



Berliner Straße 135, Potsdam

Büroflächen

Quantum



Lage in der Übersicht



Lage im Detail



Das Ensemble

Das 1995 sanierte und teilweise neu errichtete Büroensemble liegt im Grenzbereich der Berliner Vorstadt und der nördlichen Innenstadt und besteht aus den Bauteilen A, F, G, H und K. Die Bauteile A, F, H und K stehen unter Denkmalschutz. Der Bauteil G wurde 1995 neu errichtet.

Der repräsentative Baukörper A stellt sich als 5-geschossiges Bürohaus mit Souterrain und Dachgeschoss dar. Die übrigen Gebäudeteile verfügen über zwei bzw. drei Geschosse. Im Souterrain des Bauteils A befinden sich Archiv- und Technikflächen. Die übrigen Bauteile sind nicht unterkellert.

Die Gebäude sind in Massivbauweise errichtet. Die horizontal strukturierten Fassaden sind überwiegend als Ziegelfassaden erstellt und teilweise durch Sandsteinelemente gegliedert.

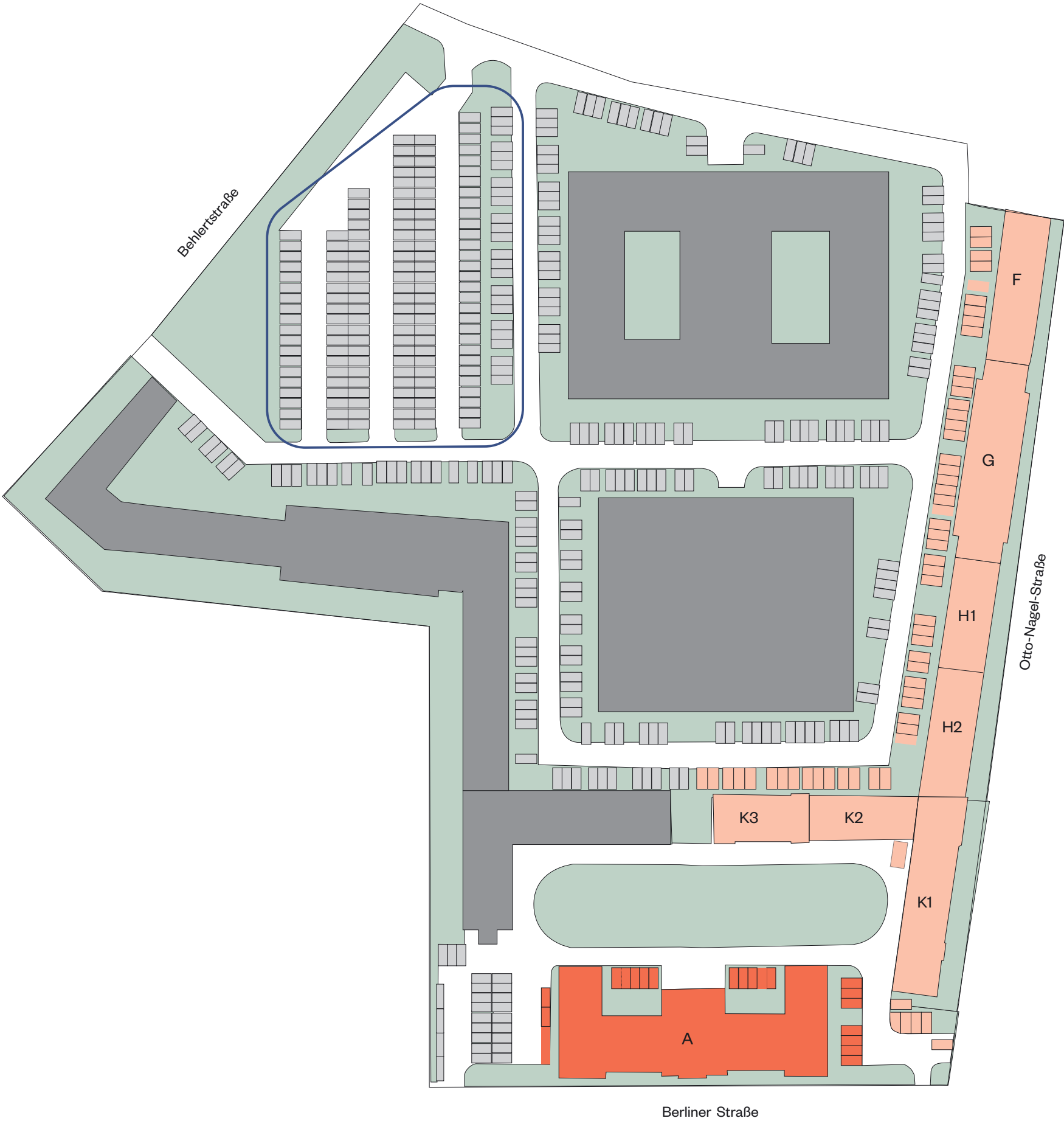
Die einzelnen Bauteile sind konstruktiv und gebäudetechnisch voneinander unabhängig erstellt. Die Erschließung der einzelnen Baukörper erfolgt über repräsentativ gestaltete Eingangsbereiche mit jeweils eigenen Treppenhaukernen inkl. Aufzugsanlagen. Die Grundrisse der 2-geschossigen Bauteile sind flexibel gestaltbar, sodass unterschiedliche Büro-Konfigurationen (Großraum-, Gruppen-, Zellenbüros) realisierbar sind.

