



VERMIETUNGSEXPOSÉ, BERLIN-REINICKENDORF

Eichborndamm 167, 175, 179 / Holzhauser Str. 180 in 13403, 13509 Berlin

Stand 26.01.2026

GARBE.
Industrial

OBJEKTÜBERSICHT

HISTORISCHER STANDORT IN BERLIN REINICKENDORF

GARBE.
Industrial

DER EICHBORNDAMM:

- Teil des **Industriegebietes** Reinickendorf/Tegel mit Fokus auf Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich
- ehemaliges industriell genutztes Objekt mit ansprechender Backsteinarchitektur
- gemischtgenutztes Gewerbeareal bestehend aus Produktions- Lager- und Werkstattflächen, sowie Büro- und Gewerbeflächen verteilt auf 9 Gebäuden
- Gebäudestruktur ermöglicht eine Vielzahl von Nutzungen
 - Grundstücksfläche: 85.000 m²
 - Mietfläche: 57.000 m²
- aktuell 50 Mieter aus den Bereichen Industrie/ Produktion, Pharma/ Forschung & Entwicklung, Handwerk, Großhändler (Raab Karcher, Knittel), Schulungsunternehmen G.A.L.B.
- Nahversorgung durch Gastronomie und Supermärkte in näherer Umgebung

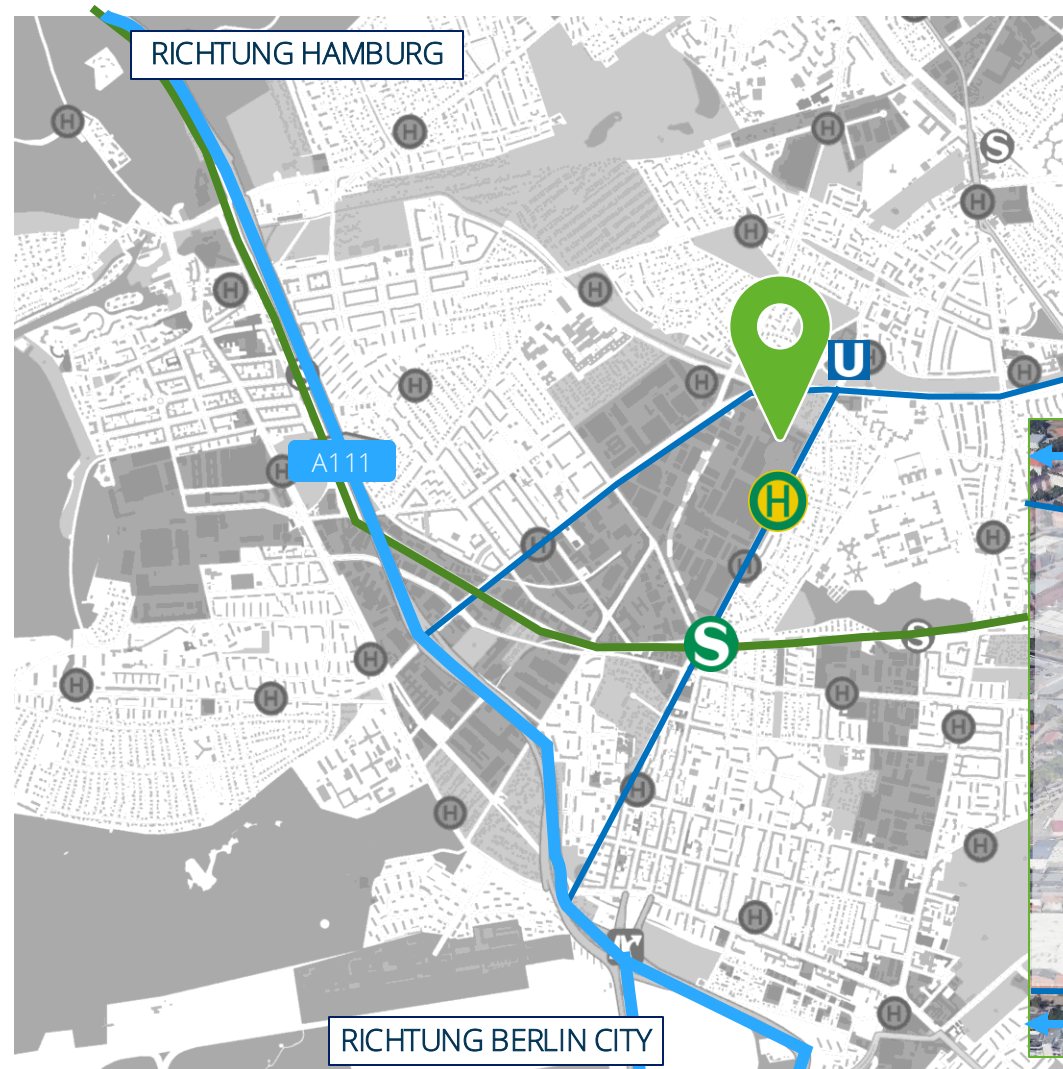


MEHR DETAILS FINDEN SIE HIER:

www.garbe-eichbornhoeфе.de

LAGE UND NACHBARSCHAFT

SEHR GUTE ANBINDUNG IN URBANER LAGE



- Verkehrsgünstige Lage im Nordwesten von Berlin (Bezirk Reinickendorf)
- Teil des etablierten Gewerbegebietes zwischen Holzhauser Str./ Eichborndamm und Autobahn
- Gute Anbindung an den ÖPNV

