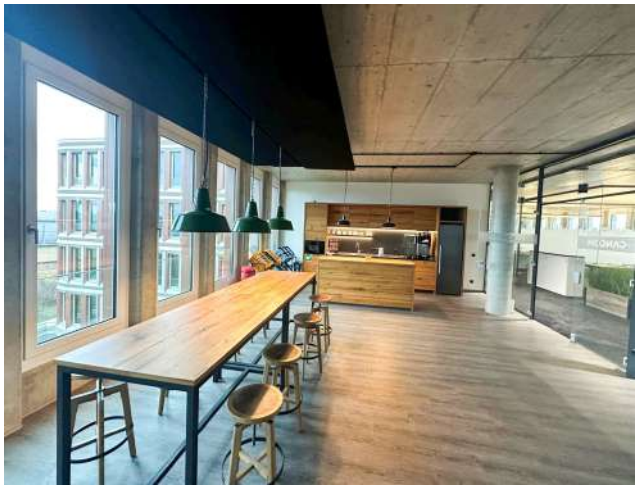
Empfangsbereich



Konferenzraum



Open Workspace



Mitarbeiterlounge



Bad



Dusche



Hof 3



Kantine



Kantine



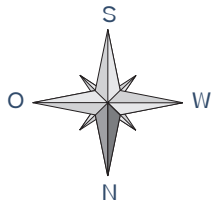
Hof 4

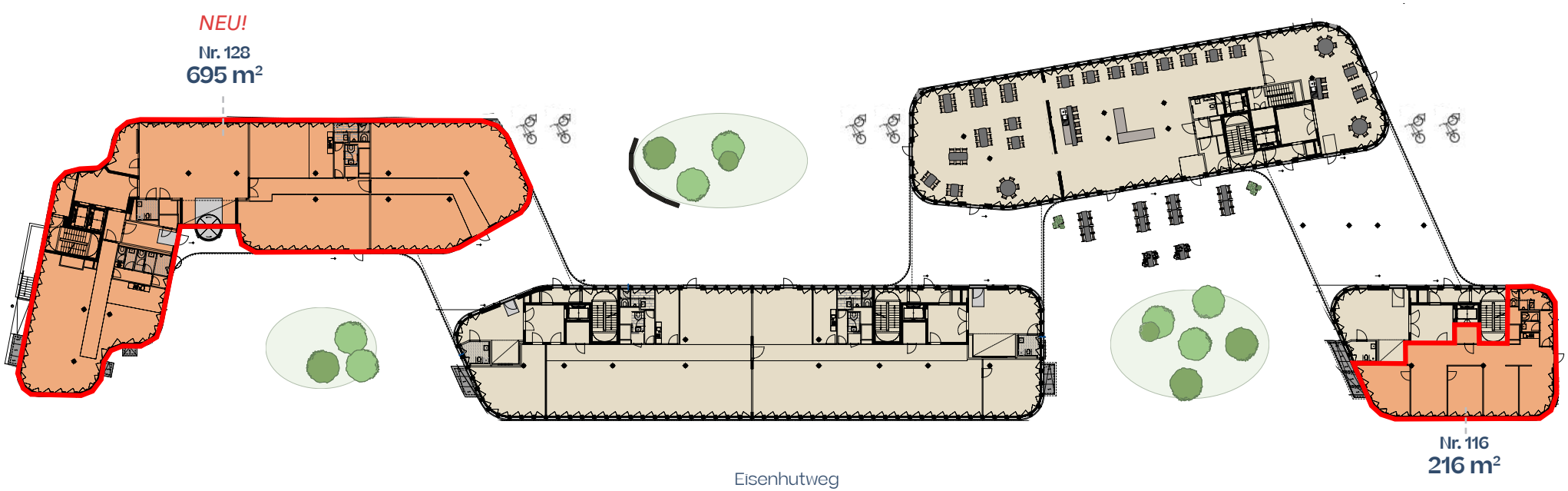


MyGym

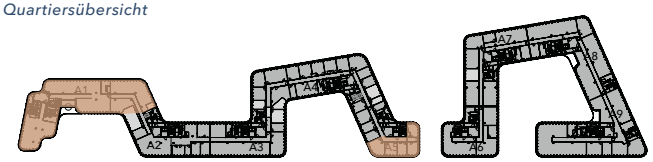
Bilder Objekt

Haus	Nr. 116	Nr. 118/120	Nr. 122	Nr. 124/126	*NEU!* Nr. 128	Gesamt	Miete ab	NBK
Hauslösung					4.138 m²		15,90 €/m²	5,40 €/m²
EG	216 m²	-	-	-	695 m²	911 m²	15,90 €/m²	5,40 €/m²
Teilbar ab								
1.OG	419 m²	608 m²	812 m²	-	1.047 m²	2.886 m²	14,90 €/m²	5,40 €/m²
Teilbar ab		257 m²	398 m²					
2.OG	-	-	811 m²	776 m²	693 m²	2.280 m²	15,90 €/m²	5,40 €/m²
Teilbar ab			398 m²	375 m²				
3.OG	-	-	-	375 m²	693 m²	1.068 m²	15,90 €/m²	5,40 €/m²
Teilbar ab								
4.OG	-	-	-	-	465 m² ink D-Terrasse	465 m²	-	5,40 €/m²
Teilbar ab								
5.OG	-	-	-	-	221 m² ink D-Terrasse	221 m²	-	5,40 €/m²
Teilbar ab								
6.OG	-	-	-	-	162 m²	162 m²	-	5,40 €/m²
Teilbar ab								
7.OG	-	-	-	-	162 m²	162 m²	-	5,40 €/m²
Teilbar ab								
Parken PKW (TG)	100 Plätze *(auf Anfrage mit E-Lade / +20 €/Platz)*						120 €/Platz	auf Anfrage
Parken Rad (TG)	Fahrradraum mit E-Ladeanschluss							



