

3YARDS

Berlin Friedrichshain-Kreuzberg · Neue Bahnhofstraße 9–17 · 3yards.de
Klimapositiv · 7 Ebenen · 30.000 m²

Ikonisch. Nachhaltig.
Am Puls der Stadt.
Auf 30.000
Quadratmetern
und 7 Ebenen.



Key Facts



Standort

3YARDS
Neue Bahnhofstraße 9–17
10245 Berlin



Architektur

Caspar Schmitz-Morkramer
caspar.architects

Sergei Tchoban
Tchoban Voss Architekten



Investor

CCP II Station GmbH
Kurfürstendamm 59
10707 Berlin



Nachhaltigkeit

Klimapositiv im Betrieb
Community- und Retail-Angebote
Nachhaltige Mobilität
Fitness und Wellness
Umfassende und komfortable
Serviceleistungen
Campus App



Nutzung

Büro, Life Sciences, Handel,
Gastronomie, Corporate
Apartments, Campus Services



Mietflächen

ca. 30.000 m² (gif)



Geplante Fertigstellung

Q2 2027



Zertifizierungen (in Vorbereitung)

DGNB Platin
WiredScore Platinum
SmartScore Platinum

Der Berliner Loft – *neu* erfunden.

Die Verbindung von denkmalgeschützter Industriearchitektur, smarter Technik und flexiblen Raumkonzepten bildet die perfekte Grundlage für die vernetzte Arbeitswelt von morgen.



Die neue *Offenheit*

Namensgebend. Wegweisend.
Einladend. Die drei grünen Innenhöfe
des 3YARDS-Campus sind perfekt für
Pausen und zur Erholung – und für
Begegnungen und Events in und neben
dem Arbeitsalltag.





Berlins neuer Place to be.
Mitten im Leben.

Neue Maßstäbe in *Qualität und Nachhaltigkeit*

Flächen mit bis zu 7 Metern
Deckenhöhe, luftige, dreifach-verglaste
Atelierfenster und Keynote Halls für bis
zu 400 Personen. Eine flexible
Innenarchitektur – mit großzügigen
Möglichkeiten für alle Anforderungen.



Raum zum *Gestalten*

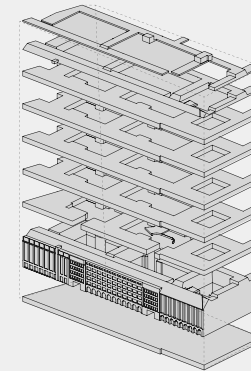
Loft-Flächen mit einzigartigem Charakter, lebendigen, historischen Details und ganz viel Platz für Ideen und flexible Office-Lösungen.



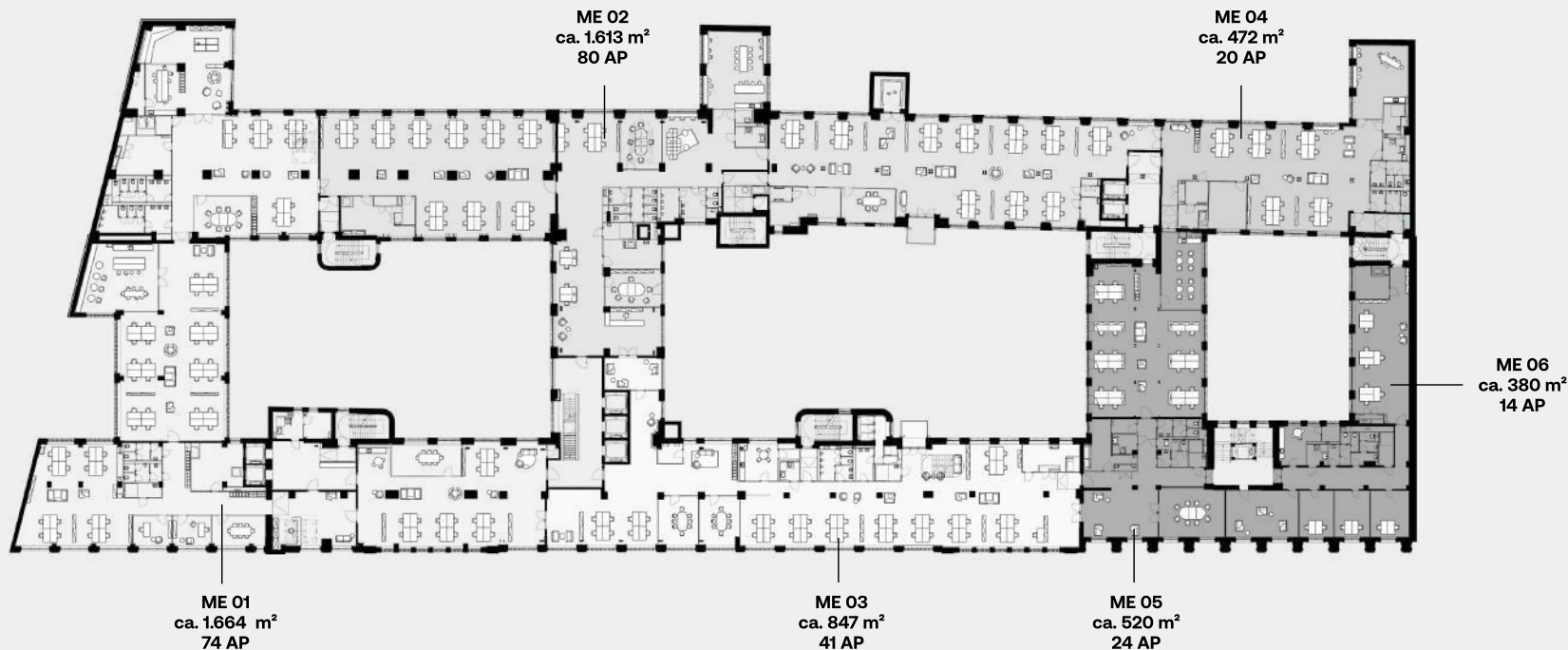
Ein Gebäude: *viele Mietoptionen*

Maximale Flexibilität auf 5 Etagen bis zu 6
zusammenschaltbaren Einheiten pro Etage

