

03 WILLKOMMEN
04 FAKTEN
06 OBJEKT
11 GRUNDRISSE
17 UMGEBUNG
22 HINWEISE



THORWALDSEN HAUS

WILLKOMMEN
03 th

Bertel (Albert) Thorvaldsen war ein dänischer Bildhauer und Maler mit isländischen Wurzeln. Als Künstler des Klassizismus waren ihm eine schlichte und klare Formsprache wichtig. Viele seiner Werke gehen über die reine Darstellung der Realität hinaus. So ist der Reliefzyklus der vier Jahreszeiten als Allegorie der Lebensalter gestaltet.

In diesem Exposé werden die Darstellungen der Reliefs von Thorvaldsens Zeitgenossen der Literatur begleitet.

Im urban geprägten nordöstlichen Bereich des bürgerlichen Bezirks Steglitz, der im Süden in grünen Villenvierteln mündet, liegt das charmante Bismarckviertel. Der zu Beginn des 20. Jahrhunderts entstandene Kiez ist ruhig und familienfreundlich, mit zahlreichen Altbauten und grünen Bäumen entlang kleiner Straßen. Dabei liegt er nur einen kurzen Fußweg von den zahlreichen Shoppingangeboten auf der bekannten Steglitzer Schloßstraße entfernt. Direkt ans Bismarckviertel grenzt der idyllische Dürerkiez, der bereits zum quirligen Schöneberg gehört. Auch in der schönen, nach Künstlern benannten Siedlung treffen sich Anwohner in gemütlichen Cafés zum entspannten Feierabendausklang. Und mitten zwischen diesen beiden Kiezen, liegt das Objekt in der Thorwaldsenstraße 26.

Das Haus ist eine Besonderheit in der nach dem dänischen Bildhauer Bertel Thorvaldsen (1770-1844) benannten Straße. Bereits in den historischen Plänen wird der Name „Thorwaldsen Haus“ erwähnt, welcher als Schriftzug auch heute wieder den straßenseitigen Giebel schmückt. Beim genaueren Betrachten erschließt sich die Hommage an den Künstler. In der Fassade sind vier Rundreliefs erhalten, welche ein Werk von Thorvaldsen darstellen: die vier Jahreszeiten als Allegorie für die Lebensalter. In der Architektur zeigt sich vereinzelt die Formsprache seiner Schaffensperiode: die Einfachheit und Schönheit des Klassizismus finden sich in Details im Haus und in den Wohnungen wieder.



aUF EINEN bLICK

Immobilie

Thorwaldsenstraße 26
12157 Berlin

Baujahr: 1911

Geschosse: KG, EG, HP, 1.-4.OG, DG

Einheiten: 17 Wohneinheiten (derzeit*)

2 Gewerbeeinheiten

Garagen und Lagerräume

Stellplätze: 5 Garagen

Zimmer: 2, 3 und 4 Zimmer

Flächen: ca. 65 m² bis 111 m²

Heizung: vorw. Gasetagenheizung

Warmwasser: Dezentrale Versorgung

* Die Baugenehmigung für den Dachgeschossausbau sieht 3 Wohnungen mit Aufzug vor. Der Ausbau ist dem jeweiligen Eigentümer des Dachgeschosses vorbehalten.

Perspektive

Für etwaigen Instandhaltungsbedarf am Gemeinschaftseigentum wird eine Rücklage angelegt, die bereits in den Kaufpreisen enthalten ist. Die neu entstehende Wohnungseigentümergeinschaft kann hierdurch bereits in den ersten Jahren Maßnahmen am Objekt beschließen.

Weitere Informationen und Details können den Kaufvertragsregelungen entnommen werden.

