

ACCENTRO

BUNDESRAT

ufer

EIGENTUMSWOHNUNGEN IN BERLIN-MOABIT



BER LIN UNEN DLICH EMÖ GLICH KEITEN

„Du mein Berlin, Berlin, du Perle an der Spree
Wer dich erst kennt, Berlin, der sagt dir nicht Adieu
Denn deinem Zauber kann man niemals mehr entflieh'n.“

- Hildegard Kneef

BUNDESRAT *ufer*

Willkommen

Schon Hildegard Knef schwärmte Ende der 70er Jahre von der „Perle an der Spree“, die sie in ihrem Lied „Das ist Berlin“ verewigte. Eine Stadt, die damals wie heute Millionen von Menschen anzieht, begeistert und auf die viele dann auch nicht mehr verzichten möchten. Die Spreemetropole bietet nämlich den Mix aus Kultur, Natur und einem unnachahmlichen Lebensgefühl, welches sich an den unterschiedlichsten Ecken der Stadt wiederfinden lässt. Sie ist elegant, verspielt und eben anders als der Rest. Genau das bietet auch das Bundesratufer in Berlin-Mitte, wo das Wasserrauschen der Spree die Nachbarschaft begrüßt und das urbane Leben auf Feinsinn und Gelassenheit trifft.



An aerial photograph of Berlin, Germany, showing a dense urban landscape with a mix of historic and modern buildings. In the foreground, the Spree river flows through the city, with several boats, including a large white and red tour boat, navigating the water. The sky is bright blue with scattered white clouds. The overall scene is vibrant and captures the essence of a major European city.

Inhalts

VERZEICHNIS

- 08 In der Mitte Berlins
- 11 Von Hauptstadtoasen und Touristenmagneten
- 15 Wo Multikulti auf Kiezkultur trifft
- 16 Flanieren von Nord bis Süd
- 23 Gut investiert in den Wohnimmobilienmarkt
- 24 Ein Haus zum Verlieben
- 29 Die Wohnungen an der Spree
- 34 Grundrissbeispiele
- 42 Zahlen und Fakten



MITTE *Berlin*

Hip, kreativ, facettenreich. Das historische Zentrum der Hauptstadt Berlin hört auf den Namen Mitte und zählt die meisten Sehenswürdigkeiten der Metropole. Der Fernsehturm, das Brandenburger Tor, das Regierungsviertel mit dem Reichstag oder dem Schloss Bellevue, dem Sitz des Bundespräsidenten, sind nur einige der Ziele, die jährlich von Millionen Touristen angesteuert werden.

Doch nicht nur mit Sehenswürdigkeiten kann Berlin-Mitte aufwarten. Insgesamt fünf Ortsteile umfasst der Bezirk, die alleamt einen individuellen Charme besitzen. Von Museen, Sterne-Restaurants, trendigen Bars, einzigartiger Kunst bis hin zu Mode- und Shoppingparadiesen, bieten Mitte, Tiergarten, Moabit, Wedding und Gesundbrunnen so gut wie alles, was das Herz begehrt.



KLEINER TIERGARTEN



BUNDESRATUFER



VON HAUPTSTADTOASEN *und Touristenmagneten*

Er ist Paradies für Jogger, Kulturfans und immer einen Ausflug wert. Seit 2001 als fester Bestandteil des heutigen Bezirks Berlin-Mitte, gilt Tiergarten als der wahrscheinlich grünste Ortsteil der Hauptstadt. Das liegt daran, dass er zum Großteil aus einer gleichnamigen Parkanlage besteht. Als ältester öffentlicher Park Berlins lädt der Große Tiergarten zu Entspannung, Sport, Naturbeobachtung oder zum Wandern auf historischen Pfaden, die eine mehr als 500 Jahre alte Geschichte erzählen, ein. Beachtlich ist auch seine Größe: gut 210 Hektar ist das Gartendenkmal groß und übertrumpft damit den Londoner Hyde Park um ganze 68 Hektar.

Mittendrin und damit als große Verkehrsachse fungierend, befindet sich die Straße des 17. Juni mit dem Großen Stern. Den zentralen Platz des Großen Tiergartens schmückt die imposante Siegessäule mit der Goldelse, eines der bekanntesten Wahrzeichen Berlins und bedeutendsten Nationaldenkmäler Deutschlands. Von ihr aus lässt sich nicht nur die große Parkanlage überblicken, sondern auch der gesamte Ortsteil und darüber hinaus.