Flexibles Office



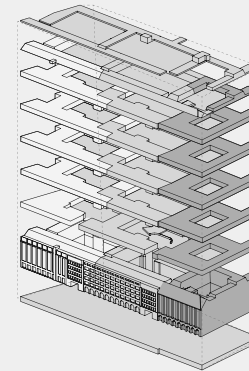
Dachterrasse	anteilig
5. + 6. Obergeschoss	7.712 m ²
4. Obergeschoss	5.109 m ²
3. Obergeschoss	5.495 m ²
2. Obergeschoss	5.476 m ²
1. Obergeschoss	4.696 m ²
Erdgeschoss	2.939 m ²
Untergeschoss	anteilig
Gesamtfläche EG-Dach	31.426 m ²



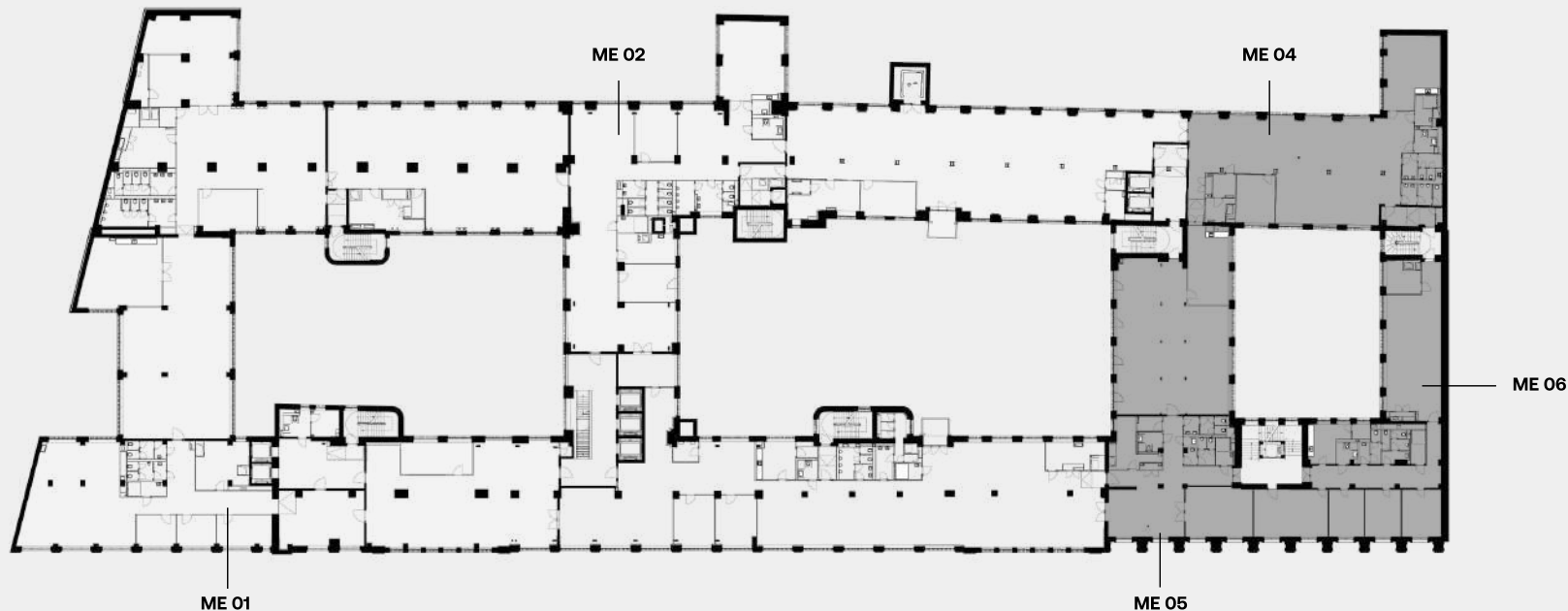
Ein Gebäude: *viele Mietoptionen*

3YARDS bietet zahlreiche Möglichkeiten für ein mieter eigenes "Haus im Haus", optional mit eigener Lobby: individuell, sichtbar, unverwechselbar.

Haus im Haus



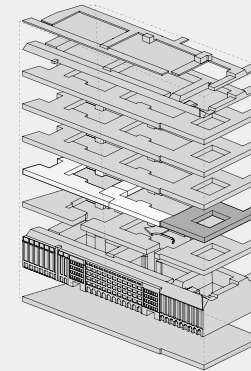
Dachterrasse
5. + 6. Obergeschoss
4. Obergeschoss
3. Obergeschoss
2. Obergeschoss
1. Obergeschoss
Erdgeschoss
Untergeschoss
Gesamtfläche
EG-Dach



