Exposé

Etagenwohnung in Berlin

Grunderwerbssteuer geschenkt! - Altbauwohnung mit 2 Zimmern, großer Küche und Balkon

Objekt-Nr. TS26 WE 19

Etagenwohnung

Verkauf: **239.000 €**

Telefon: 030 233203980

Thorwaldsenstraße 26
12157 Berlin
Berlin

Baujahr	1911	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	69,98 m²	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	241 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	nach Absprache		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

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. In den Treppenhäusern sind bauzeitliche Elemente erhalten geblieben. Das Thorwaldsen Haus gliedert sich in ein Vorderhaus und ein Gartenhaus, die als Gesamtgebäude miteinander verbunden sind. Die Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss bieten eine Nutzfläche zwischen 75 m² und 207 m². In einer der Einheiten befand sich von 1919 bis 1959 ein Kino, wodurch diese Räume eine Deckenhöhe von bis zu ca. fünf Metern haben.

Auf ca. 65 m² bis ca. 111 m² bieten die gut geschnittenen Wohneinheiten mit zwei, drei oder vier Zimmern geräumige Küchen, einen eigenen Balkon und vorwiegend Tageslichtbäder. 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.

Ausstattung

- WE 19

- 2 1/2 OG

- 2 Zimmer

- ca. 70 m²

- 1 Loggia

- Kellerabteil

- Stellplatz (optional, nicht im Kaufpreis inbegriffen)

- vermietet

Weitere Ausstattung:
Balkon, Keller

Sonstiges

Die Einheit wird im Ist-Zustand verkauft.

Hinweis:

Für etwaigen Instandhaltungsbedarf am Gemeinschaftseigentum wird eine Rücklage angelegt, die bereits in den Kaufpreisen enthalten ist. Die neu entstehende Wohnungseigentümergemeinschaft kann hierdurch bereits in den ersten Jahren Maßnahmen am Objekt beschließen. Weitere Informationen und Details können den Kaufvertragsregelungen entnommen werden. Der Verkäufer übernimmt für diese Einheit (TS26 WE 19) die Grunderwerbssteuer.

Lage

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.

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.

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.

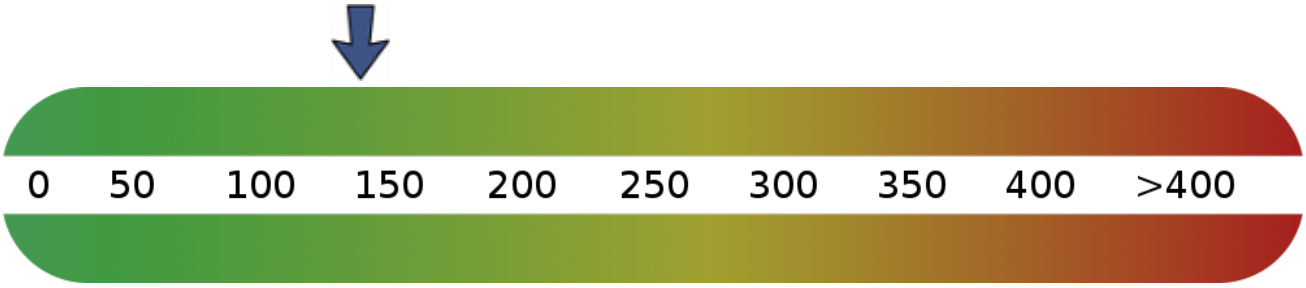
Darüber hinaus genießt die Umgebung eine hervorragende Verkehrsanbindung an die restliche Stadt: Von den jeweils bequem zu Fuß erreichbaren S-Bahnhöfen Priesterweg und Feuerbachstraße gelangen Sie direkt in die Innenstadt. Über die Bahnhöfe Schöneberg und Südkreuz haben Sie auch Anschluss an die Ringbahn. 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.

Courtage

keine Provision für Käufer

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	140,60 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie

Fassade Strassenseite

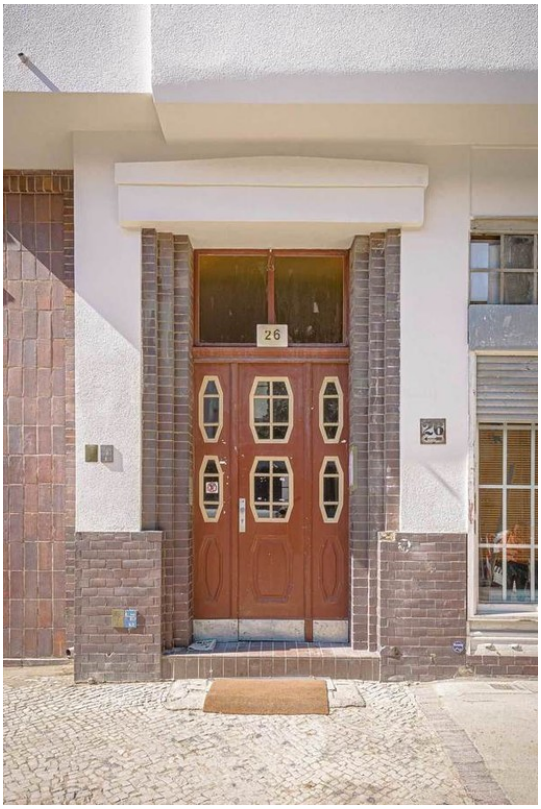
Exposé - Galerie

Ansicht Garagen

Eingangsbereich

Fassade-Gartehaus

Exposé - Galerie



Eingangstür Strassenseite

Haupteingang

Fassade Gartenhaus

Exposé - Galerie

Umgebung Café Feuerbachstrasse

Umgebung Lauenburger Platz

Exposé - Galerie

Umgebung Skatepark

Objekt

Exposé - Galerie

Fassade

Fassade Seitenflügel

Exposé - Galerie

Treppenhaus

Beispielwohnung

Exposé - Grundrisse

Grundrisse-TS26-3OG-WE19

Exposé - Anhänge

1. Grundrisse-TS26-3OG-WE19.pdf
2. Energieausweis.PDF
3. Exposé Thorwaldsen Haus.pdf
4. Exposé Thorwaldsen Haus - engl

Hof

N

WE19

Flur

Küche

Bad

AR

Zimmer

Loggia

3. OG

Thorwaldsenstraße

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung(EnEV) vom [1] 18. November 2013

Gültig bis: **20.06.2029** | **Registriernummer** [2] BE-2019-002758580 | **1**

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Thorwaldsenstraße 26, 12157 Berlin	
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude	
Baujahr Gebäude [3]	1911	
Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4]	1986 - 2015 (Gasetagenheizung)	
Anzahl Wohnungen	21	
Gebäudenutzfläche (A_N)	2.229,6 m² ☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser [3]	Erdgas E	
Erneuerbare Energien	Art: ---------- Verwendung: ----------	
Art der Lüftung / Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung / Verkauf ☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

Jörg Steffen
Schornsteinfegermeister / Gebäudeenergieberater (HWK)
Pilatusweg 3
12107 Berlin

21.06.2019
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

[1] Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV

[2] Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

[3] Mehrfachangaben möglich

[4] bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

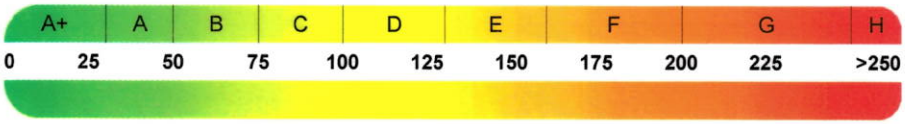
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung(EnEV) vom [1] 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes | **Registriernummer** [2] BE-2019-002758580 | **2**