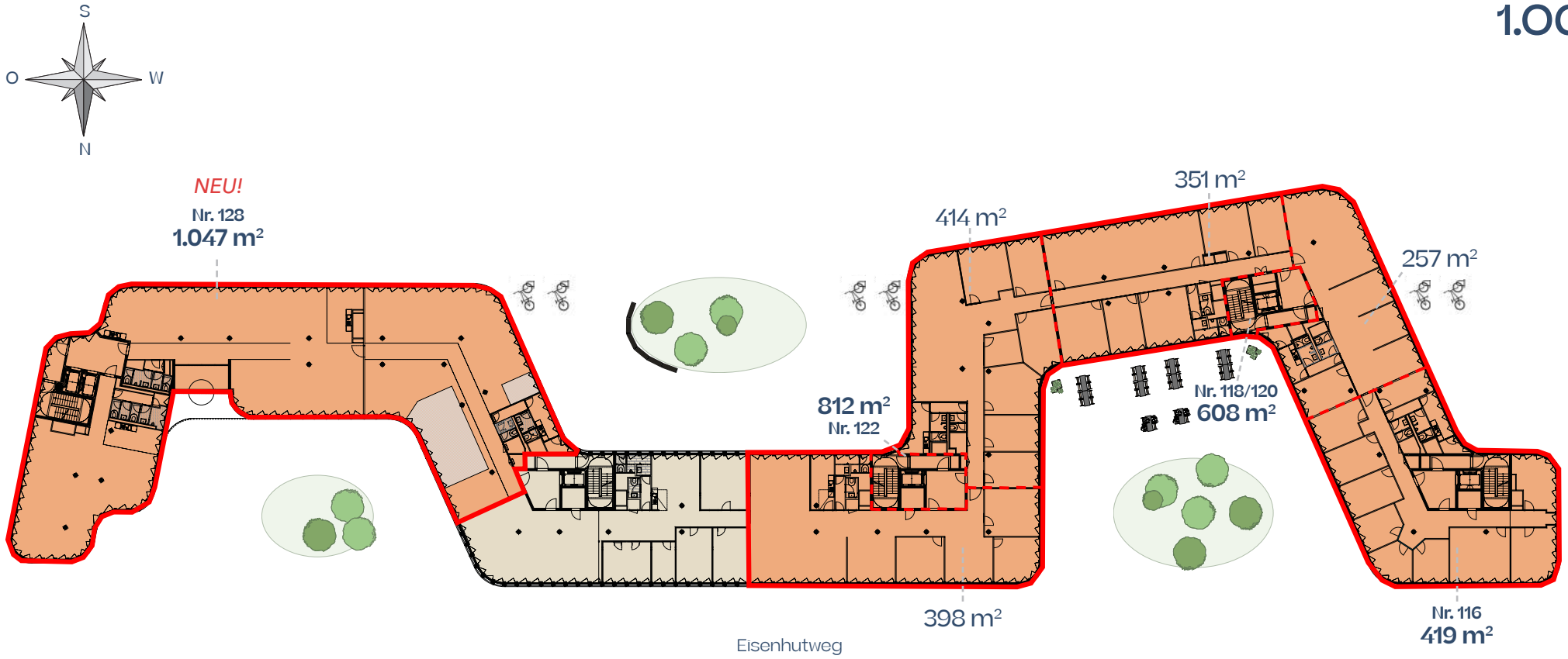


Quartiersübersicht

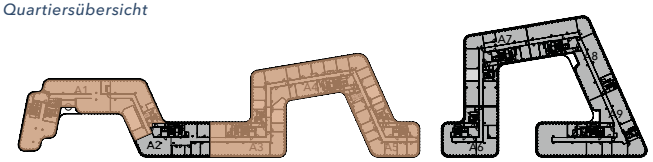


Floorplan

1.OG

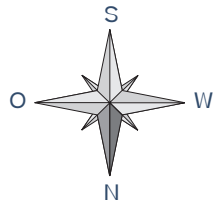


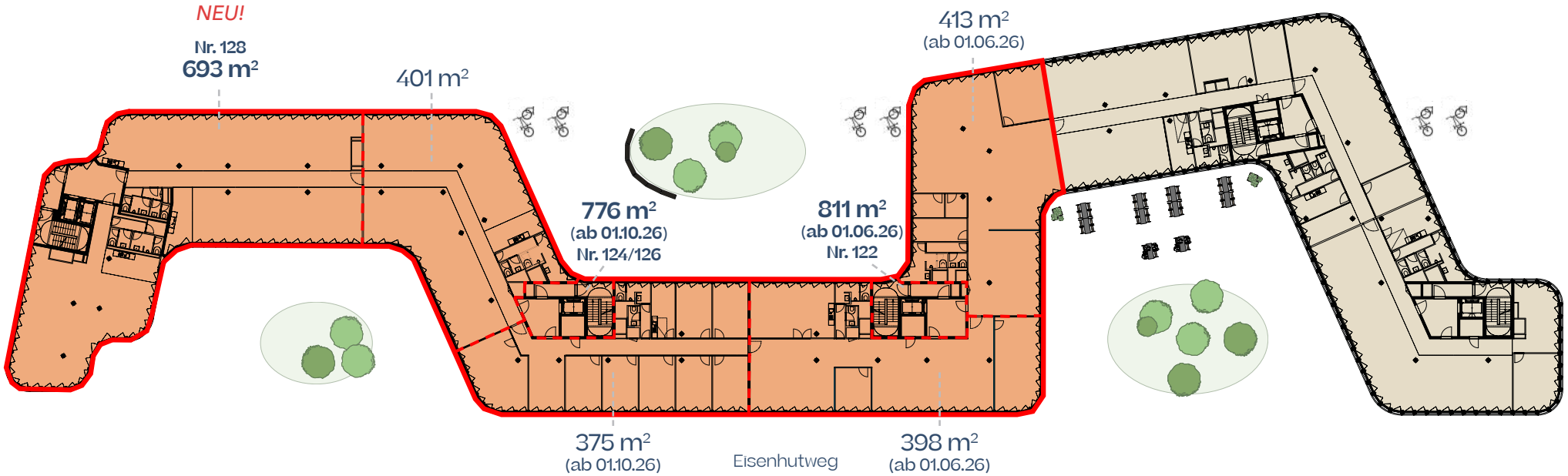