39,47

QUADRATKILOMETER
GESAMTFLÄCHE

454

FAHRRADROUTEN
DURCH BERLIN

240

KILOMETER
WASSERWEGE IN BERLIN



Berlin - Mitte
IN ZAHLEN

384.172
EINWOHNER

210

HEKTAR
PARKANLAGE

+250

RESTAURANTS

71

SPIELPLÄTZE
IN BERLIN MITTE





CAFÉ AM NEUEN SEE



LESSINGBRÜCKE

AKADEMIE DER KÜNSTE

WO MULTIKULTI *auf Kiezkultur trifft*

Von Tiergarten aus Richtung Spree geht es in das von Zellenhäusern sowie Punkt- und Scheibenhochhäusern der 50er Jahre geprägte Hansaviertel. Renommiertere Schulen wie die Akademie der Künste sind hier ansässig, genauso wie das berühmte Grips-Theater, die Hansabücherei oder diverse Kitas und Cafés. Die Levetzowstraße teilt den Kiez in zwei ungleiche Teile. Während das Gebiet vom Wikinger- bis Hansa-Ufer fast ausschließlich aus einem Wohngebiet besteht, ist der von schönen Geschäften und städtischem Leben geprägte nördliche Teil weitaus belebter. Über insgesamt drei Brücken gelangen Besucher in den Ortsteil Moabit, die allesamt einen grandiosen Ausblick auf den Hauptstadtfluss bieten. Angekommen im Westfälischen Viertel wird die Lebendigkeit Moabits besonders spürbar: Begegnungen mit Menschen aus den unterschiedlichsten Ecken der Welt, Lebensmittelgeschäfte aus Fernost, internationale Restaurants und die eine oder andere Galerie laden zum Besuch ein und unterstreichen das multikulturelle Flair der Umgebung.

Die teilweise verkehrsberuhigten und von altem Baumbestand umgebenen Straßen des Viertels haben mancherorts einen fast schon dorfähnlichen Charakter. Vollständig erhaltene Bebauungen aus der Jahrhundertwende begeistern mit Details an den Häusern, in denen sich kleine Ladengeschäfte mit Accessoires, Spielzeug oder Kleidung Made in Africa verbergen. Daneben findet sich meist die eine oder andere Möglichkeit für ein kulinarisches Erlebnis. Veredelt wird die einzigartige Kiezatmosphäre mit dem Geruch frischer Backwaren und Kaffees aus naheliegenden Meisterbäckereien, Kaffeeröstereien sowie der einen oder anderen.

FLANIEREN VON *Nord bis Süd*

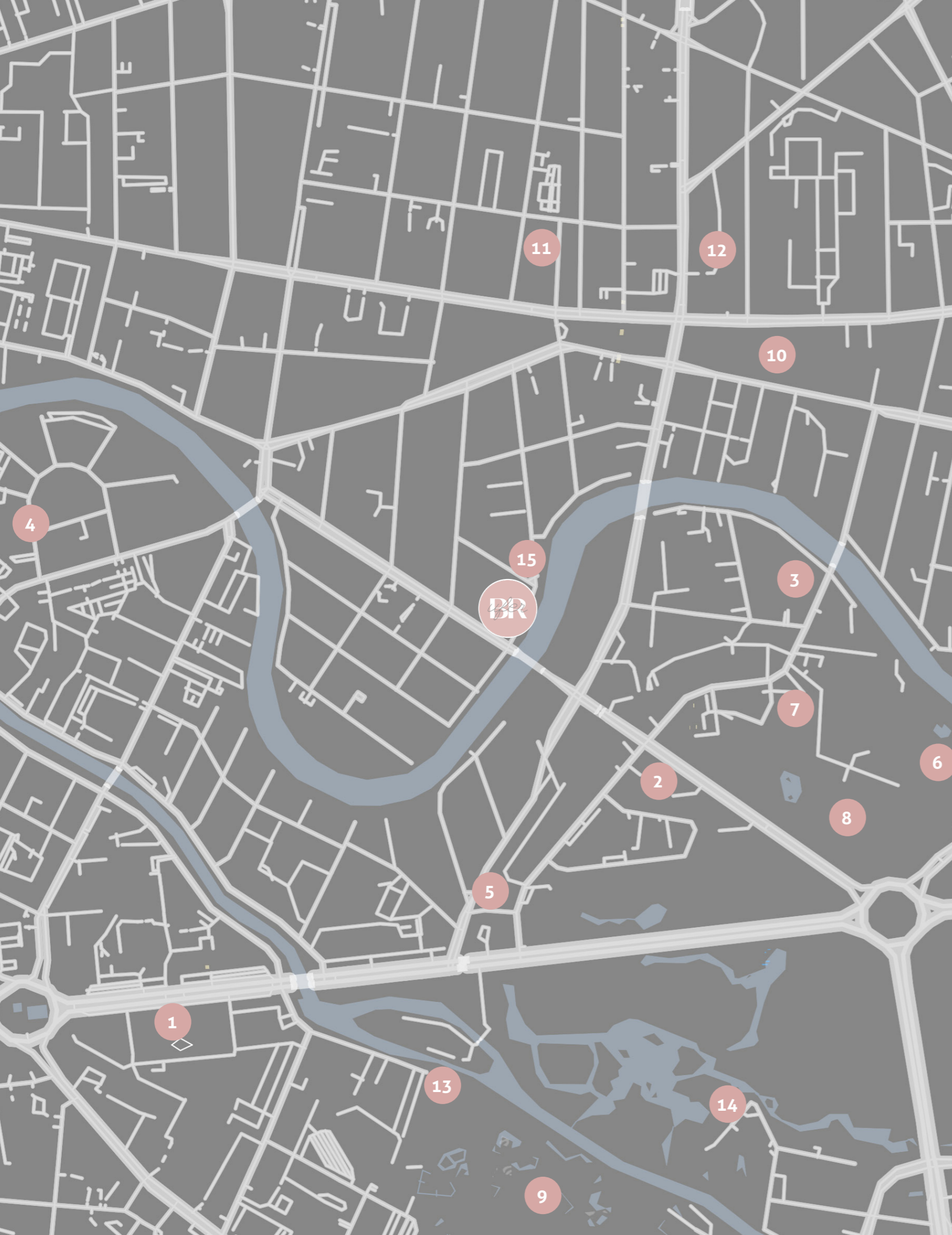
Weiter nördlich in Alt-Moabit ist die Gegend noch ein bisschen bunter, grüner und belebter. Zwischen Turmstraße und Westhafen bietet sich eine Flanier tour an, die zu Shopping und Genuss einlädt. Vorbei am Kleinen Tiergarten mit diversen Spazierwegen und Spielplätzen, bietet das Schultheiss Quartier mit einer Verkaufsfläche von 30.000 m² ein Einkaufsparadies. Obst- und Gemüseläden sind hier in der Umgebung angesiedelt, ebenso wie Bars, Bistros oder kulturelle Einrichtungen. Folgt man der Route Turmstraße/Alt-Moabit Richtung Westen, kommt man letztendlich am Berlin Hauptbahnhof an, einem der größten Verkehrsknotenpunkte der Hauptstadt. In drei Stunden lässt sich dieser Teil des Kiezes erkunden, der sich vom Westhafen im Norden bis zum Hauptbahnhof im Süden erstreckt.

