

# 3YARDS



Berlin Friedrichshain-Kreuzberg · Neue Bahnhofstraße 9–17 · [3yards.de](http://3yards.de)  
Klimapositiv · 7 Ebenen · 30.000 m<sup>2</sup>

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



# Key Facts



## Standort

3YARDS  
Neue Bahnhofstraße 9–17  
10245 Berlin



## Nutzung

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



## Architektur

Casper Schmitz-Morkramer  
caspar.architects

Sergei Tchoban  
Tchoban Voss Architekten



## Mietflächen

ca. 30.000 m<sup>2</sup> (gff)



## Geplante Fertigstellung

Q2 2027



## Zertifizierungen (in Vorbereitung)

DGNB Platin  
WiredScore Platinum  
SmartScore Platinum



## 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

# 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.

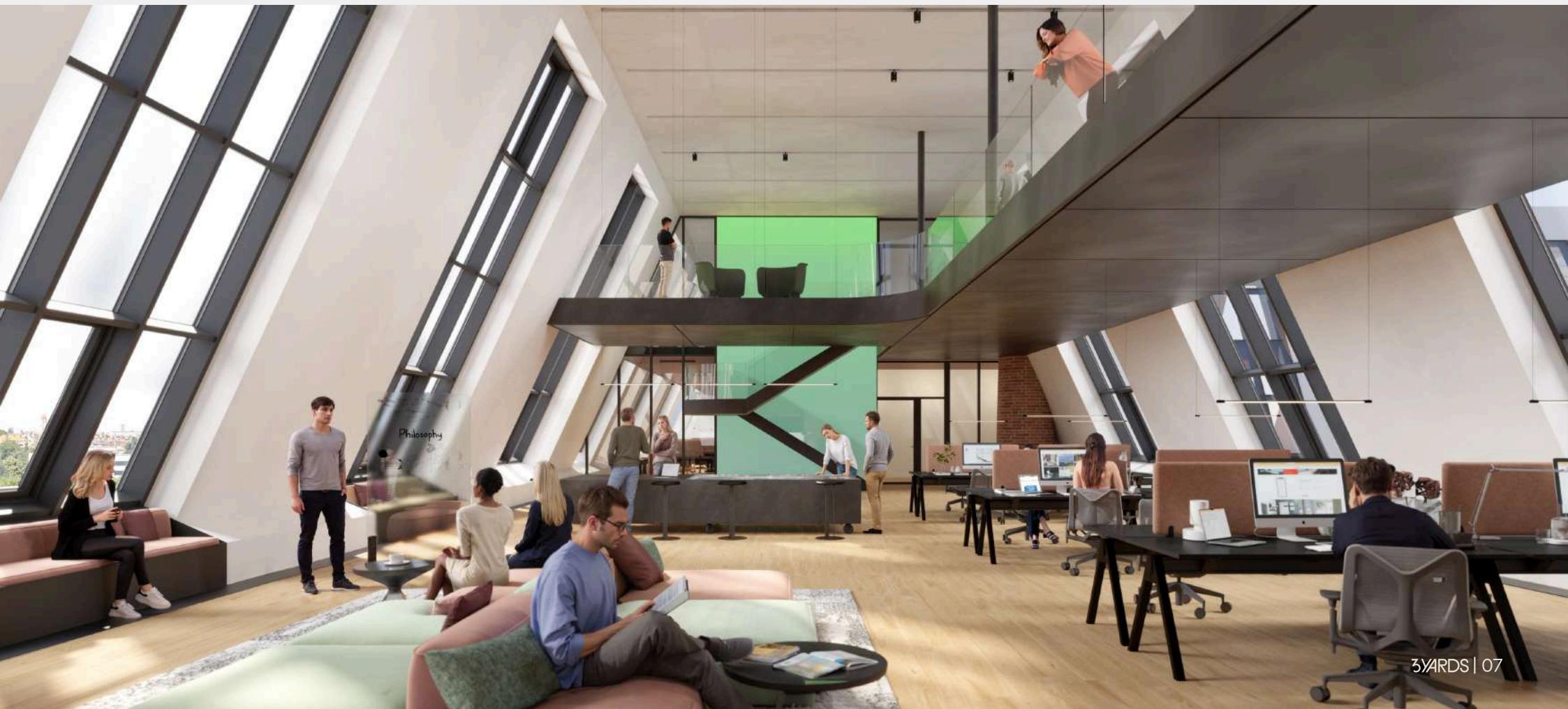




Berlins neuer Place to be.  
*Mitten im Leben.*

# 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*

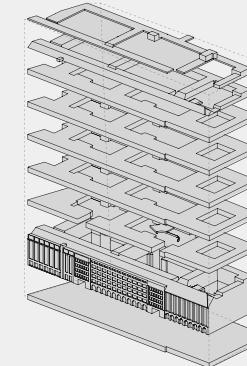
Loft-Flächen mit einzigartigem Charakter, lebendigen, historischen Details und ganz viel Platz für Ideen und flexible Office-Lösungen.