ENTFERNUNGEN

3min zur A111

25min per Auto zur City West / Ost

10min zu Fuß zur U-Bahn (U8) sowie

S-Bahn (S25 Richtung City Center

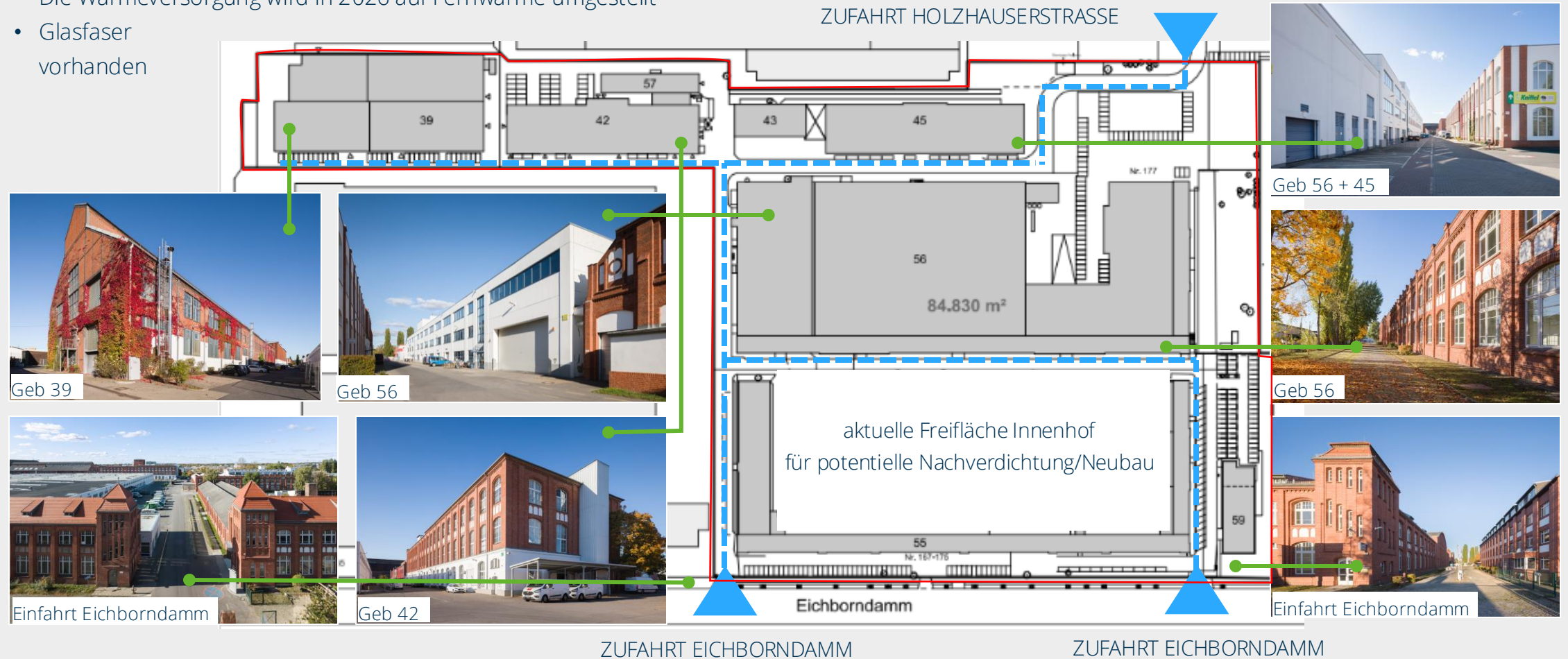
Bushaltestelle direkt vor dem Objekt



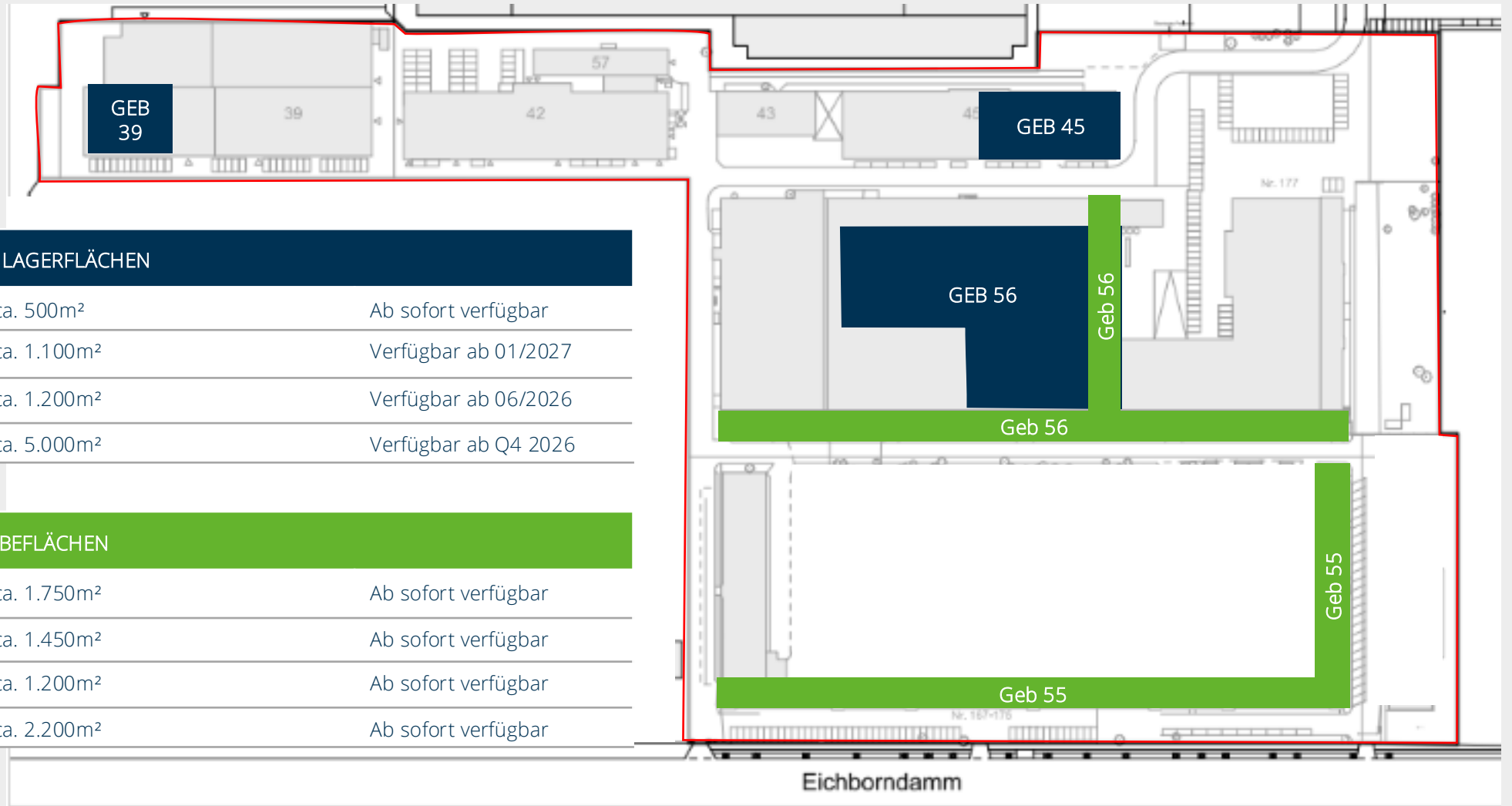
OBJEKTÜBERSICHT

LEBENDIGER STANDORT MIT VIELFÄLTIGEN MÖGLICHKEITEN

- Das Objekt kann sowohl vom Eichborndamm, als auch von der Holzhauser Str. erschlossen werden, zahlreiche Parkplätze verfügbar
- Andienung 24/7 möglich
- Die Wärmeversorgung wird in 2026 auf Fernwärme umgestellt
- Glasfaser vorhanden



FLÄCHENANGEBOT - ÜBERSICHT



PRODUKTION- UND LAGERFLÄCHEN

Geb 39 EG	ca. 500m ²	Ab sofort verfügbar
Geb 45 EG	ca. 1.100m ²	Verfügbar ab 01/2027
Geb 45 OG	ca. 1.200m ²	Verfügbar ab 06/2026
Geb 56 EG	ca. 5.000m ²	Verfügbar ab Q4 2026

BÜRO- UND GEWERBEFLÄCHEN

Geb 55 EG	ca. 1.750m ²	Ab sofort verfügbar
Geb 55 OG	ca. 1.450m ²	Ab sofort verfügbar
Geb 56 EG	ca. 1.200m ²	Ab sofort verfügbar
Geb 56 OG	ca. 2.200m ²	Ab sofort verfügbar

BÜRO- UND GEWERBEFLÄCHEN IM EG

FLEXIBEL GRUNDRISSSE BIETEN EINE VIELZAHL VON NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN



GEBÄUDE 56 Innenhof

GEBÄUDE 55 Seitenflügel

FLÄCHENEIGENSCHAFTEN

- Verfügbare Flächeneinheiten von ca. 200-400m² zzgl. anteilige Verkehrsflächen, (ggf. teilbar) ab sofort (abhängig von Ausbauwunsch)
- Gesamtfläche im EG = ca. 3.000m² (inkl. Verkehrsflächen)
- Raumhöhe: ca. 4 - 5 m UKB
- Belichtung und Belüftung über große Fensteröffnungen