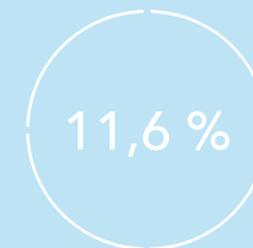
Lage



Der bürgerlich geprägte Süden zeichnet sich durch eine beständig wachsende Nachfrage nach Wohnimmobilien aus, vor allem in den beliebten typischen Altbauvierteln. Dabei locken kulturelle Angebote, nahegelegene Schulen und kurze Arbeitswege in die Innenstadt besonders auch Familien ins Bismarckviertel.

Derzeit prägt ein mittlerer Familienanteil mit einem mittleren Altersdurchschnitt den Bezirk, der zugleich eine für Berlin vergleichsweise hohe Kaufkraft aufweist. Die Kaufpreisentwicklung für Immobilien ist in Steglitz in den letzten Jahren beständig positiv und es sind mit dem zunehmenden Ausbau alter Bestandsbebauung sowie dem wachsenden Trend, etwas außerhalb der City zu wohnen, langfristig weitere Steigerungen zu erwarten.

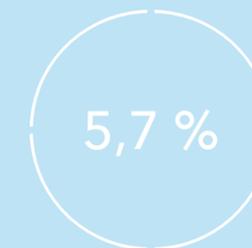
Investment



Kaufpreisentwicklung
Eigentumswohnungen
Steigerung Vergleich Vor-
jahr Steglitz-Zehlendorf
(2019)¹



höchste Kaufkraft
Berlins im Bezirk
Steglitz-Zehlendorf
(in €/Monat je Haushalt
in 2019)¹



niedrigste
Arbeitslosenquote
Berlins im Bezirk
Steglitz-Zehlendorf
(2019)¹



Ranking Berlins im
„Emerging Trends Europe
Survey 2019“ (Vergleich
30 europäischer Städte
zum Anlagepotential von
Immobilienwerten)²

Quellen:

¹ CBRE GmbH/ Berlin Hyp AG, Wohnmarktreport 2020 Berlin

² Emerging Trends in Real Estate 2020 (PwC & Urban Land Institute), London

”
DEINE WEISHEIT
SEI DIE WEISHEIT
DER GRAUEN HAARE,
ABER DEIN HERZ –
DEIN HERZ SEI
DAS HERZ
DER UNSCHULDIGEN
KINDHEIT.

“

[f. SCHILLER]

Allegorie: Knabe und junge Frau
Attribute: Blumenkranz

Der Frühling als Symbol der Erneuerung des Lebens.
Unschuld und Fruchtbarkeit kennzeichnen den Beginn des
Zyklus.

FRÜHLING
KINDHEIT th





das haus

OBJEKT
06 th

Das Gebäude ist stilistisch der Reformarchitektur, zeitlich der Vormoderne zugeordnet. Traditionelle Bauformen und regionale Materialien finden wieder Einzug im Wohnungsbau und das Fenster wird zum eigenständigen Gestaltungselement. Anstatt in konventioneller Weise in Blöcken zu bauen, bemühen sich die Architekten in dieser Zeit um aufgelöste Blockformen mit unregelmäßig geschnittenen Anlagen. Asymmetrie in der Fassade und in den Grundrissen sind für diese Reformarchitektur charakteristisch.

Das 1911 im Stil der Reformarchitektur erbaute Objekt sticht zwischen den umliegenden Altbauten durch seine auffallend schöne Fassade hervor: Der schlichte, edle Charakter zeigt sich in der Anordnung und Gestaltung der Fenster und Balkone. Die dekorativen Reliefs nach Thorwaldsens vier Jahreszeiten setzen im Zusammenspiel mit der klaren, harmonischen Fassade stilvoll Akzente und machen das Haus zum Blickfang der Straße.

Das Thorwaldsen Haus gliedert sich in ein Vorderhaus und ein Gartenhaus, die als Gesamtgebäude miteinander verbunden sind. In der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss befand sich von 1919 bis 1959 ein Kino, wodurch diese Räume eine Deckenhöhe von bis zu ca. fünf Metern haben. In den Treppenhäusern sind bauzeitliche Elemente erhalten geblieben.



