

**coe**48

cöpenicker  
strasse 48

NEW SPACE  
TO THINK  
NEW.



Ein Projekt von

**ROCKLAND®**

**CREATING  
UNIQUE  
SPACES  
WITH LOVE**





# INHALT

- 01 INTRO
- 02 HIGHLIGHTS
- 03 LOCATION
- 04 PROJEKT
- 05 AUSSTATTUNG
- 06 PLÄNE

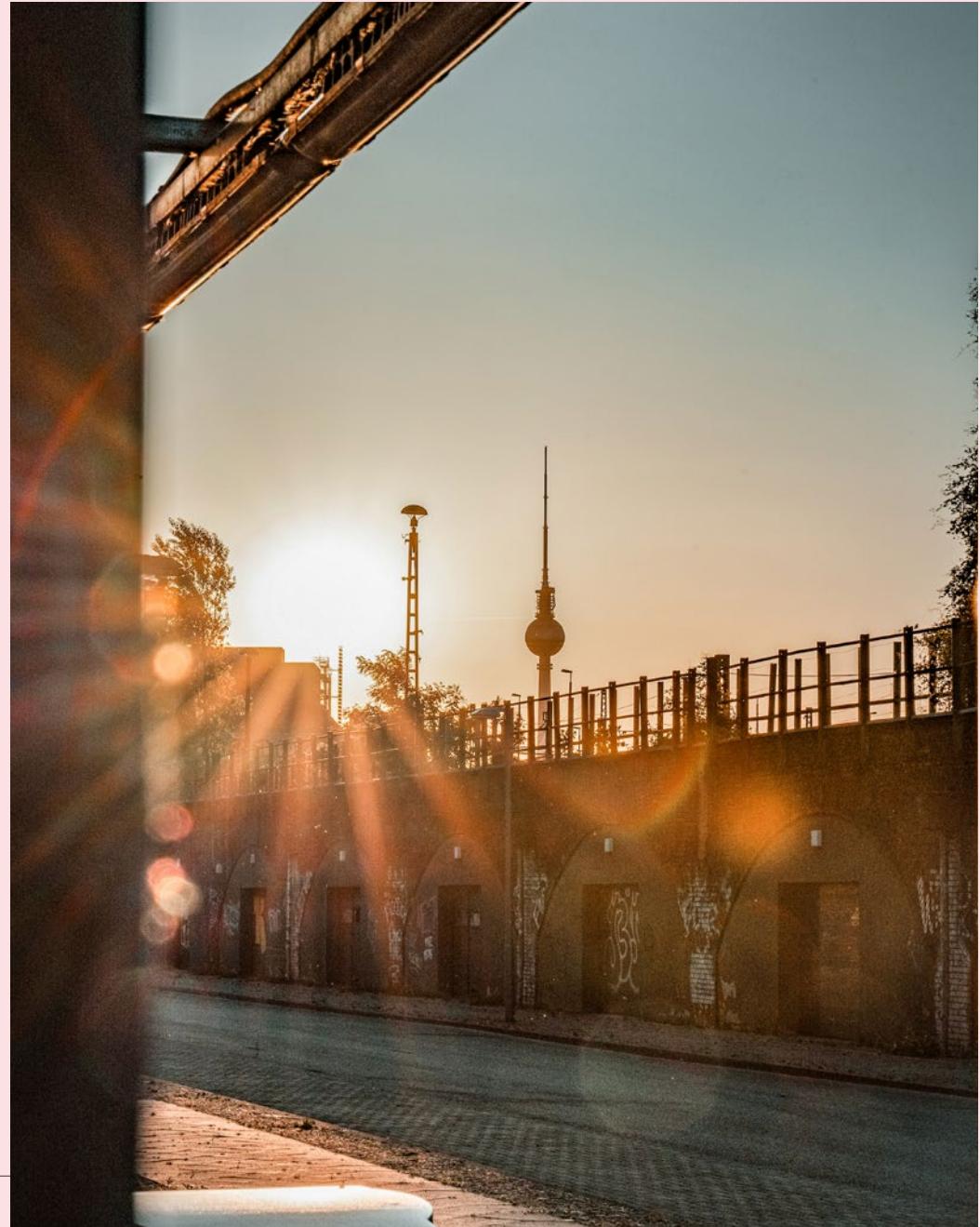


**IN  
TRO**

# 01 NEUE KREUZUNG VON MITTE UND KREUZBERG

Eingebettet in einen der buntesten Bezirke Berlins und umgeben von einer lebensbejahenden Kiezkultur, die durch viel Toleranz und Kreativität geprägt ist, bietet coe48 einen inspirierenden Ort zum Arbeiten und Leben in Berlin-Mitte.

Unmittelbar an der Ecke Köpenicker Straße 48 und Wilhelmine-Gemberg-Weg, über die Michaelis- oder Schillingbrücke direkt mit dem Wirtschaftszentrum Mediaspree auf der gegenüberliegenden Spree-Seite verbunden, entsteht hier ein neues Office- und Apartment-Haus in Zusammenarbeit mit dem weltweit renommierten Architekturbüro Tchoban Voss.



G  
N  
O

HIGH  
LIGHTS

## 02

# VIEL LICHT VOM UG BIS ZUM DACH



02 HIGHLIGHTS BIS ZUM DACH

Eine Besonderheit des neuen Office- und Apartmenthauses coe48 ist die begrünte Dachterrasse. In die Gartengestaltung werden unterschiedliche Sitz- und Liegeflächen einbezogen, die dem Dach eine wahre Parkatmosphäre geben.

Für das Erdgeschoss, das mit ca. 3,82 m hohen Decken besonders großzügig angelegt ist, sind ein Café, eine Lobby-Lounge sowie zusätzliche Arbeits- und Konferenzräume geplant. Eine Luftraumtreppe führt von hier ins Tiefparterre mit 3 m Raumhöhe.

Dort befindet sich eine zusätzliche 170 m<sup>2</sup> große Fläche, die über hohe Glasfenster zum Innenhof mit viel Licht versorgt wird. Hier entstehen eine Lounge, Konferenzräume sowie ein Bereich zum Umziehen und Duschen für Büro-Mitarbeiter:innen, die beispielsweise Fahrrad fahren.

## 02 AUF EINEN BLICK

bis zu 3,80 m  
**hohe Decken**

ca. **3.000 m<sup>2</sup>**  
flexible  
Mietfläche

Entwurf von  
**Tchoban Voss  
Architekten**

ca. 144 m<sup>2</sup> **Café**  
im Erdgeschoss

Nachhaltiges  
Gebäude,  
**LEED Platin**  
Zertifizierung

ca. 170 m<sup>2</sup> große  
**Lounge** im  
Souterrain

**Dachterrasse** und  
Hofgarten



KÖPENICKER STRASSE

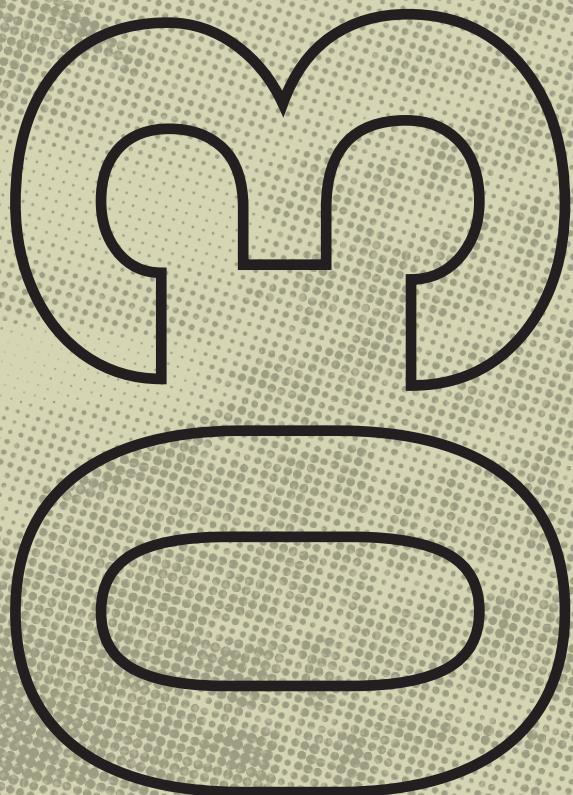
PERSPEKTIVE KÖPENICKER STRASSE

## 02 EIN GRÜNES GESAMTKONZEPT

coe48 hat einen eigenen Hofgarten, der mit seinen Grünflächen und Beeten eine hohe Aufenthaltsqualität und einen gemeinschaftlichen Treffpunkt für Büro und Wohnungsmitier:innen bietet.

Das Gebäudekonzept beruht auf nachhaltigen Prinzipien. Es werden dabei energieeffiziente Anlagen wie eine SMARTE-Steuerung von Heizung, Luft und Beleuchtung sowie ein digitales Monitoring für Mieter:innen zum Einsatz kommen. Für das Gebäude wird eine internationale LEED Zertifizierung angestrebt.





**LOCATION**

# 03 TÜRSCHLÜSSEL STATT TÜR- STEHER



03 LOCATION: TÜRSCHLÜSSEL STATT TÜRSTEHER

Wer sich für die Köpenicker Straße entscheidet – sei es zum Arbeiten oder zum Wohnen – taucht ein in ein Stück Berlin, das authentischer nicht sein könnte: Toleranz, Offenheit und Respekt sind ein ungeschriebenes Kiez-Gesetz. In Anlehnung an diese Werte sowie die historische Schreibweise „Cöpenicker Straße“ beginnt mit dem Projekt coe48 ein weiteres Kapitel in dieser legendären Nachbarschaft.

Die Köpenicker Straße ist von einer einzigartigen Mischung aus alternativer Kunst- und Klubkultur, Gastronomie und Industrie-Architektur geprägt. Hier sind Agenturen und Unternehmen der Kreativwirtschaft zuhause und haben eine unerschütterliche Sogwirkung auf Neuberliner und Neudenker, die das bewusst inszenierte Unfertige dieses Kiezes als Inspiration wertschätzen.

# 03 AM PULS DER MEDIASPREE

- 1 Biergarten Republik Berlin
- 2 Vattenfall Stadtgarten
- 3 Urban Sports Club
- 4 Café Cocina
- 5 Café grüngut
- 6 Café Le Vent
- 7 Denizen House
- 8 TechSpace Co-Working
- 9 Bistro im DAZ
- 10 Viktoriahof
- 11 Projektentwicklung Post Yard
- 12 Holzmarkt
- 13 Zalando SE
- 14 Mercedes-Benz-Platz

- Kultur
- Nahversorgung
- Restaurants | Cafés
- Bildungseinrichtungen (Kitas | Schulen)

Alexanderplatz  
MITTE

Jannowitzbrücke

Heinrich-Heine-Straße

Moritzplatz

Kottbusser Tor

Ostbahnhof

FRIEDRICHSHAIN

KREUZBERG

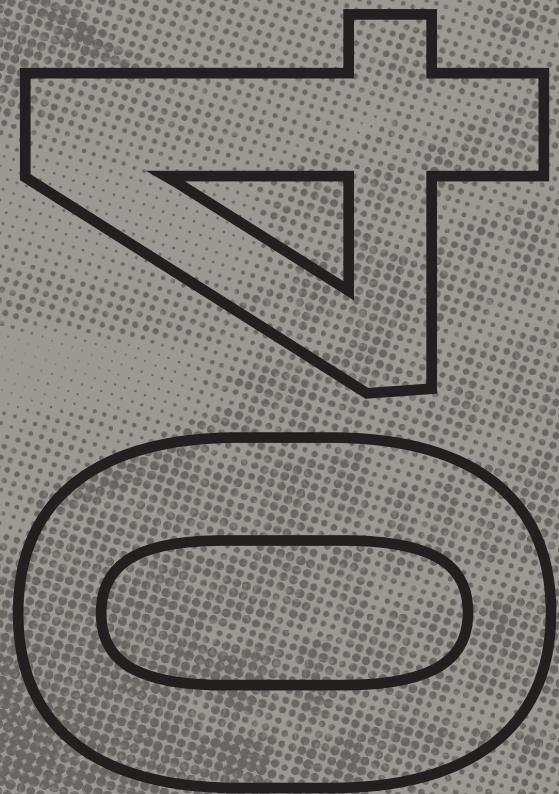
Die Entwicklung und das Zusammenwachsen der Bezirke Mitte, Kreuzberg und Friedrichshain hat in den vergangenen Jahren Tempo aufgenommen.

Wie in jeder Metropole, die über Wasseranbindung verfügt, bietet das Areal zwischen Köpenicker Straße südlich der Spree und Holzmarktstraße nördlich der Spree eine Vielzahl an einmaligen Orten.



GEMBERG-WEG 4 · coe48

VISUALISIERUNG CAFÉ



**PRO  
JEKT**

## 04 NEUE RÄUME FÜR NEUDENKER:INNEN

Das Büro coe48 bietet eine neue Ära von Arbeitsumfeld für Menschen, die Lebens- und Arbeitsraum, aber nicht Lebens- und Arbeitsqualität trennen wollen. Das Projekt ist damit ideal für Unternehmen, die einen neuen, lebendigen Berliner Bürostandort mit viel Licht und Luft zum Atmen suchen.

In allen Stockwerken gibt es Erker oder Terrassen sowie bodentiefe Fensterfronten. Es steht dabei eine Gesamtfläche von ca. 3.000 m<sup>2</sup> mit bis zu 3,80 Meter hohen Decken zur Verfügung.

Und für alle, die sich den kürzesten Arbeitsweg Berlins wünschen, entstehen im Apartmenthaus direkt nebenan insgesamt 19 zeitgemäße Mietwohnungen mit modernen Grundrissen sowie Bädern und Einbauküchen mit viel Liebe zum Detail.



AUS  
SITAT  
TUNG

D  
O

# 05

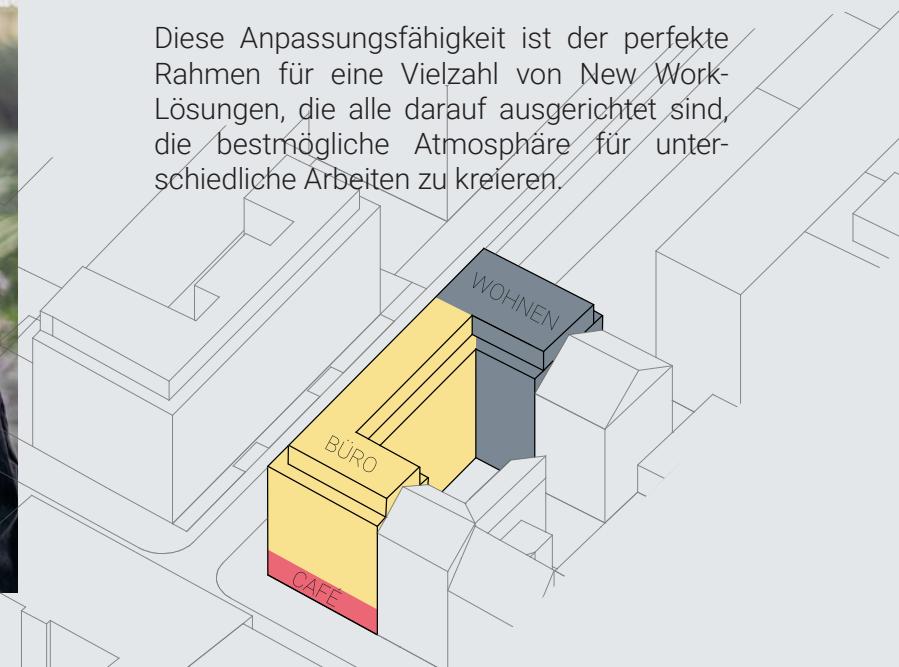
## ZUERST DIE ARBEIT, DANN DER DACHGARTEN



Für das neue Gebäude sind sechs Stockwerke im Büroteil sowie ein siebtes Staffelgeschoss im Wohnhaus geplant. Mit seiner durchlässig wirkenden Fassade aus Architekturbeton und Glas fügt sich das Gebäude in die Nachbarschaft und verleiht der Ecke Köpenicker Straße und Wilhelmine-Gemberg-Weg eine neue städtebauliche Bedeutung.

Das nachhaltige Gebäudekonzept bietet viel Licht, Inspiration und Flexibilität zum erfolgreichen Arbeiten. Offene Grundrisse sind ebenso möglich wie klassische Büros – je nachdem, welche Bedürfnisse die Menschen an diesem Ort haben.

Diese Anpassungsfähigkeit ist der perfekte Rahmen für eine Vielzahl von New Work-Lösungen, die alle darauf ausgerichtet sind, die bestmögliche Atmosphäre für unterschiedliche Arbeiten zu kreieren.



# 05 SMARTE TECHNIK FÜR HELLE KÖPFE

Auch die technische Infrastruktur der Büroflächen entspricht in allen Bereichen modernsten Standards. Dazu zählen Glasfaseranschluss sowie eine nachhaltige Kühlung und Heizung des Gebäudes über Betonkernaktivierung mit automatischer Steuerung.

Zum Gebäude gehört außerdem eine private Dachterrasse mit Garten und Sitzbereichen, die man zum Arbeiten, für Meetings oder auch zum Relaxen nutzen kann.

Die Fertigstellung ist für Anfang 2024 geplant. Für die künftigen Mieter:innen ist die Anmietung provisionsfrei.



WOP  
ONE

PLÄ  
NE

# VERMIETUNGSOPTIONEN



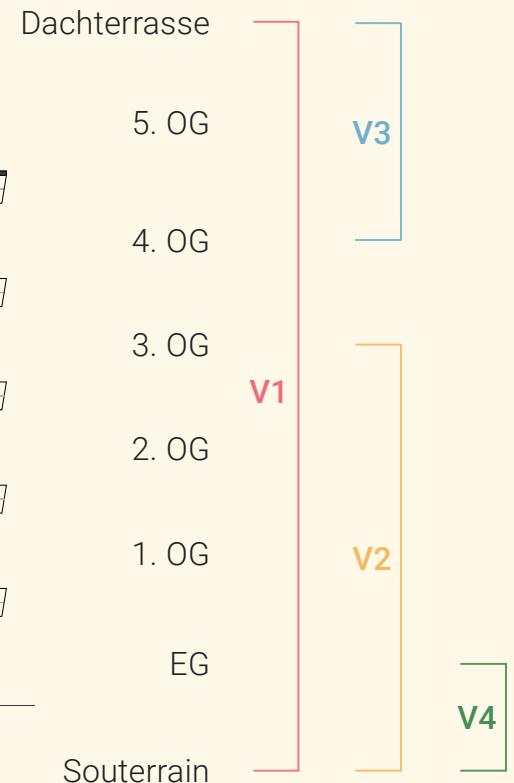
**V1: Gesamtes Gebäude**  
ca. 3.026 m<sup>2</sup>

**V2: Souterrain–3. OG**  
ca. 2.027 m<sup>2</sup>  
inkl. 144 m<sup>2</sup> Café

**V3: 4. OG–Dachterrasse**  
ca. 999 m<sup>2</sup>

**V4: Souterrain & EG**  
ca. 505 m<sup>2</sup>  
inkl. 144 m<sup>2</sup> Café

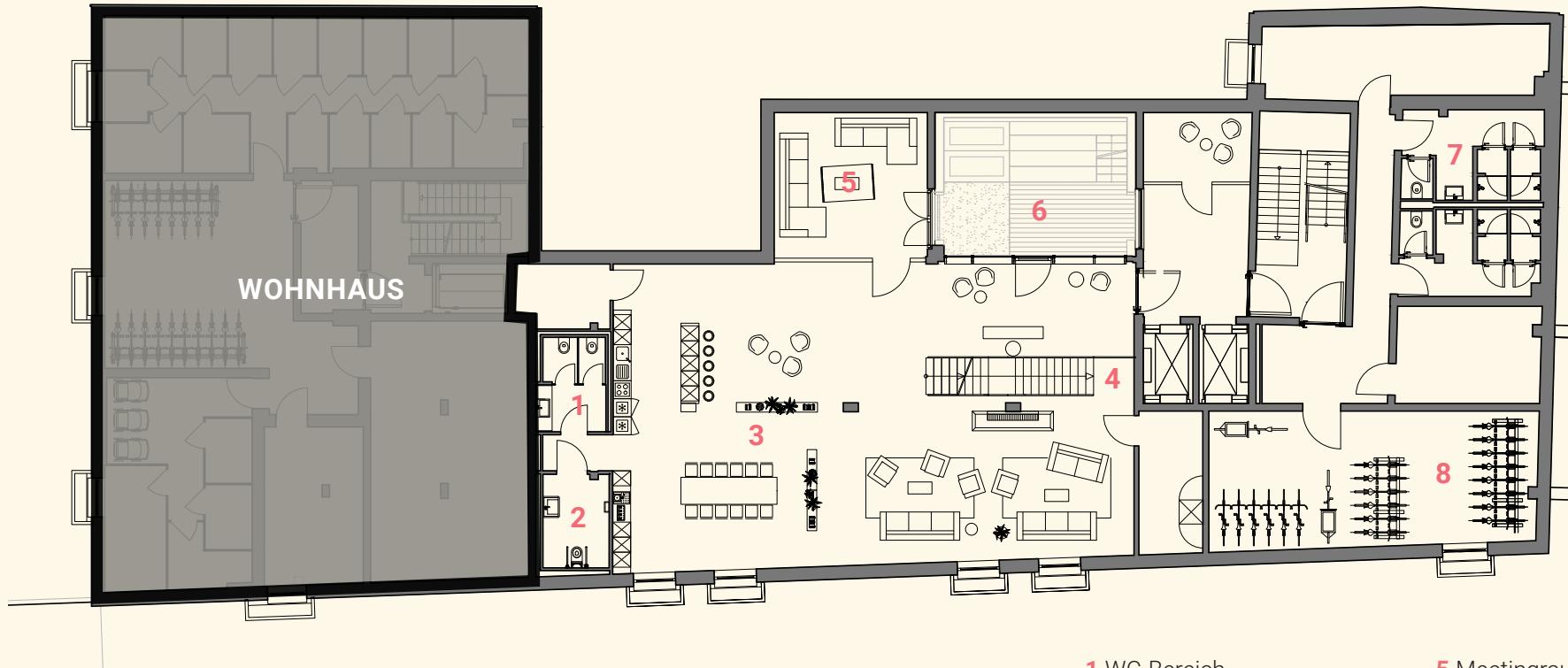
Jedes Obergeschoss  
ist außerdem einzeln  
anmietbar.



# SOUTERRAIN

Lichtdurchflutete New Work & Lounge Area

ca. 283 m<sup>2</sup>



- 1 WC-Bereich
- 2 Barrierefreies WC
- 3 New Work / Lounge
- 4 Offene Verbindungstreppe zum EG

- 5 Meetingraum
- 6 Begrünter Lichthof, Garten mit Sitzstufen
- 7 Duschen
- 8 Fahrradraum



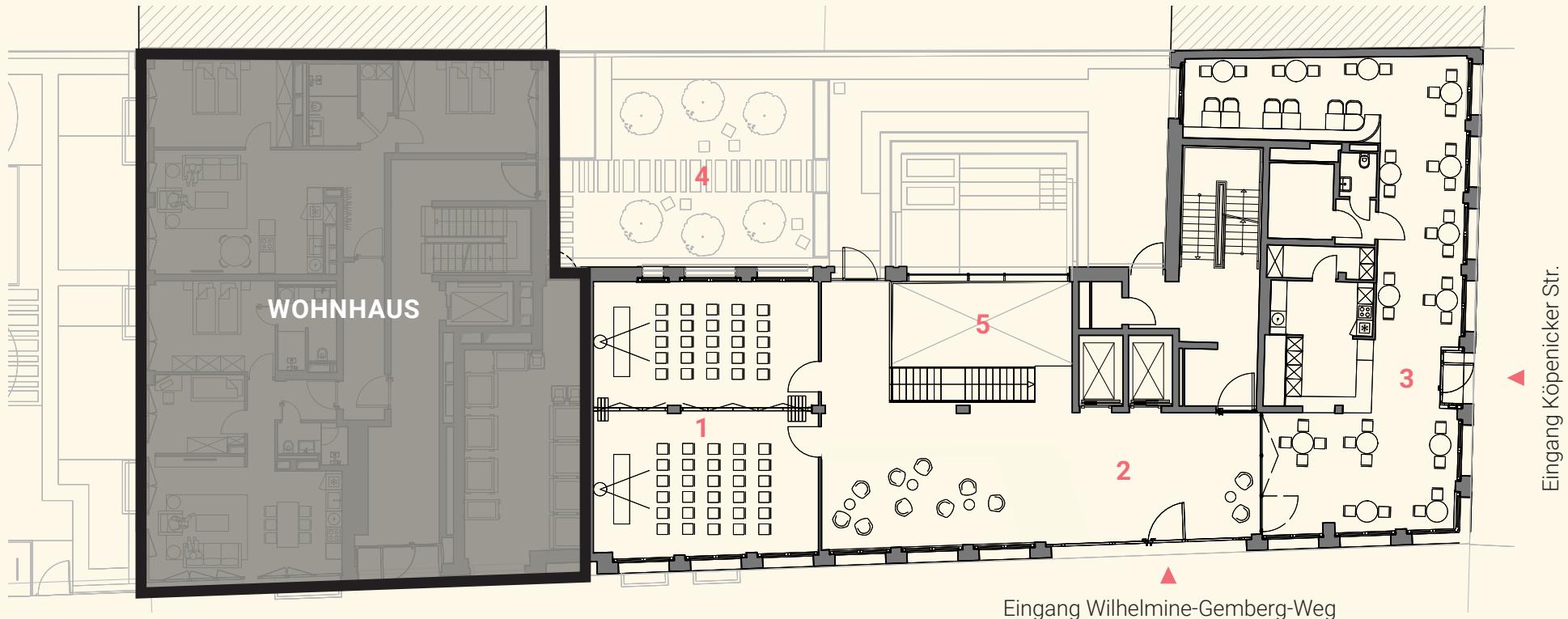
VISUALISIERUNG LOUNGE

# ERDGESCHOSS

Lobby, Café & Konferenz

ca. 222 m<sup>2</sup>

zzgl. ca. 144 m<sup>2</sup> Café



1 Konferenzräume

2 Lobby

3 Café mit ca. 144 m<sup>2</sup>

4 Gemeinschaftsgarten

5 Luftraum



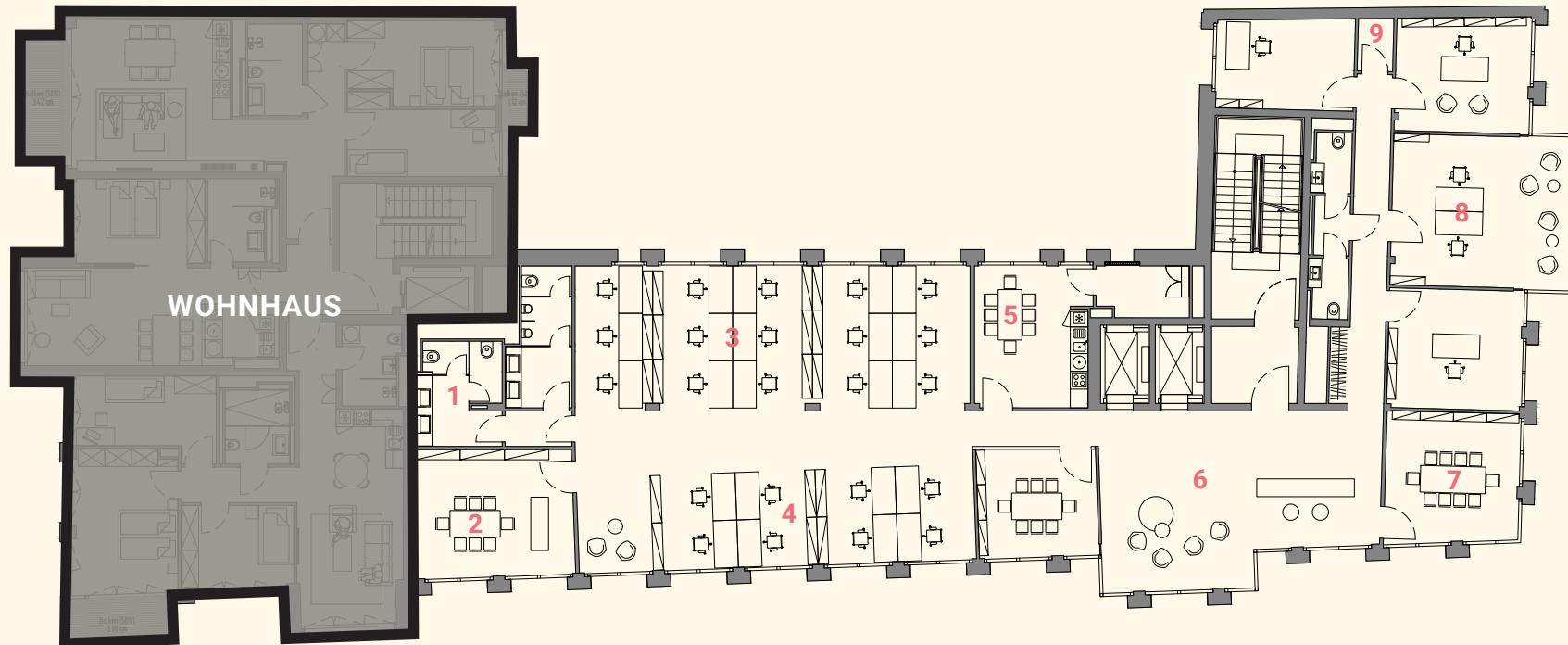
KÜHNICKER STRASSE 48 / WILHELMINE-GEMBERG-WEG 4 · coe48

VISUALISIERUNG LOBBY

# REGELGESCHOSS

ca. 462 m<sup>2</sup>

je nach Geschoss



- 1 WC-Bereich
- 2 Meetingraum
- 3 Großraumbüro
- 4 New Work & Lounge
- 5 Teeküche

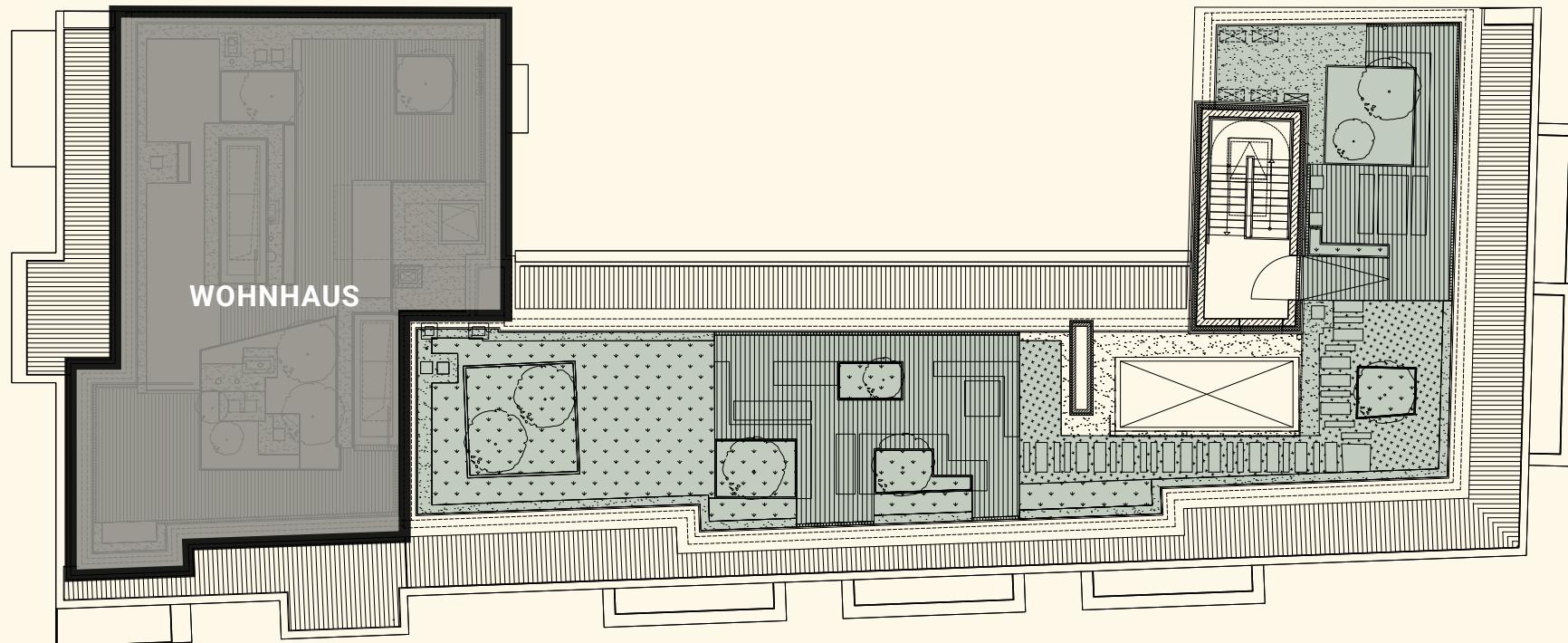
- 6 Empfang
- 7 Meetingraum
- 8 Einzelbüro
- 9 Serverraum



VISUALISIERUNG OFFICE MIT OPEN SPACE

# DACHTERRASSE

ca. 100 m<sup>2</sup>





KÖPELLOHNE 10, 1020 WIEN, WILHELMINE-GEMBERG-WL

VISUALISIERUNG DACHTERRASSE

# 06 KONTAKT



**Viola Molzen**

Letting & Project Sales Manager  
[v.molzen@rockland.com](mailto:v.molzen@rockland.com)  
+49 173 2582132

**CREATING  
UNIQUE  
SPACES  
WITH LOVE**



[coe48.com](http://coe48.com)

Ein Projekt von

**TROCKLAND®**

Trockland Management GmbH  
Hauptstraße 27 | Aufgang E | 10827 Berlin  
+49 30 2363137-0 | [trockland.com](http://trockland.com)

# TROCKLAND

Die Trockland Management GmbH wurde 2009 in Berlin gegründet und strebt durch die Entwicklung von Immobilien und lebenswerten Orten nach einem Beitrag zur Stadtentwicklung. Das eigentümergeführte Unternehmen verantwortet umfangreichen Neubau sowie Umwandlung und Renovierung von Wohn- und Gewerbeimmobilien. 22 Objekte zählen zum Portfolio – realisiert und in Planung – mit einem Volumen von rund 2,5 Milliarden Euro; unter anderem Pier 61|64 an der East Side Gallery und EISWERK in Berlin-Mitte. Ein internationales, 65 Talente zählendes Team engagiert sich für eine nachhaltige Wertschöpfung unter Berücksichtigung gesellschaftlicher und ethischer Werte sowie den Vermietungs- und Verwaltungsservice für die Bestandsimmobilien.



# TROCKLAND HAFTUNGS- AUSSCHLUSS

Diese Information erhebt weder den Anspruch, eine vollständige Beschreibung der Immobilienprojekte bzw. Investitionen zu beinhalten, noch alle Informationen zu enthalten, die von künftigen Investoren für eine Investitionsentscheidung von Interesse sein könnten. Diese Information ersetzt nicht die notwendige eigene Prüfung des Investments durch den Empfänger. Es stellt auch kein Angebot auf Abschluss eines Investitionsvertrages dar. Weder dieses Dokument noch die in diesem Dokument enthaltenen Informationen dürfen als Grundlage für Verträge, Verpflichtungen oder ähnliches verwendet werden.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der im vorliegenden Dokument enthaltenen Angaben, Zahlen, Einschätzungen und Prognosen oder jeglicher anderer dem Empfänger zur Verfügung gestellter schriftlicher oder mündlicher Information werden weder ausdrücklich noch implizit Garantien oder Zusagen abgegeben und von Seiten der Trockland Management GmbH

(einschließlich aller Trockland-Eigentümerprojektgesellschaften) sowie deren Geschäftsführer, leitende Angestellte oder Mitarbeiter keine Haftung übernommen.

Diese Information ist vertraulich zu behandeln und darf (als Ganzes oder in Teilen) ohne die vorherige schriftliche Genehmigung der Trockland Management GmbH zu keinem Zeitpunkt kopiert, reproduziert noch an andere Personen versandt oder weiter gereicht werden. Weder Trockland Management GmbH noch die Trockland-Eigentümerprojektgesellschaft unterliegen der Verpflichtung, dem Empfänger Zugang zu weiteren Informationen zu gewähren oder vorliegende Informationen zu aktualisieren oder fehlerhafte Informationen, die zukünftig offenkundig werden, zu berichtigen.

Grundrisse, Ansichten und Ausstattungen beruhen auf Daten, die im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können. Illustrationen sind freie künstlerische Darstellung. Dem Interessenten wird

empfohlen, ihre eigene Informationssammlung und -auswertung im Hinblick auf den zum Verkauf stehenden Gegenstand bzw. einer Investition durchzuführen. Jedem potenziellen Investor, der am Erwerb bzw. der Bewertung der Immobilien interessiert ist, wird empfohlen, eigene Finanzberater oder andere professionelle Berater zu beauftragen.

Copyright der Fotos/Renderings:  
Trockland, Tchoban Voss Architekten, pexels, unsplash