Energiebedarf

CO_2-Emissionen [3] kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV [4]

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
☐ Verfahren nach DIN V 18599
☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG [5]

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme-und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	
		%
		%
		%

Ersatzmaßnahmen [6]

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

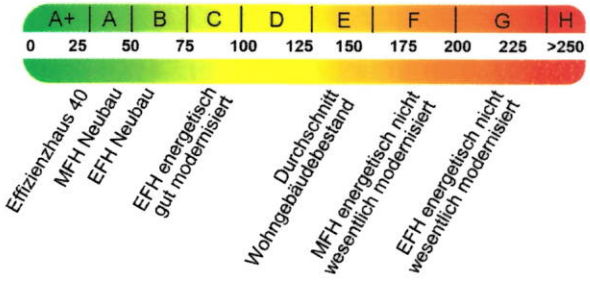
☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T' W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



[7]

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

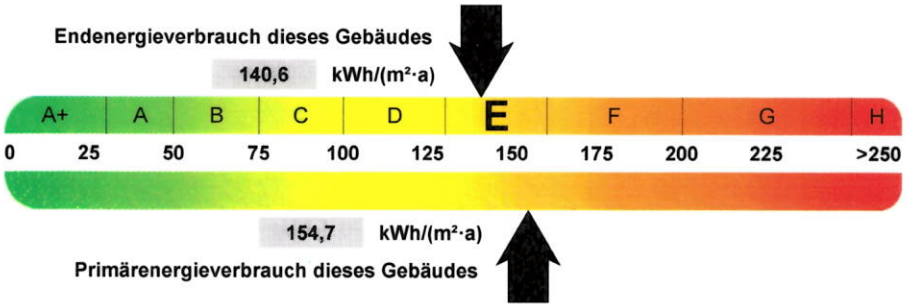
[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
[3] freiwillige Angabe
[4] nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV
[5] nur bei Neubau
[6] nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG
[7] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung(EnEV) vom [1] 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes **Registriernummer** [2] BE-2019-002758580 **3**

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

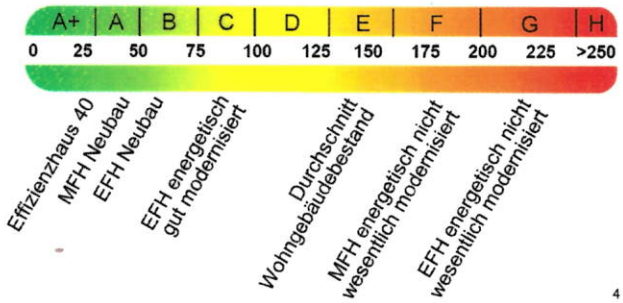
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

140,6 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [3]	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
01.01.2016	31.12.2018	Erdgas E	1,10	843145	133776	709369	1,14
01.01.2016	31.12.2018	Leerstandszuschlag	1,10	561	561	—	

Vergleichswerte Endenergie



[4]

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
[3] gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser-oder Kühlpauschale in kWh
[4] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung(EnEV) vom [1] 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers **Registriernummer** [2] BE-2019-002758580 **4**

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Bei Erneuerung der Heizungsanlagen	Gas-Brennwerttechnik	☐	☐		

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:	Jörg Steffen, Schornsteinfegermeister / Gebäudeenergieberater (HWK) Pilatusweg 3, 12107 Berlin

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

[2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung(EnEV) vom [1] 18. November 2013

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1
Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil" deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1
Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2
Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf –Seite 2
Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO^2-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle –Seite 2
Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungs flächebezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: $H^{T'}$). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf –Seite 2
Der Endenergie bedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitungan. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2
Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 3
Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.
Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3
Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3
Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3
Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

tHORWALDSEN

hAUS

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

EIGENTUMSWOHNUNGEN
BERLIN – STEGLITZ

tHORWALDSEN hAUS

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 Wohnungseigentümergemeinschaft 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

11,6 %
Kaufpreisentwicklung Eigentumswohnungen Steigerung Vergleich Vorjahr Steglitz-Zehlendorf (2019)[1]

3.880
höchste Kaufkraft Berlins im Bezirk Steglitz-Zehlendorf (in €/Monat je Haushalt in 2019)[1]

5,7 %
niedrigste Arbeitslosenquote Berlins im Bezirk Steglitz-Zehlendorf (2019)[1]

Nr. 2
Ranking Berlins im „Emerging Trends Europe Survey 2019" (Vergleich 30 europäischer Städte zum Anlagepotential von Immobilienwerten)[2]

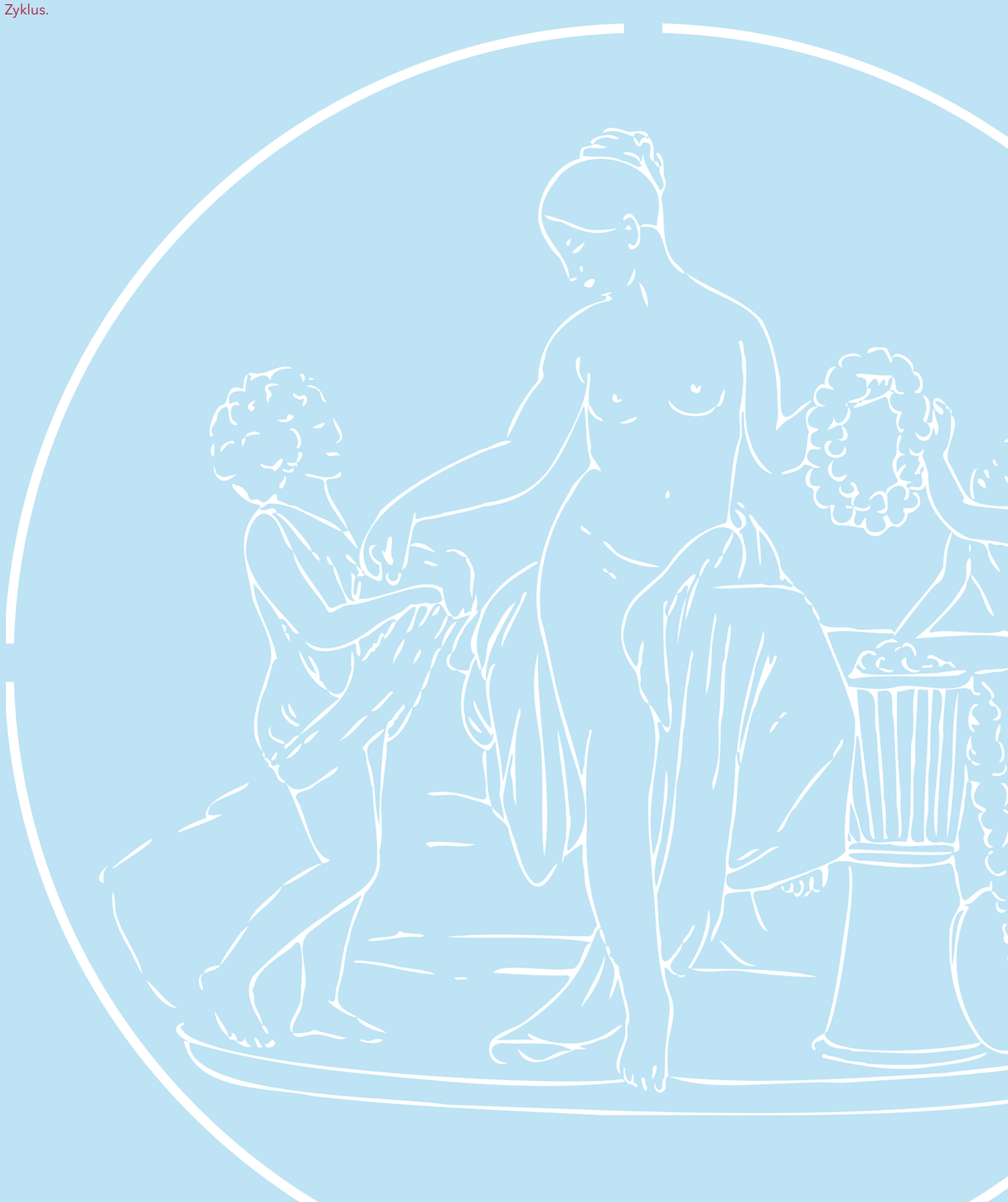
Quellen:
[1] CBRE GmbH/ Berlin Hyp AG, Wohnmarktreport 2020 Berlin
[2] Emerging Trends in Real Estate 2020 (PwC & Urban Land Institute), London