Quartiersübersicht



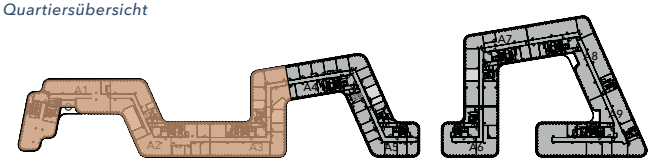
Floorplan

2.OG



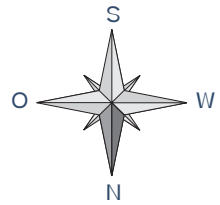


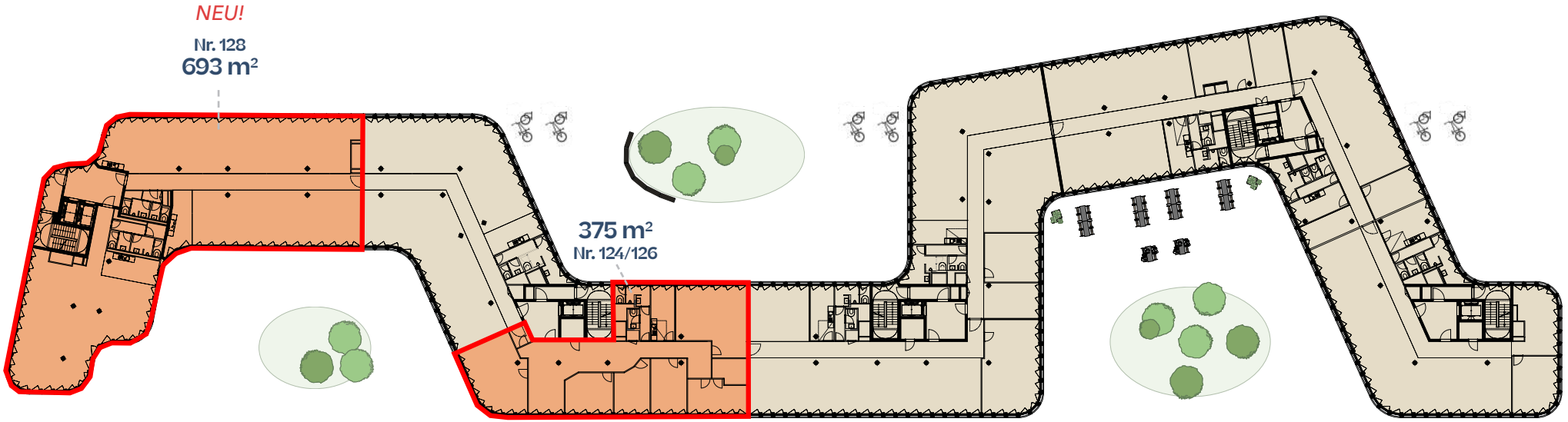
Quartiersübersicht