- Erschließung erfolgt über die jeweiligen Eingänge und Treppenhäuser, ggf. weitere Öffnungen in der Fassade möglich
- Nutzung als Einzelraum- oder Großraumbelegung möglich
- Eigene Sanitärkerne und Teeküchen z.T. bereits vorhanden oder nach Mieterwunsch nachrüstbar
- Flächen werden im Grundausbau angeboten
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Umbauten und weitere Ausstattung kann auf Mieterwunsch angeboten werden, Stellplätze können angemietet werden

Mietpreis in Abhängigkeit von Ausbauwunsch



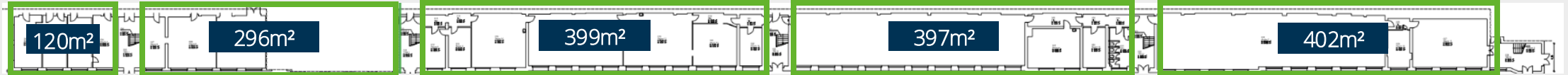
Beispielfotos Flächen EG



GEBÄUDE 55 Flächen zum Eichborndamm

BÜRO- UND GEWERBEFLÄCHEN IM OG

FLEXIBEL GRUNDRISSSE BIETEN EINE VIELZAHL VON NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN



GEBÄUDE 56 Innenhof

FLÄCHENEIGENSCHAFTEN

- Verfügbare Flächeneinheiten von ca. 200-400m² zzgl. anteiliger Verkehrsfläche, (ggf. nochmal teilbar)
- Gesamtfläche im OG = ca. 3.200m² (inkl. Verkehrsflächen)
- Raumhöhe: : ca. 4 - 5 m UKB
- Belichtung und Belüftung über große Fensteröffnungen
- Erschließung erfolgt über die jeweiligen Eingänge und Treppenhäuser, ggf. weitere Öffnungen in der Fassade möglich, Aufzüge nicht geplant
- Nutzung als Einzelraum- oder Großraumbelugung möglich
- eigene Sanitärkerne und Teeküchen z.T. bereits vorhanden oder nach Mieterwunsch nachrüstbar
- Flächen werden im Grundausbau angeboten
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Umbauten und weitere Ausstattung kann auf Mieterwunsch angeboten werden, Stellplätze können optional angemietet werden