„
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.



das haus

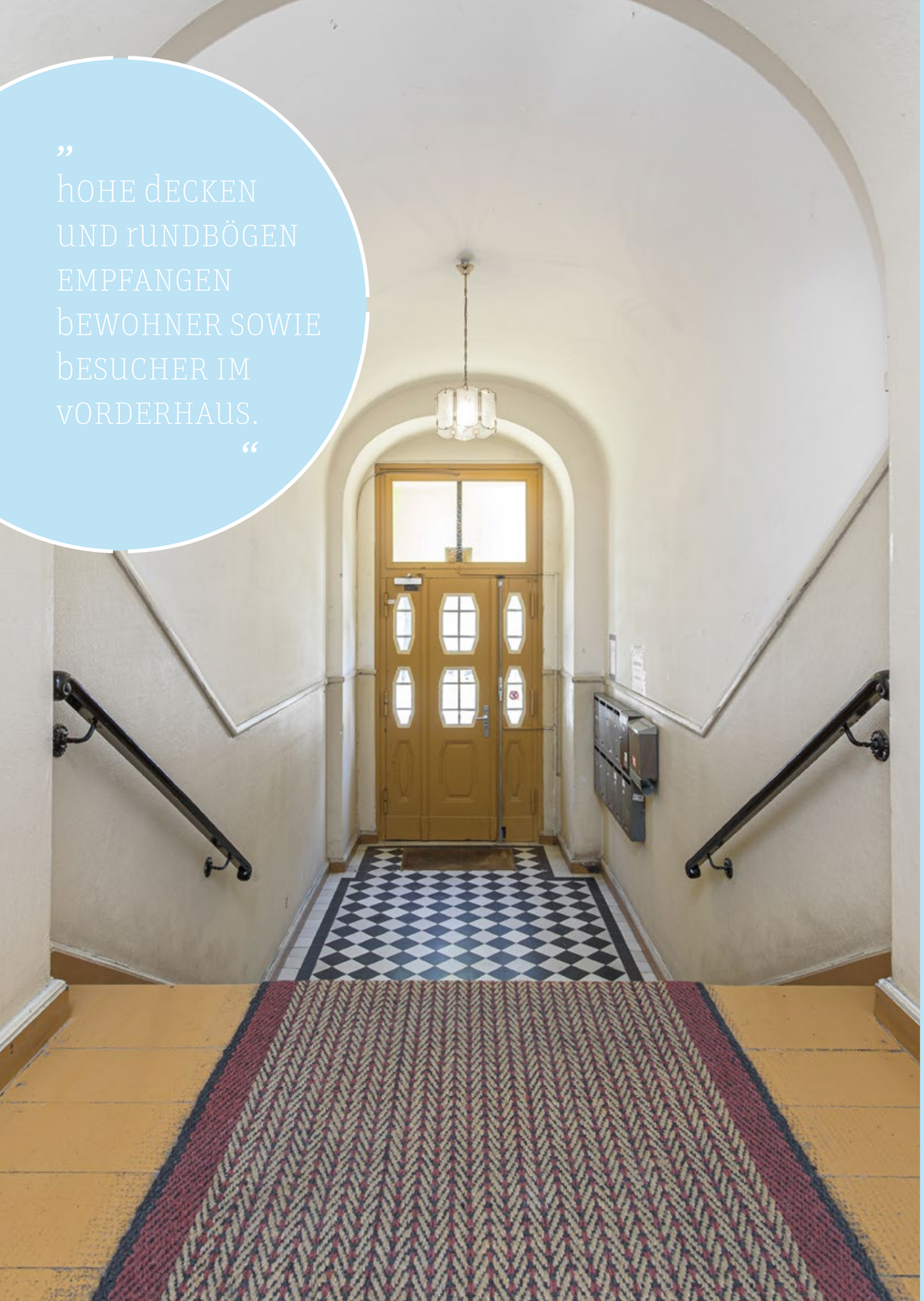
OBJEKT 06 th

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 Thorvaldsens 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.
“



„
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 Dachgeschoss-ausbau sieht 3 Wohnungen mit Aufzug vor. Der Ausbau ist dem jeweiligen Eigentümer des Dachgeschosses vorbehalten.

„
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.
“

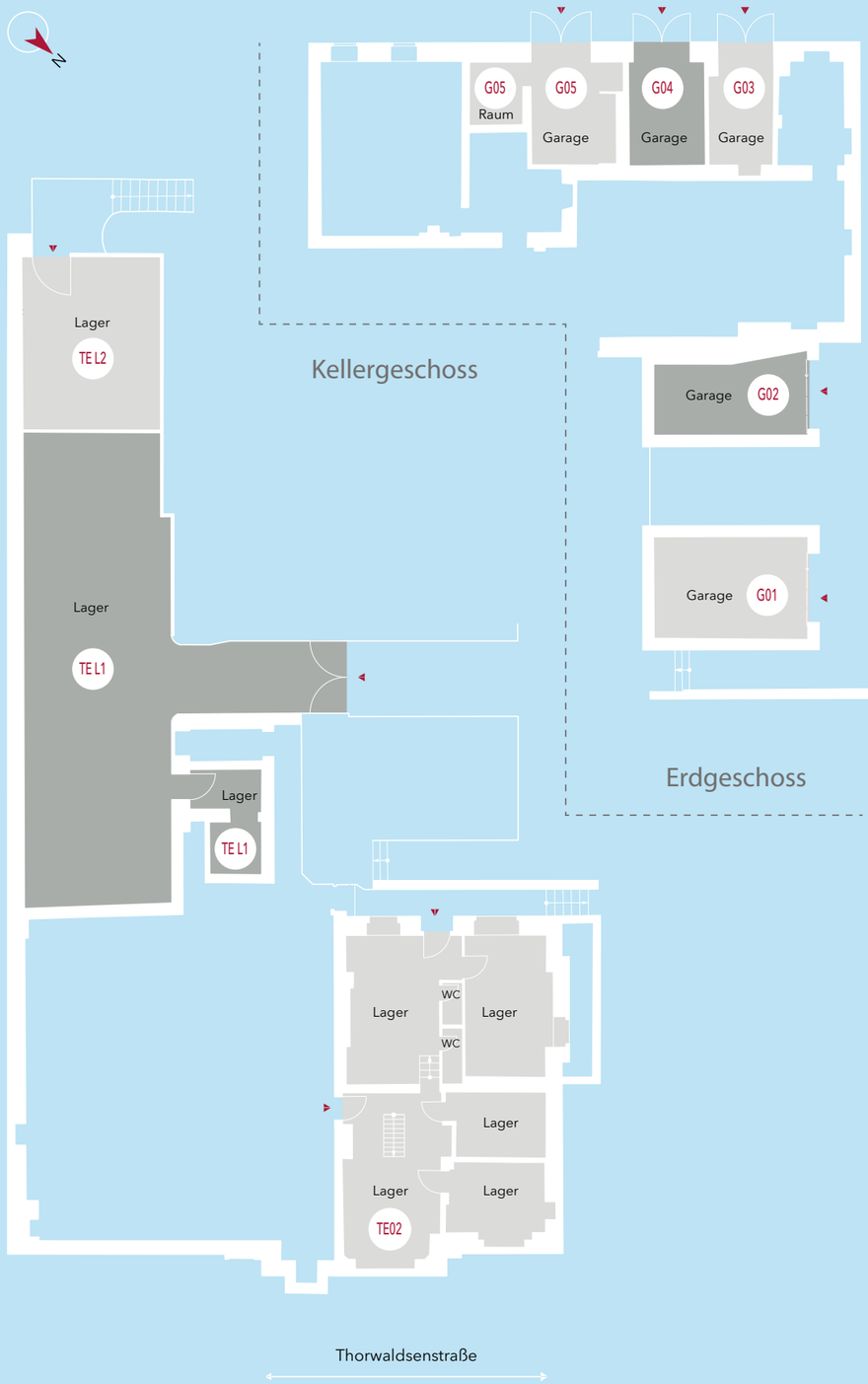
[J. W. VON GOETHE]