Floorplan

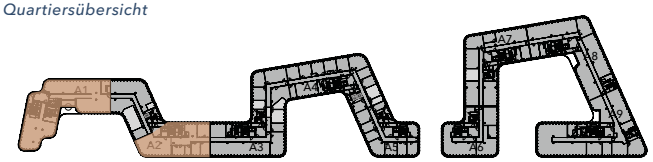
3.OG





Eisenhutweg

Quartiersübersicht

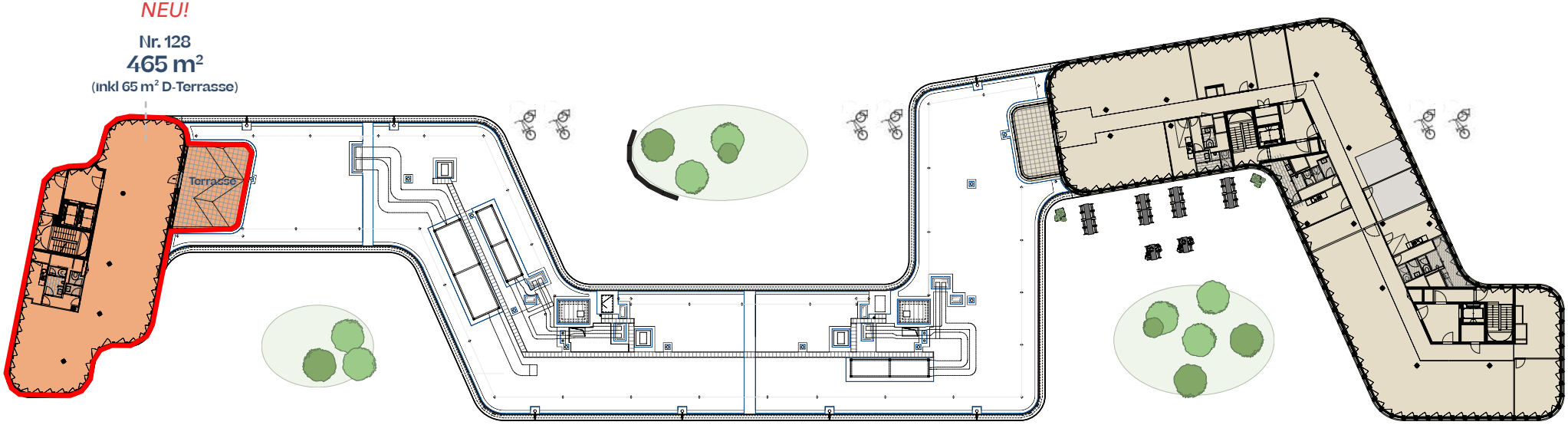


Floorplan

S
O W
N

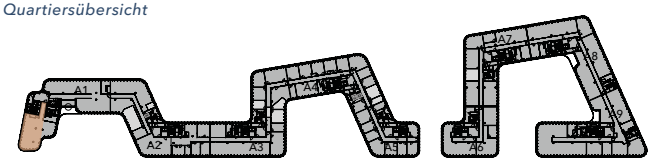
NEU!

