

VERDION PREMIERPARK LUDWIGSFELDE

Industrieimmobilien, konsequent nachhaltig –
auf DGNB-Platin-Zertifizierung ausgerichtet



Verdion PremierPark Ludwigsfelde

Top-moderne Industrieflächen,
herausragende Energieeffizienz und eine
exzellente Verkehrsanbindung auf einem
parkähnlichen Grundstück von 150.000 m².



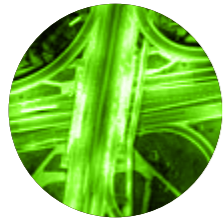
Willkommen in der Premium-Klasse



3 hochmoderne, energieeffiziente Gebäude nach KfW40-Standard bieten mehr als 66.000 m² Mietfläche



Light Industrial-, Produktions- und Distributionsgewerbe in einer parkähnlichen Landschaft



Etablierte Top-Lage mit hervorragender Verkehrsanbindung



Exzellente Berlin-Anbindung – der Bus- und Regionalbahnhof Birkengrund ist 150 m entfernt



Fokus auf ESG mit angestrebter DGNB-Platin-Zertifizierung



Schnelle Fertigstellung – Unternehmen können jetzt die Verfügbarkeit planen



DC 2



DC 5

In Führung gehen, auf 66.000 m² Mietfläche

Verdion PremierPark Ludwigsfelde – die neue Industrielandschaft in einem der attraktivsten Logistikareale Berlins, ausgezeichnet durch Nachhaltigkeit und modernes Design.

Davon sind 62.500 Quadratmeter Mietfläche, aufgeteilt auf drei neue Gebäude, ideal auf die Bedürfnisse von Light Industrial-, Produktions- oder Distributionsunternehmen zugeschnitten.

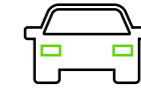


Wer Zukunft denkt, muss sie jetzt machen

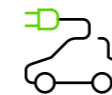
Verdion PremierPark Ludwigsfelde markiert die letzte große Fläche der hochattraktiven Region Ludwigsfelde und Großbeeren und bietet damit eine einmalige Chance für zukunftsgerichtete Unternehmen.



Separater Zugang für Fußgänger und Radfahrer,
nur 150 m vom Bus- und Regionalbahnhof
Birkengrund entfernt



Parkhaus mit rund 300 Stellplätzen für die
gesamte Liegenschaft, weitere 15 barrierefreie
Parkplätze sind auf dem Gelände verteilt



Rund 50 E-Ladestationen für PKW
sowie 60 für E-Bikes



Pavillonartiger Außenstand
plus 160 überdachte Fahrradstellplätze

10



11

Verdion PremierPark Ludwigsfelde

- Auf DGNB-Platin-Zertifizierung ausgerichtet
- Hochgedämmte Dächer und Fassaden ($U = 0.2 \text{ W/m}^2\text{K}$)
- Dach komplett für Photovoltaik vorgerüstet
- KfW40-Standard
- Fernwärme und Fußbodenheizung in den Büros und Hallen
- Beheizt auf 17° C in den Hallen, 21° C in den Büros
- LED-Beleuchtung mit DALI-Steuerung

Alle Wege führen nach Berlin

Hier ist Berlin, im Herzen Europas und Heimat von 3,6 Millionen Menschen – perfekt angebunden an alle großen deutschen Städte, an die Länder im Osten, einschließlich Polen und Tschechien sowie an Dänemark im Norden.

Über zahlreiche bedeutende Autobahnen sind sowohl der Standort als auch die deutsche Hauptstadt aus allen Richtungen gut zu erreichen. Die Stadt verfügt außerdem über ausgezeichnete nationale und internationale Bahnverbindungen, und der Flughafen Berlin Brandenburg vernetzt die Metropole mit der ganzen Welt.

Macro Location

Der Verdion PremierPark Ludwigsfelde liegt im Großraum Berlin, im Norden des brandenburgischen Landkreises Teltow-Fläming, etwa 11 km südlich von Berlin und 8 km östlich von Potsdam.

Über den nächstgelegenen Autobahnanschluss erreichen Sie in wenigen Minuten den Berliner Ring (A10), der über die B101 direkt ins Stadtzentrum führt. Nehmen Sie stattdessen die A10 in Richtung Westen, erreichen Sie in Kürze die A115 und im Anschluss das Zentrum Berlins. Alternativ fahren Sie die A10 in Richtung Osten und erreichen dann die A113, die Sie zum Flughafen Berlin Brandenburg oder weiter in die Stadt bringt.