Doch wem nach etwas mehr Gediegenheit ist, der findet an den Ufern der Spree seine Ruhe. Sei es ein Abstecher in die gemütliche Buchkantine oder einen Spaziergang am dortigen Bundesratufer – hier findet sich Romantik vor, die in Moabit niemand erwarten würde und einen Sonntagsspaziergang perfekt macht.



ARMINIUSMARKTHALLE





ZWEI ORTSTEILE

Viele Möglichkeiten

- 1 TECHNISCHE UNIVERSITÄT BERLIN
- 2 HANSABIBLIOTHEK
- 3 KONDITOREI BUCHWALD
- 4 FRISCHEPARADIES | BISTRO BERLIN
- 5 TIERGARTENQUELLE | DEUTSCHES RESTAURANT
- 6 SCHLOSS BELLEVUE
- 7 AKADEMIE DER KÜNSTE
- 8 ENGLISCHER GARTEN
- 9 ZOOLOGISCHER GARTEN
- 10 KLEINER TIERGARTEN
- 11 ARMINIUSMARKTHALLE
- 12 SCHULTHEISS QUARTIER | EINKAUFSZENTRUM
- 13 SCHLEUSENKRUG | BIERGARTEN
- 14 CAFÉ AM NEUEN SEE | RESTAURANT
- 15 BUCHKANTINE



BER LIN DU KA NNST A LLES SEIN

"Du bist verrückt mein Kind.
Du musst nach Berlin."
- Franz von Suppè



GUT INVESTIERT IN DEN *Wohnimmobilienmarkt*

In der Corona-Krise hat der deutsche Wohnimmobilienmarkt seinem Ruf als sicherer Anlagehafen wieder alle Ehre gemacht, wie die Performancezahlen zeigen. Gewohnt wird schließlich immer für Kapitalanleger sind Wohnimmobilien daher besonders sinnvoll. Der Kauf einer Wohnimmobilie in Deutschland war 2020 im bundesweiten Durchschnitt 56 Prozent günstiger, als diese zu mieten. Damit ist der Kostenvorteil der Nutzung einer Eigentumswohnung gegenüber einer vergleichbaren Mietwohnung zum Vorjahr 2019 um rund 7,5 Prozent gestiegen. Zu diesem Ergebnis kam der ACCENTRO-Wohnkostenreport 2021, der in Zusammenarbeit mit dem Institut der deutschen Wirtschaft (IW) erstellt wurde.

Einer von vielen Gründen ist der Zinseinbruch für Hypothekendarlehen, durch den die bereits zuvor günstigen laufenden Kosten für Wohneigentümer noch einmal gesunken sind. Zwar sind die Kaufpreise weiter gestiegen, jedoch nicht in einem so hohen Maße, dass sie die Einsparungen durch die niedrigeren Zinsen übertreffen konnten. Diesen Zinsvorteil genießen Mieter nicht. Darüber hinaus bieten die aktuellen Finanzierungsbedingungen für Kapitalanleger, dank anhaltend niedriger Zinsen, gute Möglichkeiten zum Einstieg in den Wohnimmobilienmarkt. Als Vermieter erhält man nicht nur die monatliche Miete und zahlt davon den Kapitaldienst, sondern kann die Immobilie auch als finanzielle Sicherheit nutzen, wenn es um die Aufnahme kurzfristiger Liquidität über zusätzliche Kredite geht.