Nr. 128
465 m²
(inkl 65 m² D-Terrasse)

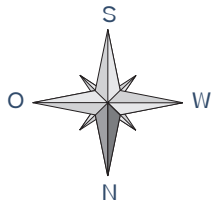


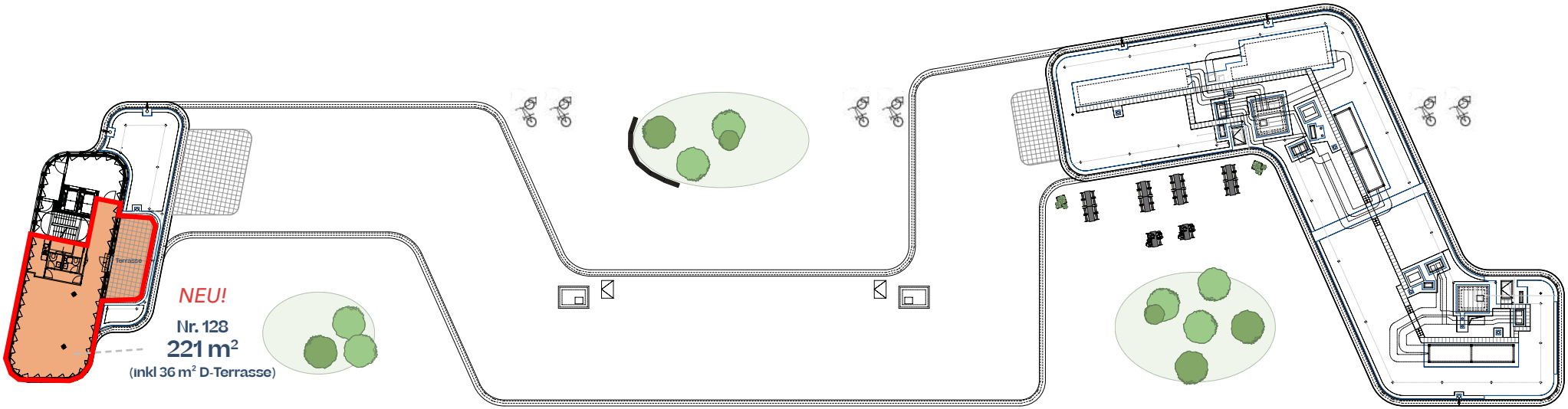
Eisenhutweg

Quartiersübersicht



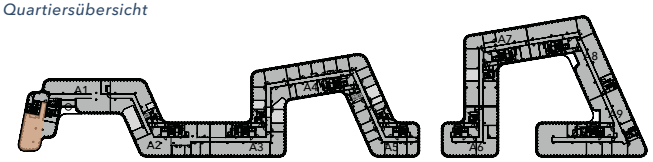
Floorplan





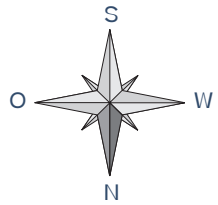
Eisenhutweg

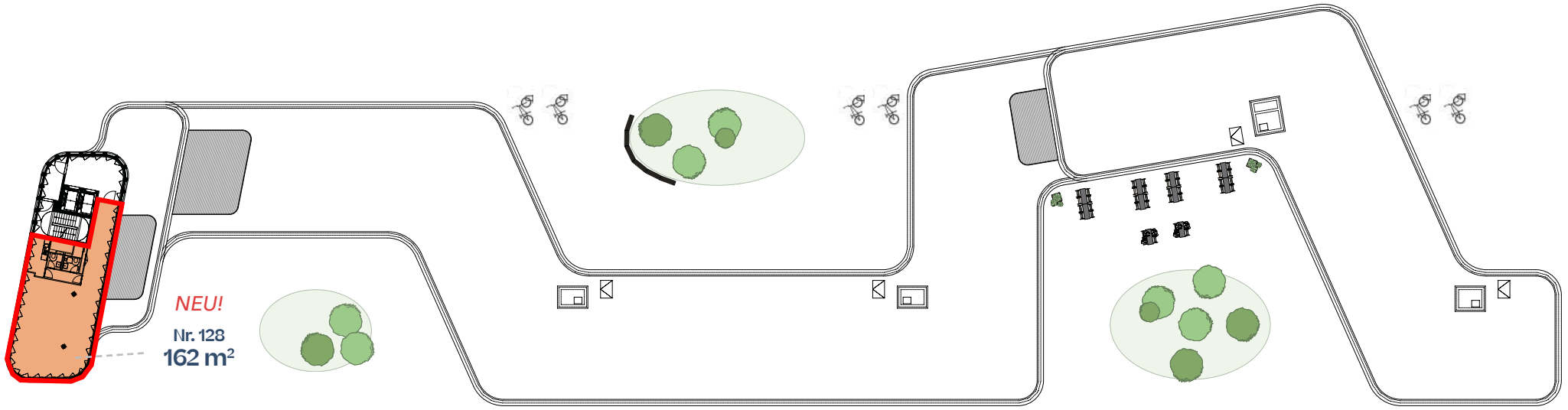
Quartiersübersicht



Floorplan

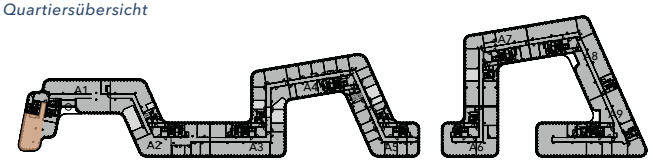
6.OG



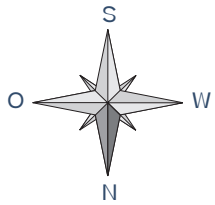


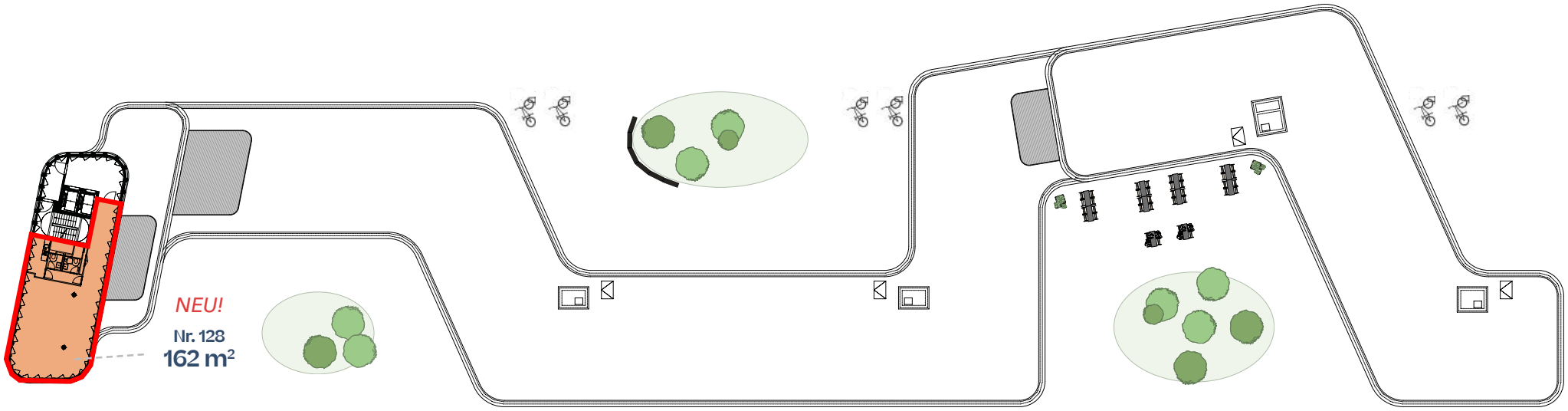
Eisenhutweg

Quartiersübersicht



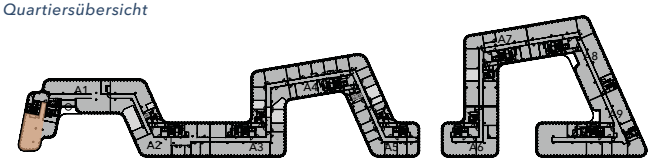