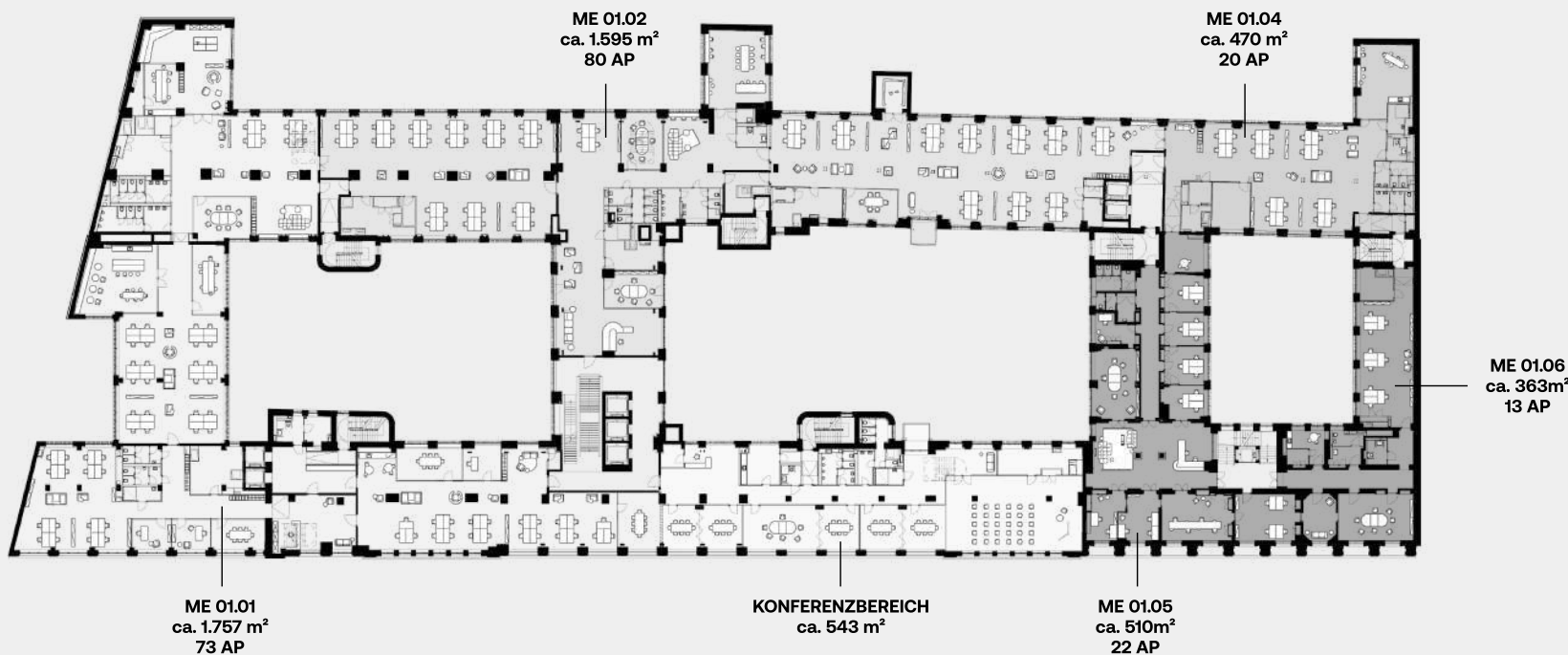
Ein Gebäude: *viele Mietoptionen*

Die 1. Etage bei 3YARDS wird im hohen Standard fertig ausgebaut. Einfach den Laptop mitbringen und durchstarten.

Plug and Play



Dachterrasse	
5. + 6. Obergeschoss	
4. Obergeschoss	
3. Obergeschoss	
2. Obergeschoss	
1. Obergeschoss	4.696 m²
Erdgeschoss	
Untergeschoss	
Gesamtfläche EG-Dach	