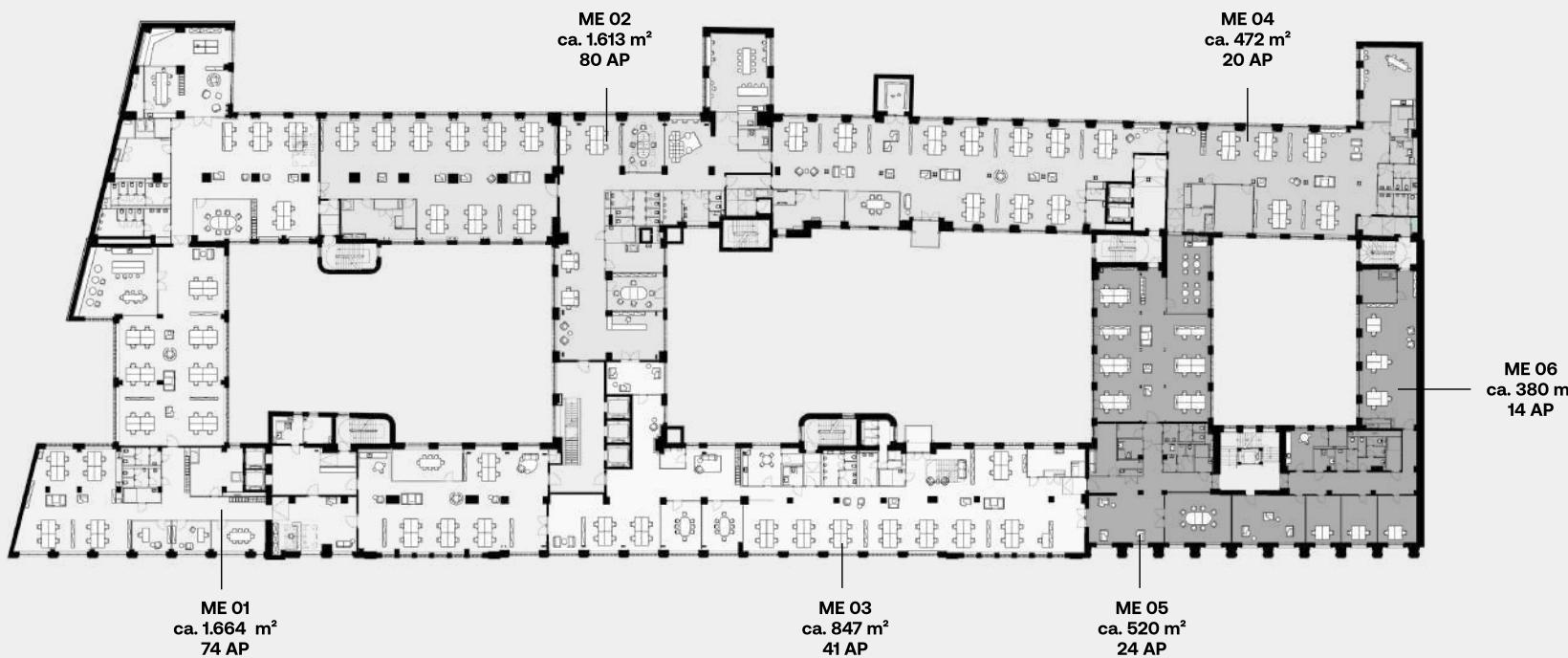
# Ein Gebäude: *viele Mietoptionen*

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

Flexibles Office



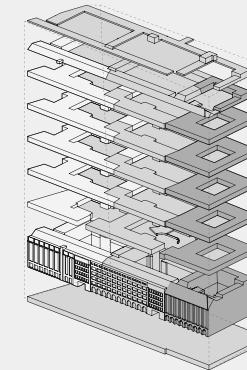
	<b>anteilig</b>
Dachterrasse	
5. + 6. Obergeschoss	<b>7.712 m<sup>2</sup></b>
4. Obergeschoss	<b>5.109 m<sup>2</sup></b>
3. Obergeschoss	<b>5.495 m<sup>2</sup></b>
2. Obergeschoss	<b>5.476 m<sup>2</sup></b>
1. Obergeschoss	<b>4.696 m<sup>2</sup></b>
Erdgeschoss	<b>2.939 m<sup>2</sup></b>
Untergeschoss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