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

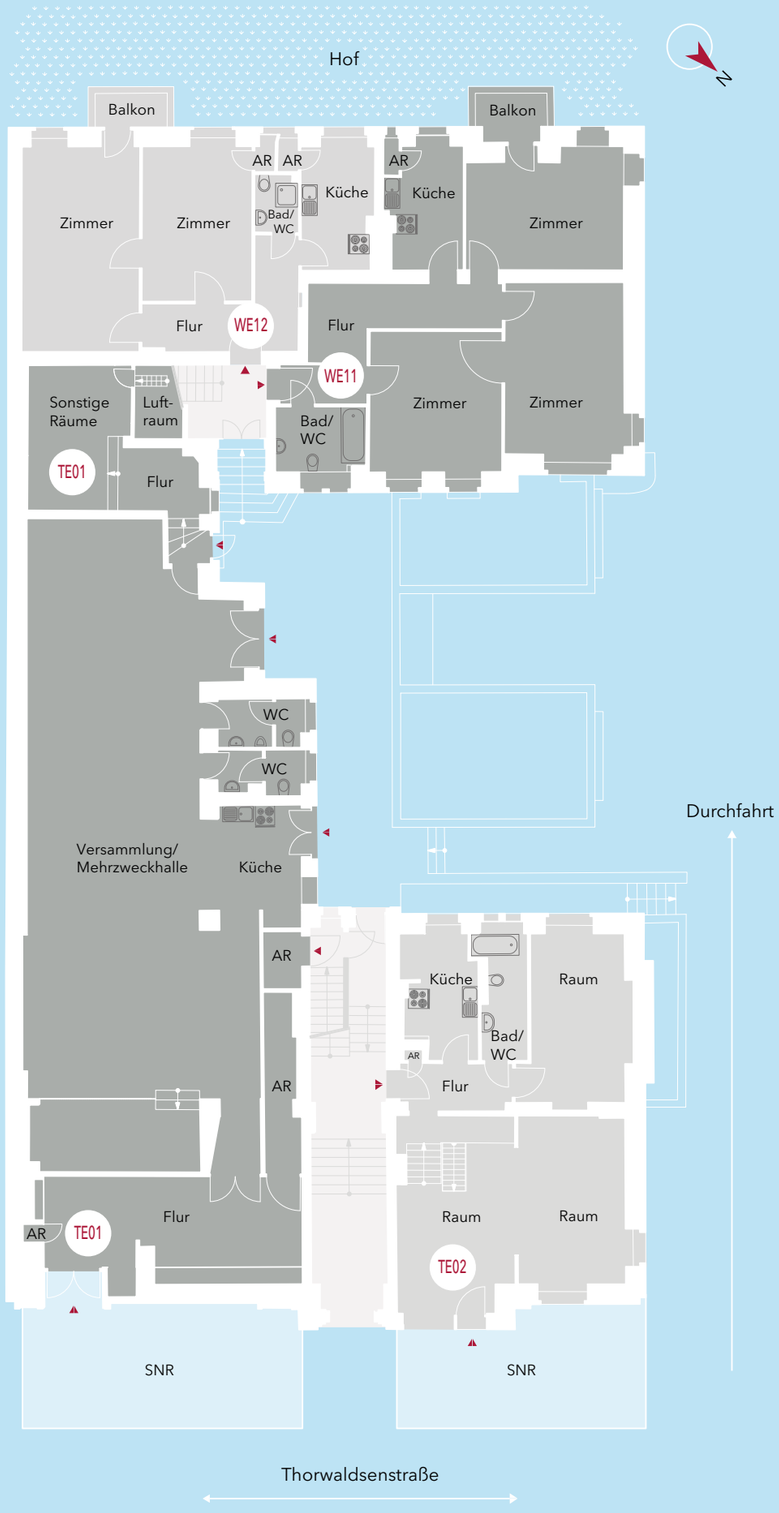
kELLERGESCHOSS gARAGEN & lAGER



Einheit	*Zimmer*	*Fläche*	*Lage*	*Geschoss*
TE G01	1 Garage	ca. 20 m²	Hofzufahrt	EG
TE G02	1 Garage	ca. 15 m²	Hofzufahrt	EG
TE G03	1 Garage	ca. 7 m²	Gartenhaus	EG
TE G04	1 Garage	ca. 10 m²	Gartenhaus	EG
TE G05	1 Garage + 1 R.	ca. 16 m²	Gartenhaus	EG
TE 02	5 Lagerräume	ca. 75 m²	Vorderhaus	KG
TE L1	2 Lagerräume	ca. 108 m²	Hofzufahrt	KG
TE L2	1 Lagerraum	ca. 30 m²	Gartenhaus	KG

eRDGESCHOSS & hOCHPARTERRE

Untergeschoss TE 01



Einheit	*Zimmer*	*Fläche*	*Aufgang*	*Lage*	*Balkon*
TE 01	2 Räume	ca. 196 m²	Vorderhaus	EG & HP	-
	1 Lagerraum	ca. 10 m²	Vorderhaus	UG	-
TE 02	3 Räume	ca. 75 m²	Vorderhaus	EG & HP	-
WE 11	3 Zimmer	ca. 87 m²	Gartenhaus	HP rechts	1 Balkon
WE 12	2 Zimmer	ca. 65 m²	Gartenhaus	HP links	1 Balkon

sanierte Beispielwohnung (WE 14)

1. OBERGESCHOSS

Einheit	*Zimmer*	*Fläche*	*Aufgang*	*Lage*	*Balkon*
WE 03	4 Zimmer	ca. 106 m²	Vorderhaus	links	2 Balkone
WE 04	3 Zimmer	ca. 111 m²	Vorderhaus	rechts	1 Balkon und 1 Wintergarten
WE 13	2 Zimmer	ca. 70 m²	Gartenhaus (SF)	Zwischenetage	1 Balkon
WE 14	3 Zimmer	ca. 88 m²	Gartenhaus	rechts	1 Balkon
WE 15	2 Zimmer	ca. 65 m²	Gartenhaus	links	1 Balkon

Beispielwohnung (WE 08)

2. OBERGESCHOSS

GRUNDRISSE 14 th

Einheit	*Zimmer*	*Fläche*	*Aufgang*	*Lage*	*Balkon*
WE 05	4 Zimmer	ca. 107 m²	Vorderhaus	links	2 Balkone
WE 06	3 Zimmer	ca. 109 m²	Vorderhaus	rechts	1 Balkon + 1 WG
WE 16	2 Zimmer	ca. 70 m²	Gartenhaus (SF)	Zwischenetage	1 Loggia
WE 17	3 Zimmer	ca. 90 m²	Gartenhaus	rechts	1 Balkon
WE 18	2 Zimmer	ca. 66 m²	Gartenhaus	links	1 Balkon