Alles unter
einem Dach:
Work Lounge,
Maker Space
und flexible
Keynote Hall



Vielfältige Nutzungen und Möglichkeiten zur Erschließung im Erdgeschoss

Erdgeschoss

Flächenverteilung Erdgeschoss ca. 3.839 m²



Lobby



Business Lounge



Coffee Shop



Sport / Physiotherapie / Wellness



Maker Space



Duschen / Umkleiden



Retail / Gastronomie / Showroom / Data Center

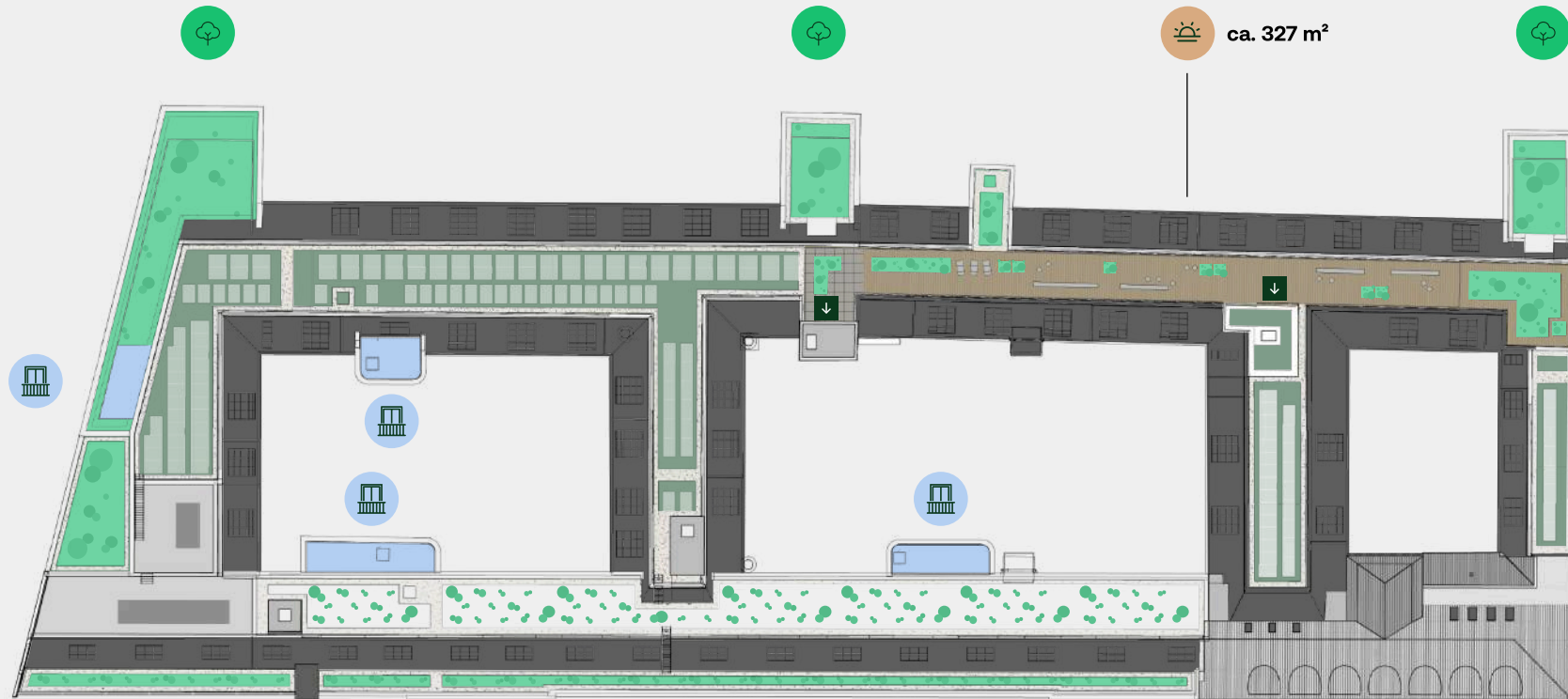


M03

1. Obergeschoss
ca. 543 m²

M06

4. Obergeschoss.
ca. 346 m²



Visionär auf allen Ebenen



Perfekte Anbindung

Einfach *schnell* und *bequem* erreichbar



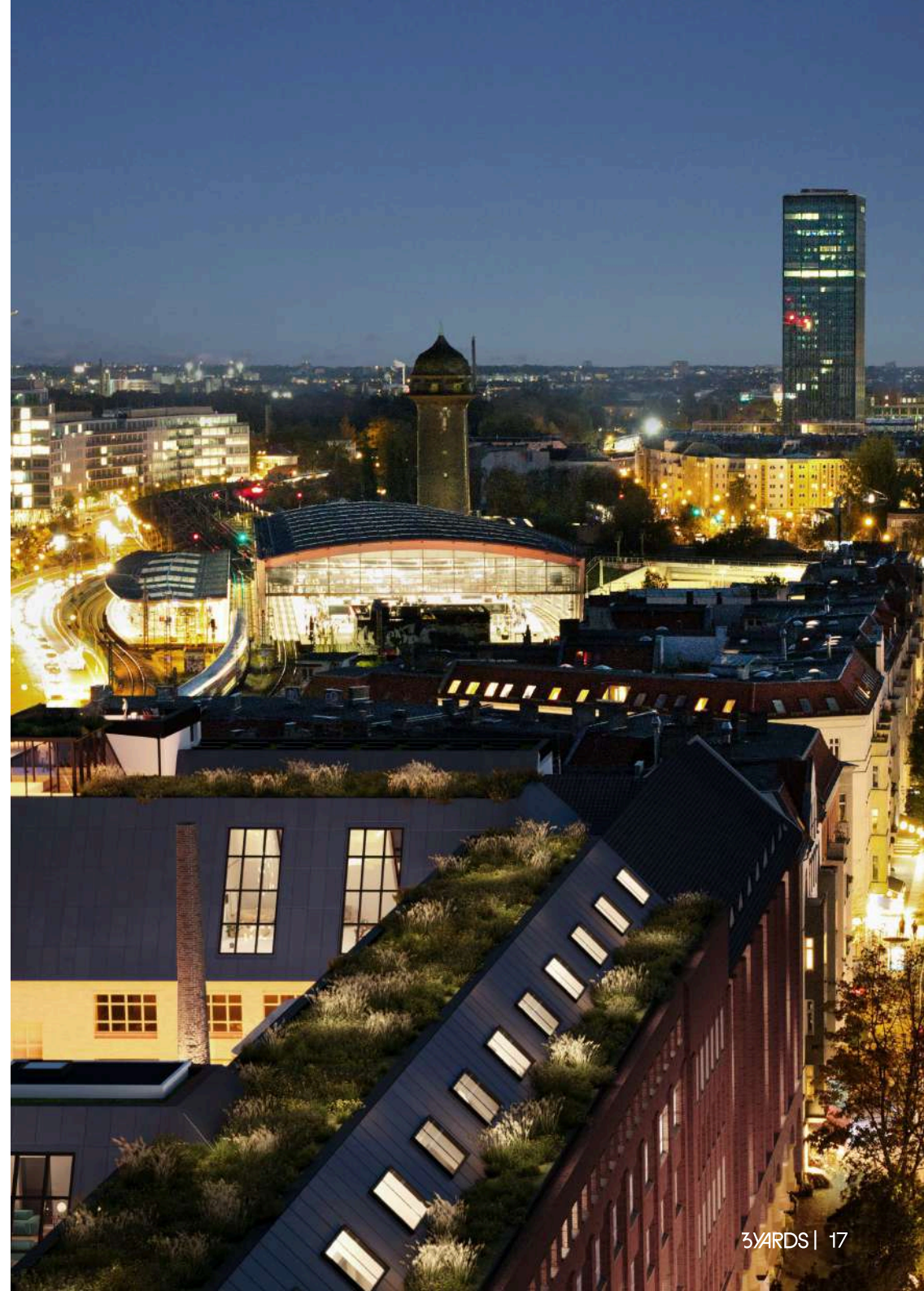
Perfekt ans Bahnnetz angebunden:
Kreuzberg, Mitte oder Prenzlauer Berg
sind in weniger als 15 Minuten erreichbar



300 Stellplätze für Fahrräder mit
Lademöglichkeiten, zusätzlich 31
Wallboxes für E-Autos



In nur 20 Minuten mit Taxi oder
Zug zum Berliner Flughafen





Grenzenlose Vielfalt

Unschlagbarer Komfort – *alles in direkter Nähe*



Raum zum Durchatmen: Beim 3YARDS Barista, auf der Dachterrasse oder in einem der vielen Cafés direkt vor der Tür



Shopping oder Einkaufen: Alle wichtigen Geschäfte in nächster Nähe



Restaurants, Clubs, Kultur – direkt vor den Türen der 3YARDS

Internationaler Treffpunkt

Für unsere *Talente von morgen*



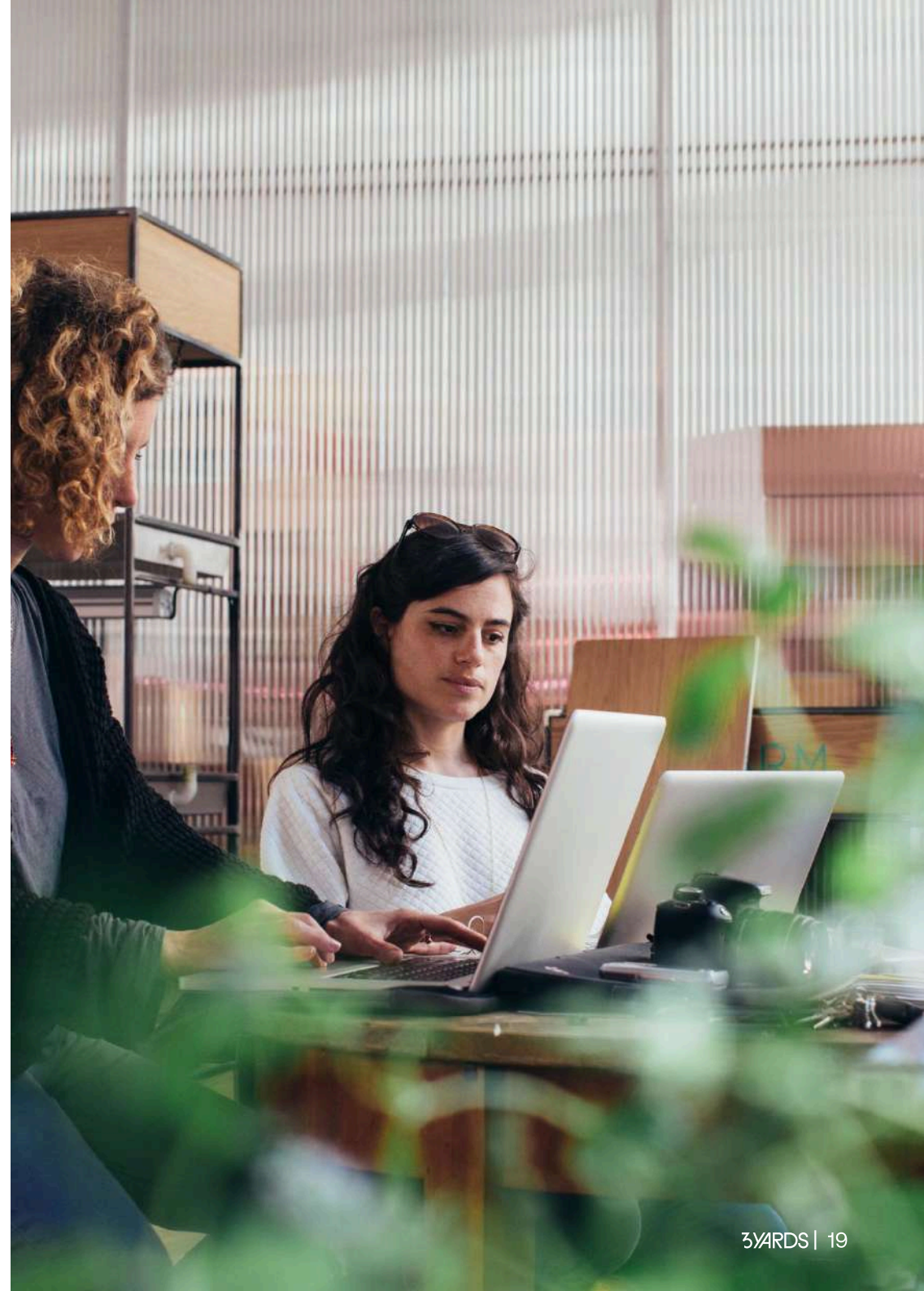
3YARDS ist dort, wo Berlins Talente leben, arbeiten und feiern – ein Standort, der Arbeitgeber sichtbar macht und Talente bindet