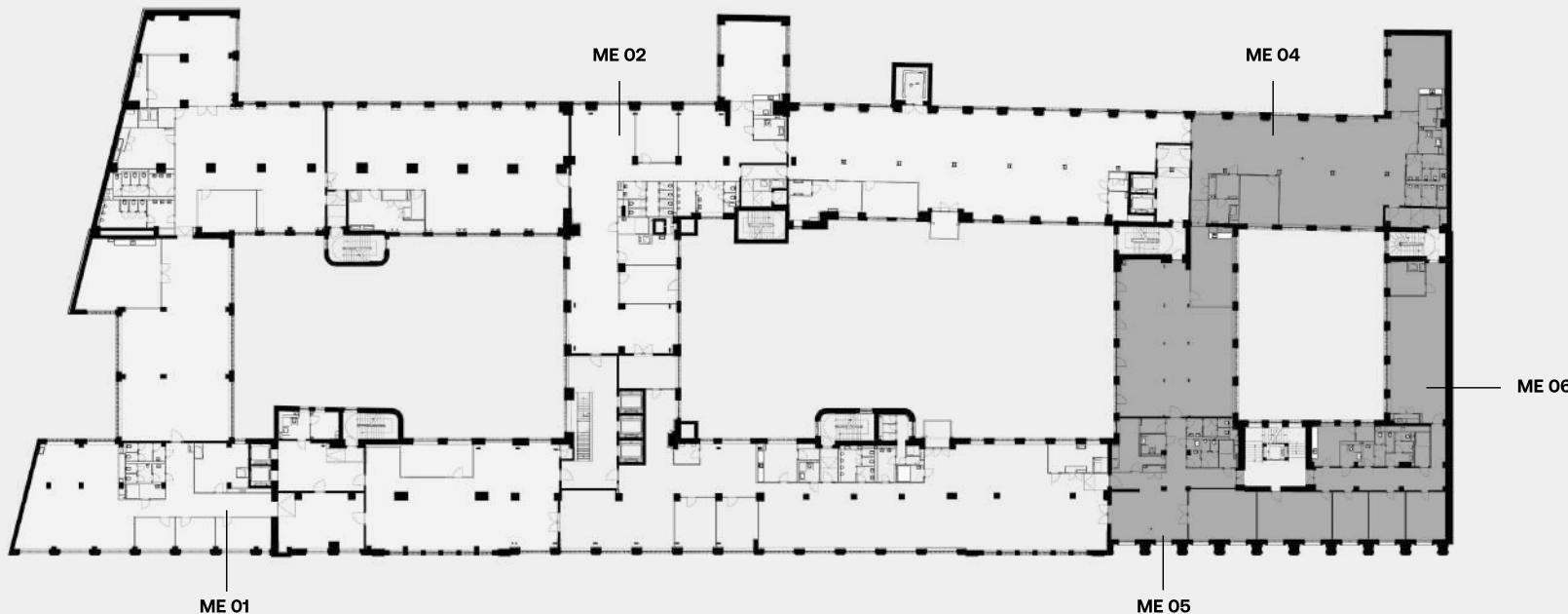
# Ein Gebäude: *viele Mietoptionen*

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

Haus im Haus



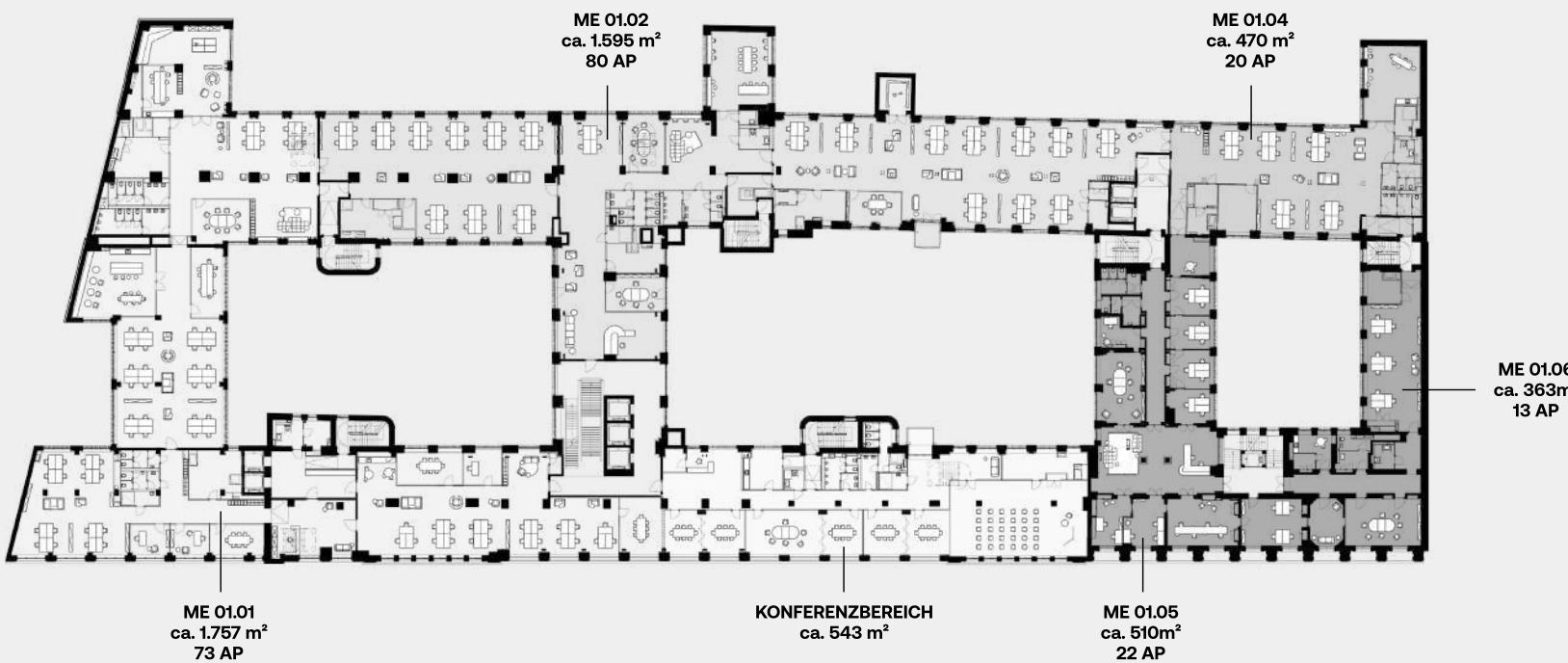
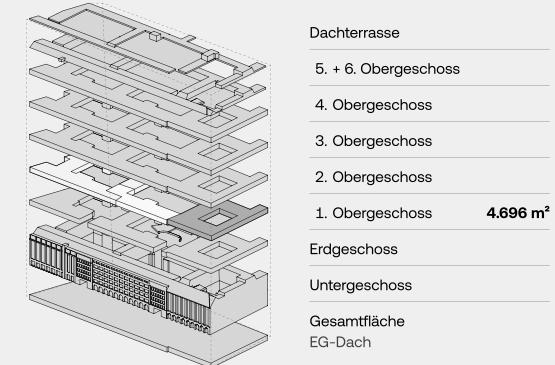
Dachterrasse
5. + 6. Obergeschoss
4. Obergeschoss
3. Obergeschoss
2. Obergeschoss
1. Obergeschoss
Erdgeschoss
Untergeschoss
Gesamtfläche
EG-Dach