In den großzügig angelegten Außenanlagen stehen insgesamt 103 Pkw-Stellplätze zur Verfügung.



Das Ensemble

-  HAUS A
-  HAUS F, G, H1, H2 K1, K2, K3
-  STELLPLÄTZE (70 STK.)
-  GRÜNFLÄCHEN





Lagebeschreibung

Das Gebäudeensemble befindet sich in einer etablierten Bürolage im Grenzbereich der Teilmärkte Nördliche Innenstadt und Berliner Vorstadt

Das unmittelbare Umfeld des Objektes ist geprägt durch Büronutzung sowie staatliche Institutionen und wird als Standort insbesondere von Technologie- und Telekommunikations-Unternehmen sowie juristischen Einrichtungen (Arbeitsgericht, Rechtsanwaltsbüros) bevorzugt. Das Potsdamer Zentrum ist ca. 2 km entfernt. Eine Versorgung des täglichen Bedarfs ist im unmittelbaren Umfeld gegeben.

Verkehrsanbindung

Der Standort ist mit der Straßenbahn- und Bushaltestelle Schiffbauergasse/Berliner Straße in fußläufiger Entfernung an das ÖPNV-Netz angebunden. Über die Berliner Straße ist das Objekt hervorragend für den Individualverkehr erschlossen. Die Autobahnen A2 und der Berliner Ring sind in ca. 10 Minuten erreichbar.

Objektdaten in der Übersicht

Adresse	Berliner Straße 135, 14467 Potsdam
Lage	Nördliche Innenstadt, Potsdam
Objekt	Büroensemble, Haus A
Nutzung	Büro
Mietfläche	4.713 m²
Verfügbarkeit	2028 (nach Abstimmung ggf. früher)