Mietpreis in Abhängigkeit von Ausbauwunsch

GEBÄUDE 55 Flächen zum Eichborndamm

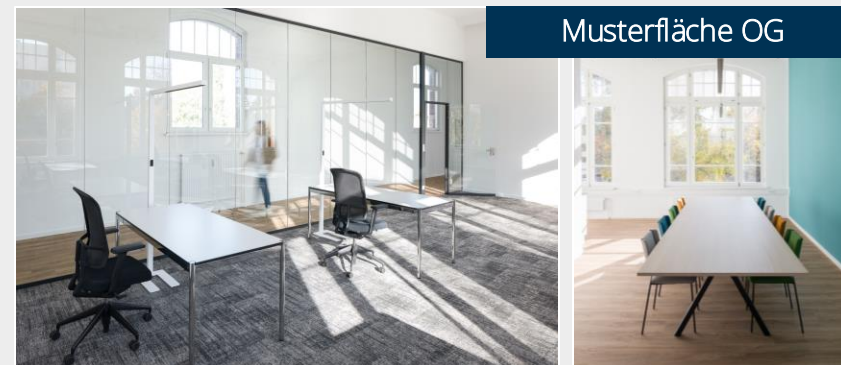


GEBÄUDE 55 Seitenflügel

Beispielfotos Flächen OG



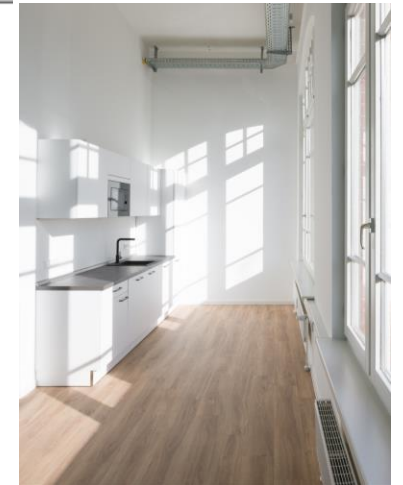
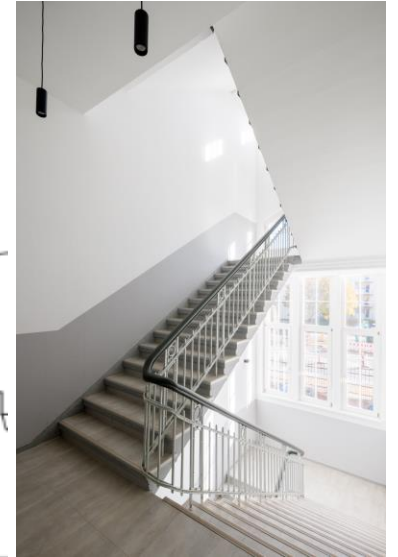
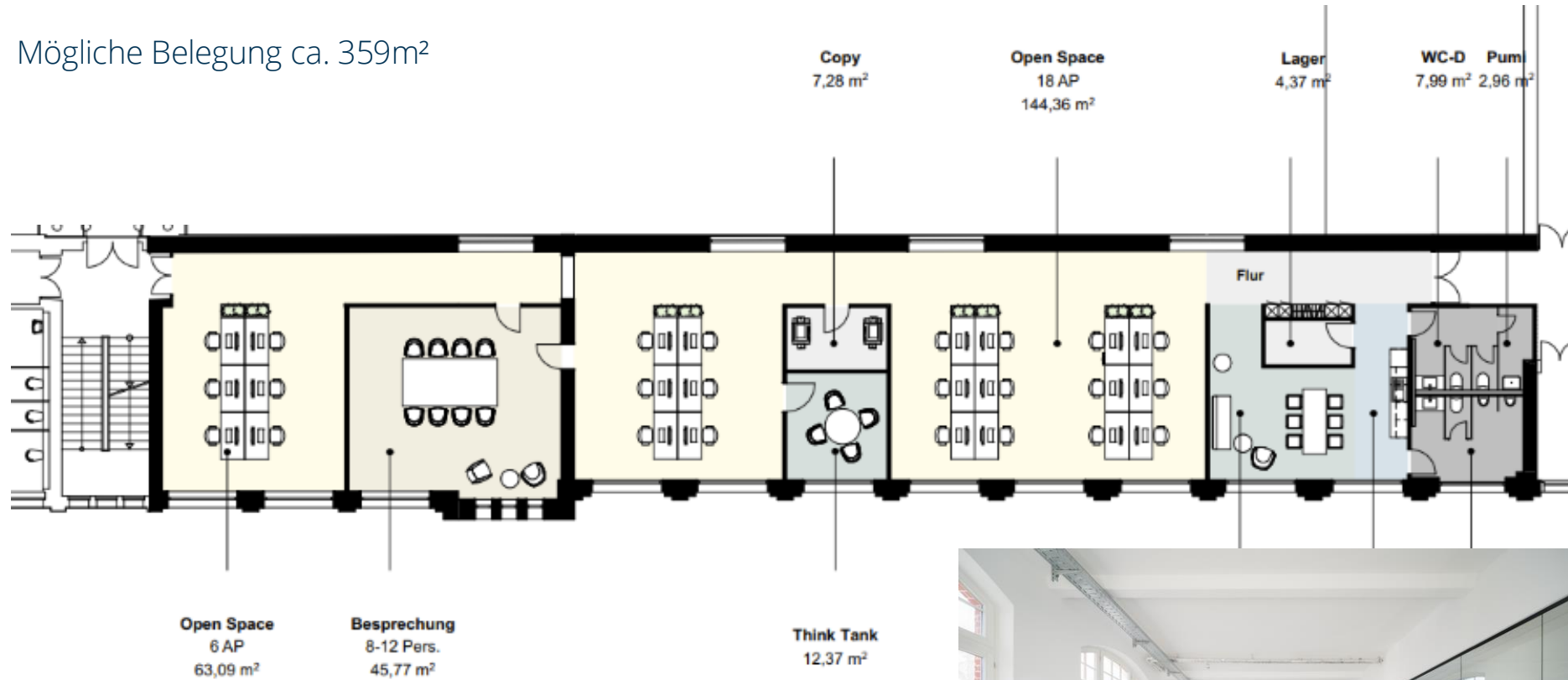
Musterfläche OG