Anleger auf der Suche nach einem vielversprechenden Investment sind in Moabit gut aufgehoben: Die Angebotspreise für Etagenwohnungen liegen hier bei 4.650 EUR/m². Das entspricht einer Entwicklung von 3,40 % in einem Jahr.¹ Wer hier vor rund zehn Jahren in Bestandsimmobilien investiert hat, kann sich heute über eine Wertsteigerung um 223,70 Prozent freuen. Dieser Trend wird sich Experten zufolge in den kommenden Jahren weiter fortsetzen.

¹ <https://guthmann.estate/de/marktreport/berlin/moabit/#trend>

EIN HAUS *zum Verlieben*

Mitten in der Stadt und doch ruhig, in einer von Natur geprägten, fast schon idyllischen Lage, lässt das denkmalgeschützte Bundesratufer Müßiggängern und Joggern beinahe schon die Qual der Wahl, wo es als nächstes langgehen soll. Folgt man dem Flusslauf der Spree, führt es einen vorbei am Schloss Bellevue bis ins belebte Regierungsviertel. In entgegengesetzter Richtung, wo das Bundesratufer das Hansafer schneidet, gelangt man bis nach Charlottenburg. Ein Ort zum Niederlassen, wo Freizeit und Naherholung eng beieinander liegen, findet sich direkt am Ufer der Spree, um genau zu sein am Bundesratufer 12.

Umsäumt von Bäumen, die in den warmen Monaten den Weg begrünen und im Winter eine großartige Fotokulisse bieten, befindet sich das charmante Gebäude aus dem Jahre 1908. Beim Anblick des Wohnhauses fallen sofort die herausgearbeiteten Details an der hellen Fassade auf, die die herrschaftliche Ästhetik des Gründerzeit-Altbaus unterstreichen. Über drei Aufgänge lässt sich das aus einem Vorderhaus, einem Quergebäude und einem Seitenflügel bestehende Haus betreten, die gemeinsam einen Innenhof umschließen. Das vierstöckige Gebäude wurde Ende der 80er Jahre um ein Dachgeschoss erweitert, von dessen Wohnungen aus sich an warmen Tagen ein herrlicher Blick auf die vorbeifahrenden Dampfer eröffnet.