Beispielwohnung (WE 08)

3. OBERGESCHOSS

GRUNDRISSE 15 th

Einheit	*Zimmer*	*Fläche*	*Aufgang*	*Lage*	*Balkon*
WE 07	4 Zimmer	ca. 108 m²	Vorderhaus	links	2 Balkone
WE 08	3 Zimmer	ca. 108 m²	Vorderhaus	rechts	2 Balkone
WE 19	2 Zimmer	ca. 70 m²	Gartenhaus (SF)	Zwischenetage	1 Loggia
WE 20	3 Zimmer	ca. 90 m²	Gartenhaus	rechts	1 Balkon
WE 21	2 Zimmer	ca. 66 m²	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 th

nACHBARSCHAFT

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

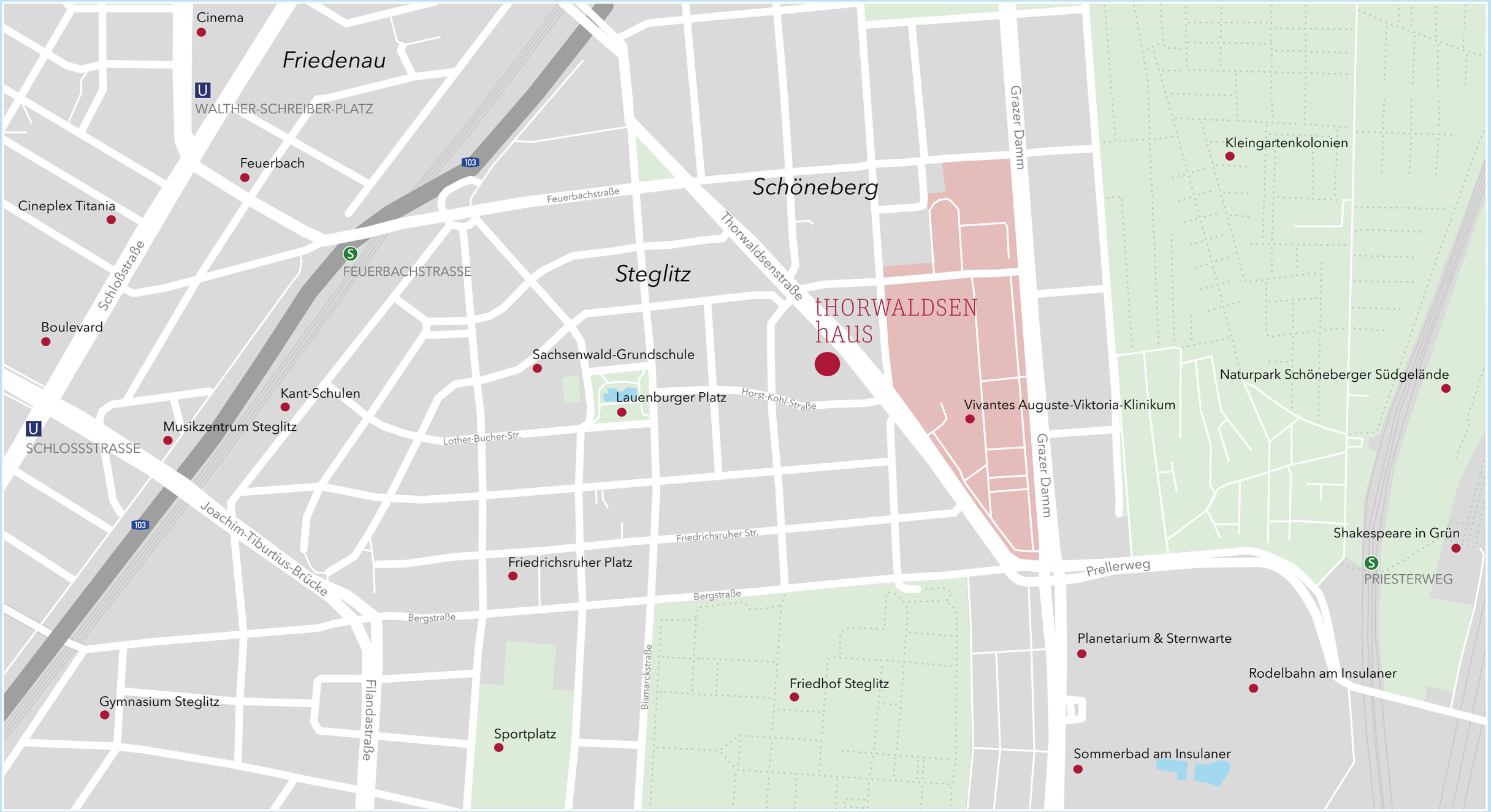
Freizeit

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 th

„kEIN lEBENDIGES
IST EIN eINS.
iMMER IST ES
EIN vIELES.“

[j. w. VON gOETHE]

iNFORMATION

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

VANDENBERG
IMMOBILIEN

tHORWALDSEN

hAUS

03 wELCOME
04 fACTS
06 oBJECT
11 fLOOR PLANS
17 lOCATION
22 nOTES

aPARTMENTS
bERLIN – sTEGLITZ

THORWALDSEN HAUS

Bertel (Albert) Thorvaldsen was a Danish sculp-tor and painter with Icelandic roots. As a classicist artist, a simple and clear formal language was important to him. Many of his works go beyond the mere representation of reality. The relief cycle of the four seasons, for example, is designed as an allegory of the ages of life.

In this exposé, the depictions of the reliefs are accompanied by Thorvaldsen's contemporaries in literature.

The charming Bismarckviertel district is situated in the mainly urban north-eastern part of the middle-class area of Steglitz, bordering on green villa districts to the south. Built at the beginning of the 20th century, this is a quiet, family-friendly neighbourhood with lots of old buildings and little tree-lined streets. And yet it is only a short walk away from the wide range of shopping facilities on Steglitz's famous Schlossstrasse. Right next to the Bismarckviertel district is the idyllic neighbourhood of Dürerkiez, which belongs to bustling Schöneberg. Local residents often meet up in this beautiful district, known as The Painters' Quarter, after work to spend time in one of its friendly little cafés. The property in question is located right between these two neighbourhoods, at Thorwaldsenstrasse 26.

The house is a landmark in the street named after the Danish sculptor Bertel Thorvaldsen (1770-1844). The name "Thorwaldsen House" is even mentioned in the historical plans and can still be seen today as an inscription decorating the gable end facing out onto the street. If you take a closer look, you can see that the house itself also pays homage to the artist. Four circular reliefs have been preserved in the façade, representing one of Thorvaldsen's works – the four seasons as an allegory for the various stages of life. You can see examples of the artistic form typical of his creative period in the architecture – the simplicity and beauty of classicism are reflected in details found in both the building and the individual apartments.

aT A GLANCE

Property

Thorwaldsenstraße 26
12157 Berlin

Year of construction: 1911

Floors:	basement, ground floor, mezzanine, 1st.-4th. floor, attic floor
Units:	17 residential units (currently*) 2 commercial units garages and storage rooms
Parking spaces:	5 garages
Rooms:	2, 3 and 4 rooms
Areas:	approx. 65 m² - 111 m²
Heating:	mainly gas heating
Warm water:	decentralised supply

* The building permit for the attic extension provides for 3 flats with lift.
The conversion is reserved for the respective owner of the of the attic floor.

Perspective

A reserve is set up for any maintenance requirements on the common property, which is already included in the purchase price. The newly created condominium owners' association can thus decide on measures for the property already in the first few years.
Further information and details can be found in the purchase contract stipulations.

Location

In the predominantly middle-class south of Berlin, the demand for residential properties is growing at a steady pace, especially in districts with original Berlin architecture, which tend to be very popular. The Bismarckviertel district is also particularly attractive to families on account of its cultural offerings, nearby schools and the short distance to the city centre for those who work there.

There is currently an average percentage of families living in the area, with a typical average age, and they have comparatively high purchasing power by Berlin standards. The trend for purchase prices for properties in Steglitz has been consistently positive in recent years, and further increases are to be expected in the long term with the increasing number of development projects for existing buildings and the growing trend for people to live a little further away from the city centre.

Investment

11.6 %
Purchase price development Condominiums Increase compared to previous year Steglitz-Zehlendorf (2019)[1]

3,880
Highest purchasing power of Berlin in the district Steglitz-Zehlendorf (in €/month per household in 2019)[1]

5.7 %
Lowest Unemployment rate in Berlin in the district Steglitz-Zehlendorf (2019)[1]

No. 2
Ranking of Berlin in the „Emerging Trends Europe Survey 2019" (comparison of 30 European cities on the investment potential of real estate assets)[2]

Sources:
[1] CBRE GmbH/ Berlin Hyp AG, Wohnmarktreport 2020 Berlin
[2] Emerging Trends in Real Estate 2020 (PwC & Urban Land Institute), London

„LET THY WISDOM BE THE WISDOM OF GRAY HAIRS, BUT LET THY HEART BE THE HEART OF INNOCENT CHILDHOOD.“

[f. SCHILLER]

Allegory: Boy and young woman
Attributes: Wreath of flowers

Spring as a symbol of the renewal of life. Innocence and fertility mark the beginning of the cycle.

SPRING
CHILDHOOD

THE HOUSE

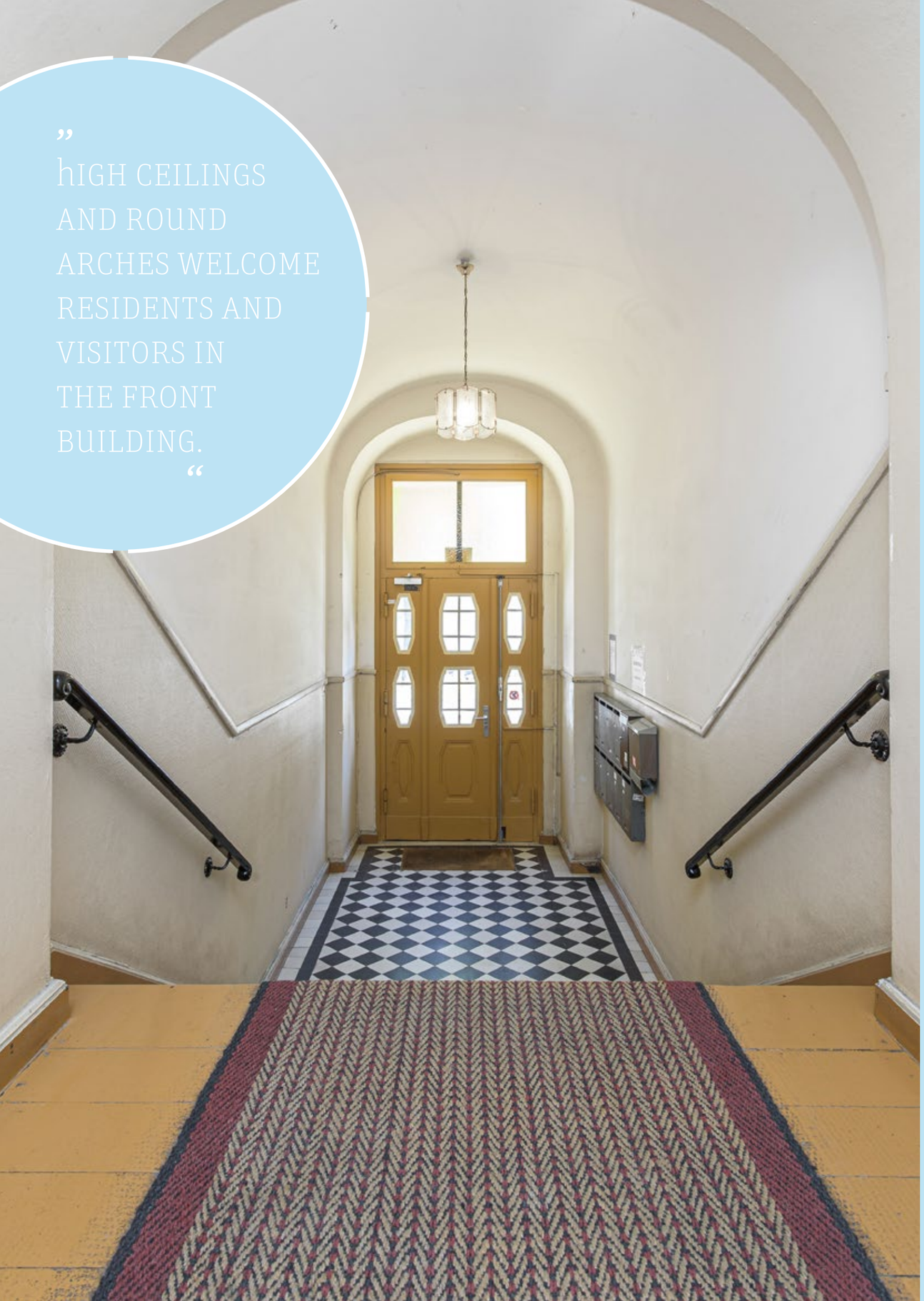
OBJECT 06

Stylistically, the building is assigned to reform architecture, temporally to pre-modernism: Traditional building forms and regional materials find their way back into residential construction and the window becomes an independent design element. Instead of building in blocks in the conventional manner, architects in this period strive for broken-up block forms with irregularly cut layouts. Asymmetry in the façade and in the floor plans are characteristic of this reform architecture.

Built in 1911 in a style typical of German Reform Architecture, the property stands out from the other older buildings surrounding it with its strikingly beautiful façade – its simple, elegant character is highlighted in the arrangement and design of the windows and balconies. In an interplay with the clear, harmonious design of the façade, the decorative reliefs based on Thorvaldsen's Four Seasons stylishly underline the architecture of the building and make the house a real focal point in the street.

Thorwaldsen House is made up of a front section and a garden section, which are connected to create one overall building. There was a cinema in the commercial unit on the ground floor from 1919 to 1959, which is why these rooms have such high ceilings – up to around five metres. Some of the original elements of the building have also been preserved in the stairwells.

”
SISAL RUNNER, TURNED STAIR BANISTERS AND COFFERED DOORS CREATE A TYPICAL OLD BUILDING AMBIENCE.
“



„
HIGH CEILINGS AND ROUND ARCHES WELCOME RESIDENTS AND VISITORS IN THE FRONT BUILDING.
“

OBJECT 08 th

The apartments in the front section of the house look out onto the street and the first courtyard.

In the garden section, there are three residential units on each floor, including a mezzanine floor. They are south-west facing, looking out onto the first courtyard and the green inner courtyard of the apartment block, which has a number of mature trees. With sizes between approx. 65 m² and approx. 111 m², the well-designed residential units with two, three or four rooms have spacious kitchens, private balconies, and bathrooms that mostly have natural light. Some apartments also have a conservatory.

A number of the residential units have decorative stucco rosettes around the light fittings on the ceilings, continuing the style of the façade – with its typical historical Berlin flair – in the interior of the building. The typical panelled doors and the beautiful wooden floors, with either floorboards or parquet, also add to the charm of the apartments. Some of the traditional sealed-unit casement windows have been preserved, but in some places PVC windows have now been installed. The apartments are currently in varying conditions and are offered for sale in their respective current states.

Non-binding architectural visualization of the attic conversion.

The building permit for the attic extension provides for 3 flats with lift. The conversion is reserved for the respective owner of the of the attic floor.

”

aND TO THE
OLD MAN SHEW
YOUTH; tHAT SO
THE NE’ER-ENDING
CIRCLE BOTH
MAY ENJOY, AND
LIFI IN LIFE
MAY FULLY
ACCOMPLISH’D.

“

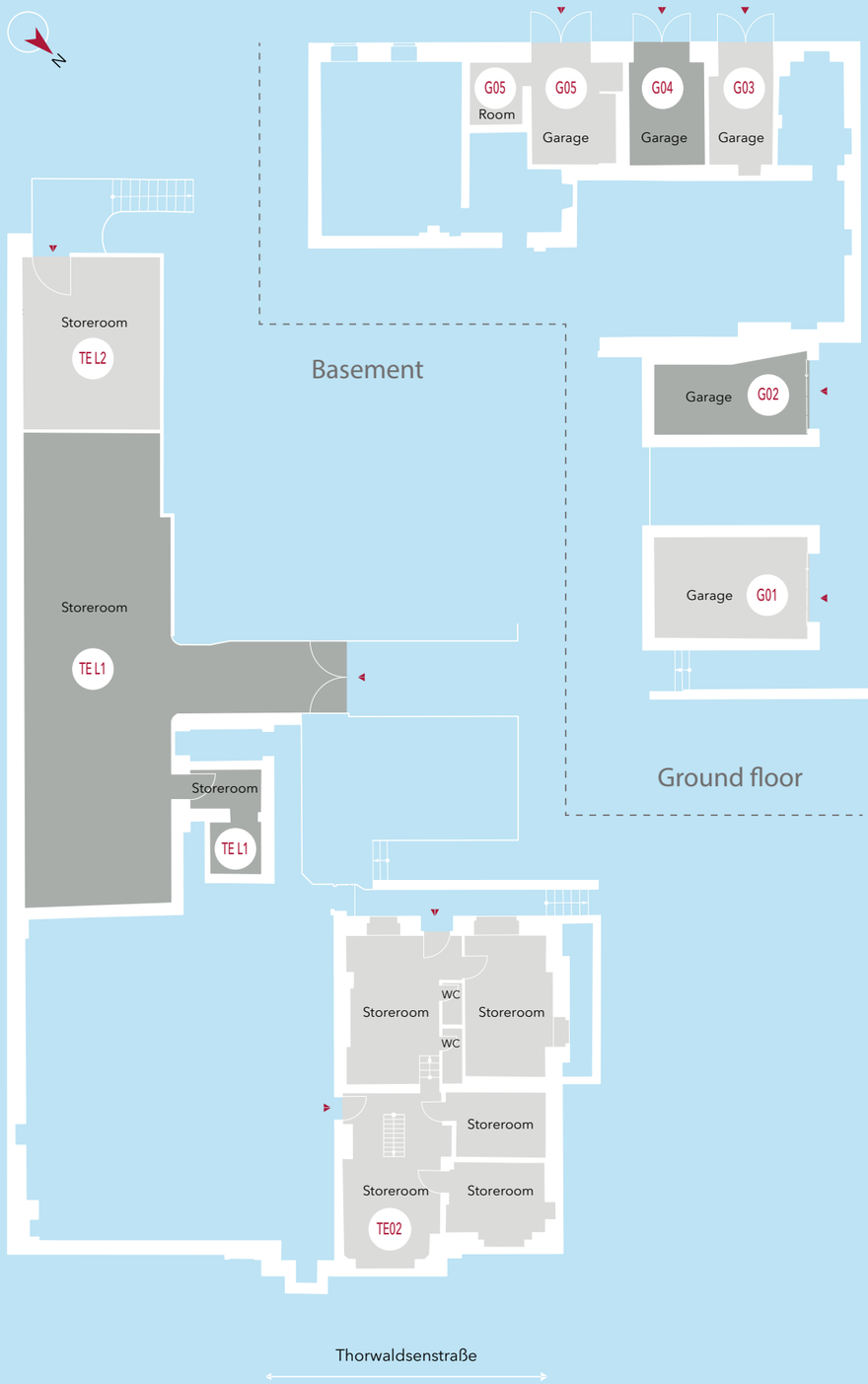
[j. w. VON gOETHE]

Allegory: Youth
Attributes: Sickle and ears of corn

The ripe fruits of summer show the power and charms of nature in the life phase of youth.

sUMMER
youTH th

bASEMENT
GARAGES & STORAGE



Unit	*Rooms*	*Area*	*Access*	*Location*
TE G01	1 garage	approx. 20 m²	yard access	ground floor
TE G02	1 garage	approx. 15 m²	yard access	ground floor
TE G03	1 garage	approx. 7m²	garden house	ground floor
TE G04	1 garage	approx. 10 m²	garden house	ground floor
TE G05	1 garage + 1 r.	approx. 16 m²	garden house	ground floor
TE 02	5 storerooms	approx. 75 m²	front house	basement
TE L1	2 storerooms	approx. 108 m²	yard access	basement
TE L2	1 storeroom	approx. 30 m²	garden house	basement

gROUND FLOOR & MEZZANINE

Basement TE 01

Unit	*Rooms*	*Area*	*Access*	*Location*	*Balcony*
TE 01	2 rooms	approx. 196 m²	front house	ground floor & mezzanine	-
	1 storeroom	approx. 10 m²	front house	basement	-
TE 02	3 rooms	approx. 75 m²	front house	ground floor & mezzanine	-
WE 11	3 rooms	approx. 87 m²	garden house	mezzanine right	1 balcony
WE 12	2 rooms	approx. 65 m²	garden house	mezzanine left	1 balcony

Renovated sample apartment (WE 14)

1ST FLOOR

Unit	*Rooms*	*Area*	*Access*	*Location*	*Balcony*
WE 03	4 rooms	approx. 106 m²	front house	left	2 balconies
WE 04	3 rooms	approx. 111 m²	front house	right	1 balcony +1 WG
WE 13	2 rooms	approx. 70 m²	garden house	mezzanine	1 balcony
WE 14	3 rooms	approx. 88 m²	garden house	right	1 balcony
WE 15	2 rooms	approx. 65 m²	garden house	left	1 balcony

Sample apartment (WE 08)

2ND FLOOR

Unit	*Rooms*	*Area*	*Access*	*Location*	*Balcony*
WE 05	4 rooms	approx. 107 m²	front house	left	2 balconies
WE 06	3 rooms	approx. 109 m²	front house	right	1 balcony + 1 WG
WE 16	2 rooms	approx. 70 m²	garden house	Mezzanine	1 loggia
WE 17	3 rooms	approx. 90 m²	garden house	right	1 balcony
WE 18	2 rooms	approx. 66 m²	garden house	left	1 balcony

Sample apartment (WE 08)

3RD FLOOR

Unit	*Rooms*	*Area*	*Access*	*Location*	*Balcony*
WE 07	4 rooms	approx. 108 m²	front house	left	2 balconies
WE 08	3 rooms	approx. 108 m²	front house	right	2 balconies
WE 19	2 rooms	approx. 70 m²	garden house	mezzanine	1 loggia
WE 20	3 rooms	approx. 90 m²	garden house	right	1 balcony
WE 21	2 rooms	approx. 66 m²	garden house	left	1 balcony

Sample apartment (WE 08)

”

WHAT THOUGH YOUTH GAVE LOVE AND ROSES, AGE STILL LEAVES US FRIENDS AND WINE.