BEISPIELBELEGUNG BÜRO

VARIABLE GRUNDRISSGESTALTUNG NACH MIETERWUNSCH MÖGLICH

Mögliche Belegung ca. 359m²



Ausbau Musterbüro + Treppenhaus

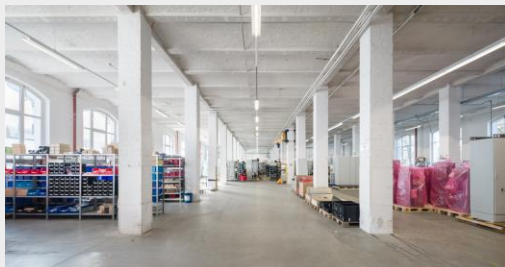
PRODUKTION- UND LAGERFLÄCHEN GEB 45 EG

FLEXIBEL GRUNDRISSSE BIETEN EINE VIELZAHL VON NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

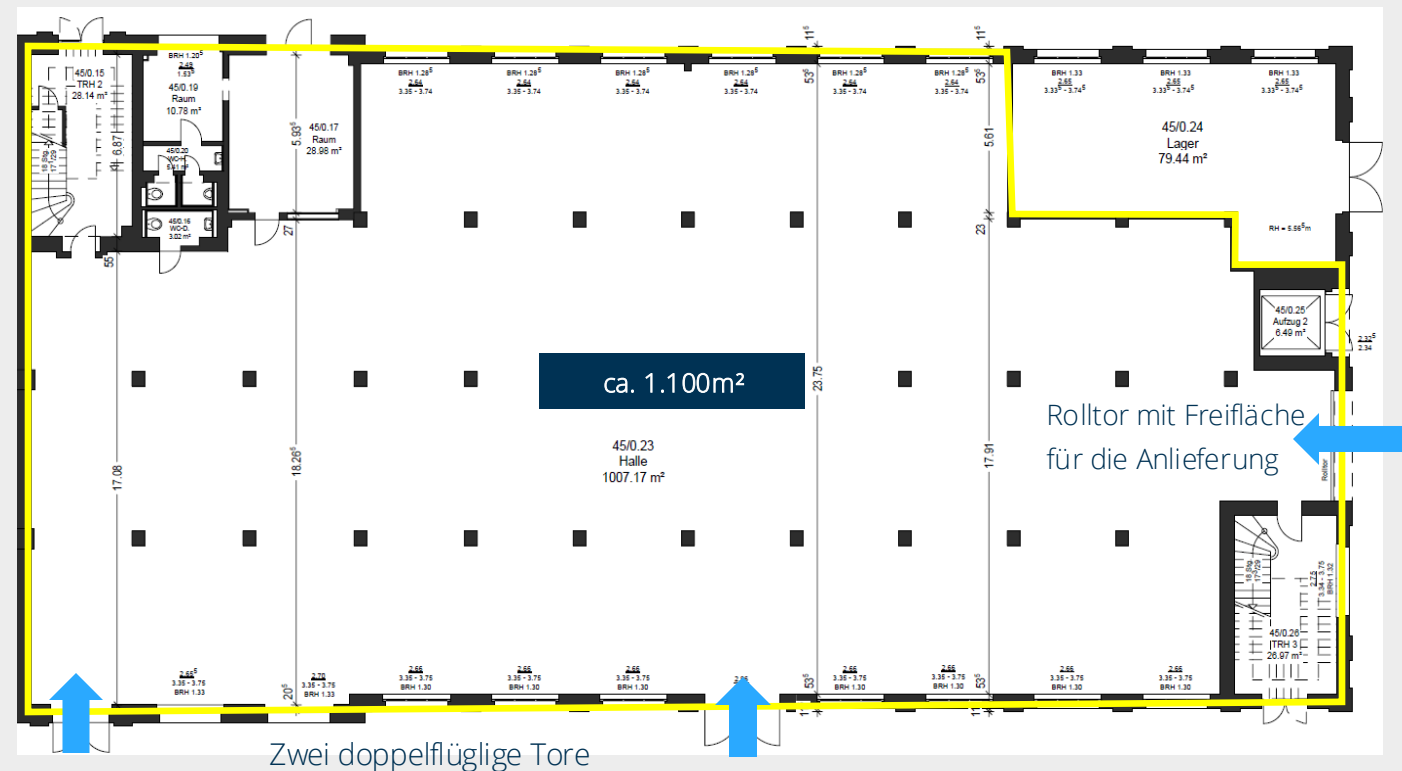


FLÄCHENEIGENSCHAFTEN

- Gesamtfläche im EG und OG:
ca. 2.300 m² (inkl. Verkehrsfläche)
- EG: Lagerfläche 1.033 m² und Büro-/ Sozialfläche 51 m²
- 1.OG: Lagerfläche 1.124 m² und Büro-/Sozialfläche 41 m²
- Mietflächen im EG und 1.OG auch separat anmietbar