„
SISALLÄUFER,
GEDRECHSELTE
TREPPENGELÄNDER
UND KASSETTENTÜREN
SCHAFFEN TYPISCHES
ALTBAUAMBIENTE.
“

OBJEKT

07

th



”
HOHE DECKEN
UND RUNDBÖGEN
EMPFANGEN
BEWOHNER SOWIE
BESUCHER IM
VORDERHAUS.
“

OBJEKT
08 th

Die Wohnungen im Vorderhaus haben einen Blick auf die Straße und den ersten Hof. Im Gartenhaus befinden sich je drei Wohneinheiten auf jeder Etage inkl. Zwischenetage und haben einen Blick auf den ersten Hof sowie auf den begrünten Innenhof der Blockrandbebauung mit altem Baumbestand und südwestlicher Ausrichtung. Auf ca. 65 m² bis 111 m² bieten die gut geschnittenen Wohneinheiten mit zwei, drei oder vier Zimmern geräumige Küchen, einen eigenen Balkon und vorwiegend Tageslichtbäder. Einige Wohnungen haben einen zusätzlichen Wintergarten.

In vielen Wohneinheiten finden sich rund um die Deckenleuchten dekorative Stuckrosetten, die das historische Berliner Altbauflair der Fassade auch in den Innenräumen fortsetzen. Zum Charme der Wohnungen tragen auch die typischen Kassettentüren sowie die schönen Holzböden - mit Dielen oder mit Parkett - bei. Als Fenster sind teilweise noch die klassischen Doppelkastenfenster erhalten, teilweise wurden bereits Kunststofffenster eingebaut. Die einzelnen Wohneinheiten befinden sich in unterschiedlichem Zustand und werden im jeweiligen Ist-Zustand verkauft.



Unverbindliche Architekturvisualisierung des Dachgeschossausbaus.

Die Baugenehmigung für den Dachgeschossausbau sieht 3 Wohnungen mit Aufzug vor. Der Ausbau ist dem jeweiligen Eigentümer des Dachgeschosses vorbehalten.

OBJEKT
09 th



”

ZEIGE MAN
DOCH DEM JÜNGLING
DES EDEL REIFENDEN
ALTERS WERT
UND DEM ALTER
DIE JUGEND,
DASS BEIDE DES EWIGEN
KREISES SICH ERFREUEN
UND SO SICH
LEBEN IM LEBEN
VOLLENDE.

“

[j. w. VON GOETHE]

Allegorie: Jüngling
Attribute: Sichel und Ähren

Die reifen Früchte des Sommers zeigen die Kraft und die Reize der Natur in der Lebensphase der Jugend.