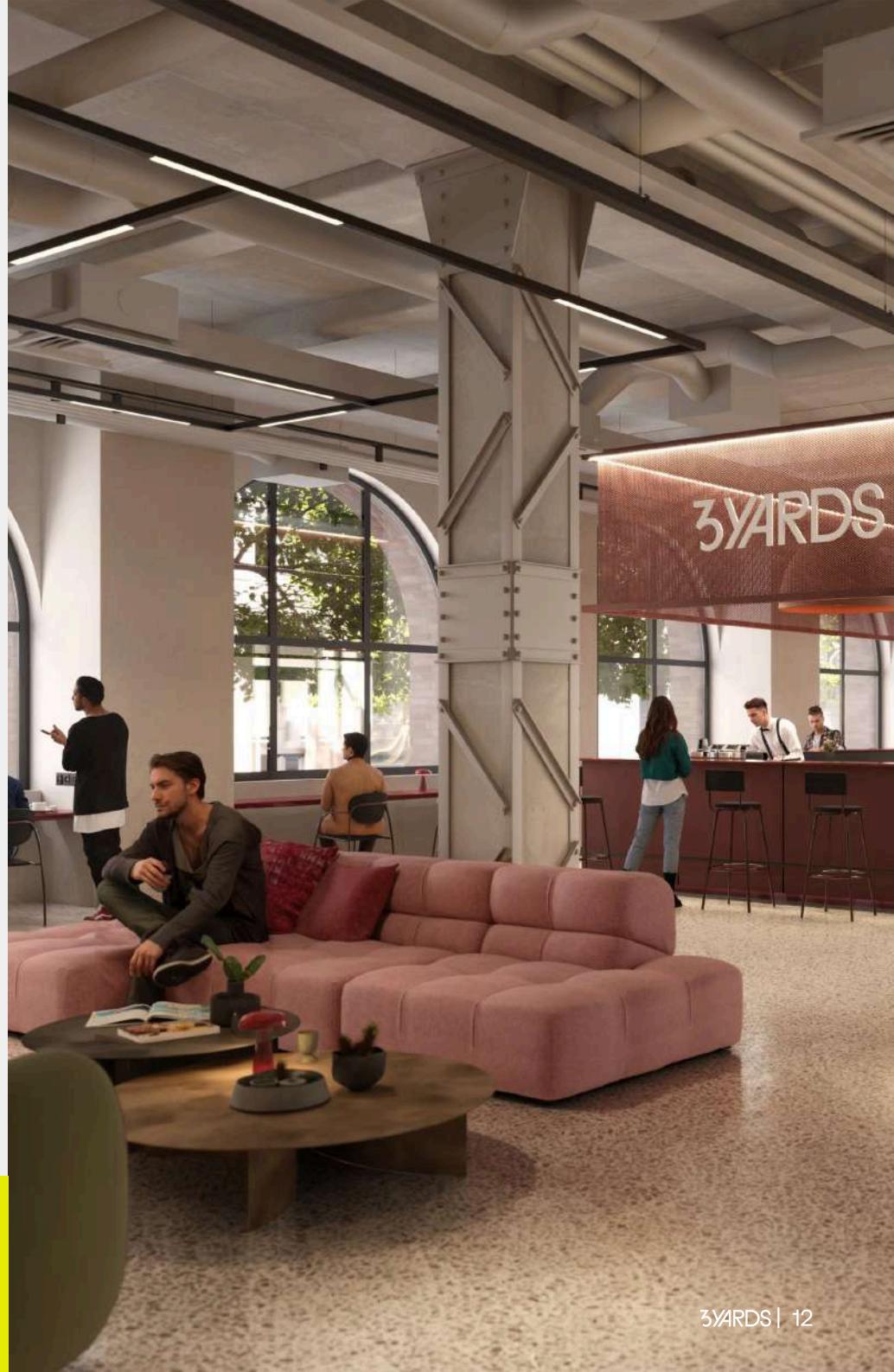
# Ein Gebäude: *viele Mietoptionen*

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

Plug and Play



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 m<sup>2</sup>



Lobby



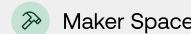
Business Lounge



Coffee Shop



Sport / Physiotherapie / Wellness



Maker Space



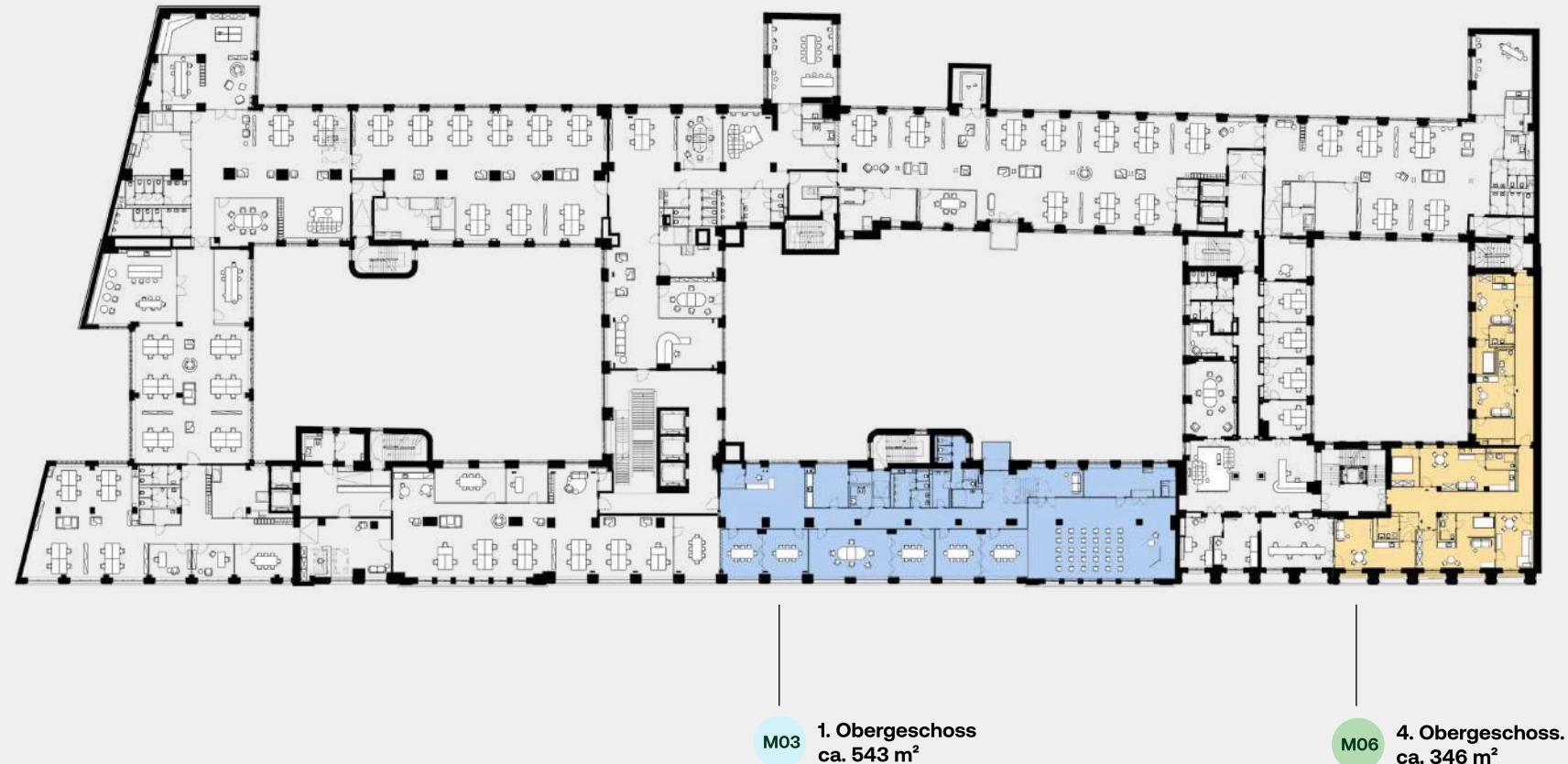