Im Umfeld von 3YARDS entsteht Zukunft: inspirierend, manchmal rau, aber immer lebendig, überraschend und voller Energie.



3YARDS ist mehr als ein Bürogebäude: ein Haus mit Seele, nachhaltig und geschaffen für das Lebensgefühl einer neuen Generation



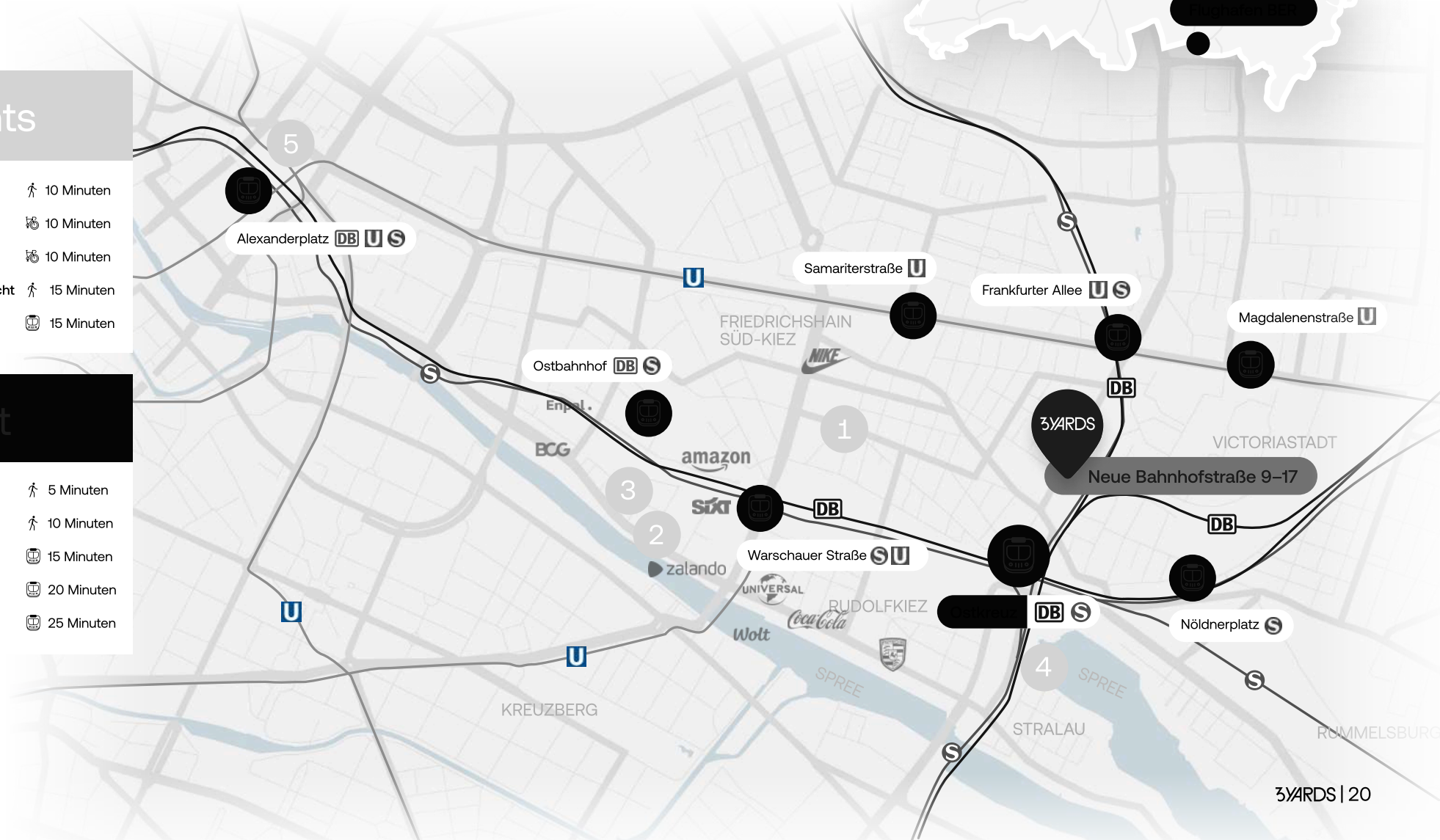
Unser Standort — *mitten im Geschehen*

Highlights

- 1 Boxhagener Platz 10 Minuten
- 2 Mercedes-Platz 10 Minuten
- 3 East Side Gallery 10 Minuten
- 4 Rummelsburger Bucht 15 Minuten
- 5 Alexanderplatz 15 Minuten

Mobilität

- Ostkreuz 5 Minuten
- Frankfurter Allee 10 Minuten
- Alexanderplatz 15 Minuten
- Hauptbahnhof 20 Minuten
- Flughafen BER 25 Minuten