SOMMER
jugend th



KELLERGESCHOSS GARAGEN & LAGER

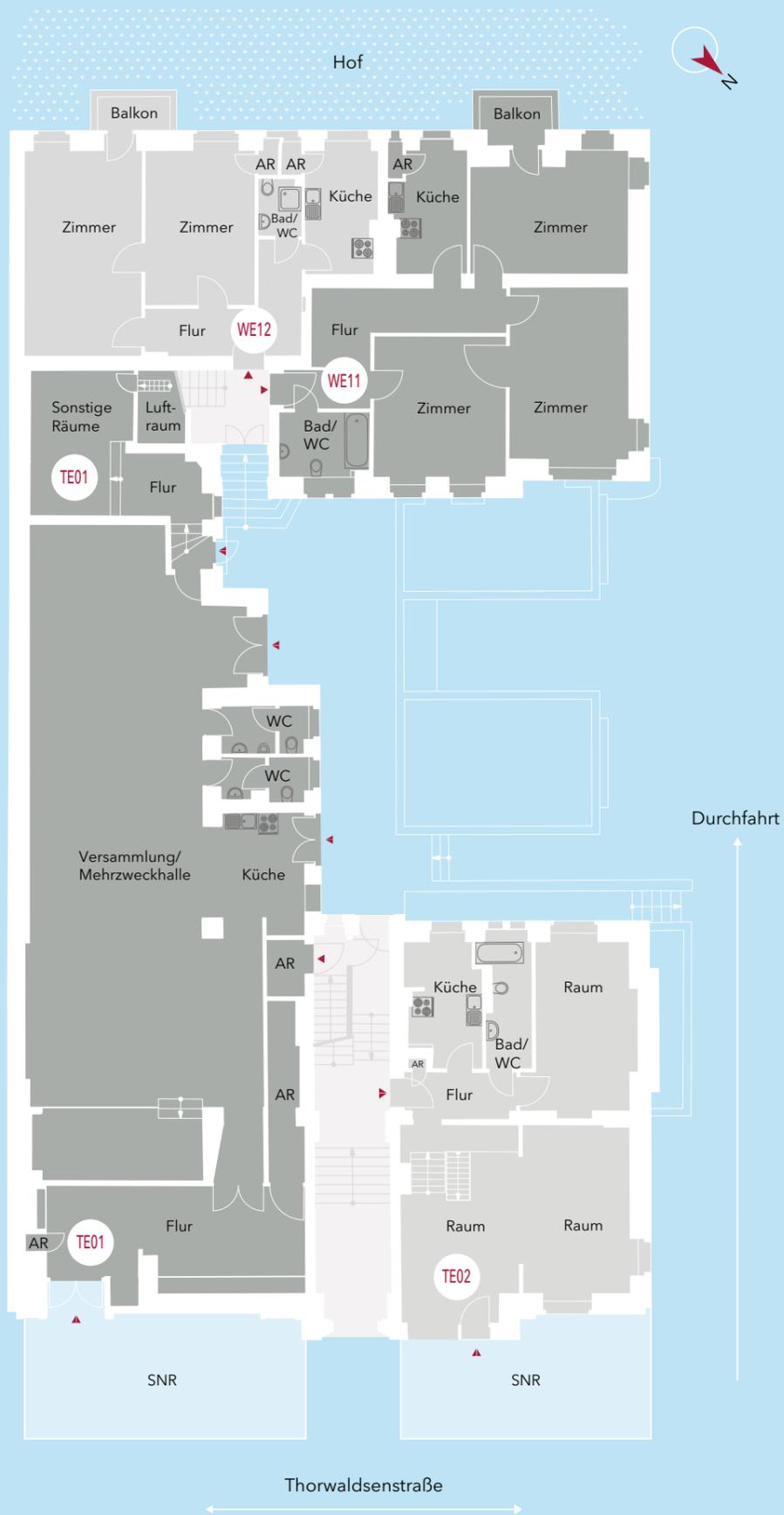


<i>Einheit</i>	<i>Zimmer</i>	<i>Fläche</i>	<i>Lage</i>	<i>Geschoss</i>
TE G01	1 Garage	ca. 20 m ²	Hofzufahrt	EG
TE G02	1 Garage	ca. 15 m ²	Hofzufahrt	EG
TE G03	1 Garage	ca. 7 m ²	Gartenhaus	EG
TE G04	1 Garage	ca. 10 m ²	Gartenhaus	EG
TE G05	1 Garage + 1 R.	ca. 16 m ²	Gartenhaus	EG
TE 02	5 Lagerräume	ca. 75 m ²	Vorderhaus	KG
TE L1	2 Lagerräume	ca. 108 m ²	Hofzufahrt	KG
TE L2	1 Lagerraum	ca. 30 m ²	Gartenhaus	KG

eRDGESCHOSS & hOCHPARTERRE

gRUNDRISS
12 *th*

Untergeschoss TE 01



<i>Einheit</i>	<i>Zimmer</i>	<i>Fläche</i>	<i>Aufgang</i>	<i>Lage</i>	<i>Balkon</i>
TE 01	2 Räume	ca. 196 m ²	Vorderhaus	EG & HP	-
	1 Lagerraum	ca. 10 m ²	Vorderhaus	UG	-
TE 02	3 Räume	ca. 75 m ²	Vorderhaus	EG & HP	-
WE 11	3 Zimmer	ca. 87 m ²	Gartenhaus	HP rechts	1 Balkon
WE 12	2 Zimmer	ca. 65 m ²	Gartenhaus	HP links	1 Balkon



sanierter Beispielswohnung (WE 14)