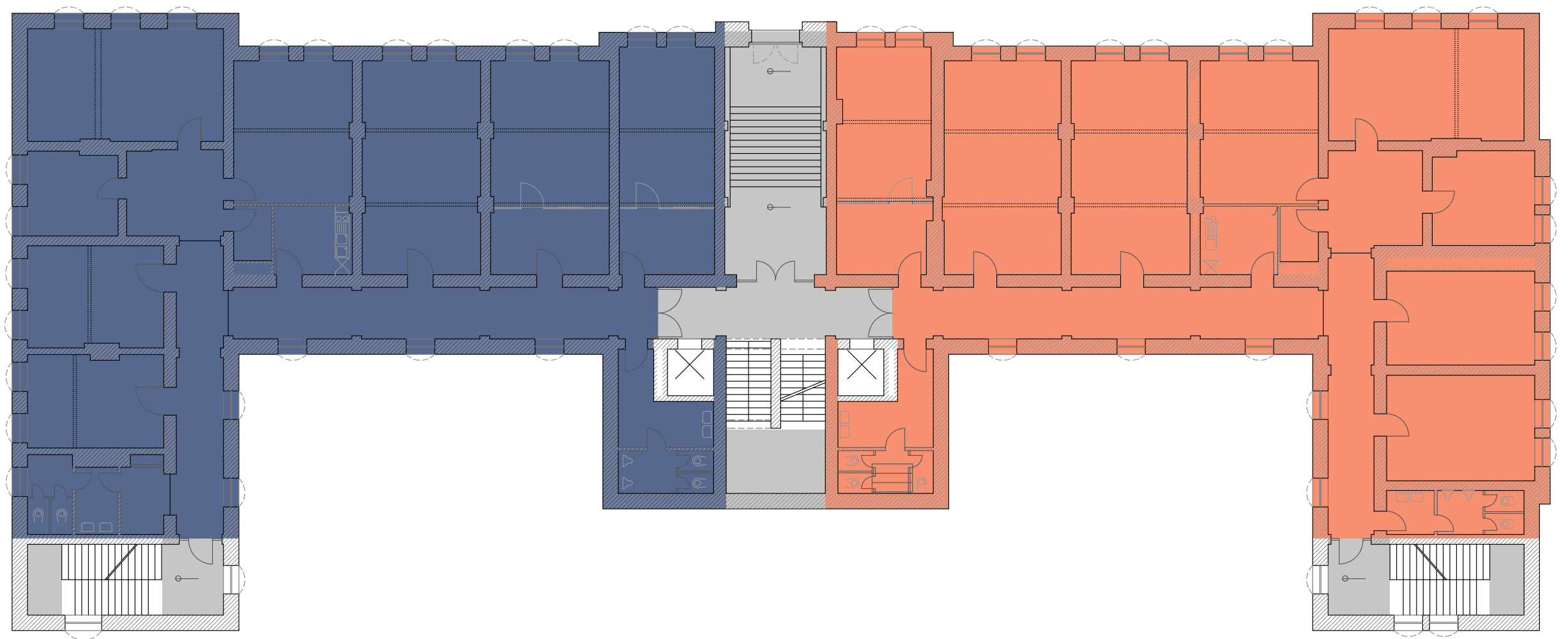


Erdgeschoss

Mietfläche Nord
411,25 m²

Mietfläche Süd
408,32 m²

Allgemeinfläche

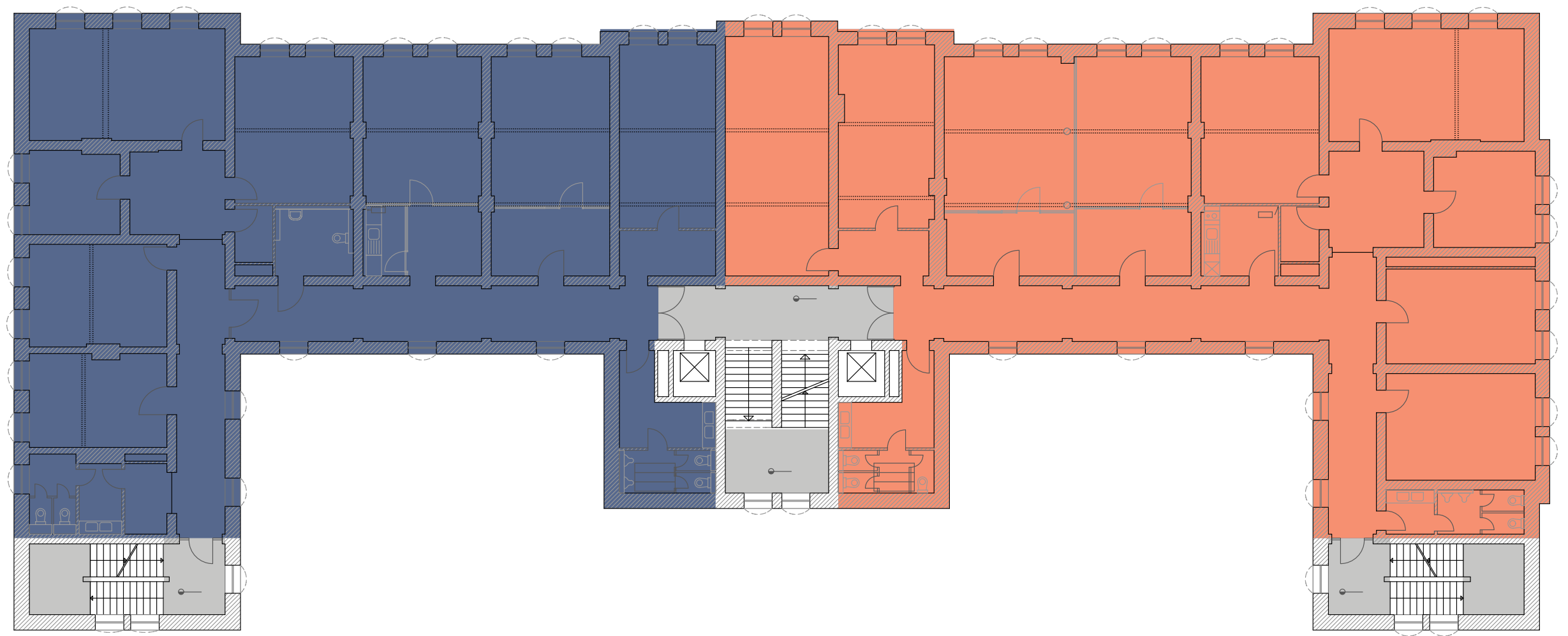


1. Obergeschoss

● Mietfläche Nord
415,79 m²

● Mietfläche Süd
470,25 m²

● Gemeinfläche

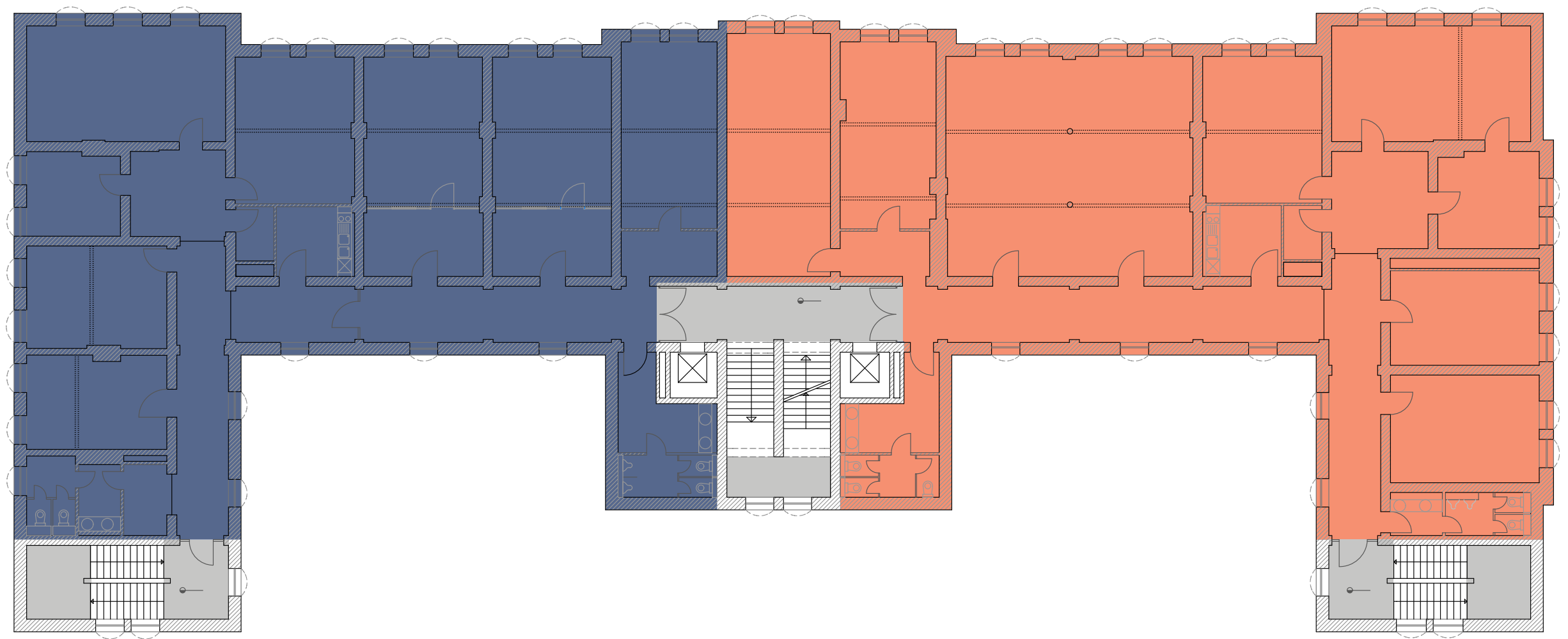


2. Obergeschoss

● Mietfläche Nord
423,90 m²

● Mietfläche Süd
475,58 m²

● Allgemeinfläche



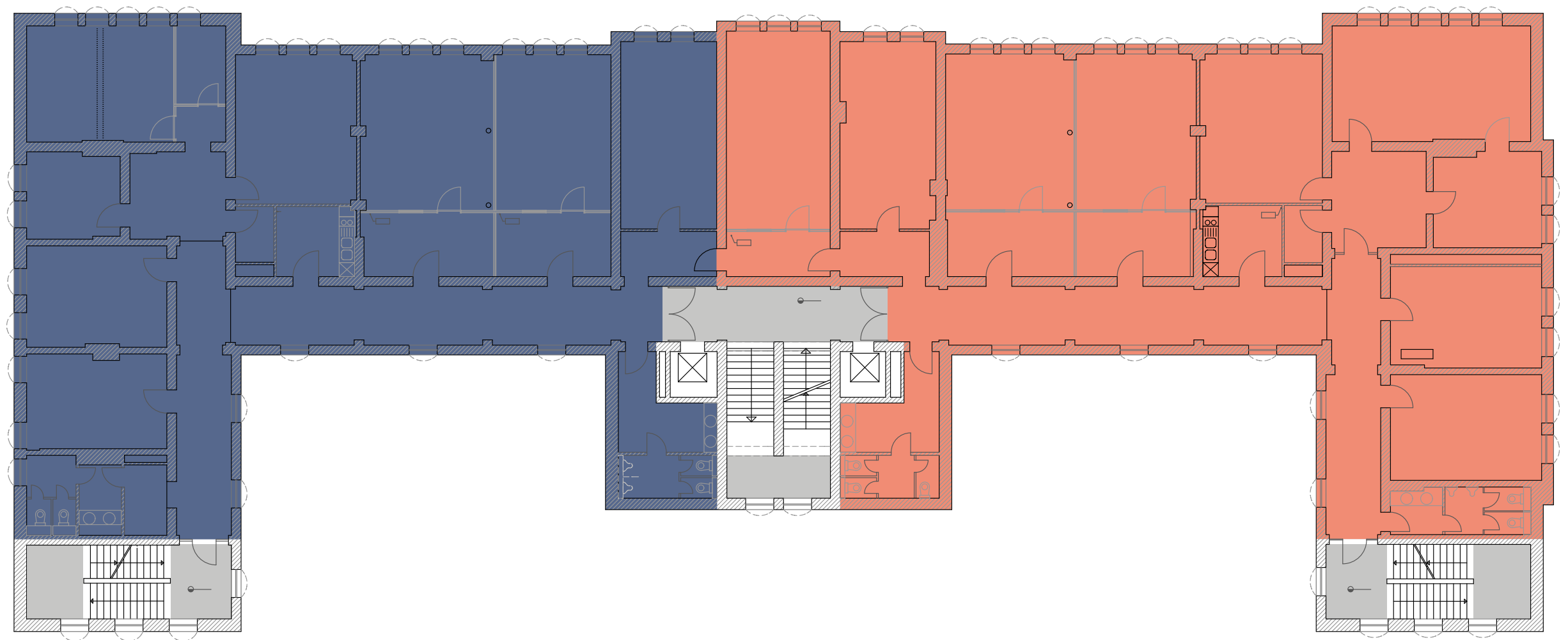
ohne Maßstab

3. Obergeschoss

Mietfläche Nord
435,58 m²

Mietfläche Süd
488,24 m²

Allgemeinfläche



4. Obergeschoss

Mietfläche Nord
538,67 m²

Mietfläche Süd
389,49 m²

Allgemeinfläche



Ausstattung

- Behindertengerechte Erschließung sowie behindertengerechtes WC vorhanden
- 2 behindertenfreundliche Aufzüge zur Erschließung der Geschosse vorhanden
- Alle Geschosse sind hälftig teilbar