BERLIN BERLIN

THE CITY THE LIFESTYLE

MOABIT MOABIT

IDYLL IDYLL



CULTURE CULTURE

LIFE QUALITY LIFE

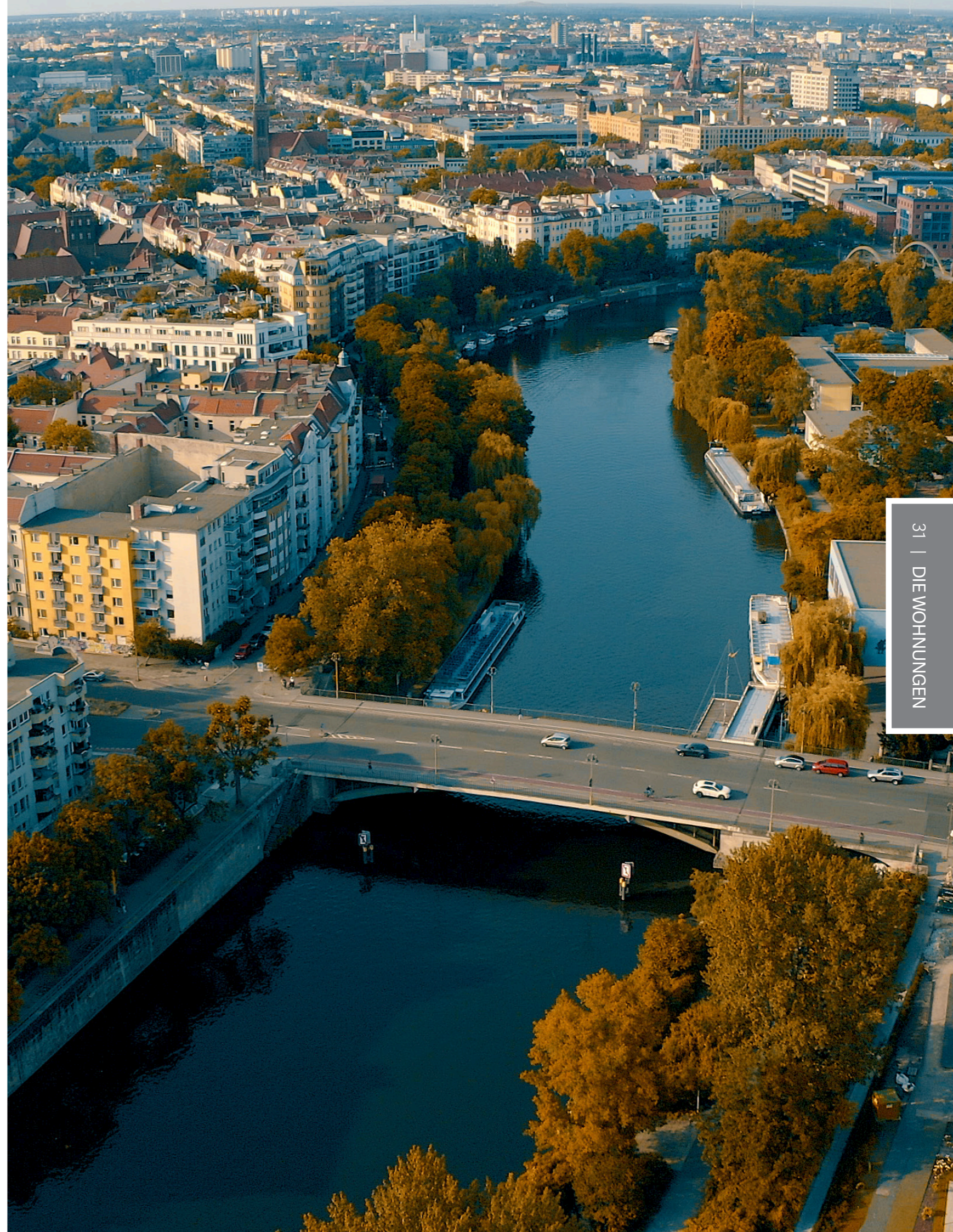


Die Wohnungen AN DER SPREE

Über gepflegte Treppenhäuser oder per Aufzug geht es in die insgesamt 30 Wohnungen. Hier bieten praktisch angelegte und großzügige Grundrissvarianten mit 1 bis 4 Zimmern und circa 36 bis 118 Quadratmetern Wohnfläche viel Raum für sämtliche Lebenslagen. Geflieste Dusch- und Wannenbäder, ein zusätzliches Gäste-WC oder eine Abstellkammer sorgen für den nötigen Komfort, nach dem sich Singles, Paare oder Familien sehnen.

WOHNEN AM *Bundesratufer*

Den grünen Daumen verwirklichen oder einfach nur dem sanften Plätschern der Spree lauschen kann man auf gemütlichen Balkonen oder Loggien, die teilweise mit einem Ausblick auf das von Bäumen gesäumte Ufer begeistern. Die beiden Dachgeschosswohnungen punkten zusätzlich mit einem Blick auf den Kiez.



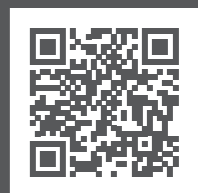


GRUNDRISS

Beispiele



ZUR WEBSEITE AUF
ACCENTRO.DE



EIN ZIMMER-WOHNUNGEN

Grundrissbeispiele

Einheit	Aufgang	Lage	Fläche	Zimmer	Balkon
11	Bundesratufer 12	HH - 1. OG links	35,98 m ²	1	nein
5	Bundesratufer 12	SF - EG rechts	42,09 m ²	1	nein
27	Bundesratufer 12	HH - 4. OG links	40,15 m ²	1	nein

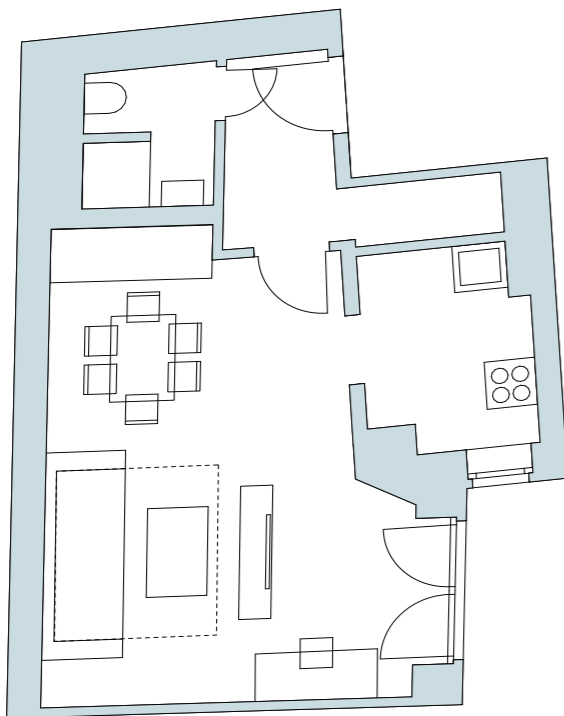
VH= Vorderhaus | HH= Hinterhaus | SF= Seitenflügel

