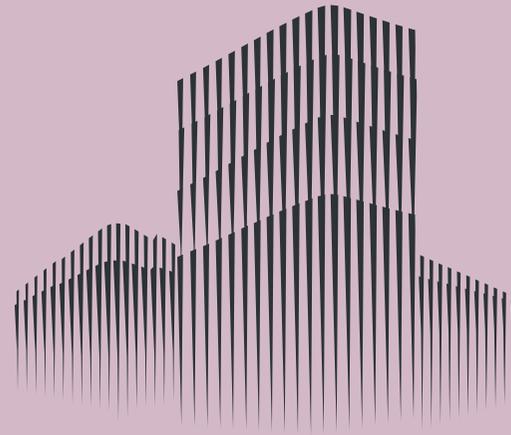
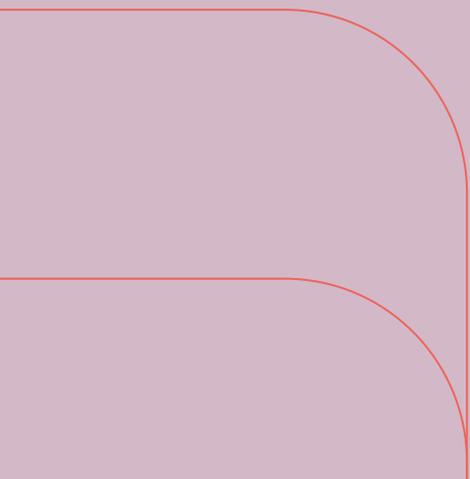




THIRTY EIGHT BERLIN



THIRTY EIGHT BERLIN

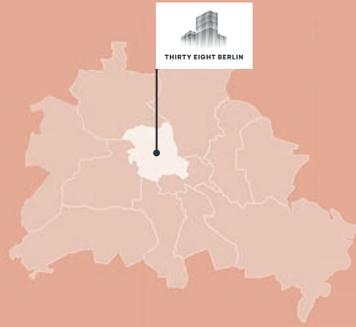




THIRTY EIGHT BERLIN

Thirty Eight Berlin @Europacity

Thirty Eight Berlin
Friedrich-Krause-Ufer 38
13353 Berlin



Eckdaten

ca. 32.200 m² GIF Gesamtfläche

Bezug Q2/2025 geplant

55 m Gebäudehöhe

Belegungsvarianten:

- Zellenbüros
 - Großraumbüros
-

ca. 2.300 m² Dachterrassen mit Dachgärten

ca. 4.100 m² Freifläche mit Waldbiotop



Thirty Eight Berlin @Europacity

Eckdaten

lichte Raumhöhen*:

EG: **4,42 – 4,77 m**

1. OG – 12. OG: **3,02 – 3,59 m**

13. OG: **bis zu 6,2 m**

1,35 m Raster

14 Stockwerke: EG bis 13. OG

LEED Gold geplant



Wired Score geplant



Hygienekonzept

* in den Flurbereichen AHD, RH 2,5 m





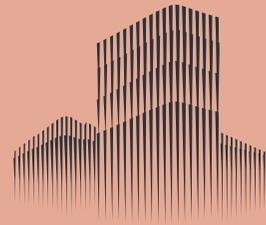
Thirty Eight Berlin @Europacity

best connected



Best Connected –

Europacity
fußläufig
erreichbar



THIRTY EIGHT BERLIN

Direkter
S-Bahnanschluss
Perleberger Brücke
S21
in Planung



vom Thirty Eight Berlin
ZUM HAUPTBAHNHOF
1,8 km



vom Thirty Eight Berlin
ZUM REGIERUNGSVIERTEL
und Bundestag



vom Thirty Eight Berlin
ZU DEN WICHTIGSTEN
VERKEHRSANSCHLÜSSEN



PKW: < 10 Min.



PKW: 10 Min.