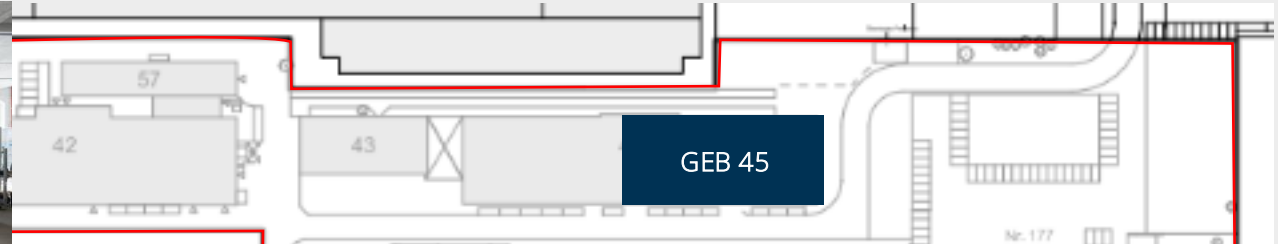


Grundriss EG



PRODUKTION- UND LAGERFLÄCHEN GEB 45 OG

FLEXIBEL GRUNDRISSSE BIETEN EINE VIELZAHL VON NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN



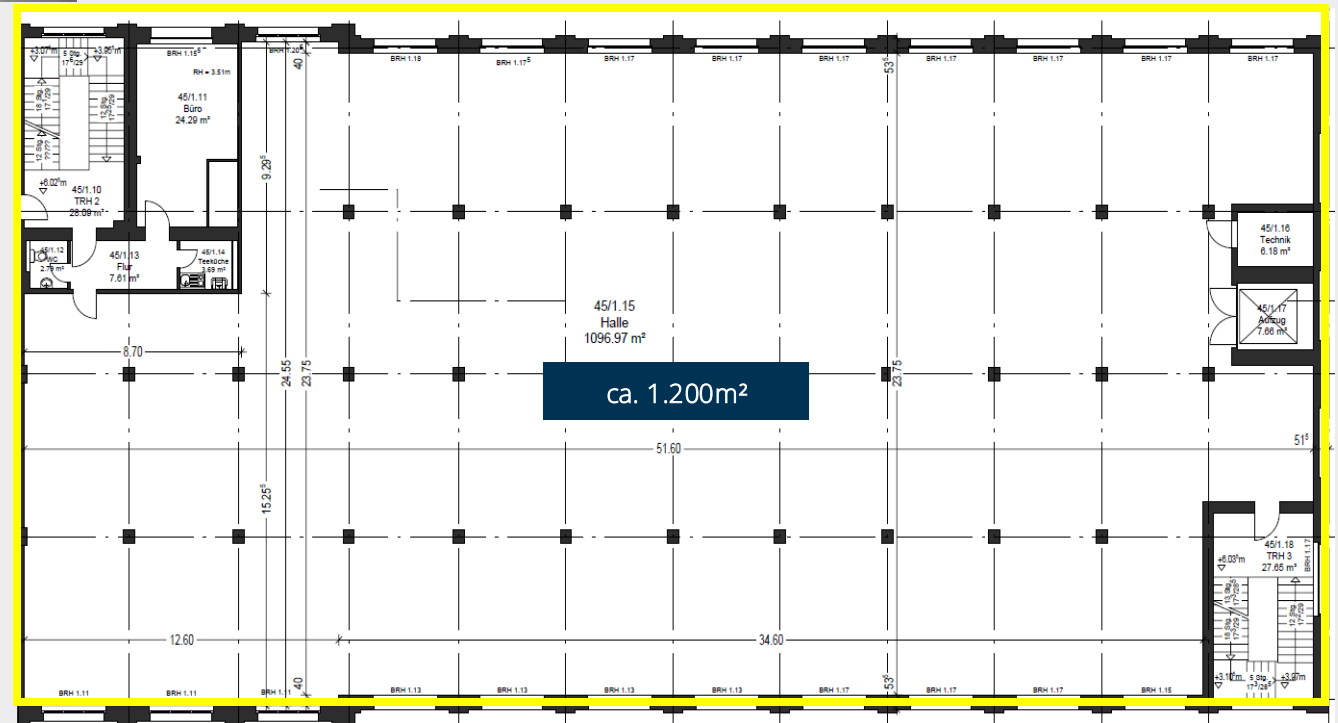
FLÄCHENEIGENSCHAFTEN

- Raumhöhe: ca. 6 m UKB
- Andienung im EG: über ein Rolltor mit Freifläche zum Entladen vor dem Gebäude und zwei doppelflügelige Tore
- Belichtung und Belüftung über große Fensteröffnungen
- Erschließung über Treppenhäuser und Lastenaufzug
- Eigene Sanitärkerne pro Etage vorhanden
- Bürofläche erweiterbar
- Glasfaser vorhanden

MIETPREISE

- EG Lagermiete*: ab 8,50 €/m²
- 1.OG Lagermiete*: ab 6,90 €/m²
- EG und 1.OG Büro- und Sozialflächenmiete*: ab 10,50 €/m²