ZWEI ZIMMER-WOHNUNGEN

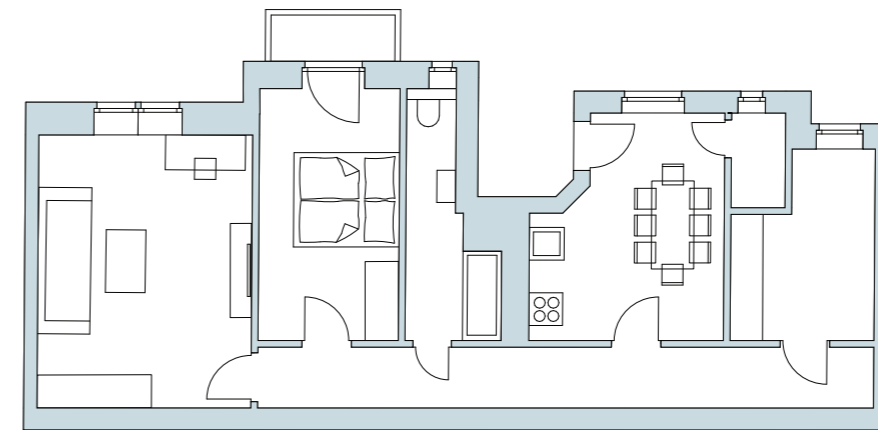
Grundrissbeispiele

Einheit	Aufgang	Lage	Fläche	Zimmer	Balkon
1	Bundesratufer 12	VH - EG rechts	68,21 m ²	2	nein
2	Bundesratufer 12	VH - EG links	75,01 m ²	2	nein
6	Bundesratufer 12	SF - EG links	54,49 m ²	2	nein
10	Bundesratufer 12	HH - 1. OG mitte	60,73 m ²	2	ja
12	Bundesratufer 12	SF - 1. OG	72,76 m ²	2	ja
17	Bundesratufer 12	SF - 2. OG	72,76 m ²	2	ja
19	Bundesratufer 12	VH - 3. OG rechts	80,79 m ²	2	Loggia
26	Bundesratufer 12	HH - 4. OG mitte	62,23 m ²	2	ja
24	Bundesratufer 12	VH - 4. OG rechts	79,90 m ²	2	Loggia

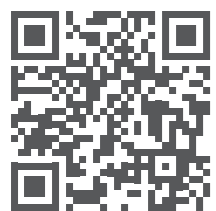
VH= Vorderhaus | HH= Hinterhaus | SF= Seitenflügel