ÖPNV
U/S Wedding: 4 Min.



ÖPNV: 7 Min.



ÖPNV: 17 Min.



ÖPNV
U/S Westhafen: 3 Min.



Bike: 5 Min.



Bike: 10 Min.



ÖPNV
U Reinickendorfer Str.: 5 Min.

Main Road Heidestraße Europacity

Thirty Eight Berlin
Friedrich-Krause-Ufer 38
13353 Berlin

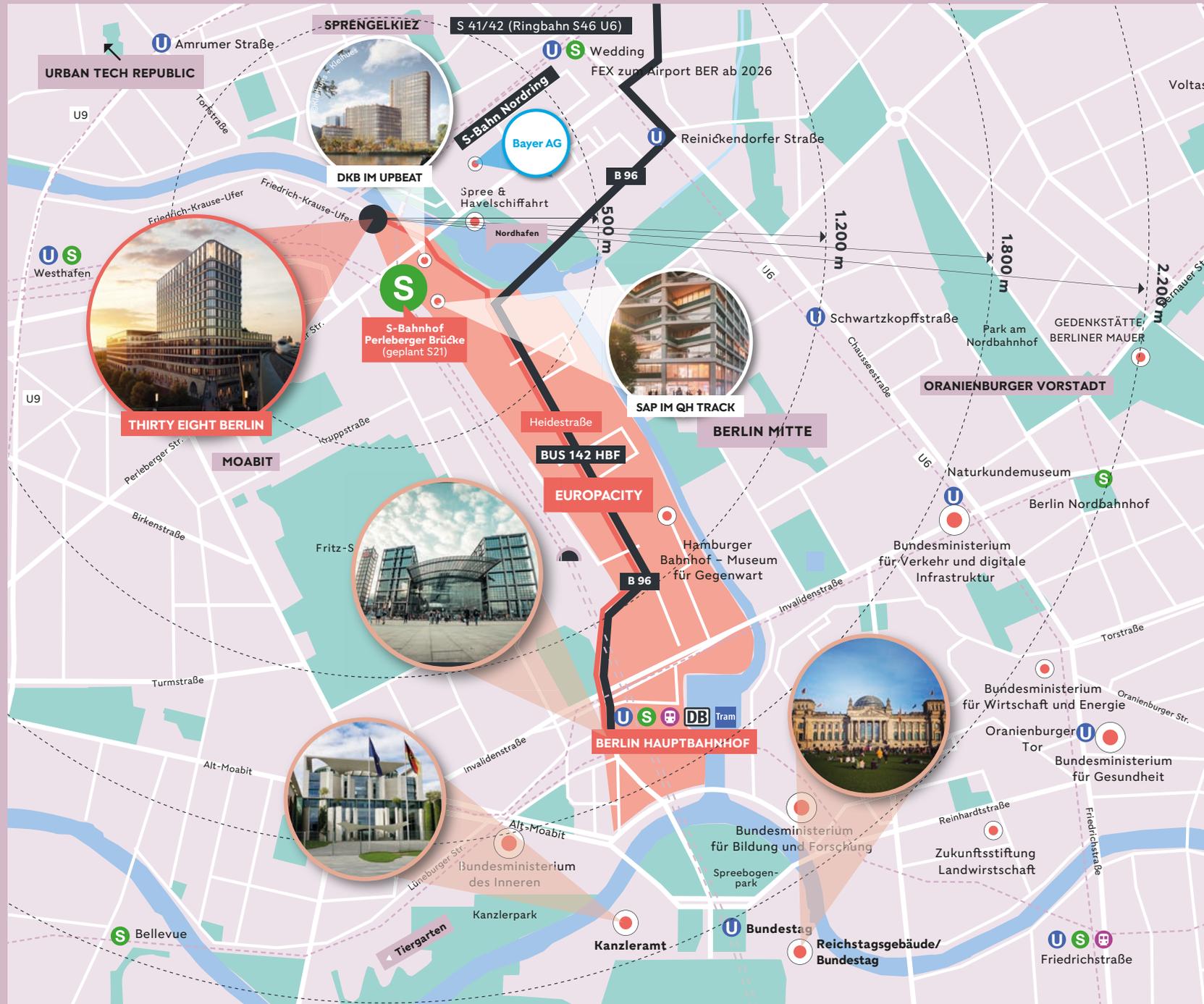
IN BESTER NACHBARSCHAFT

Mieter Europacity u.a.:

- SAP
- KPMG
- PWC
- RA Luther
- Deutsche Bahn AG
- 50 Hertz
- Scout 24
- Die Autobahn
- Expedia
- demnächst auch DKB



Weitere Nachbarn:
Bundestag, diverse Ministerien und
Regierungsgebäude, Bayer AG



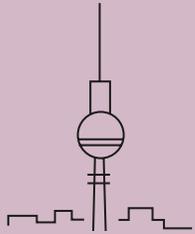




Thirty Eight Berlin

Ein Office der Extraklasse

Bester Mix für alle Nutzungen



- Panoramablick bis zum Regierungsviertel
- Café
- Kita (Betriebs-Kita)
- Riverdeck
- Restaurant
- Künstlerateliers



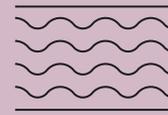
Europacity



Auf 40 ha entstehen in zentralster Lage Berlins unter ökologischen Aspekten Flächen für Büros, Gewerbe, Wohnen und Einzelhandel, mit Anbindung an den Berliner Hauptbahnhof und das Regierungsviertel.

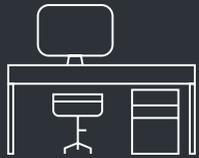


Waterfront



- Panoramaview mit Wasserblick auf Nordhafen, Hohenzollernkanal
- Ufer direkt vor der Tür
- Promenade zum Entspannen und Auftanken

Arbeitsplätze Maximale Flexibilität



- Aktuelle Planung Arbeitsplätze:
- 1.100 AP in Einzel- und Doppelbüros
 - Potenzial für ca. 1.500 AP in offenen Grundrissen vorhanden (Großraumstruktur)



Speed Connectivity und Networking



- Highspeed-Internet
- Glasfaser
- Lobby mit Galerie für Ausstellungen, Networking, Auditorium (500 Personen)



WIRED SCORE geplant



Mobility to go



- E-Ladesäulen
- Carsharing-Plätze
- 500 Bike-Stellplätze
- 260 PKW-Stellplätze
- Duschen, Spinde



Gepplant ist ein **GREEN BUILDING**

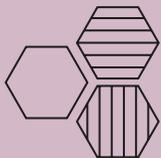
Green and healthy



- ca. 4.100 m² weitläufige, begrünte Freiflächen rund um das Gebäude mit Waldbiotop*
- ca. 2.300 m² begrünte Dachlandschaft auf verschiedenen Ebenen: Dachterrassen mit Dachgärten (Themengärten)
- Photovoltaik auf dem Dach

* für alle Nutzer zum Atmen und Energie tanken

Ausstattung ökologisch und nachhaltig



- Grundausbau:
Be- und Entlüftung – optional Kühlung
- Intelligente Gebäudeautomation
- Energiesparende Erschließung
mittels Fernwärme
- Ergänzend Wärmepumpe
(für Kühlung)
- Photovoltaik
- Natursteinfassade
- Schallschutzfassade





The background of the slide is a photograph of a lush, dense garden. In the foreground, a stone path with irregular, light-colored tiles leads through the garden. The garden is filled with various tropical plants, including large green leaves, some with yellow variegation, and a prominent black and red plant on the left. The overall atmosphere is vibrant and natural.

Themengärten

Durchatmen auf über 6.000 m²
Grünflächen und Terrassen

Von Riverdeck bis Waldbiotop

DACHTERRASSEN MIT DACHGÄRTEN*

- in Summe rund 2.300 m²
- verteilt auf verschiedene Ebenen: 1. OG, 2. OG, 5. OG und 6. OG

SÜDSEITE EG

Sonnenseite

Wärme, Blüten, Kräuterduft, Café



RIVERDECK 5. OG

Hochgarten mit Glaspergola

Terrasse, Bäume, Kräuter, Gräser, Bänke, Panoramablick



FREIFLÄCHEN WESTSEITE EG

Waldbiotop mit Wuchsschichten

Blätterdach, Kletterpflanzen und Farne



NORDSEITE 6. OG

Dachterrassen

Für Meetings, Sport, After-Work

NORDOSTSEITE 1. OG

Schattengärten

Entspannen, Auftanken, Abkühlen



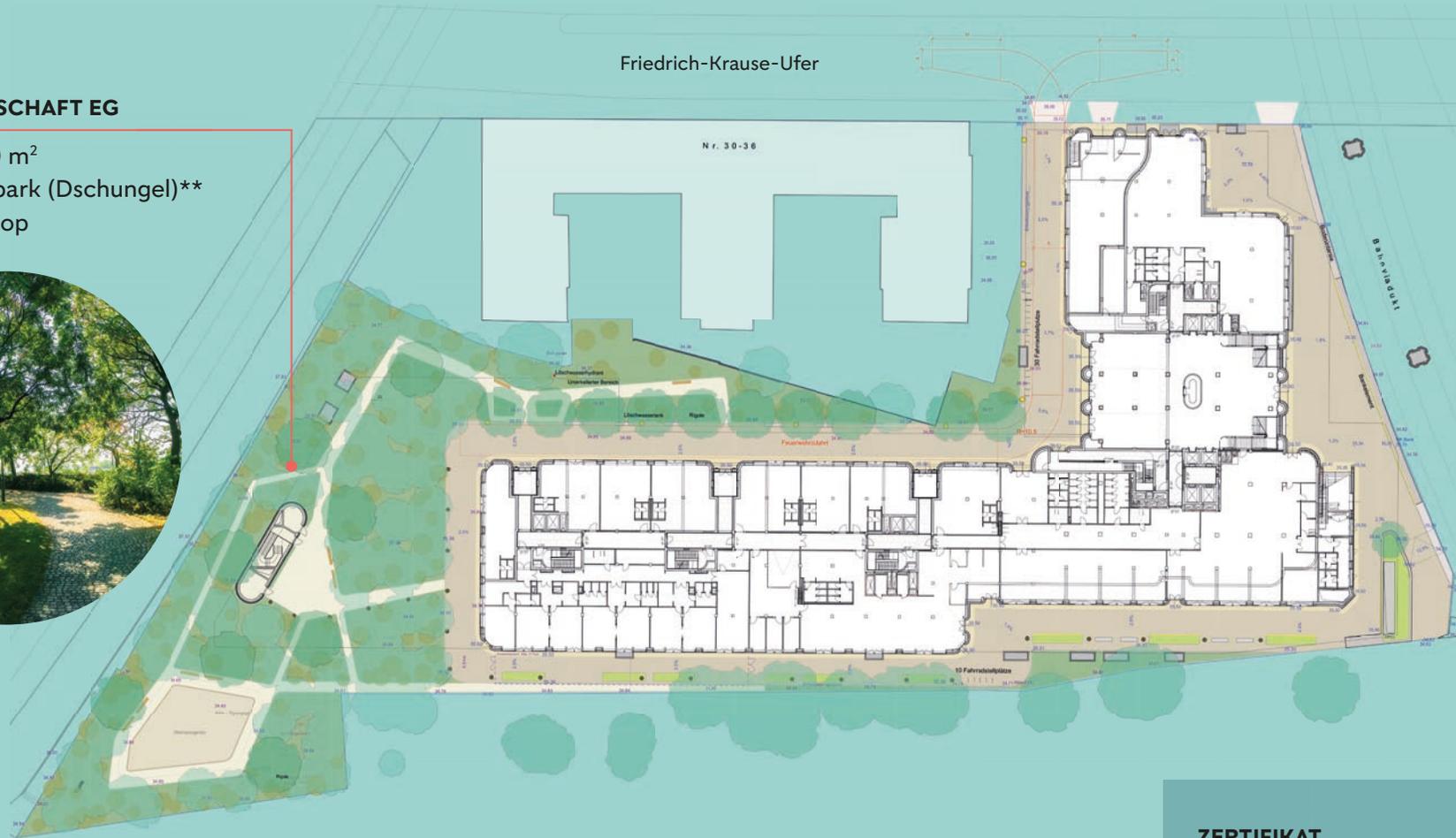
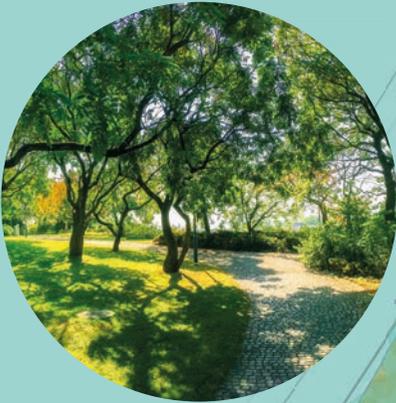
*) Die Dachterrassen mit einer Gesamtfläche von etwa 2.300 m² sollen mit Aufenthaltsbereichen und intensiven Dachbegrünungen ausgestattet werden. Eine differenzierte Bepflanzung mit Stauden und Gehölzen bis zur Größe kleiner Bäume ist geplant.



Nordhafen

PARKLANDSCHAFT EG

- ca. 4.100 m²
- Themenpark (Dschungel)**
- Waldbiotop



ZERTIFIKAT

LEED Gold
Green Building (geplant)



**) Der westlich des Neubaus gelegene Grundstücksteil soll als gezähmter „Dschungel“ großflächig, waldartig begrünt und mit üppiger Kraut-, Strauch- und Baumschicht bepflanzt werden. Neben seiner ökologisch-klimatischen Wirkungskraft als Kohlenstoffspeicher und Sauerstoffproduzent dient er den im Bürogebäude arbeitenden Menschen der Erholung und Entspannung. Der promenadenartige Freiraum am Gebäude wird nördlich des Gebäudes von einer Baumallee in Richtung Empfangshalle gesäumt. Im südlichen Bereich nahe der Kantine/ Gastronomie sind Hochbeete mit mediterranen Kräuter- und Staudenpflanzungen vorgesehen.



The image shows a modern, multi-story building at night. The building has a curved facade on the left side and a series of windows on the right. The interior lights are on, and some people can be seen inside. A semi-transparent white rectangular overlay is placed in the center of the image, containing the text. The overall scene is illuminated by the building's lights and some external lighting, creating a warm and modern atmosphere.

Grundrisse

Maximale Flexibilität von
Open Space bis Private Space

Mietflächen

Mietflächen:

ca. 32.200 m² GIF Gesamtfläche

Office/Büro:

ca. 28.700 m² GIF

Atelier, Kita, Gastro, Mensa, Lager:

ca. 3.500 m² GIF

Geförderte Flächen (u.a. WISTA):

ca. 2.800 m² GIF Office/Büro und Ateliers

Büroeinheiten

Einzel- und Doppelbüros,
flexible Raumplanung möglich

Arbeitsplätze

1.100 AP in Zellenbüros

Potenzial für ca. **1.500 AP** in Open-Space-Flächen



Beispiel Grundriss 1. OG

ARBEITSPLÄTZE

154 AP

THEMENGÄRTEN

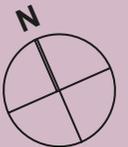
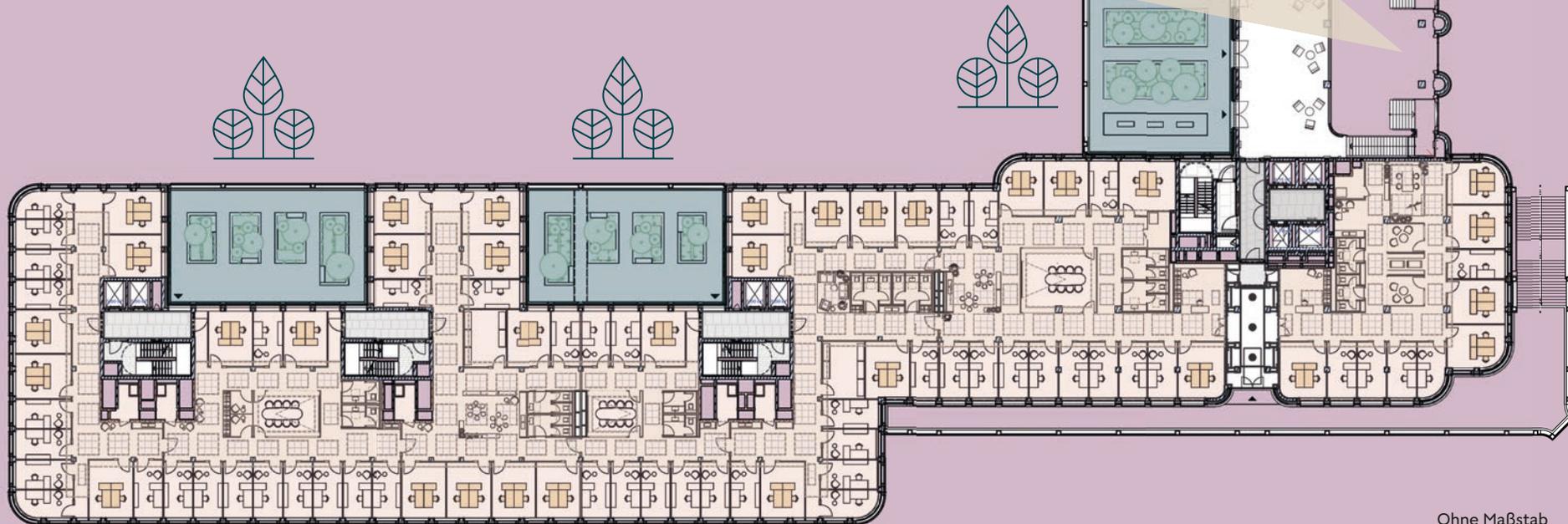
Schattengärten

Aufenthaltsqualität und Frischluftzufuhr

Friedrich-Krause-Ufer



Nordhafen



Ohne Maßstab

Europacity





Projektentwickler

Optima-Aegidius- Firmengruppe



Über 50 Jahre Erfahrung als Bauträger und Investor in München, Berlin, Dresden, Toronto New York, Detroit und Cadiz

Inhabergeführtes Familienunternehmen

Rund 2 Mrd. € realisiertes Investmentvolumen

Aktuelle Pipeline: 330.000 m² BGF –
rund 2,4 Mrd. € Volumen

REFERENZEN (AUSWAHL)

- SpreeOne, Berlin, 21.000 m²
- M8 am Werksviertel, München, 16.000 m²
- New Eastside Munich, München, 21.000 m²
- SOuth HOrizon, München, 31.000 m²
- Parkstadt Schwabing, München, 38.000 m²
- Nymphenburger Höfe, München, 70.000 m²
- Opernlofts/Gutenberghöfe 15.000 m²