14

Adresse



Brandenburgische Straße 51-51D
14974 Ludwigsfelde

Autobahnanbindung

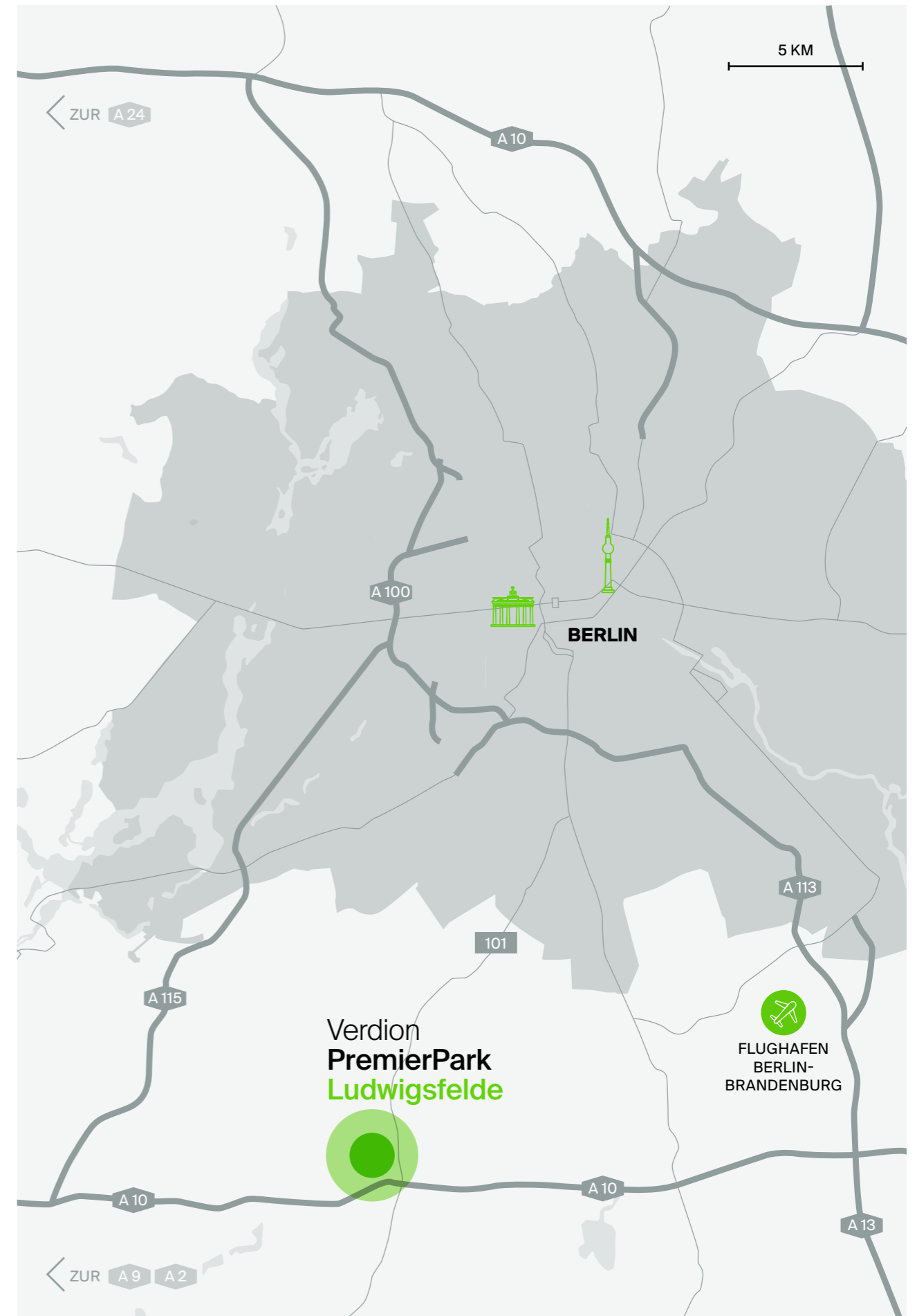


- A10 (Berliner Ring): ca. 1,3 km
- Bundesstraße 101: ca. 1,5 km

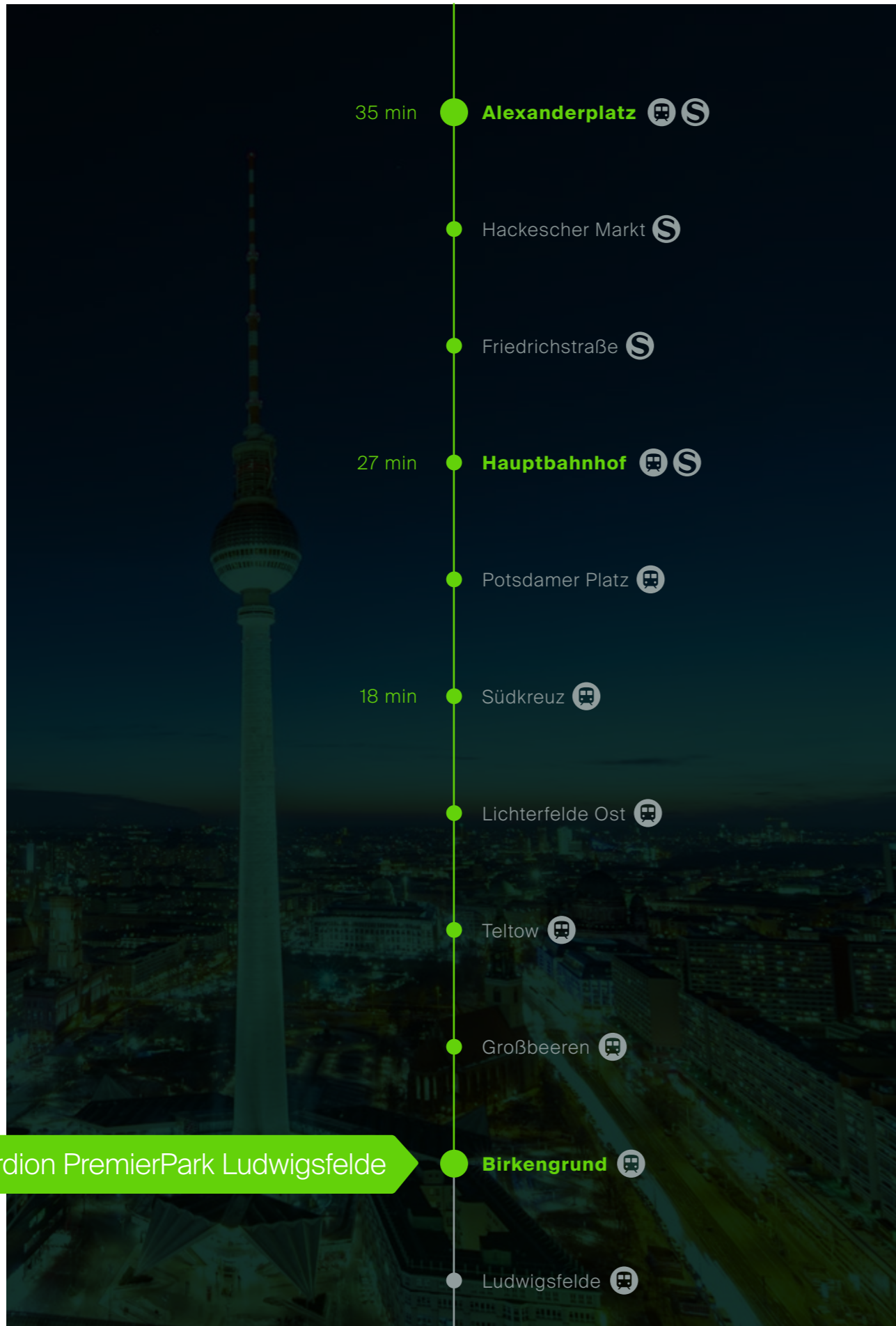
Flughafenanbindung



- Ca. 24 km mit dem Auto
- Regionalzug RB32: ca. 12 min
- Bus- und Regionalbahnhof Birkengrund: ca. 150 m



15



Micro Location

Der Bus- und Regionalbahnhof Birkengrund ist nur wenige Gehminuten vom Park entfernt und bietet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Das Berliner Stadtzentrum ist in 35 Minuten erreichbar.



Masterplan

Spezifikation für neue Gebäude DC 1, DC 2, DC 5

Hallen

- Flächenlast 50 kN/m²
- Nutzlast Bodenplatte: Einzellast Regalierung 90 kN/m² (120 x 100 mm)
- Bodenebenheit nach DIN 18202, Tabelle, Zeile 4
- 12 m Deckenhöhe (UKB)
- Stützenraster: 24 m x 12 m

Mezzanine

- Flächenlast 6,5 kN/m²
- Bodenebenheit nach DIN 18202, Tabelle, Zeile 4
- Stützenraster: 12 m x 12 m

Büro-, Sanitär- und Sozialräume

- Aluminiumfenster
- Partielle Glastüren
- Einbauküche verfügbar
- Klimatisierung

Alle Neubauf Flächen besitzen folgende Merkmale

- Fußbodenheizung in den Hallen und Büros durch Fernwärme
- Einzeln eingezäunt sowie mit eigenem Schließ- und Torsystem
- Tiefe der Ladehöhe beträgt 25 m
- Sprinkleranlage FM Global, vorbereitet für Regalsprinkleranlage
- 2,4 m Beton-/Granitsockel um die Gebäudeaußenseite

DC 4 ist ein älteres Gebäude im Park, das derzeit zur Vermietung steht.

	DC 1	DC 2	DC 4	DC 5
Hallen	35.333 m ²	10.462 m ²	2.932 m ²	7.861 m ²
Mezzanine	4.342 m ²	653 m ²	-	862 m ²
Büro-, Sanitär- und Sozialräume	1.426 m ²	1.019 m ²	227 m ²	435 m ²
Freifläche	-	-	1.800 m ²	-
Gesamt	41.102 m ²	12.134 m ²	3.159 m ²	9.158 m ²
Energieversorgung	1600 kVA	630 kVA	400 kVA	630 kVA
Verladedore	38	11	2	9
Ebenerdige Zugangstore	7	2	1	1



Nur für indikative Zwecke. Nicht maßstabsgetreu.

- Neue Hallen
- Neue Büro-, Sanitär- und Sozialräume
- Neue Mezzanine
- Bestandsgebäude zu mieten
- Bestandsgebäude (vermietet)
- Neupflanzung
- Bestehende Bäume
- 🚲 Fahrradunterstand

Einatmen,
ausatmen,
aufatmen



Hier ist Wachstum zu Hause, denn der Natur und der eigenen Entwicklung. Deshalb wurde jedes Gebäude in eine park-ähnliche Landschaft eingebettet, voller Bäume, Sträucher und schattiger Plätze.

Von Anfang an standen Artenvielfalt und Naturschutz im Mittelpunkt der Entwicklung dieser außergewöhnlichen Industrielandschaft. Artenschutz, Baumpflanzungen und Landschaftsgestaltung, die Optimierung des Wasser- und Energieverbrauchs – alles Maßnahmen, die einen Ort formen, der mit der Natur gelingt. Für eine Arbeitswelt, die sich frischer und gesünder anfühlt.



PremierPark, Vorausgehen aus Überzeugung



22

Premium Artenschutz



- Insektenschutz-Außenbeleuchtung mit LED-Lampen und Anbringung von Insektenhotels
- 11 Fledermauskästen (8 flache Fledermauskästen und 3 Überwinterungskästen)
- Nistmöglichkeiten für Mehlschwalben, Meisen, Sperlinge, Dohlen, Mauersegler und Turmfalken in Form zweier Schwalbenhäuser (100 künstliche Nester oder Nistplätze)
- Ein neuer 200 m² großer Versickerungsteich zur Schaffung eines Lebensraums für Amphibien und Nistmaterial für Schwalben
- Aufstellung von Bienenstöcken in Zusammenarbeit mit dem Imkerverein Ludwigsfelde

Premium Begrünung



- Erhaltung und Pflege von rund 140 bestehenden Bäumen eines großen Wäldchens im Nordwesten des Parks
- Pflanzung und Pflege von rund 220 einheimischem, standortgerechten Bäumen sowie von neuen Sträuchern und Blühstreifen

Premium in der Wassereinsparung



- 100%ige Reinigung und Versickerung des Wassers der Dächer und Straßen über Regenrückhaltebecken auf dem Grundstück
- Einsatz von trinkwassersparenden Armaturen

Premium Energieeffizienz



- KfW40-Standard
- Vergleichsweise geringe Emissionen: 4,54 kg CO₂-Äquivalent/(m²a)
- Nahwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung, erneuerbaren Brennstoffen oder Energieträgern
- Ladestationen für Autos und E-Bikes (50 PKW / 60 E-Bikes)

23

Kontakt

Für alle Anfragen wenden Sie sich bitte an:

DOMINIK SCHÄFFER

Group Head of Asset Management

schaeffer@verdion.com

Verdion GmbH

Klaus-Bungert-Straße 3

40468 Düsseldorf

Deutschland

+49 (0)211 542 020



Verdion weist im eigenen Namen und im Namen seines Auftraggebers, deren Vertreter Verdion ist, auf Folgendes hin: (1) Die Angaben dienen lediglich dem allgemeinen Überblick und der Orientierung und verstehen sich weder ganz noch teilweise als Angebot oder Vertrag. (2) Alle Beschreibungen, Abmessungen oder Hinweise auf die Beschaffenheit und die erforderlichen Genehmigungen für die Nutzung und Belegung sowie andere Einzelheiten sind nach bestem Wissen verfasst und werden als zutreffend angesehen. Kauf- oder Mietinteressenten sollten sich jedoch nicht auf diese Angaben oder Darstellungen von Tatsachen verlassen, sondern sich selbst durch Besichtigung oder auf andere Weise von der Richtigkeit dieser Angaben überzeugen. (3) Kein Mitarbeiter von Verdion oder gemeinsamer Vermittler hat Vertretungsbefugnis oder ist berechtigt, Garantien in Bezug auf diese Immobilien zu geben. 2024.