WOHNUNG 11



WOHNUNG 17



ZUR WEBSEITE AUF
ACCENTRO.DE



ZUR WEBSEITE AUF
ACCENTRO.DE

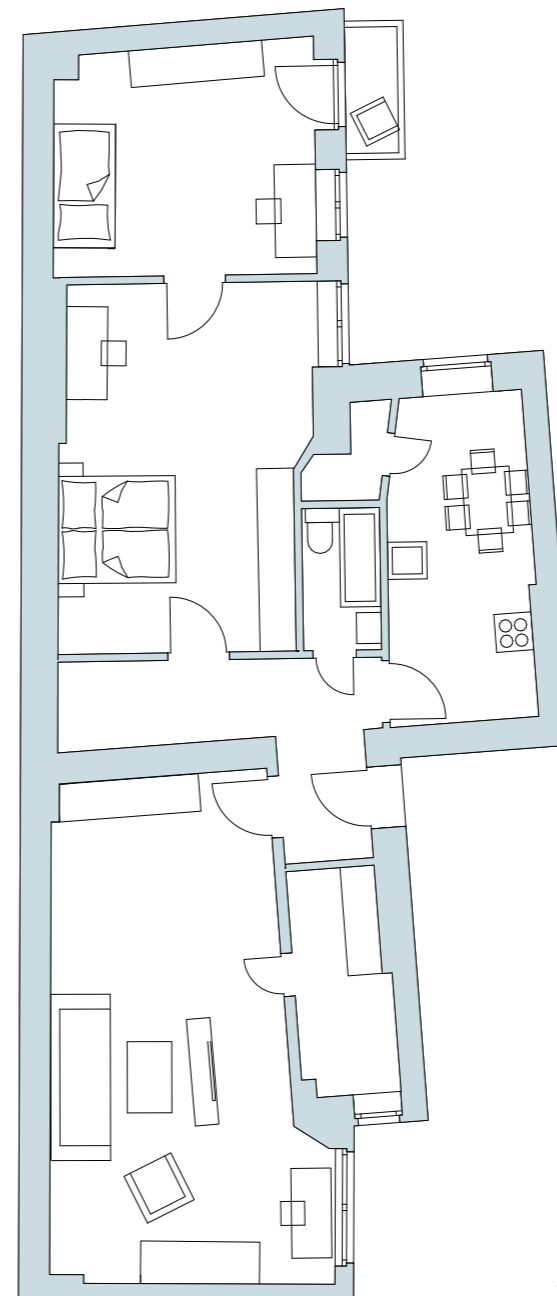


DREI ZIMMER-WOHNUNGEN

Grundrissbeispiele

Einheit	Aufgang	Lage	Fläche	Zimmer	Balkon
3	Bundesratufer 12	HH - EG rechts	75,69 m ²	3	ja
4	Bundesratufer 12	HH - EG links	100,22 m ²	3	nein
8	Bundesratufer 12	VH - 1. OG rechts	117,04 m ²	3	Loggia
9	Bundesratufer 12	HH - 1. OG rechts	77,76 m ²	3	ja
14	Bundesratufer 12	VH - 2. OG rechts	117,64 m ²	3	Loggia
15	Bundesratufer 12	HH - 2. OG rechts	78,80 m ²	3	ja
16	Bundesratufer 12	HH - 2. OG links	101,87 m ²	3	ja
20	Bundesratufer 12	HH - 3. OG rechts	79,66 m ²	3	ja
21	Bundesratufer 12	HH - 3. OG links	103,97 m ²	3	ja
22	Bundesratufer 12	SF - 3. OG	102,56 m ²	3	ja
28	Bundesratufer 12	SF - 4. OG rechts	102,73 m ²	3	ja
25	Bundesratufer 12	HH - 4. OG rechts	79,67 m ²	3	ja
29	Bundesratufer 12	VH - DG links	92,65 m ²	3	nein
30	Bundesratufer 12	VH - DG rechts	117,68 m ²	3	nein

VH= Vorderhaus | HH= Hinterhaus | SF= Seitenflügel



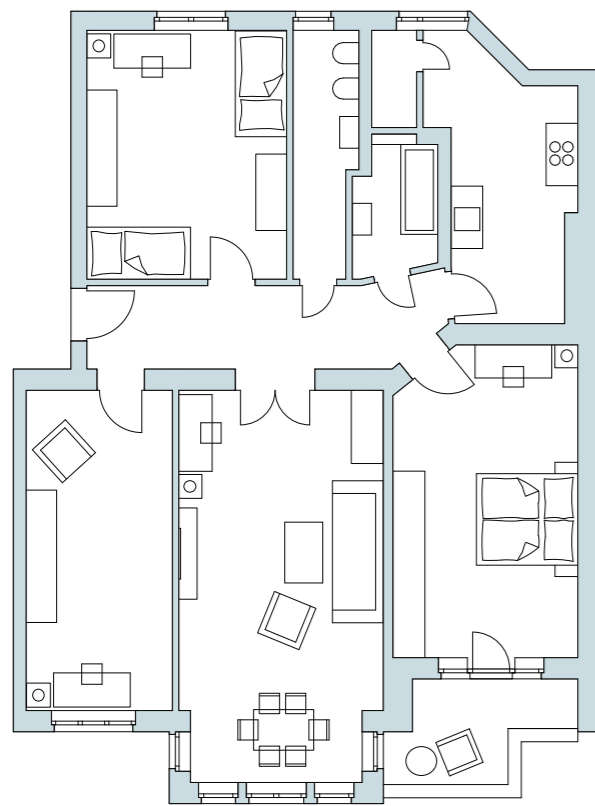
WOHNUNG 21

VIER ZIMMER-WOHNUNGEN

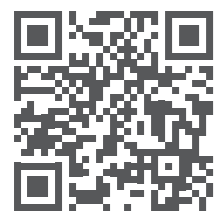
Grundrissbeispiele

Einheit	Aufgang	Lage	Fläche	Zimmer	Balkon
7	Bundesratufer 12	VH - 1. OG links	117,72 m ²	4	Loggia
13	Bundesratufer 12	VH - 2. OG links	117,64 m ²	4	Loggia
18	Bundesratufer 12	VH - 3. OG links	118,48 m ²	4	Loggia
23	Bundesratufer 12	VH - 4. OG links	118,84 m ²	4	Loggia