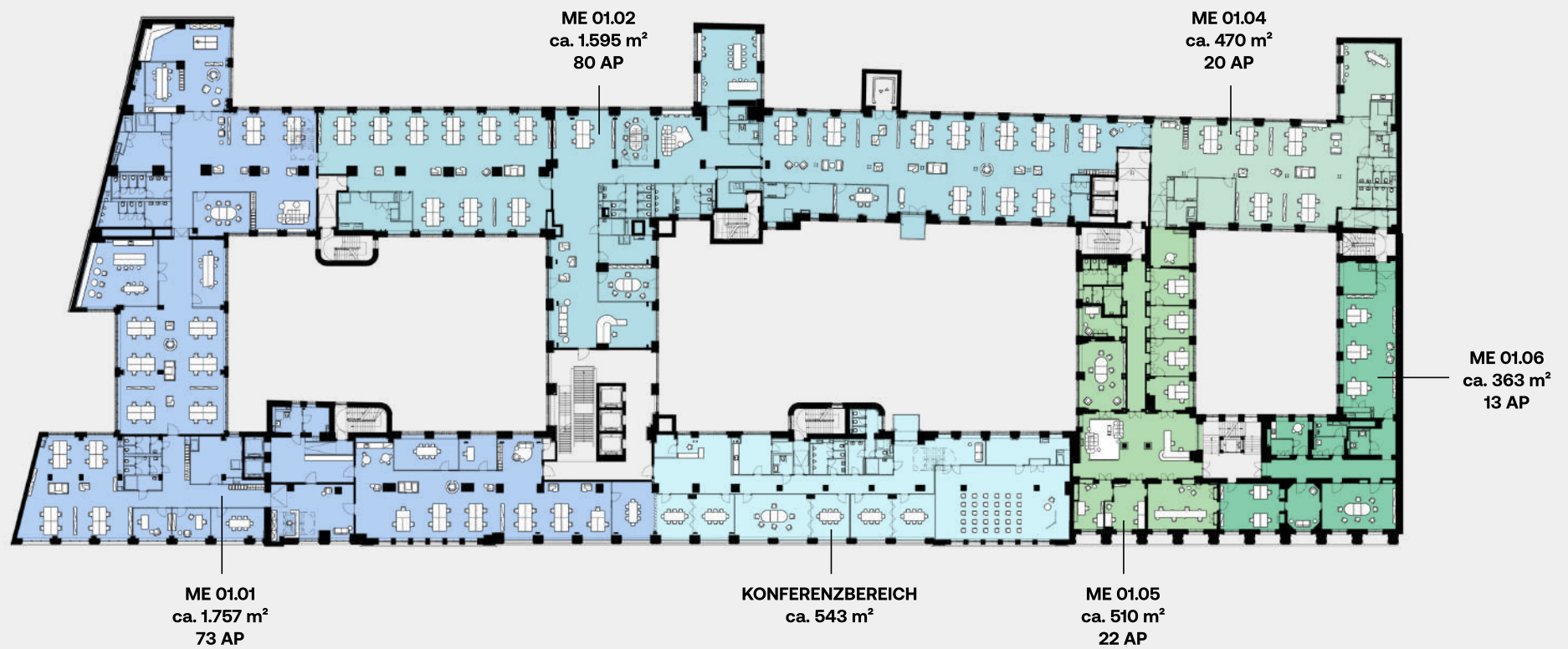
Grundrisse



Erdgeschoss | ca. 2.939 m²



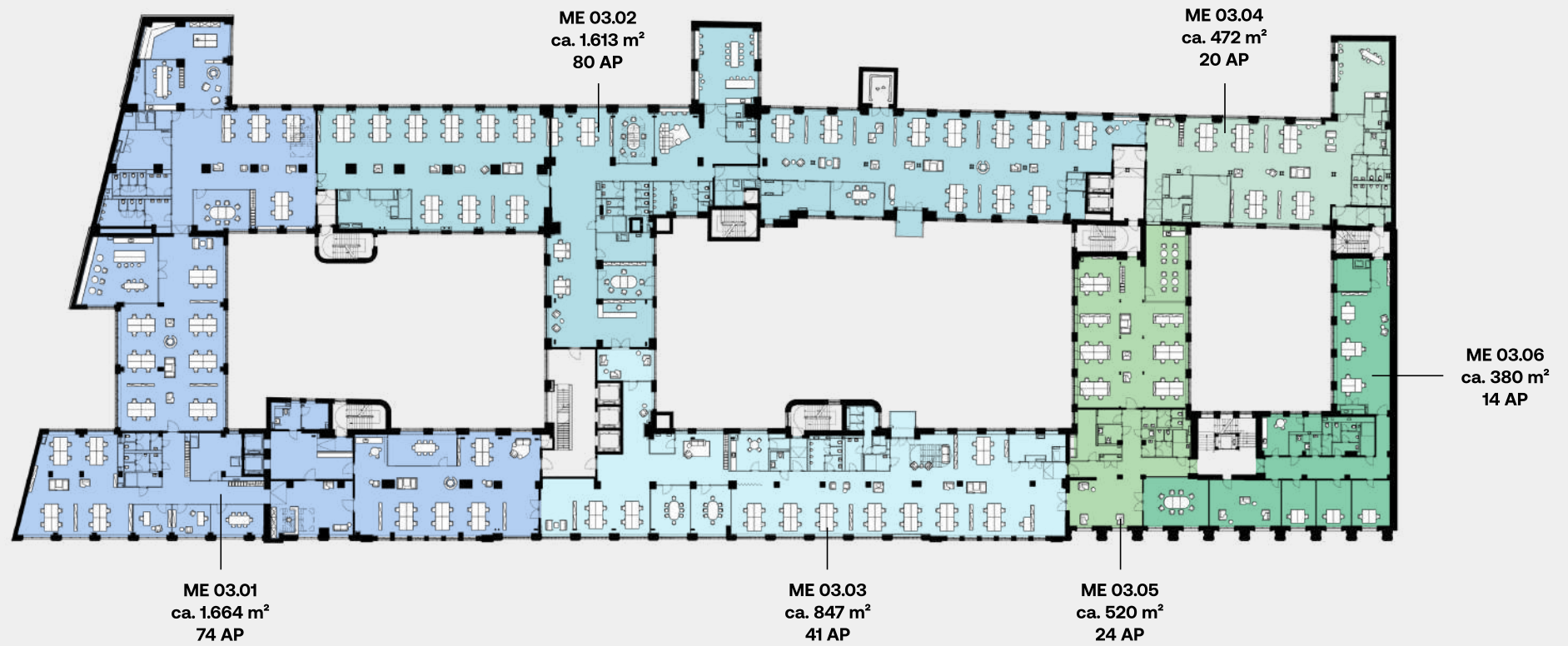
1. Obergeschoss | ca. 4.696 m²



2. Obergeschoss | ca. 5.476 m²



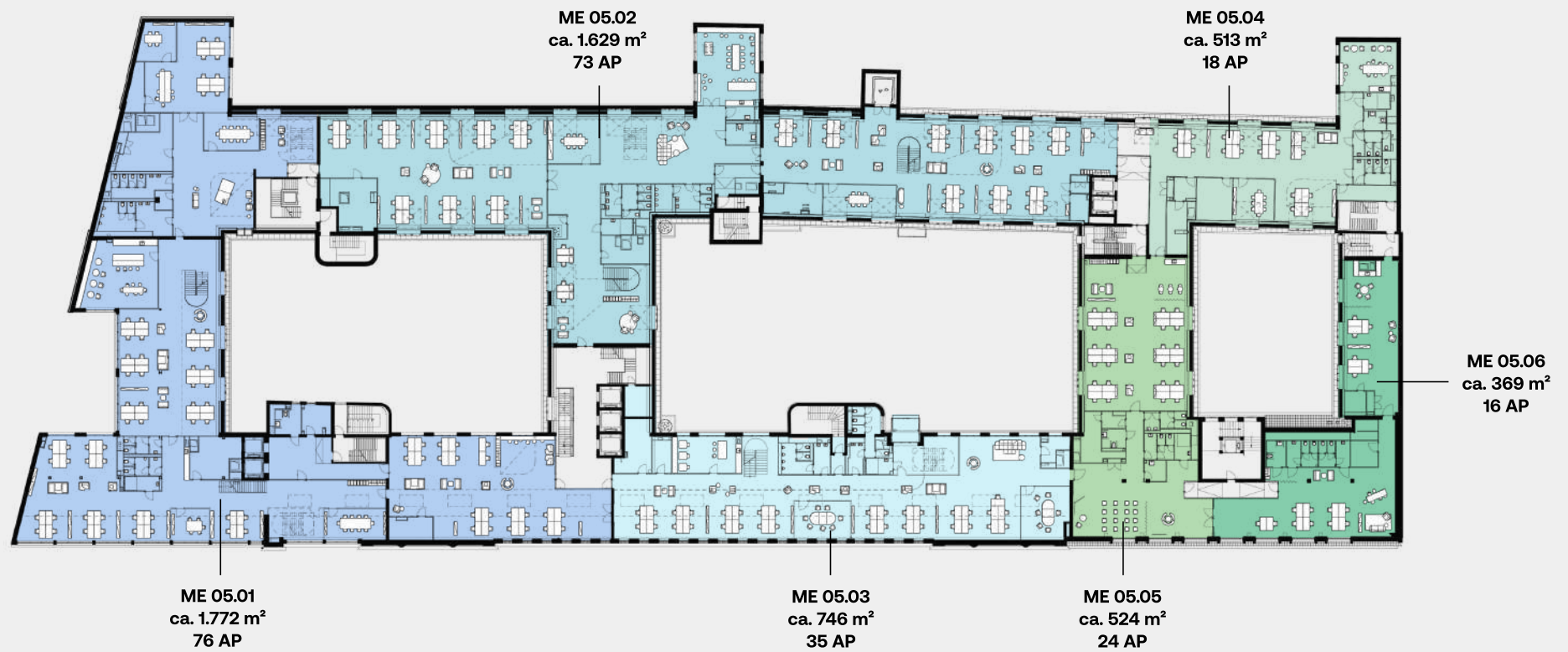
3. Obergeschoss | ca. 5.495 m²



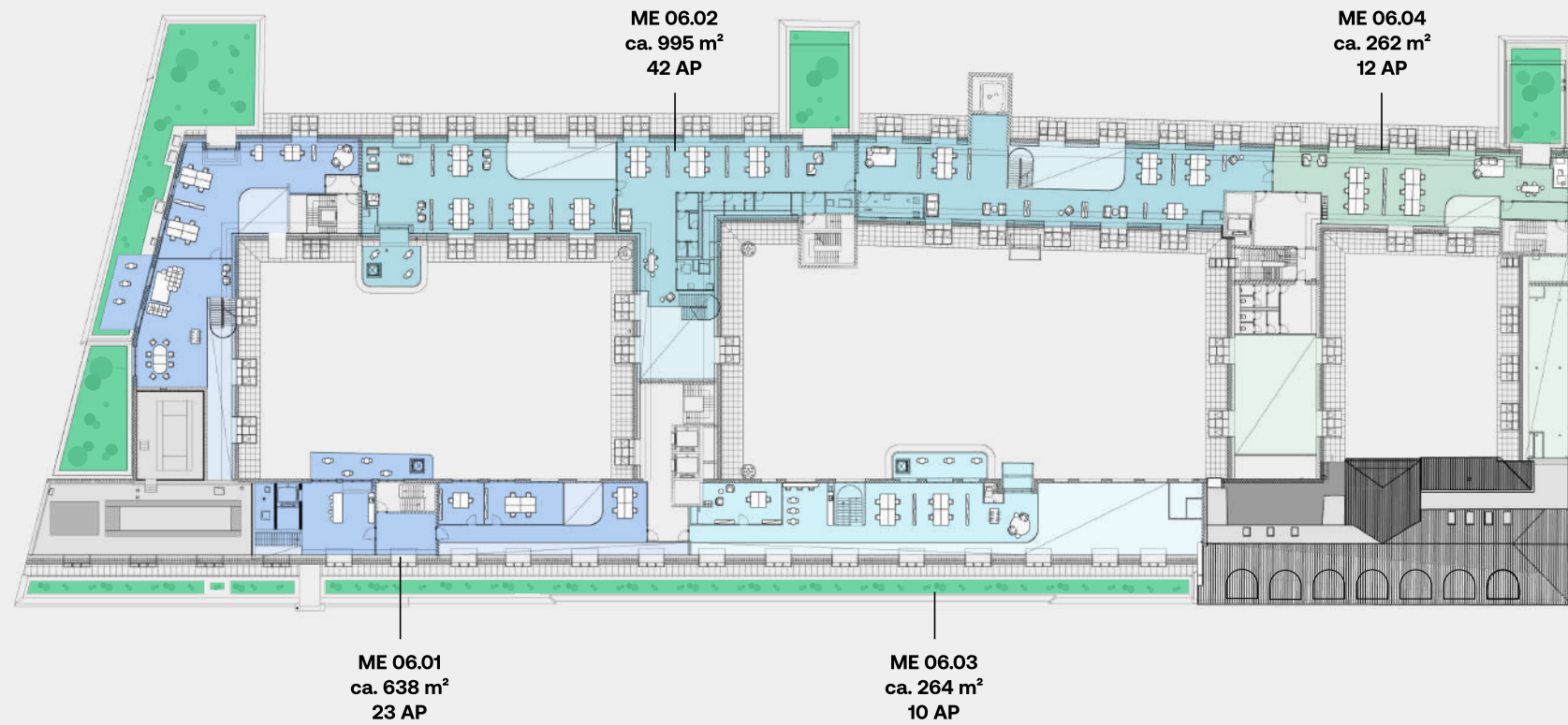
4. Obergeschoss | ca. 5.109 m²



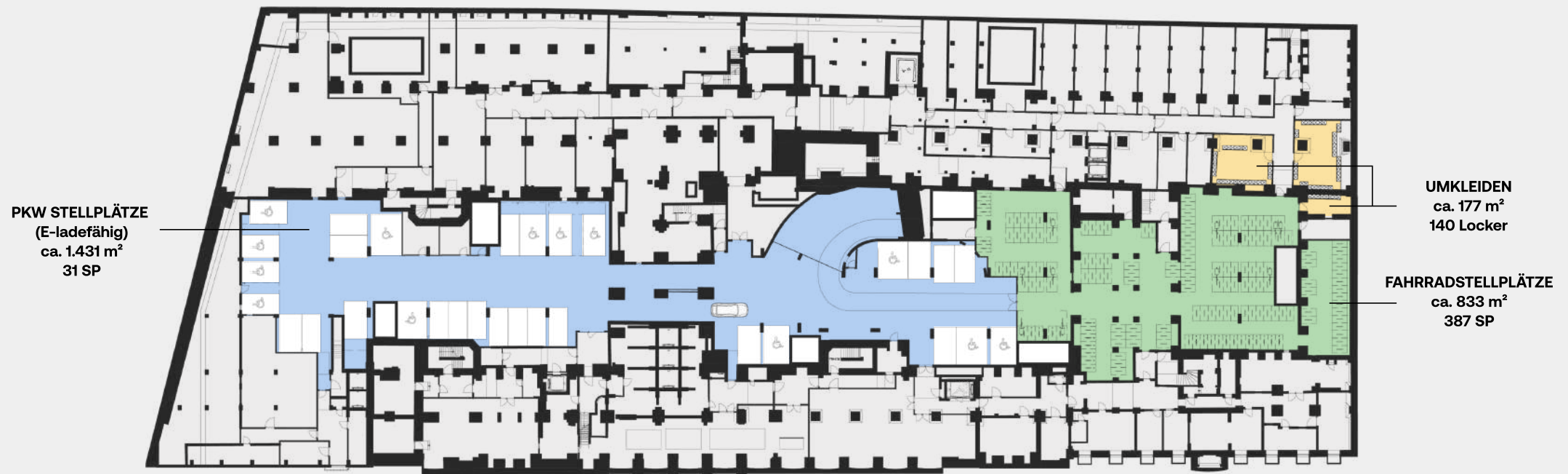
5. Obergeschoss | ca. 5.553 m²



Galeriegeschoss | ca. 2.159 m²



Untergeschoss | anteilig



Kontakt

Cem Saka

Head of Leasing
Caleus Investment Management GmbH

Telefon: +49 (0) 30 288 778 0
Fax: +49 (0) 30 288 778 188
Email: saka@caleus.de

René Barownick

Head of Sustainability
Caleus Investment Management GmbH

Telefon: +49 (0) 30 288 778 0
Fax: +49 (0) 30 288 778 188
Email: barownick@caleus.de

Steve Ritt

Director Office Leasing
Jones Lang LaSalle SE

Telefon: +49 151 674 100 79
Email: steve.ritt@jll.com

Haftungsausschluss