SpreeOne Berlin

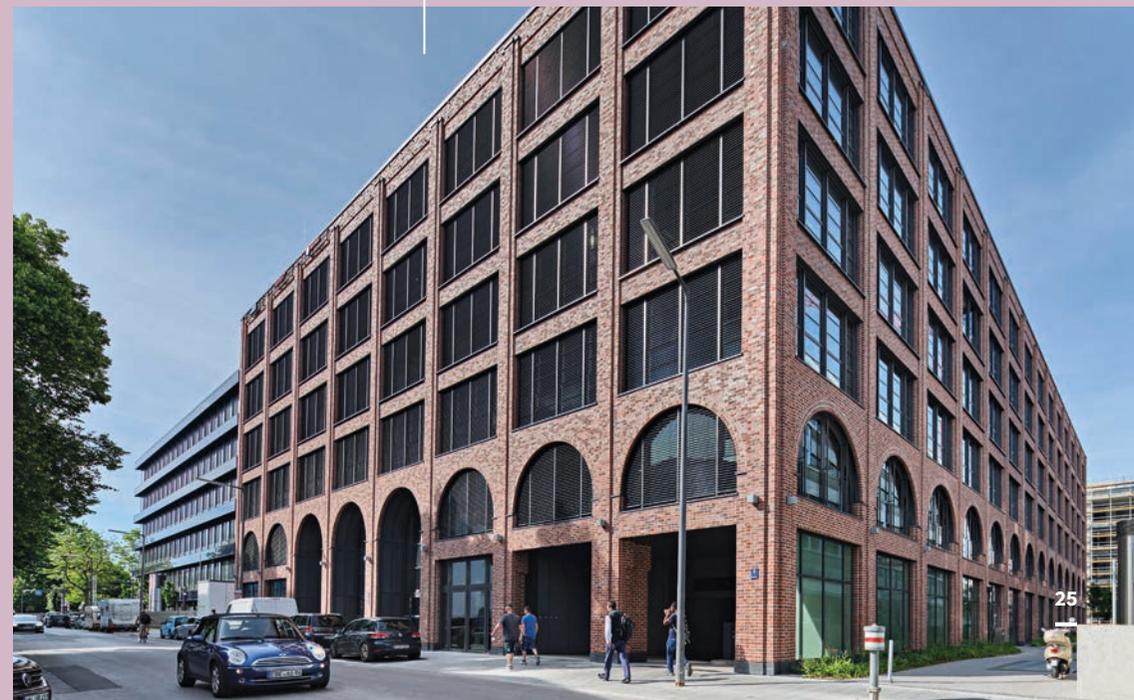
FLÄCHE 21.000 m² BGF

MIETER Daimler-Benz (MBITION)

FLÄCHE 16.000 m² BGF

MIETER Jochen Schweizer/mydays, Brainloop, Spaces, Think Project

M8 München



IKR Bauträger und Beteiligungsgesellschaft GmbH

IKR-Bauträger/Projektsteuerung

Über 45 Jahre Erfahrung in München und Berlin

Inhabergeführtes Familienunternehmen

Langjährige Partnerschaft mit Optima

Gesamtleistung:
ca. 2,5 Mio. m² realisierte Projekte

REFERENZEN (AUSWAHL)

- Spreebogen Berlin (ehemaliges Innenministerium), 120.000 m²
- Estrel Hotel, 51.000 m²
- Checkpoint Charlie, 60.000 m²



New Eastside Munich
München

FLÄCHE 21.000 m² BGF
MIETER adesso, G+J, Moxa



Nöfer Architekten

NÖFER ARCHITEKTEN
Nöfer Gesellschaft von Architekten mbH

23 Jahre Erfahrung in Berlin
und überregional

25 Mitarbeiter

Projektvolumina realisiert bis 300 Mio. €

REFERENZEN (AUSWAHL)

- Upside/Max und Moritz am Ostbahnhof
- Palais Holler am Kurfürstendamm
- SpreeOne an der Dovesstraße