- Insgesamt 4 getrennte Sanitärbereiche pro Geschoss bzw. bei Teilung jeweils 2 getrennte Sanitäreinrichtungen pro Mietfläche
- Teilweise Trennwände in Trockenbau
- Teilweise Glaselemente mit Ganzglastüren
- 2 Teeküchen pro Geschoss bzw. bei Teilung 1 Teeküche pro Mietfläche (Mieterwünsche verhandelbar)
- Derzeit Teppichboden in den Büroflächen sowie Eichenparkett in den Flurbereichen (alternative Bodenbeläge verhandelbar)
- Blendschutz als vertikale Lamellen an den Fenstern der Büroflächen
- IT-Verkabelung CAT 7
- Beleuchtung: Derzeit Pendelleuchten, werden in Abstimmung mit dem Mieter auf LED-Leuchten umgerüstet
- Gekühlte Serverräume
- Lagerflächen vorhanden
- Letzte Modernisierung der Mietflächen war Ende 2011
- Weitere Ausstattungsmerkmale verhandelbar



Kennzahlen

Geschoss	Nutzung	Mietbereich	Mietfläche	Mietzins/Nebenkosten in EUR/m²/mtl.
4. Obergeschoss	Büro	Gesamt	928,16 m²	ab 13,50 €/ m²
		Nord	538,67 m²	
		Süd	389,49 m²	
3. Obergeschoss	Büro	Gesamt	923,82 m²	ab 13,50 €/ m²
		Nord	435,58 m²	
		Süd	488,24 m²	
2. Obergeschoss	Büro	Gesamt	899,48 m²	ab 13,50 €/ m²
		Nord	423,90 m²	
		Süd	475,58 m²	
1. Obergeschoss	Büro	Gesamt	886,04 m²	ab 13,50 €/ m²
		Nord	415,79 m²	
		Süd	470,25 m²	
Erdgeschoss	Büro	Gesamt	819,58 m²	ab 13,50 €/ m²
		Nord	411,25 m²	
		Süd	408,32 m²	
Erdgeschoss – 4. Obergeschoss	Büro	Gesamt	4.457,08 m²	ab 13,50 €/ m²
UG	Lager		255,86 m²	6,00 €/ m²
Nebenkostenvorauszahlung				3,00 €/ m²

Alle genannten Konditionen verstehen sich zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 19 %.
Alle Angaben sind als Circa-Maße zu verstehen und können Änderungen unterliegen.
Der genannte Mietzins beinhaltet eine Grundrenovierung der Mietflächen und ist abhängig von etwaigen Ausbauwünschen des Mieters.



Ihr Ansprechpartner



André Kluger

Quantum Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Dornbusch 4
20095 Hamburg

+49 40 41 43 30 – 520
akl@quantum.ag

Impressum

©2026 Quantum Immobilien AG, Dornbusch 4, 20095 Hamburg, www.quantum.ag

Objektfotos: Carsten Brügmann, Barmstedt

Die Verwendung, Reproduktion und Weitergabe an Dritte ist nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der Quantum Immobilien AG erlaubt.

Die Inhalte dieser Broschüre dienen nur zur Information und stellen kein vertragliches Angebot dar. Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungsumfang. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Änderungen/Irrtümer vorbehalten.

Stand Februar 2026.