Der Inhalt dieser Unterlagen dient der allgemeinen Information. Änderungen oder Ergänzungen der in diesen Unterlagen bereitgestellten Informationen sind durch uns jederzeit möglich. Die hier abgebildeten Grundrisse und Maße sind vorläufig. Bei den angegebenen Maßen (vor allem Flächenangaben) handelt es sich um Circumaße. Grundrisse und Maße sowie die Größe, Anzahl, Anordnung und Gestaltung der Fenster können daher von den Abbildungen in diesen Unterlagen abweichen und aufgrund baulicher Anpassungen noch variieren. Maßgeblich ist der Zustand nach Bauabschluss. Ebenso können in den verschiedenen Stockwerken die jeweiligen Grundrisse und Maße voneinander abweichen. Die Darstellungen der Gestaltung, der Einrichtung und Ausstattung der Räume, der Haustechnik, Geräte u. Ä. dienen ausschließlich Anschauungszwecken. Aus den Darstellungen in diesen Unterlagen ergeben sich keinerlei Zusicherungen oder Beschaffenheitsangaben. Die Darstellungen in diesen Unterlagen dienen allein zu Werbezwecken. Sie stellen kein Angebot auf Abschluss eines Vertrages dar. Die in diesen Unterlagen enthaltenen Texte, Bilder und Grafiken sind urheberrechtlich geschützt. Die Vervielfältigung, Verbreitung oder sonstige Nutzung von Inhalten oder Daten, insbesondere die Verwendung von Texten, Textteilen oder Bildmaterial und die Nutzung des Logos sind ohne vorherige schriftliche Zustimmung des jeweiligen Rechteinhabers nicht gestattet.

Die hierin enthaltenen Informationen enthalten Geschäftsgeheimnisse sowie kommerzielle und finanzielle Informationen. Die Weitergabe dieser Informationen an den Empfänger dieses Dokuments darf in keiner Weise als Verzicht auf die Vertraulichkeit ausgelegt werden, und der Empfänger dieses Dokuments sollte diese Informationen streng vertraulich behandeln. Der Empfänger dieses Dokuments muss die Vertraulichkeit dieser Informationen wahren, um zu verhindern, dass Caleus und alle mit Caleus verbundenen Unternehmen einen Wettbewerbsschaden erleiden, und um ihre Interessen sowie die Interessen ihrer Partner und Gesellschafter zu schützen.