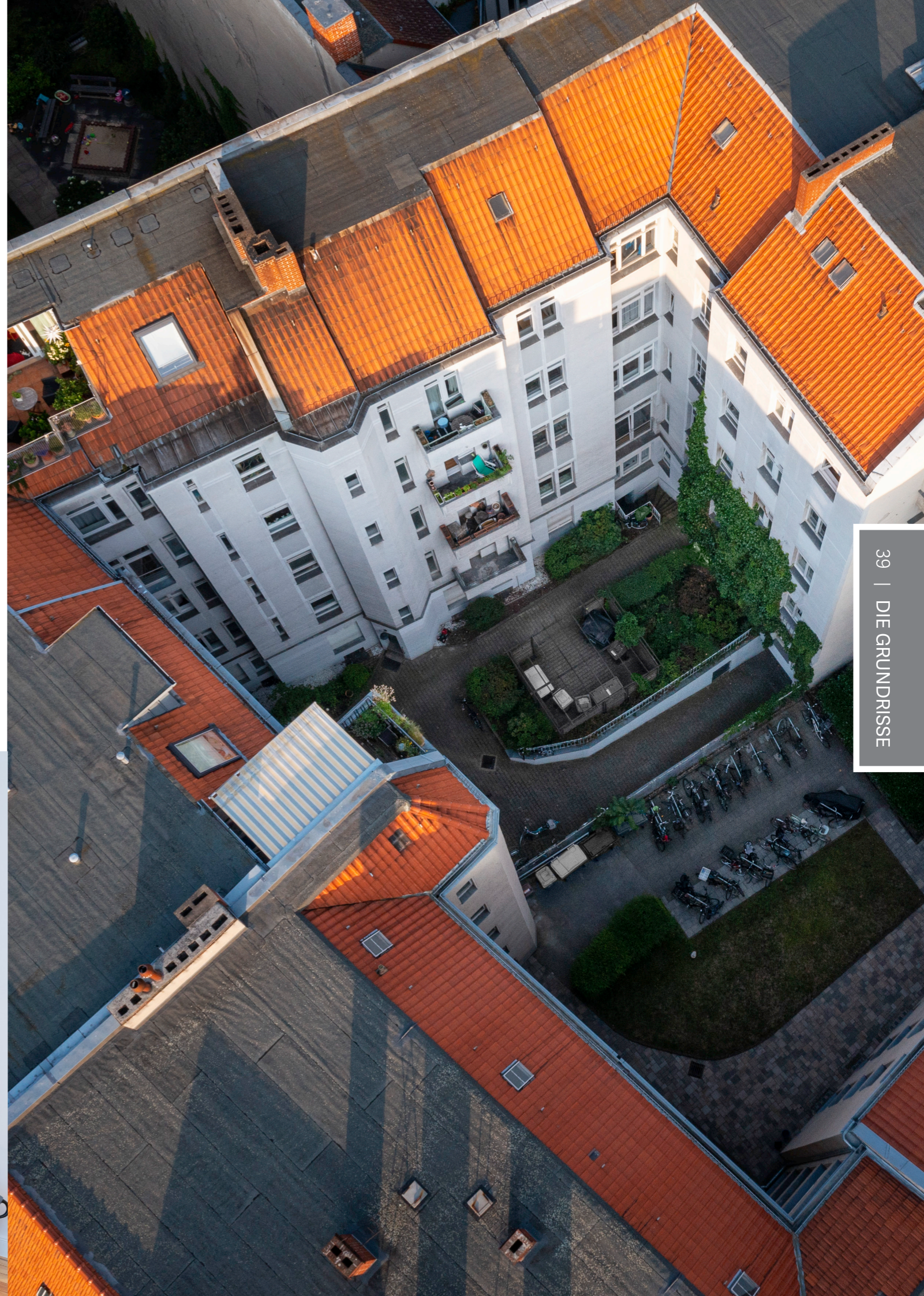
VH= Vorderhaus | HH= Hinterhaus | SF= Seitenflügel



WOHNUNG 29



ZUR WEBSITE AUF
ACCENTRO.DE





ZAHLEN *und Fakten*

ADRESSE

Bundesratufer 12
10555 Berlin

BEZIRK

Ortsteil Moabit im Bezirk Mitte

BAUJAHR

Bestandswohnungen: 1907
Dachgeschossausbau 1988

Anzahl der Einheiten

30 Einheiten

GEBÄUDE

1 Gebäude mit 4 Obergeschossen
und einem Dachgeschoss

GESCHOSSE

30 Wohneinheiten

Erdgeschoss: 6 Wohnungen

1. Obergeschoss: 6 Wohnungen

2. Obergeschoss: 5 Wohnungen

3. Obergeschoss: 5 Wohnungen

4. Obergeschoss: 6 Wohnungen

Dachgeschoss: 2 Wohnungen im
Vorderhaus

ENERGIEVERSORGUNG

Gas-Heizung

AUFZUG

im Vorderhaus

Bildnachweis:

Seite 2-9 / 12-17 / 20-21: Adobe Stock;

Seite 1 / 3 / 10 / 22-25 / 28-30 / 32-33 / 39-44: HGEsch Photography;

Seite 10 / 31: Kantar Films;

Seite 5 / 17 / 26-27 / 34-38: Linus Lintner Fotografie.

Stand: Januar 2022



ACCENTRO



ACCENTRO GmbH

Kantstraße 44/45

10625 Berlin

Tel. +49 (0)30 887 181 7627

accentro.de

mail@accentro.de

Haftungsausschluss: Die Angaben in dieser Broschüre dienen nur zur Information. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Änderungen bleiben vorbehalten. Diese Broschüre stellt kein vertragliches Angebot dar. Abbildungen und Darstellungen sind beispielhaft und unverbindlich.

Stand Januar 2022