Duschen / Umkleiden



Retail / Gastronomie / Showroom / Data Center

## Nutzungen Obere Etagen

Obere Etagen

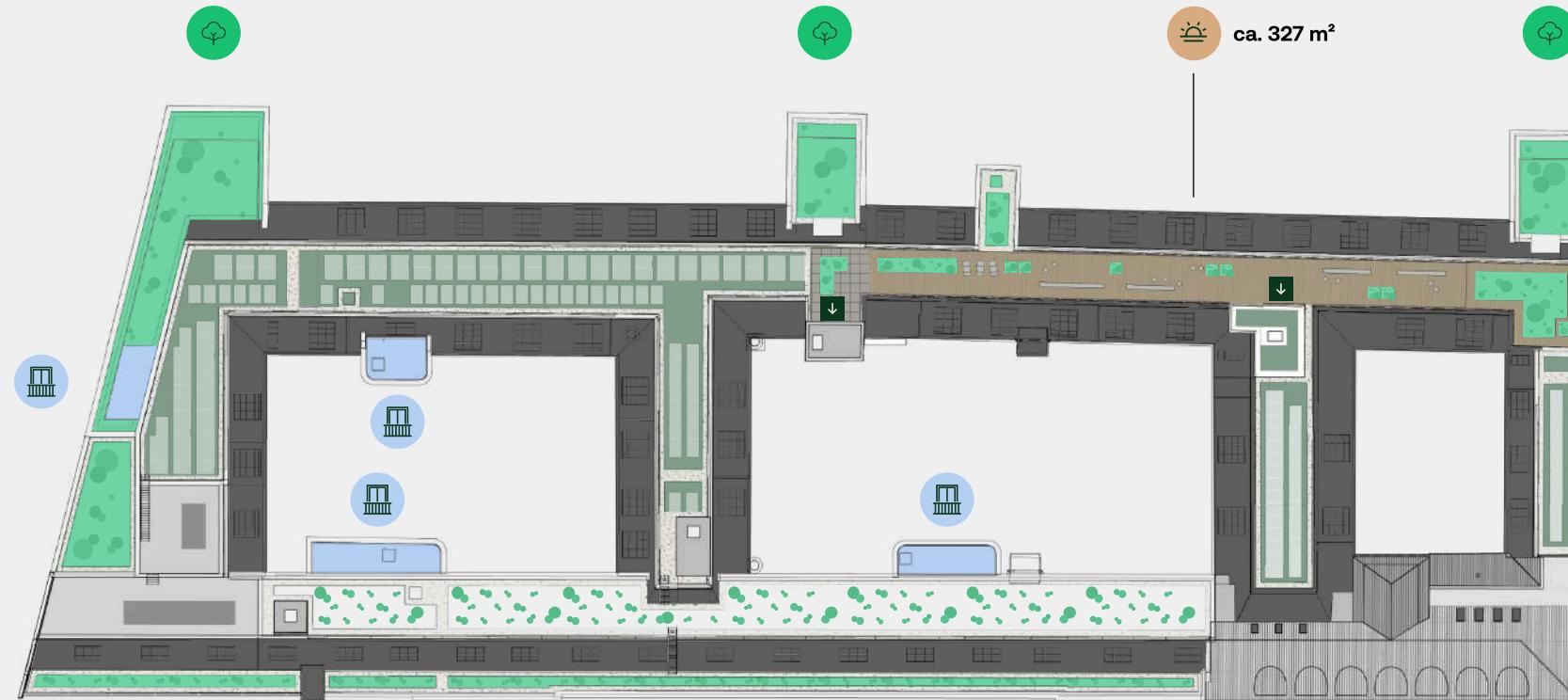


Konferenzbereich

Corporate Apartments

## Dachterrassen und Außenflächen

### Dachterrasse



 Dachgärten

 Dachterrasse

 Terrassen

# *Visionär auf allen Ebenen*



Perfekte Anbindung

# Einfach *schnell* und *bequem* erreichbar



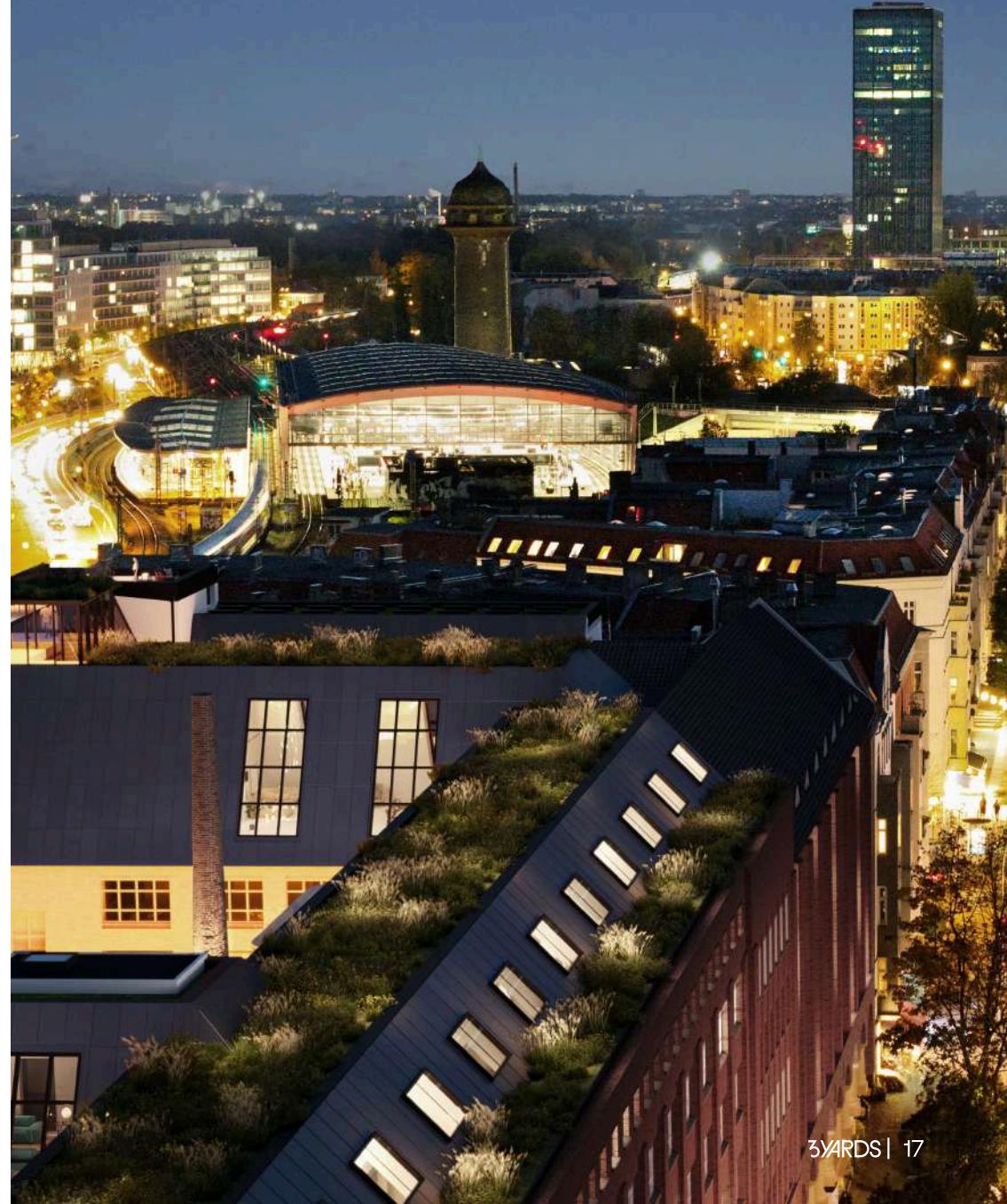
Perfekt ans Bahnnetz angebunden:  
Kreuzberg, Mitte oder Prenzlauer Berg  
sind in weniger als 15 Minuten erreichbar



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*



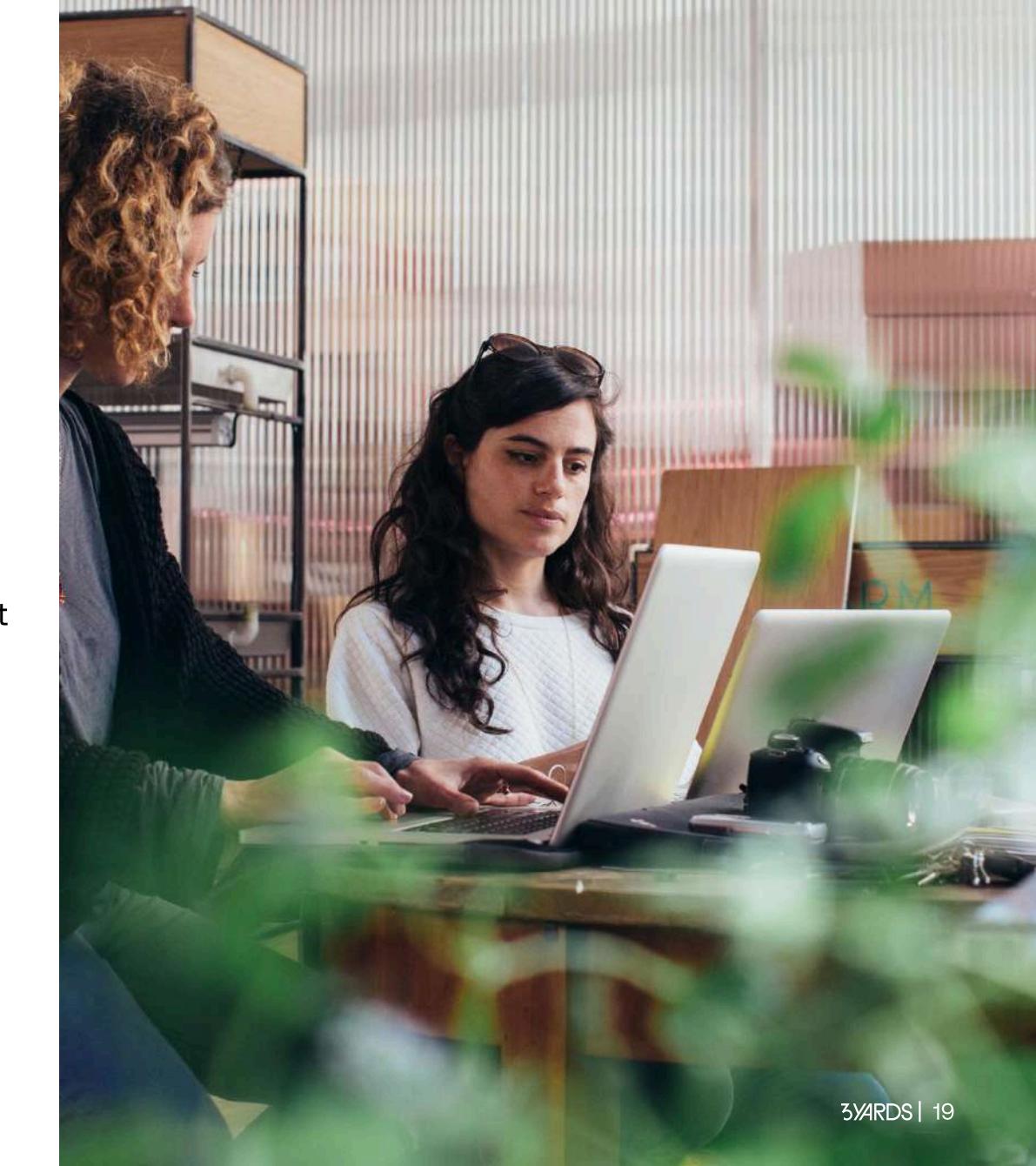
3YARDS ist dort, wo Berlins Talente leben, arbeiten und feiern – ein Standort, der Arbeitgeber sichtbar macht und Talente bindet