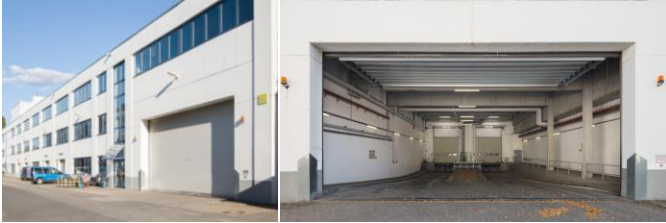
Grundriss OG



*nettokalt zzgl. NK-VZ und USt. , ohne spezifischen Mieterausbau

PRODUKTION- UND LAGERFLÄCHEN GEB 56 EG

FLEXIBEL GRUNDRISSE BIETEN EINE VIELZAHL VON NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN



FLÄCHENEIGENSCHAFTEN

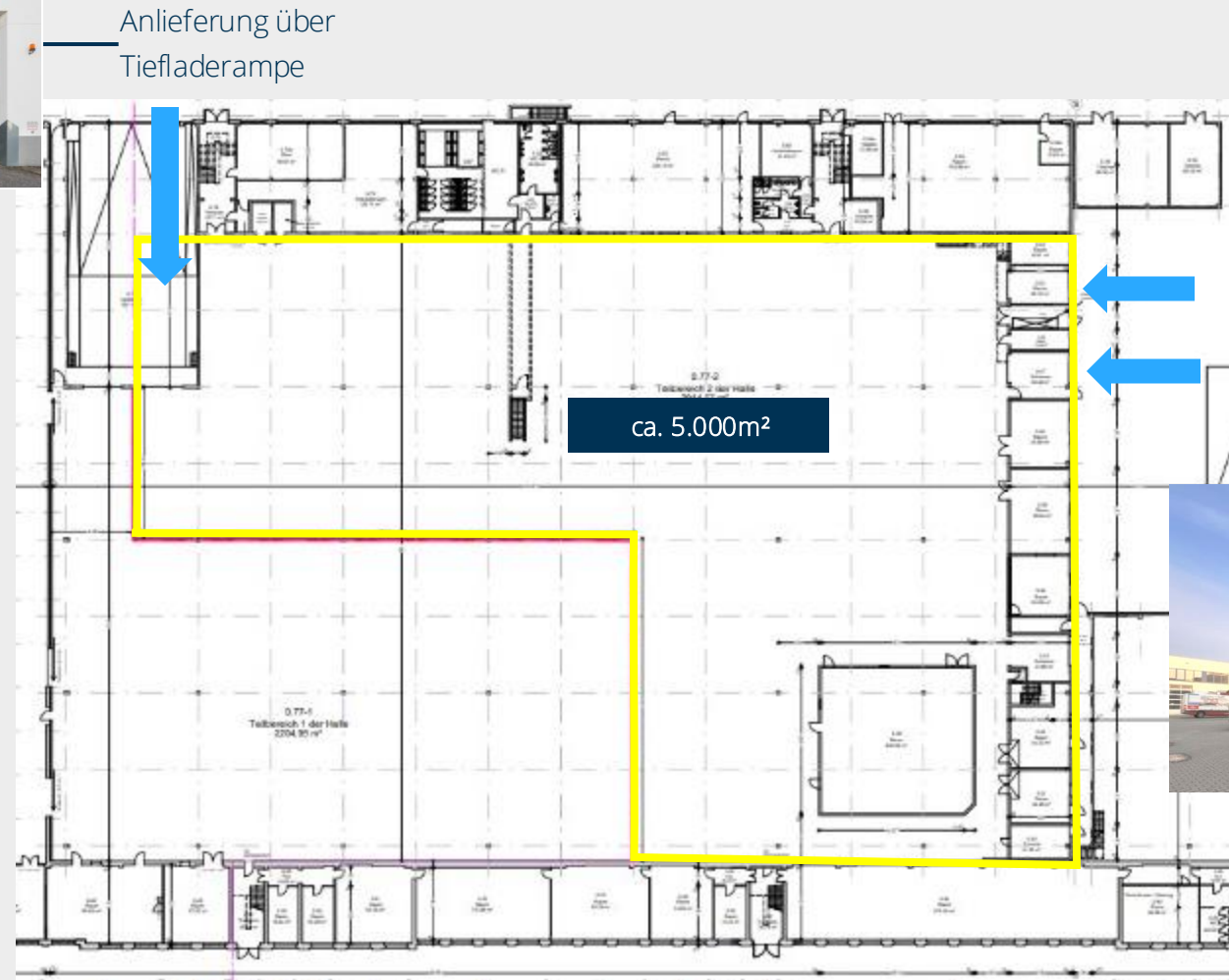
Lagerfläche ca. 5.000 m²: ab 9,50 €/m²

- 2 ebenerdige Rolltore für 3,5 t- Kleintransporter
- 1-2 Tiefladerrampen
- Bodenbelastbarkeit: bis zu 5.000 kg/m²
- Deckensprinklerung
- Deckenheizlüfter
- Ausreichende WCs und Duschräume
- Starkstromanschluss
- Glasfaseranschluss
- 24h / 7 Tage Zufahrt
- Fernwärmeversorgung geplant (2026)

MIETPREIS

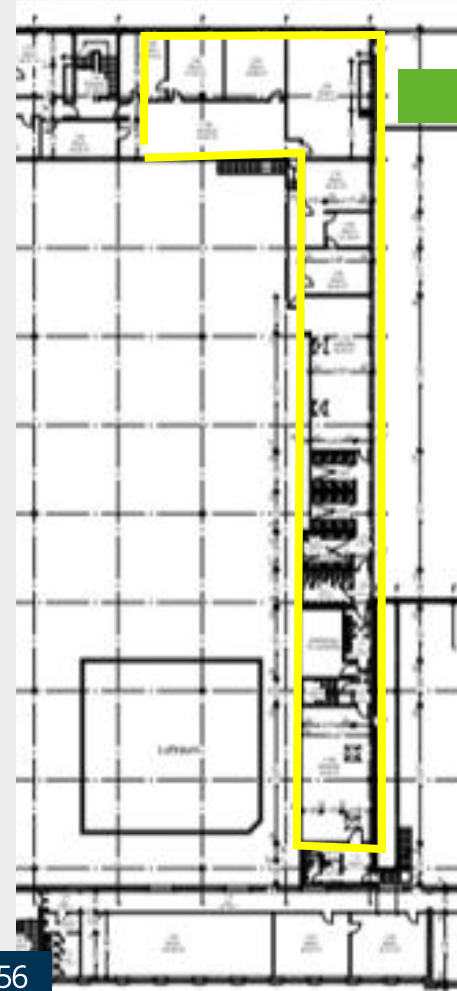
Hallenmiete*: ab 9,50 €/m²

*nettokalt zzgl. NK-VZ und USt. , ohne spezifischen Mieterausbau



PRODUKTION- UND LAGERFLÄCHEN GEB 56

FLEXIBEL GRUNDRISSSE BIETEN EINE VIELZAHL VON NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN



ca. 600m²

BÜROFLÄCHEN ÜBER DER
LAGERFLÄCHEN

MIETPREIS

EG Büro- und Sozialflächenmiete
ab 10,50 €/m²

*nettokalt zzgl. NK-VZ und USt. , ohne
spezifischen Mieterausbau

Halle Geb 56



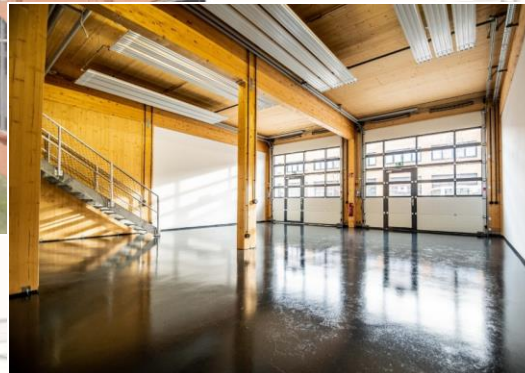
OBJEKTENTWICKLUNG

NACHVERDICHTUNG INNENHOF MIT URBAN BOX KONZEPT

QUARTIERS GESAMTSTRATEGIE

Die **Eichbornhöfe** entwickeln sich zu einem Modell produktiver Stadterneuerung in der Berliner Zwischenstadt. Unter dem **Leitmotiv CRAFT DISTRICT** entsteht ein Quartier, das Produktion, Handwerk, Ernährung, Gesundheit und Bildung verbindet. Die historische Werkstruktur bleibt Ausgangspunkt der Entwicklung – die denkmalwerte Substanz wird als räumliche und atmosphärische Ressource aktiviert und bildet das Fundament einer zeitgemäßen produktiven Identität.

Geplant ab 2028 mit 9.200m² Neubau
Einheiten von 200m² - 2.000m²



OBJEKTENTWICKLUNG

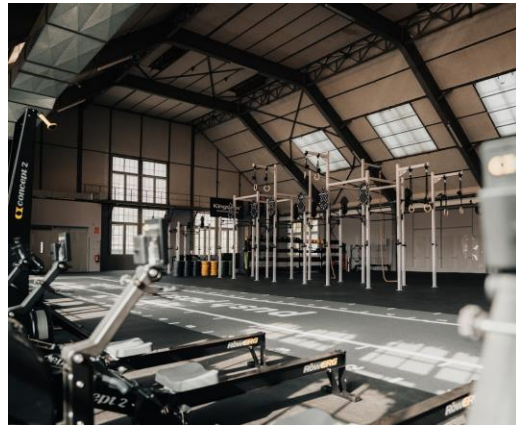
NACHVERDICHUNG INNENHOF MIT URBAN BOX KONZEPT



IMPRESSIONEN

HISTORISCHER STANDORT IN BERLIN REINICKENDORF

GARBE.
Industrial



www.garbe-eichbornhoeft.de



KONTAKT

- Monika Bielka, Asset Managerin
+49 40 – 35 613 - 1532
+49 173 326 03 95
m.bielka@garbe.de

GARBE Industrial Real Estate GmbH
Eichborndamm 167
13403 Berlin

ALLGEMEINER HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die GARBE Industrial Real Estate GmbH prüft und aktualisiert die Informationen dieser Präsentation regelmäßig. Trotz aller Sorgfalt können sich die Daten zwischenzeitlich verändert haben. Eine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen kann daher nicht übernommen werden; ausgenommen ist die Haftung für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

Die GARBE Industrial Real Estate GmbH behält sich das Recht vor, Änderungen oder Ergänzungen der bereitgestellten Informationen oder Daten ohne Ankündigung vorzunehmen. Soweit die Präsentation in die Zukunft gerichtete Aussagen enthält, beruhen diese Aussagen auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommen Einschätzungen und Annahmen der Gesellschaft und unterliegen einer Reihe von Risiken und Unsicherheiten, die dazu führen könnten, dass eine zukunftsgerichtete Einschätzung oder Aussage unzutreffend wird.

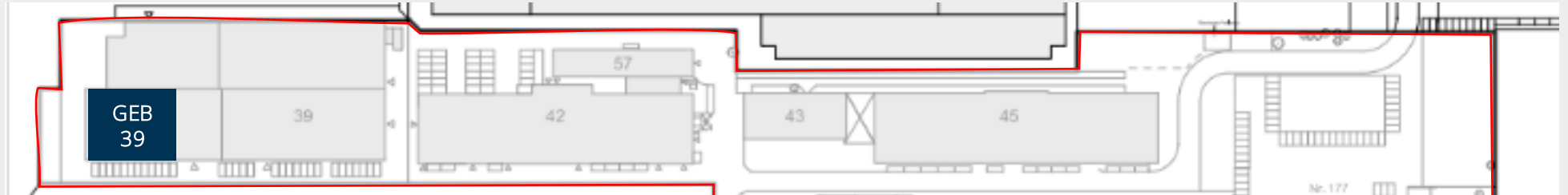
Die GARBE Industrial Real Estate GmbH übernimmt keinerlei Verpflichtung, solche zukunftsgerichteten Aussagen fortzuschreiben und an künftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen. Durch die Benutzung der Präsentation der GARBE Industrial Real Estate GmbH kommen keine vertraglichen Beziehungen zwischen dem Nutzer und der GARBE Industrial Real Estate zustande.

URHEBERRECHT

Inhalt und Aufbau der Präsentation der GARBE Industrial Real Estate GmbH unterliegen dem Schutz des Urheberrechts und anderer Gesetze zum Schutz des geistigen Eigentums. Die Präsentation kann zu dem Markenrechte sowie sonstige geschützte Rechte der GARBE Industrial Real Estate GmbH sowie sonstiger Dritter beinhalten. Die Vervielfältigung, Verbreitung, öffentliche Zugänglichmachung sowie jede Art der Verwertung der Präsentation oder einzelner in der Präsentation enthaltener geschützter Informationen, Daten sowie Bilder bedürfen ebenso wie eine Bearbeitung oder Umgestaltung der ausdrücklichen vorherigen Genehmigung seitens der GARBE Industrial Real Estate GmbH.

PRODUKTION- UND LAGERFLÄCHEN GEB 39

FLEXIBEL GRUNDRISSE BIETEN EINE VIELZAHL VON NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

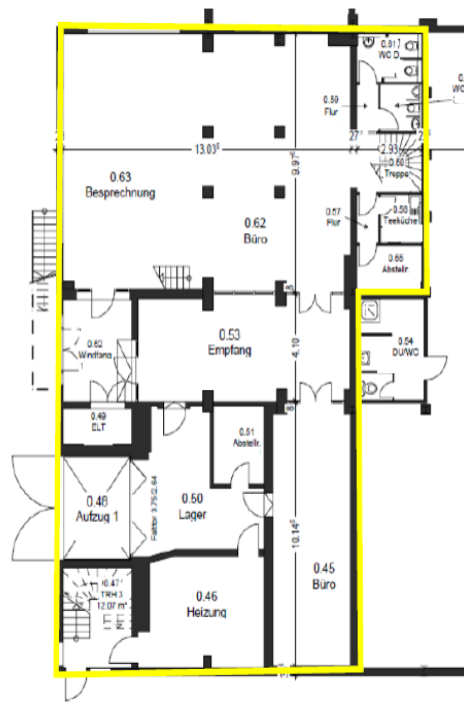


FLÄCHENEIGENSCHAFTEN

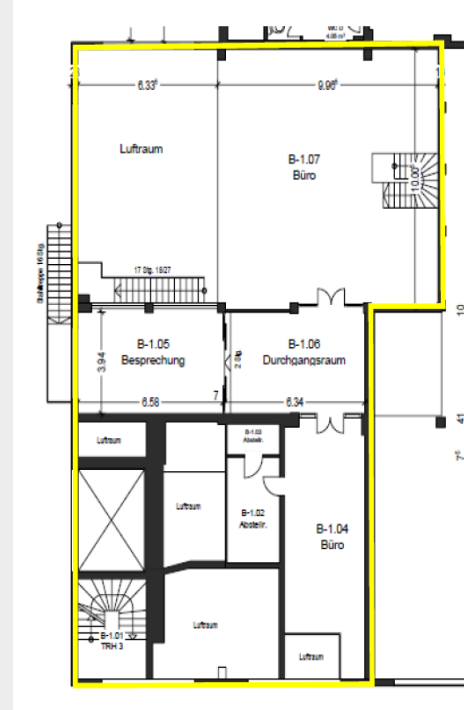
EG Büro- und Sozialflächenmiete: ab 10,50
€/m²

ZWG Büro- und Sozialflächenmiete: ab 10,50
€/m²

- Raumhöhe:
- Belichtung und Belüftung über große Fensteröffnungen
- Erschließung erfolgt über die jeweiligen Eingänge und Treppenhäuser, ggf. weitere Öffnungen in der Fassade möglich, Aufzüge nicht geplant
- Nutzung als Einzelraum- oder Großraumbelegung möglich
- eigene Sanitärkerne und Teeküchen z.T. bereits vorhanden oder nach Mieterwunsch nachrüstbar



Grundriss EG



Grundriss OG