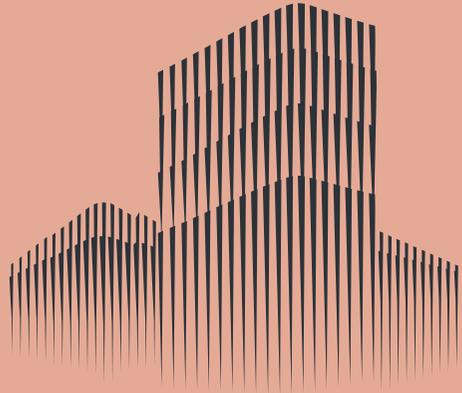
Upside/Max und Moritz
Berlin

Palais Holler
Berlin





Kontakt



THIRTY EIGHT BERLIN

Ein Projekt der
Optima-Aegidius-Firmengruppe
und der IKR Bauträger und Beteiligungsgesellschaft GmbH

Nymphenburger Beteiligungs AG
Nymphenburger Straße 4
80335 München

Telefon: +49-(0)89-55 25 03-0
Mail: info@optima-firmengruppe.de
www.optima-firmengruppe.de

Disclaimer

Thirty Eight Berlin

All copyrights and other commercial property rights to drafted ideas, layouts, concepts, etc. remain with the author even after delivery. Any use, change or duplication of the ideas, layouts, concepts, etc. provided requires the prior written consent of the author.

Sämtliche Urheberrechte und sonstige gewerbliche Schutzrechte an entworfenen Ideen, Layouts, Konzeptionen etc. bleiben auch nach Übergabe allein beim Urheber. Jede Nutzung und Verwertung, Änderung oder Vervielfältigung der überlassenen Ideen, Layouts, Konzeptionen etc. bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Urhebers.

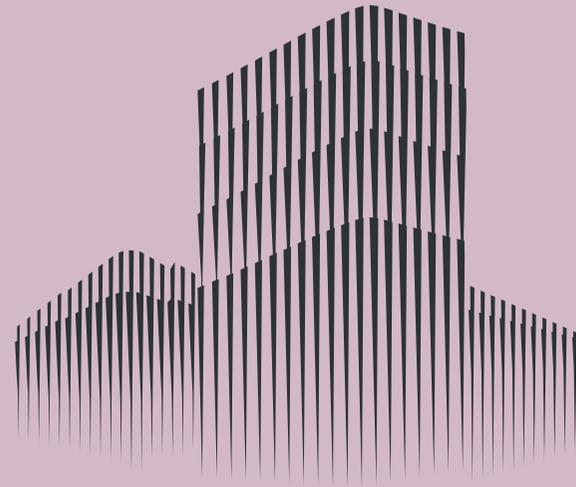
The images of buildings or landscape architecture and interior visualizations contained in the presentation represent the illustrators's perspective. Possible furnishing and equipment suggestions contained therein are merely exemplary representations that may still vary and are not the subject of the building description. For the type and scope of the execution, only the rental contract and its attachments (building description, plans, etc.) are mandatory. Changes of all kinds are expressly reserved.

Die in der Präsentation enthaltenen Gebäude- bzw. Freiflächenabbildungen und Innenraumvisualisierungen sind Darstellungen aus Sicht des Visualisierers. Eventuell darin enthaltene Möblierungs- und Ausstattungsvorschläge sind lediglich beispielhafte Darstellungen, die noch variieren können und nicht Gegenstand der Baubeschreibung sind. Für Art und Umfang der Ausführung sind allein der Mietvertrag nebst Anlagen (Baubeschreibung, Pläne usw.) verbindlich. Änderungen aller Art bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Pictures: Optima-Aegidius-Firmengruppe, Nöfer Architekten, Adobe Stock, Unsplash, istockphoto
Branding, Design, Layout: januargrün, München



THIRTY EIGHT BERLIN



THIRTY EIGHT BERLIN