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 |



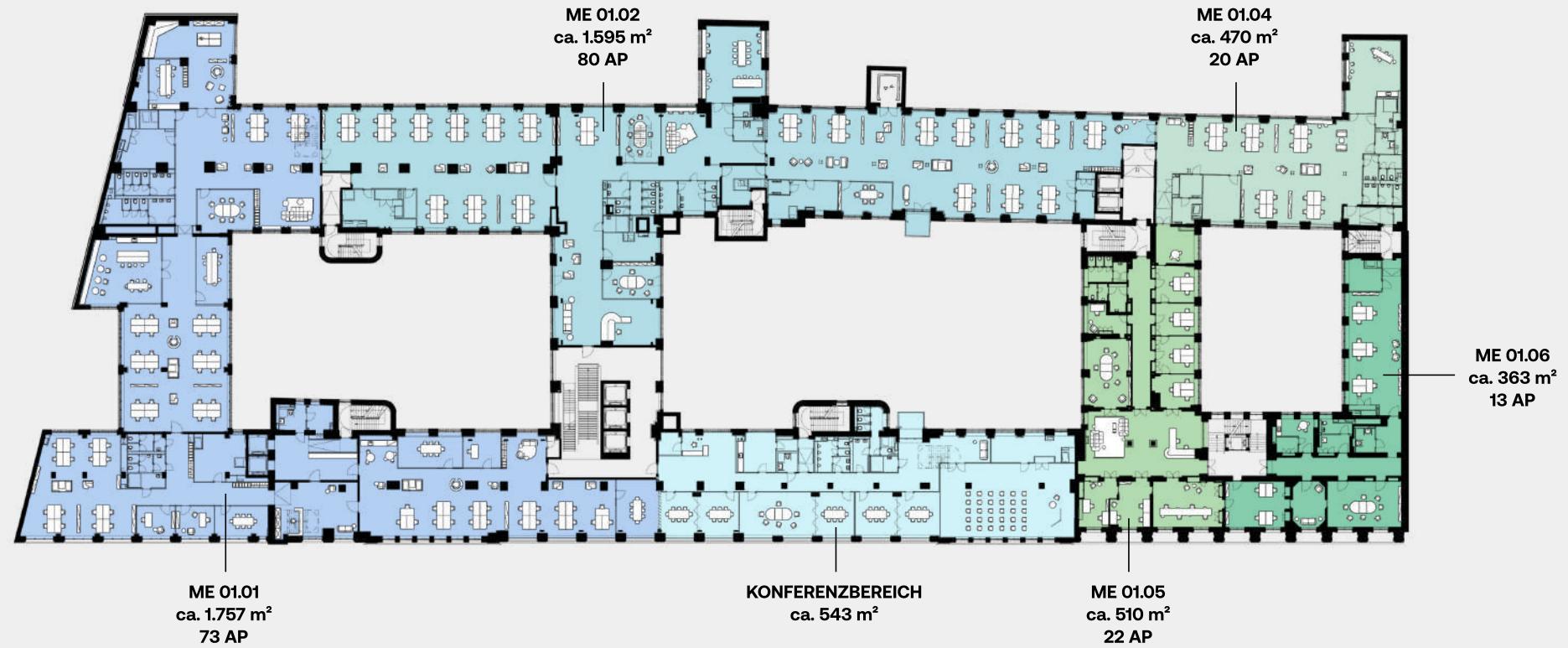
# Grundrisse



# Erdgeschoss | ca. 2.939 m<sup>2</sup>



# 1. Obergeschoss | ca. 4.696 m<sup>2</sup>



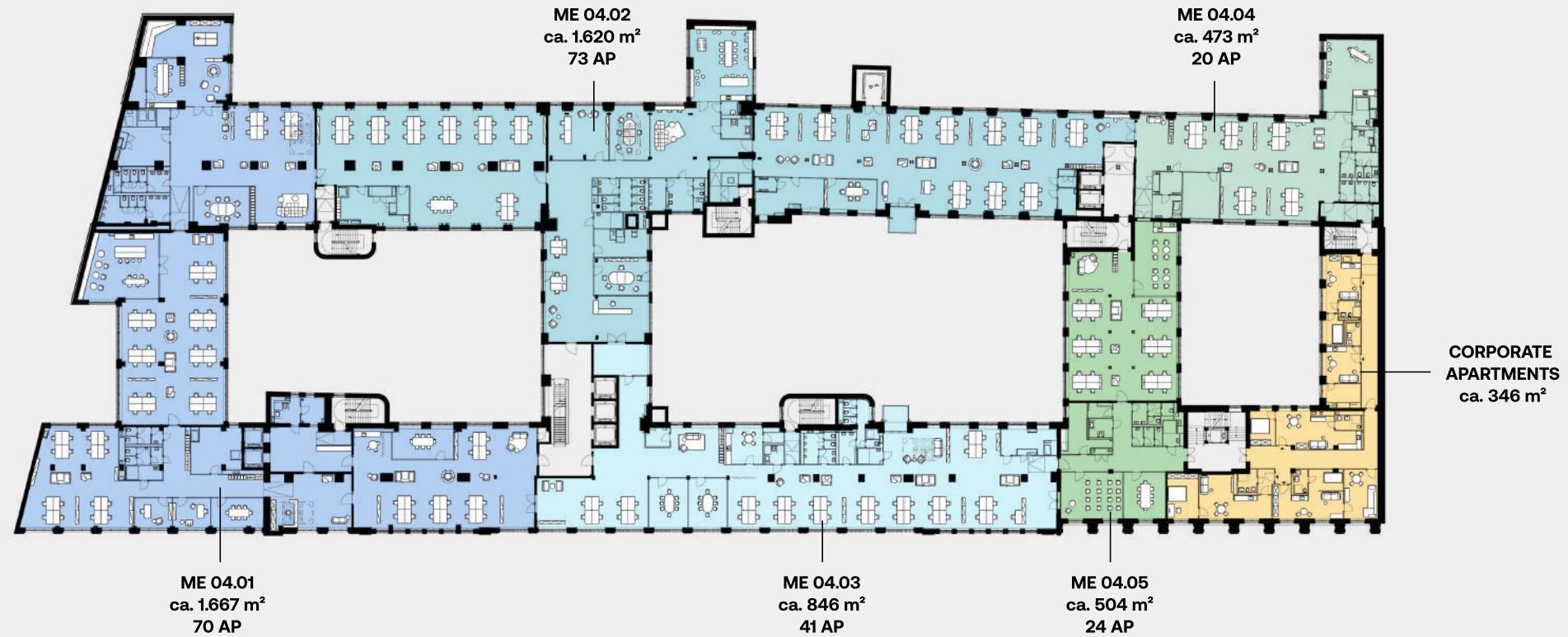
## 2. Obergeschoß | ca. 5.476 m<sup>2</sup>



### 3. Obergeschoß | ca. 5.495 m<sup>2</sup>



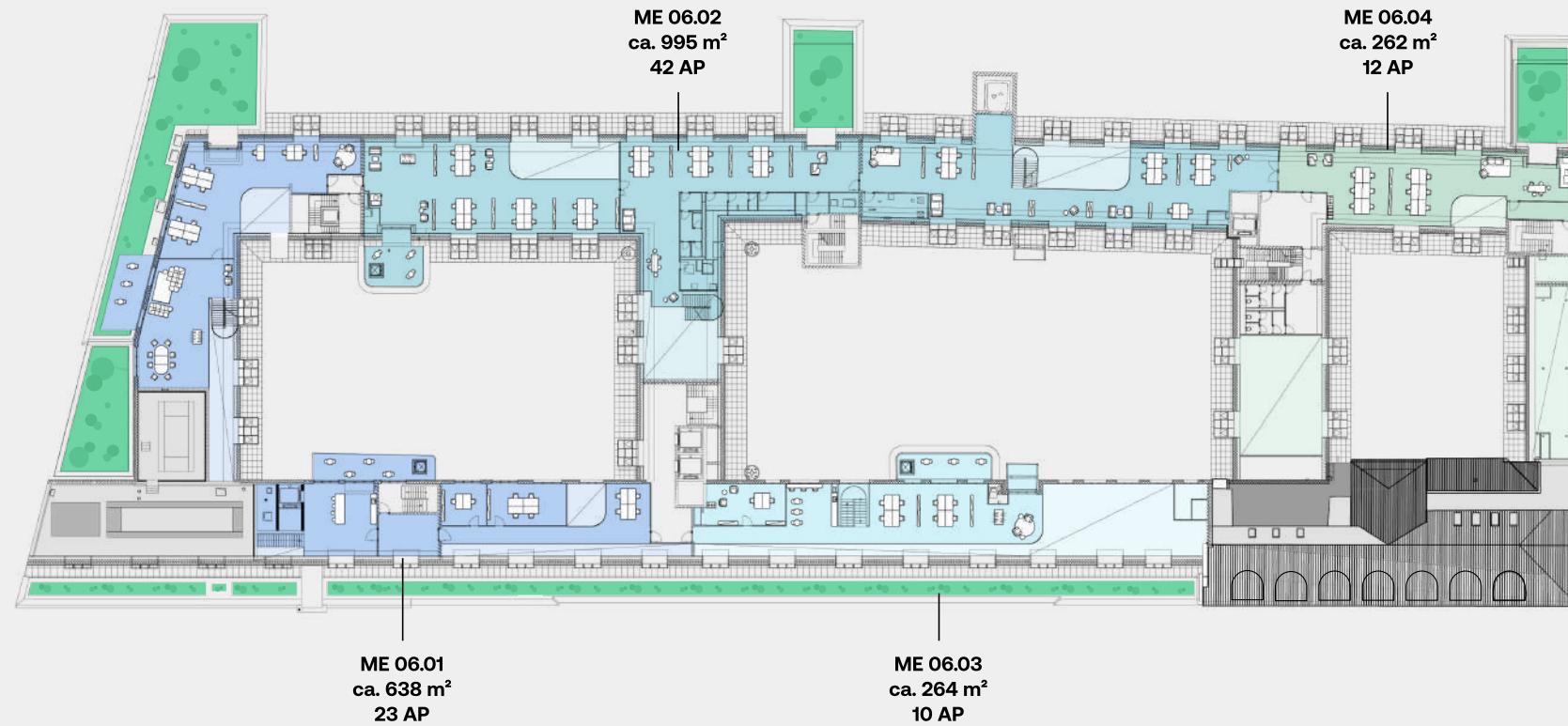
## 4. Obergeschoß | ca. 5.109 m<sup>2</sup>



## 5. Obergeschoß | ca. 5.553 m<sup>2</sup>



## Galeriegeschoss | ca. 2.159 m<sup>2</sup>



## 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](mailto: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](mailto:barownick@caleus.de)

## Steve Ritt

Director Office Leasing  
Jones Lang LaSalle SE

Telefon: +49 151 674 100 79  
Email: [steve.ritt@jll.com](mailto: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 Circamaße. 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.