Floorplan



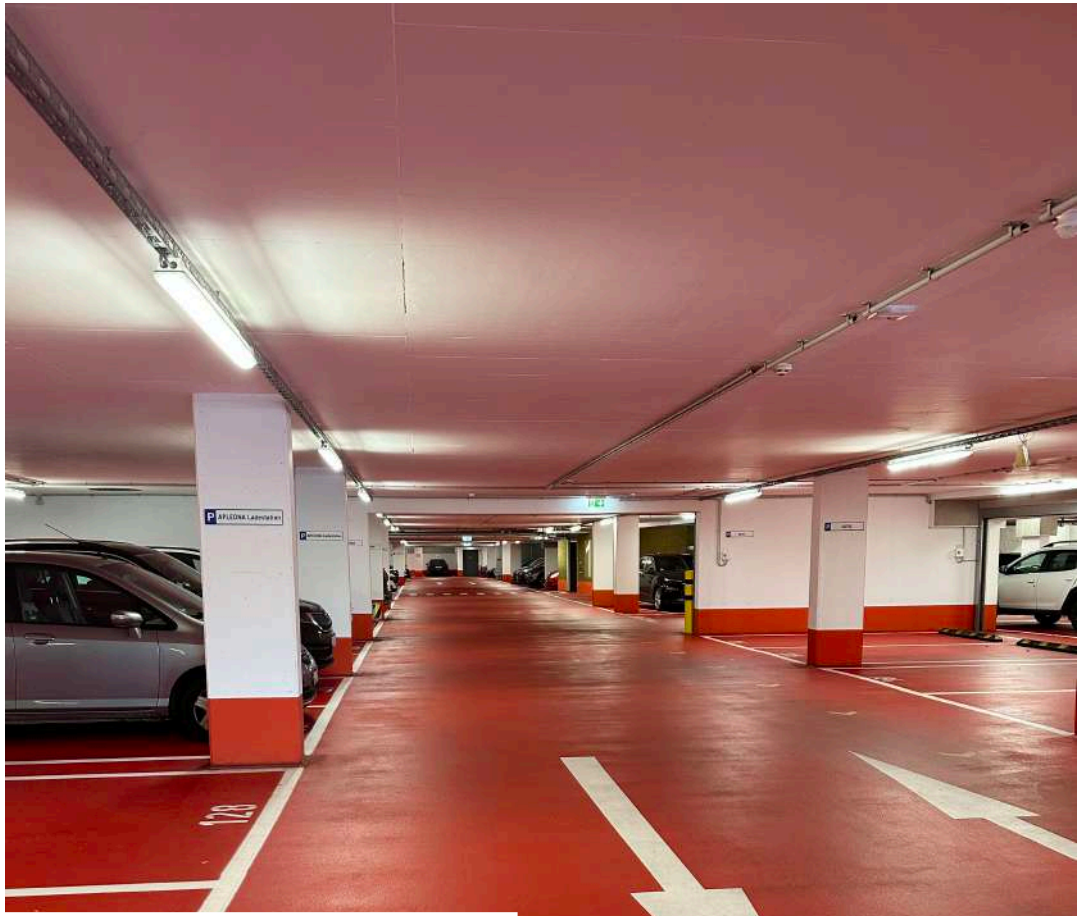


Eisenhutweg

Quartiersübersicht



Floorplan





- Deckenhöhe ab 3 m
- Achsmaß 1,35 m
- Außenliegender Sonnenschutz
- Sichtbetondecken & -wände
- Max. Schallschutz
- Bodentanks im Hohlraumboden
- Wärme & Kühlung (Betonkernaktivierung)
- Mechanischer Luftwechsel *(teils vorhanden)*
- Glasfaseranschluss
- Stand- oder Deckenleuchten
- PKW Stellplätze TG (auch E-Lade)
- Fahrradstellplätze (TG & Hof)



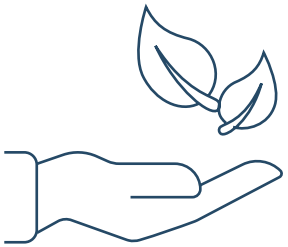
Facts & Figures

GREEN MOBILITY

Durch die örtlichen Radwege mit Anbindung an die ÖPNV werden moderne Mobilitäts-ansprüche bedient

GREEN LEASE

Offener Nachhaltigkeitsdialog mit den Mietern sowie Gebäudewirtschaftung nach ökologi-schen Gesichtspunkten



ENERGY MONITORING

Nachhaltige Strom- & Energie-Überwachung

ENERGY EFFICIENCY

Energieeffiziente Gebäudeinfrastruktur durch Investition in modernste Raumlufttechnik

AUDITS

Erfahrene Experten unterstützen mit Waste-, Water-, & Electricity-Audits bei der Entwick-lung eines Geschäftsenergieplans



GET IN TOUCH!