1. OBERGESCHOSS

gRUNDRISSSE 13 th

<i>Einheit</i>	<i>Zimmer</i>	<i>Fläche</i>	<i>Aufgang</i>	<i>Lage</i>	<i>Balkon</i>
WE 03	4 Zimmer	ca. 106 m ²	Vorderhaus	links	2 Balkone
WE 04	3 Zimmer	ca. 111 m ²	Vorderhaus	rechts	1 Balkon und 1 Wintergarten
WE 13	2 Zimmer	ca. 70 m ²	Gartenhaus (SF)	Zwischenetage	1 Balkon
WE 14	3 Zimmer	ca. 88 m ²	Gartenhaus	rechts	1 Balkon
WE 15	2 Zimmer	ca. 65 m ²	Gartenhaus	links	1 Balkon



Beispielwohnung (WE 08)



2. OBERGESCHOSS

gRUNDRISSSE 14 th

<i>Einheit</i>	<i>Zimmer</i>	<i>Fläche</i>	<i>Aufgang</i>	<i>Lage</i>	<i>Balkon</i>
WE 05	4 Zimmer	ca. 107 m ²	Vorderhaus	links	2 Balkone
WE 06	3 Zimmer	ca. 109 m ²	Vorderhaus	rechts	1 Balkon + 1 WG
WE 16	2 Zimmer	ca. 70 m ²	Gartenhaus (SF)	Zwischenetage	1 Loggia
WE 17	3 Zimmer	ca. 90 m ²	Gartenhaus	rechts	1 Balkon
WE 18	2 Zimmer	ca. 66 m ²	Gartenhaus	links	1 Balkon



Beispielwohnung (WE 08)

3. OBERGESCHOSS

gRUNDRISSSE
15 *th*



<i>Einheit</i>	<i>Zimmer</i>	<i>Fläche</i>	<i>Aufgang</i>	<i>Lage</i>	<i>Balkon</i>
WE 07	4 Zimmer	ca. 108 m ²	Vorderhaus	links	2 Balkone
WE 08	3 Zimmer	ca. 108 m ²	Vorderhaus	rechts	2 Balkone
WE 19	2 Zimmer	ca. 70 m ²	Gartenhaus (SF)	Zwischenetage	1 Loggia
WE 20	3 Zimmer	ca. 90 m ²	Gartenhaus	rechts	1 Balkon
WE 21	2 Zimmer	ca. 66 m ²	Gartenhaus	links	1 Balkon



Beispielwohnung (WE 08)

”
AUCH WENN
UNS UNSERE JUGEND
LIEBE UND BLUMEN
GAB,
DAS ALTER LÄSST UNS
FREUNDE UND WEIN
HABEN.
“

[t. moORE]

Allegorie: Mann
Attribut: Weinrebe

Die Natur kommt nach der Schaffenszeit zur Ruhe und spendet Segen. Der Mensch genießt das Erreichte und Erarbeitete.

HERBST
MANNESALTER 





nACHBARSCHAFT

UMGEBUNG
17 th

Der überwiegend bürgerlich geprägte Bezirk Steglitz bietet ein familienfreundliches Wohnumfeld mit guter, über Jahrzehnte gewachsener Infrastruktur und zahlreichen Angeboten, von täglichem Bedarf bis zu Freizeit und Shopping.

In diesem Viertel erwartet Sie klassischer Berliner Altbau-Charme mit zahlreichen, traditionell gewachsenen Shopping- und Kulturangeboten. Dabei genießen Sie familiäres Kiez-Feeling, direkt vor den Toren der City West und mit kurzen Verbindungen zu allen Attraktionen der Hauptstadt.

Schon zum Frühstück genießen Sie in der direkten Umgebung eine kulinarische Auswahl, von den familiären Cafés in der nahegelegenen Cranachstraße bis zu den Bäckereien und Restaurants rund um die Feuerbachstraße. Auch beim Shopping haben Sie eine große Auswahl: Der Dürerkiez lädt zum gemütlichen Bummeln zwischen kleinen Läden ein, während Sie in der eleganten Steglitzer Schloßstraße Boutiquen sowie Geschäfte international bekannter Mode- und Kosmetikketten finden.

Darüber hinaus genießt die Umgebung eine hervorragende Verkehrsanbindung an die restliche Stadt: Von den jeweils bequem zu Fuß erreichbaren S-Bahnhöfen Priesterweg und Feuerbachstraße gelangen Sie direkt in die Innenstadt. Über die Bahnhöfe Schöneberg und Südkreuz haben Sie auch Anschluss an die Ringbahn. Außerdem liegt die Stadtautobahn A103 nicht weit entfernt. So erreichen Sie das Stadtzentrum und die City West mit Auto oder Bahn in jeweils weniger als einer halben Stunde.

Anbindung

S-Bahn: 900 m

U-Bahn: 1,2 km

Berlin Südkreuz: 3,3 km

A100: 5,6 km

Flughafen BER: 26 km

Berlin Hauptbahnhof: 9 km

A10 (Süd): 24 km

Bildung

18 Kindertagesstätten &

17 Schulen (im Umkreis von 2 km)

Freie Universität: 5 km

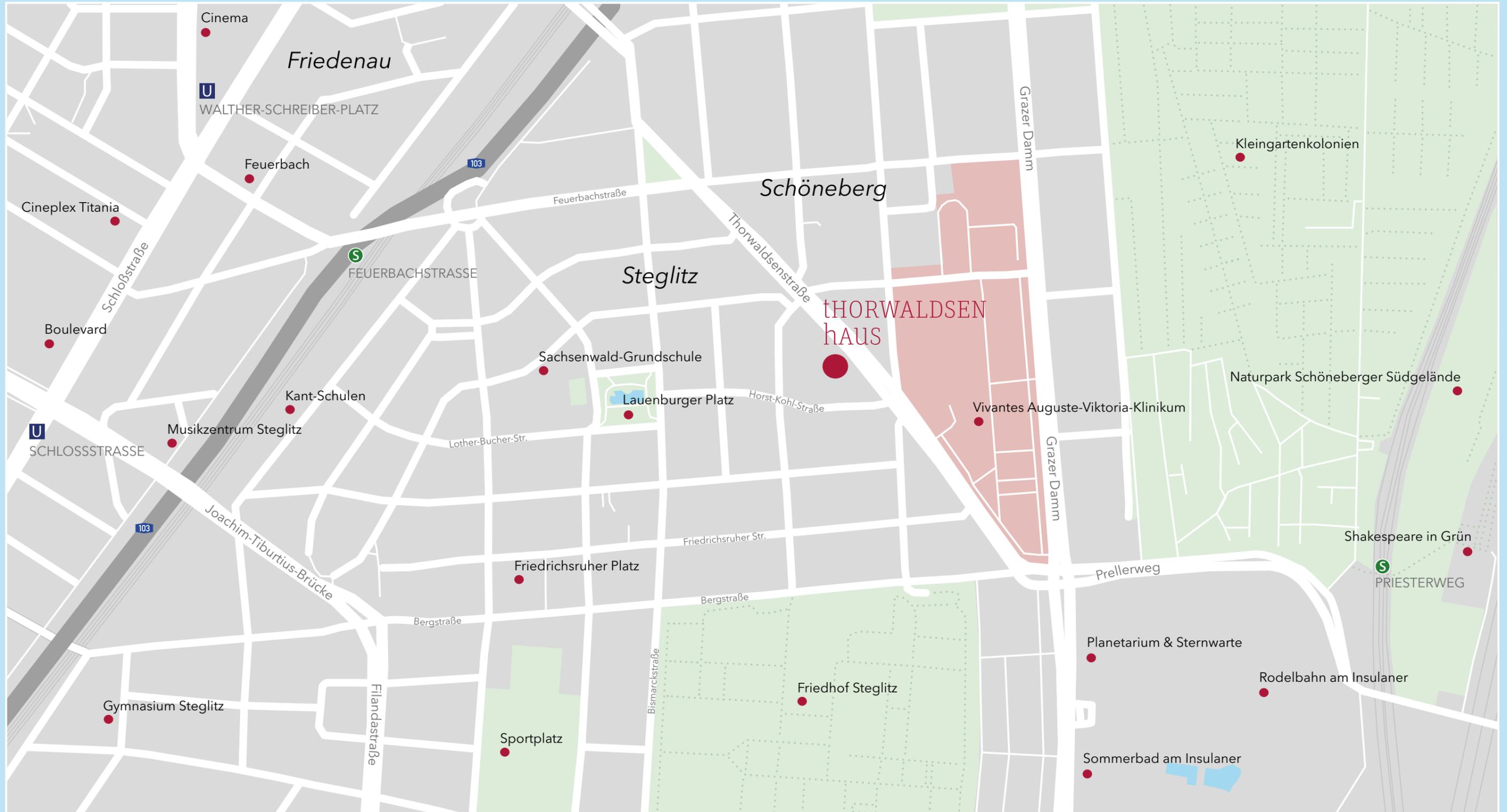
Freizeit

Shopping Steglitz: 1,2 km

Botanischer Garten: 3,3 km

Wannsee: 15 km

Wochenmarkt am Breslauer Platz: 1,5 km





Nicht weit vom Thorwaldsen Haus befindet sich das Freilichttheater Shakespeare in Grün, das im Sommer zu den kulturellen Highlights zählt.

Ebenfalls in der Nähe liegt der 78 Meter hohe Insulaner-Berg, an dem sich ein Planetarium, ein Sommerbad, ein Spielplatz und eine Rodelbahn befinden.



”

ZWEIMAL FÄRBT
SICH DAS hAAR;
ZUERST AUS DEM
bLONDEN INS bRAUNE,
BIS DAS bRAUNE
SODANN
SILBERGEDIEGEN
SICH ZEIGT.

“

[j. w. VON GOETHE]

Allegorie: Greis
Attribut: Kohlepfanne zu den Füßen

Symbolisiert durch Kälte steht der Winter als letzte Phase im
Zyklus für den Lebensausklang.

WINTER
GREISENTUM 





”
KEIN LEBENDIGES
IST EIN eINS.
IMMER IST ES
EIN VIELES.
“

INFORMATION

HINWEISE 22 th

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Auf Wunsch stehen wir Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt und zum Eigentümer gerne zur Verfügung. Die Besichtigung kann jederzeit nach Vereinbarung mit einem unserer Mitarbeiter/Beauftragten erfolgen.

Die Fotos und Visualisierungen sollen nicht die Details der Ausstattung zeigen, sondern den angestrebten Charakter und/oder ein Ausstattungsbeispiel. Visualisierungen und Fotos werden üblicherweise mit einem Weitwinkelobjektiv erstellt, um einen großen Ausschnitt darzustellen. Dadurch kann es zu perspektivischen Verzerrungen kommen, die Wirkung kann in der Realität abweichen.

Bildnachweise:

Fotos: Karime Benzakour-Knidel

Illustrationen: Helena Prodanovic

Visualisierung: lichtecht GmbH