“

[t. MOORE]

Allegory: Man
Attribute: Vine

Nature comes to rest after the creative period and bestows blessings. Man enjoys what he has achieved and worked for.

AUTUMN
MANHOOD th

nEIGHBOURHOOD

location 17 th

The predominantly middle-class district of Steglitz offers a family-friendly living environment with a good infrastructure that has developed over a period of decades, and a wide range of facilities, from everyday needs to facilities for leisure and shopping.

This is a neighbourhood that offers both the classic charm of Berlin's original architecture and a wide range of traditional shopping and cultural offerings. You can enjoy the friendly and relaxed neighbourhood atmosphere, while being very close to the gates of City West and having fast transport links to all the capitals main attractions.

If you are looking for a delicious breakfast in the immediate vicinity, you will find a wide range of options, from the friendly and informal cafés in nearby Cranachstrasse to the bakeries and restaurants around Feuerbachstrasse. There is also a good selection of shops – the Dürerkiez district is a great area for a relaxing stroll around its smaller independent shops, while in the elegant Steglitzer Schlossstrasse you will find both boutiques and internationally-renowned fashion and beauty chains.

A further plus point is the fact that the surrounding area enjoys excellent transport links to the rest of the city – Priesterweg and Feuerbachstrasse S-Bahn stations, both within easy walking distance, are on direct routes into the city centre. You can also link up with the Ringbahn via Schöneberg and Südkreuz train stations. And the A103 motorway is not far away either. This means you can reach the city centre or City West in less than half an hour by car or train.

Connection

Suburban train: 900 m

Underground: 1,2 km

Berlin Südkreuz: 3,3 km

A100: 5,6 km

Airport BER: 26 km

Berlin main station: 9 km

A10 (Süd): 24 km

Education

18 day care centres &

17 schools (within 2 km)

Freie Universität: 5 km

Free time

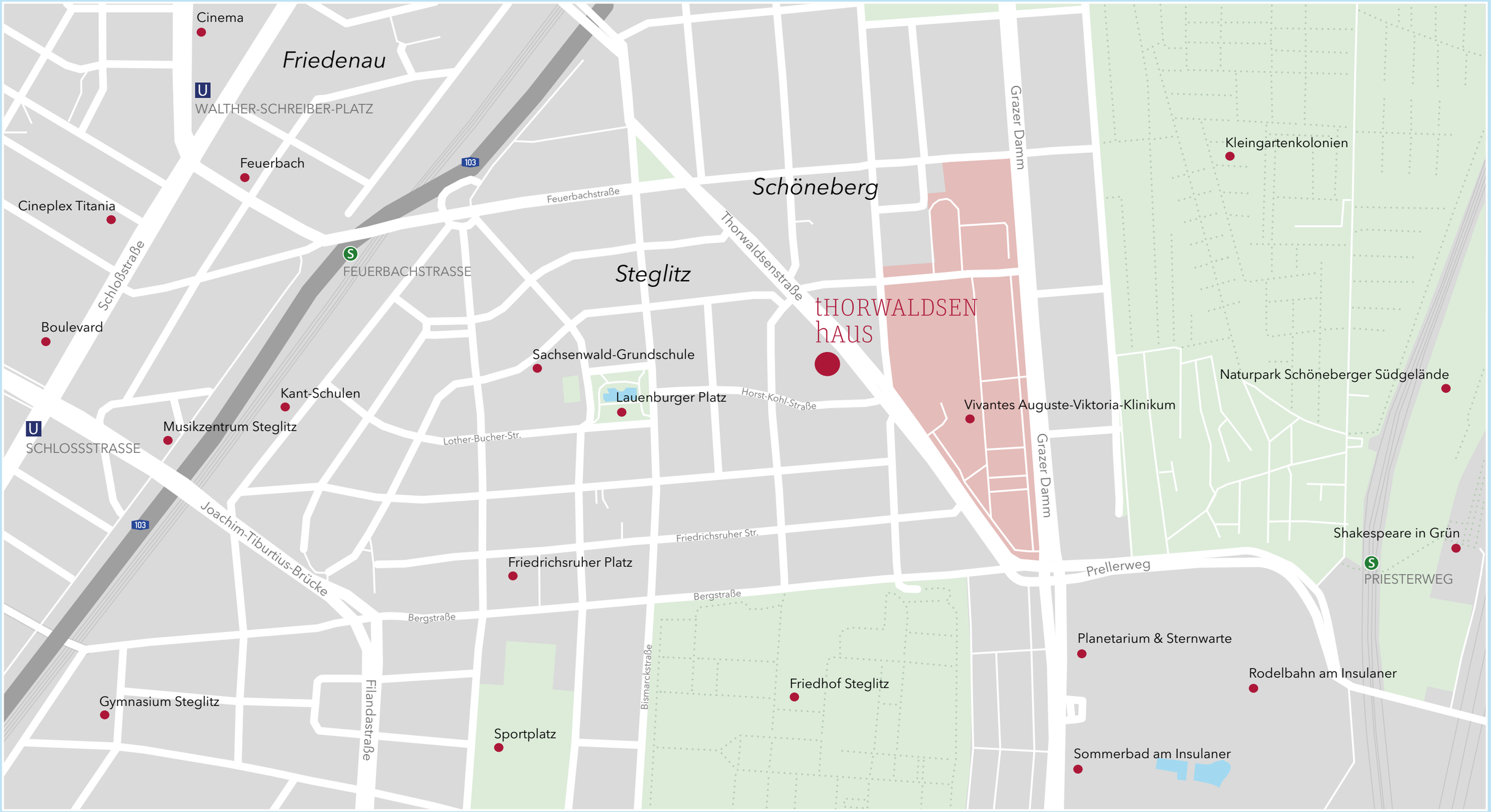
Shopping Steglitz: 1,2 km

Botanischer Garten: 3,3 km

Wannsee: 15 km

Weekly market at Breslauer Platz: 1,5 km

lOCATION 18 th



Not far from Thorwaldsen House you will find the Shakespeare in Green open-air theatre, one of the city's cultural highlights in summer.

Also nearby is the 78-metre-high Insulaner Berg, a hill on which you can find a planetarium, an open-air pool, a playground and a bobsleigh run.

”

tWICE WILL
THE HAIR
CHANGE COLOR,
FIRST FROM
BLOND INTO
CHESTNUT, TILL
THE BROWN
THEREUPON
SILVER IN VALUE
APPEARS.

“

[j. w. VON gOETHE]

Allegory: Old man
Attribute: Coal pan at the feet

Symbolised by cold, winter as the last phase in the cycle stands for the end of life.

wINTER
eLDERLY

”

nO LIVING THING LIVES SEPARATE, OnE AND mANY ARE THE SAME.

“

[j. w. VON gOETHE]

nOTES

All information is without guarantee and is based exclusively on information that has been sent to us by our client. We take no responsibility for the completeness, accuracy and timeliness of this information. Subject to error and prior sale. The land transfer tax, notary and land register costs are to be paid by the purchaser. On request, we are happy to give you further information regarding the project and the owner. The viewing can be organized at any time with one of our employees / agents.

The photographs and visualizations are not intended to depict the details of the features but merely the desired character and/ or an interior example. Visualizations and photos are usually created with a wide-angle lens to represent a large section. This can lead to optical distortion, the effect may differ in reality.

Photo credits:

Photos: Karime Benzakour-Knidel

Illustrations: Helena Prodanovic

VANDENBERG
IMMOBILIEN