JOHS. REESE IMMOBILIEN CONSULTING GMBH

Potsdamer Platz 9
10117 Berlin

reeseconsult.de

Bettina Zuelsdorf
Vermietungskoordination

+ 49 (0) 172 208 34 85
+ 49 (0) 30 20 29 53 13
bettina.zuelsdorf@reeseconsult.de

Peter Behrenswerth
Geschäftsführung

+ 49 (0) 172 251 91 89
+ 49 (0) 30 20 29 53 11
peter.behrenswerth@reeseconsult.de

11/26

**Alle vorstehend aufgeführten Flächen-, Maß- & Mietangaben sind ca-Werte*

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18.11.2013

Gültig bis: 05.08.2030

Registriernummer [2] BE-2020-003295995
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Großraumbüro	Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Eisenhutweg 116-128, 12489 Berlin	
Gebäudeteil	-----	
Baujahr Gebäude [3]	2020	
Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4]	2019	
Nettogrundfläche [5]	14405 m²	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser [3]	Nah-/Fernwärme KWK, Strom-Mix	
Erneuerbare Energien	Art: KWK — Verwendung: Heizung	
Art der Lüftung/Kühlung [3]	☐ Fensterlüftung ☑ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☑ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☑ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Aushangpflicht ☐ Vermietung/Verkauf ☐ Sonstiges (freiwillig)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die Nettogrundfläche. Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☑ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen nach § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen der EnEV zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (Erläuterungen - siehe Seite 5).

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt. Die Vergleichswerte beruhen auf statistischen Auswertungen.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☐ Eigentümer ☑ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

GSE Ingenieur-Gesellschaft mbH
Saar, Enseleit und Partner
BERATUNG UND PLANUNG IM BAUWESEN

GSE Ingenieur-Gesellschaft mbH
--
Von-der-Gablentz-Straße 19
13403 Berlin

06.08.2020
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

[1] Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV [2] Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. [3] Mehrfachangaben möglich [4] bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
[5] Nettogrundfläche ist im Sinne der EnEV ausschließlich der beheizte/gekühlte Teil der Nettogrundfläche

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18.11.2013

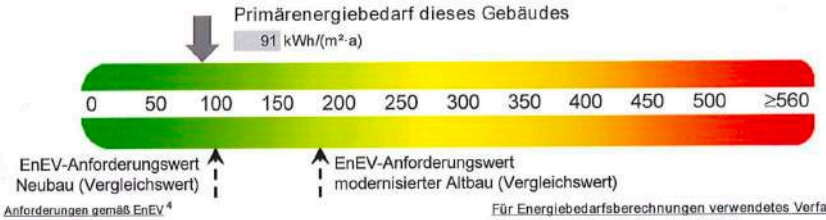
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer [2] BE-2020-003295995
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Primärenergiebedarf

CO_2-Emissionen [3] 35 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV [4]

Primärenergiebedarf
Ist-Wert 91 kWh/(m²·a) Anforderungswert 99 kWh/(m²·a)

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten ☑ eingehalten

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☑ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☑ Verfahren nach Anlage 2 Nummer 2 EnEV
☐ Verfahren nach Anlage 2 Nummer 3 EnEV ("Ein-Zonen-Modell")
☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV
☐ Vereinfachungen nach Anlage 2 Nummer 2.1.4 EnEV

Endenergiebedarf

Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m²·a) für

Energieträger	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung [5]	Kühlung einschl. Befeuchtung	Gebäude insgesamt
[illegible]	44,6	0	0	0	0	44,6
allgemeiner Strommix	2,2	0	20	14,8	7,5	44,5

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]	51 kWh/(m²·a)
Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]	38 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG [6]

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

	Wärme- und Kälteerzeugung	44	%
Art:	Wärme aus Wärmenetzen	Deckungsanteil: 29	%
			%

Ersatzmaßnahmen [7]

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m²]	Anteil [%]
1	Verkehrsflächen	1559	10,82
2	Lager / Technik	695	4,83
3	WC / Sanitär	591	4,1
4	Besprechung	1369	9,5
5	Großraumbüro	5887	40,87
6	Foyer	639	4,44
7	Teeküche	515	3,58
☑	weitere Zonen in Anlage		

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben dem Berechnungsverfahren alternative Vereinfachungen zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises [2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises [3] freiwillige Angabe [4] nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV [5] nur Hilfsenergiebedarf
[6] nur bei Neubau [7] nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG