

ACCENTRO

EIGENTUMSWOHNUNGEN

SOPHIE

— *Zwischen Spree und Schlosspark*

in Berlin-Charlottenburg



BERLIN-CHARLOTTENBURG

TEGELER WEG 104





SOPHIE

— *Zwischen Spree und Schlosspark*

EIN HAUCH VON GLANZ UND GLORIA

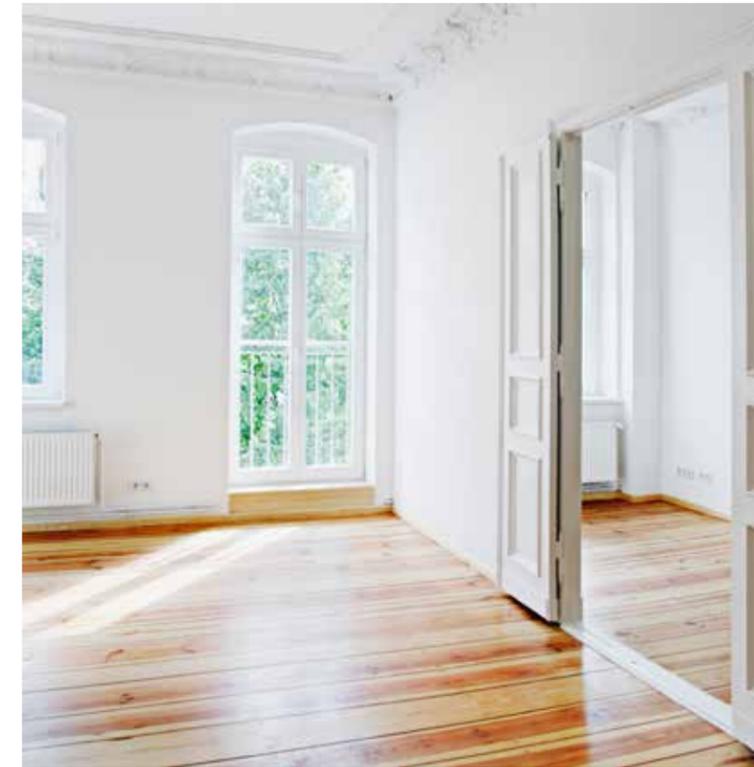
Das 17./18. Jahrhundert - Zeitalter des Barocks, des Absolutismus und der Aufklärung. Eine Zeit der Kurfürsten, Königinnen und Könige, in der sich Berlin zu einer bedeutenden Residenzstadt entwickelt hat. Fast drei volle Jahrhunderte später sind die Spuren dieser adeligen Zeit immer noch sichtbar, allen voran, in Charlottenburg. Nicht nur hat der Ortsteil den Ruf, einer der stattlichsten und vornehmsten der Hauptstadt zu sein. Er ist zudem Standort unseres Wohnhauses „Sophie“ im Tegeler Weg, in kurzer Entfernung zu einem der bedeutungsvollsten und bekanntesten Baudenkmäler Berlins.

EIN PRESTIGEvoller NAME

Der Name „Sophie“ basiert auf dem Namen von Sophie Charlotte, der Herzogin von Hannover und Königin von Preußen. Ihr Gemahl Kurfürst Friedrich III. schenkte ihr im Jahre 1695 ein Grundstück, auf dem das heutige Schloss Charlottenburg zu finden ist. Sophie Charlotte nutzte das Schloss hauptsächlich als Sommerresidenz und nach Ihrem Tod am 1. Februar 1705 nannte der König das Schloss und die angrenzende Siedlung ihr zu Ehren in „Charlottenburg“ um.

Die Verbindung zur historisch geprägten Umgebung sowie das mit barocken Elementen angehauchte Erscheinungsbild des Mehrfamilienhauses, fügen sich auf perfekte Weise zusammen - Eine Ode an die Kurfürstin selbst und ein Sinnbild für die glanzvolle Periode Berlins.

INHALTSVERZEICHNIS



Berlin BERLIN

06 - Internationaler
Investmentstandort

08 - Wohneigentum bleibt
bewährter Hafen

Charlottenburg CHARLOTTENBURG

12 - Pracht und Historie
in der City West

13 - Von Attraktionen
und Schlössern

14 - Immobilienmarkt mit Fahrt

Tegeler Weg TEGELER WEG

18 - Zwischen Spree und Schlosspark
Leben auf der „Mierendorff-Insel“

20 - Abgelegenheit und
frische Spreebrise

21 - „Sophie“
Ein Hauch von Barock

Wohnungen WOHNUNGEN

22 - Die Wohnungen

24 - Grundrissbeispiele

26 - Zahlen und Fakten



BERLIN – INTERNATIONALER INVESTMENTSTANDORT

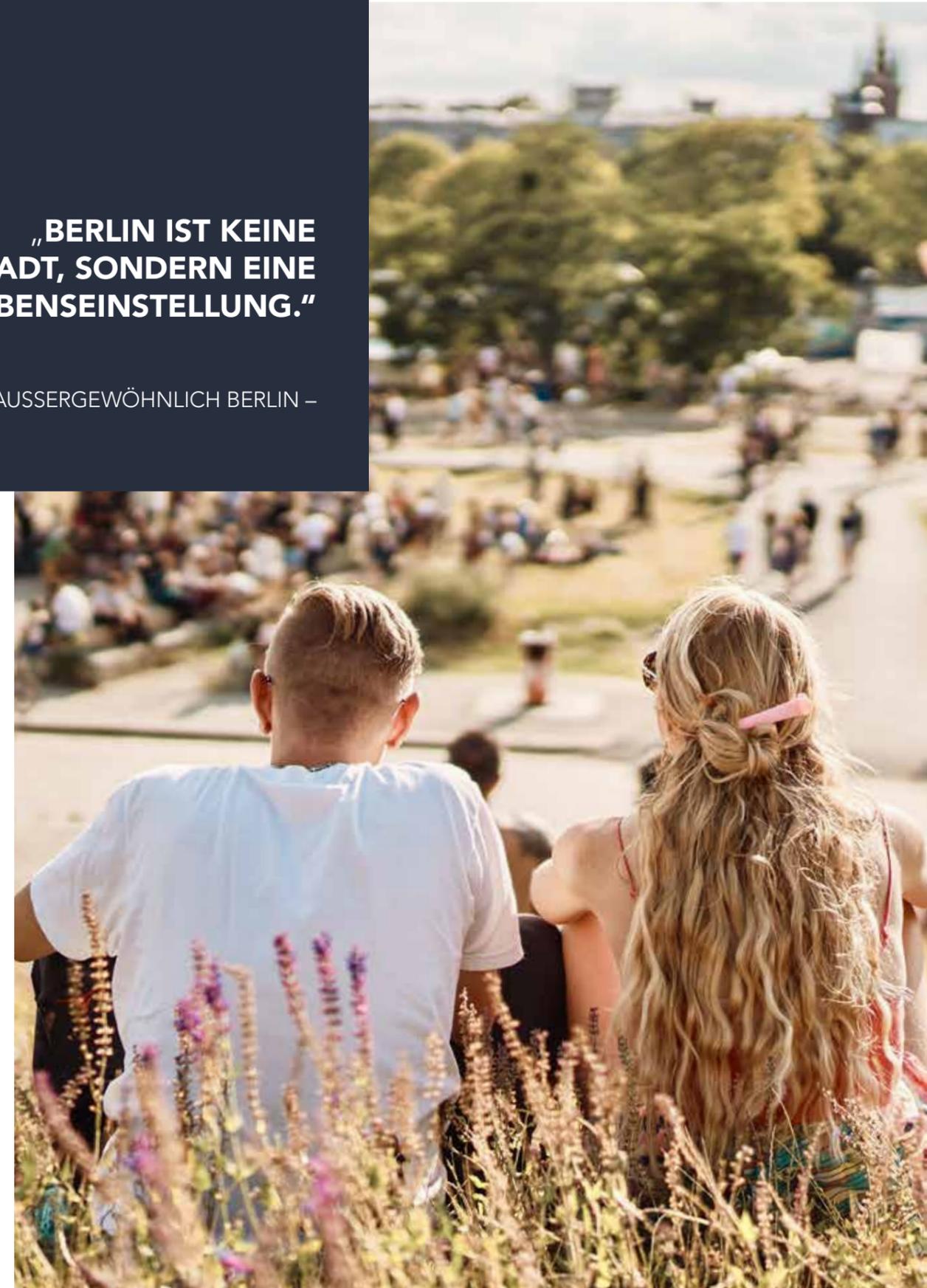
So heterogen und vielseitig wie die deutsche Hauptstadt ist kaum eine andere Stadt in Europa. Berlin steht auf der Wunschliste von Investoren weit oben, und das hat gute Gründe. Sowohl als Wirtschaftsstandort als auch mit Blick auf die Bevölkerungsentwicklung wächst Berlin. Bis 2030 dürfte die Einwohnerzahl von derzeit 3,7 Millionen auf 3,9 Millionen steigen.

Anleger auf der Suche nach einem vielversprechenden Investment sind in Berlin gut aufgehoben: Wer vor rund zehn Jahren in der Hauptstadt in Immobilien investiert hat, kann sich heute über eine Wertsteigerung um 167,40 Prozent* freuen. Experten zufolge wird sich dieser Trend in den kommenden Jahren weiter fortsetzen.

*Quelle: <https://guthmann.estate/de/marktreport/berlin/>, 2022

**„BERLIN IST KEINE
STADT, SONDERN EINE
LEBENSEINSTELLUNG.“**

– AUSSERGEWÖHNLICH BERLIN –



WOHNEIGENTUM BLEIBT BEWÄHRTER HAFEN

2021 war der Kauf einer Immobilie in Deutschland im bundesweiten Durchschnitt 59,2 Prozent günstiger, als diese zu mieten. Damit ist der Kostenvorteil der Nutzung einer Eigentumswohnung gegenüber einer vergleichbaren Mietwohnung um etwa drei Prozent zum Vorjahr 2020 gestiegen – so das Ergebnis des ACCENTRO Wohnkostenreports 2022.

Die Mietrendite allein bringt langfristig gute Gewinne, da sich dann Mietpreispotenziale realisieren lassen. Vor allem aber profitieren Investoren in der Hauptstadt von den rasanten Wertsteigerungen ihrer Anlagen von rund zehn Prozent jährlich. Das heißt: Sie profitieren doppelt – bereits kurzfristig von den Wertsteigerungen, mittel- und langfristig sowohl von den Wertsteigerungen als auch den Mietrenditen.

10





BERLIN-CHARLOTTENBURG: PRACHT UND HISTORIE IN DER CITY WEST

Willkommen in einem der wohl elegantesten Stadtteile im Berliner Westen. Früher als eigenständiger Bezirk der Hauptstadt, fusionierte Charlottenburg 2001 mit Wilmersdorf. Schon immer war die so genannte „City West“ bekannt für ihre luxuriösen Geschäfte, Kaufhäuser, Galerien, Hotels und ihren einzigartigen Charme. Unverkennbar und international beliebt ist natürlich das Herzstück des Ortsteils, der Kurfürstendamm. Seine Seitenstraßen versprühen großbürgerliches Flair, das durch die schönen Hausfassaden mit verzierten Eingängen unterstrichen wird.

Rund um die berühmte Meile und den benachbarten Breitscheidplatz mit der Turmruine der Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche, gibt es allerlei spannende Attraktionen. Das Urberliner Gefühl, welches den Stadtteil umgibt, wird vor allem an Orten wie dem Klausenerplatz-Kiez hautnah, wo man Erich Kästners Erzählungen förmlich spürt.



„Ich brauche die Großstadt,
und ich liebe diese wunderbar liberale Stadt. Wenn ich
aus meiner Wohnung gehe
und nach wenigen Schritten
den Ku'damm erreiche,
weitet sich mein Herz.“

- Imre Kertész -

VON ATTRAKTIONEN UND SCHLÖSSERN

Neben dem Zoologischen Garten, als artenreichster und meistbesuchter Zoo Deutschlands, lädt beispielsweise der 147 Meter hohe Funkturm mit Aussichtsplattform und Restaurant zu fantastischen Ausblicken über das Messegelände und die City West ein. Wem nach Kunst und Kultur ist, der findet neben der Deutschen Oper und dem Stage Theater des Westens rund um den Savignyplatz allerlei Galerien für moderne Kunst und unterschiedliche Ausstellungen.

Doch was wäre ein so lebendiger Stadtteil ohne die nötige Portion Grün? Hierfür sorgt das wahrscheinlich schönste Barockschloss Berlins: das Schloss Charlottenburg.



15

CHARLOTTENBURG – IMMOBILIENMARKT MIT FAHRT

Ab 2009/2010 nahm der Immobilienmarkt in Charlottenburg Fahrt auf – die City West rückte wieder in den internationalen Fokus. Seitdem geht es Schlag auf Schlag, denn die internationale Reputation des legendären Ortsteils ist hervorragend. Großprojekte werden von großen Investoren realisiert, was die City West reinternationalisiert und transformiert. Aufgrund dieser Tatsachen könnte man sagen: Charlottenburg ist zurück. Nicht nur stärker, sondern vor allem moderner und attraktiver, denn je. In Anbetracht des sehr hohen Drucks am Wohnungsmarkt, befindet sich der Immobilienmarkt in der City West heute auf einer Aufwärtsgeraden. In den letzten 10 Jahren nahmen Kaufpreise im Durchschnitt um 151,7 Prozent* zu. Ein Ende des Aufwärtstrends ist in Charlottenburg nicht in Sicht.

*Quelle: <https://guthmann.estate/de/marktreport/berlin/charlottenburg/>, 2022



Die 1696 von Herzogin Sophie Charlotte von Hannover in Auftrag gegebene Hohenzollernresidenz ist mit ihrem Schlosspark, der Großen Orangerie sowie seinem wunderschönen Schlossgarten im französischen Stil ein wahrer Blickfang in der Hauptstadt. Durch das Areal verläuft auch ein Teil der Spree, die in den großen Karpfenteich, dem Herzstück des Schlossparks, mündet und das Gartengelände durchzieht. Viele Museen befinden sich auf dem historischen Terrain, das zum Flanieren über die sorgfältig angelegten Wege und zum Betrachten der prachtvollen Gärten und Bauten aus der Gründerzeit anregt.

Derartige innerstädtische Oasen finden sich im Übrigen auch im südwestlich gelegenen Lietzenseepark, nahe des Berliner Kaiserdamm, wieder, der perfekt für Spaziergänge, Jogging oder einfach nur für die Ruhe vom Großstadtlärm gemacht ist. Hier in Charlottenburg lebt es sich in einem wahrlich historischen und facettenreichen Ortsteil. Wer sich hier einmal niederlässt, will garantiert nicht so schnell wieder weg.



126.042

EINWOHNER (Stand: 31. Dez. 2021)

3.729.999

GÄSTE IM ZOO BERLIN -
der meistbesuchte Zoo Europas
(im Jahr 2019)

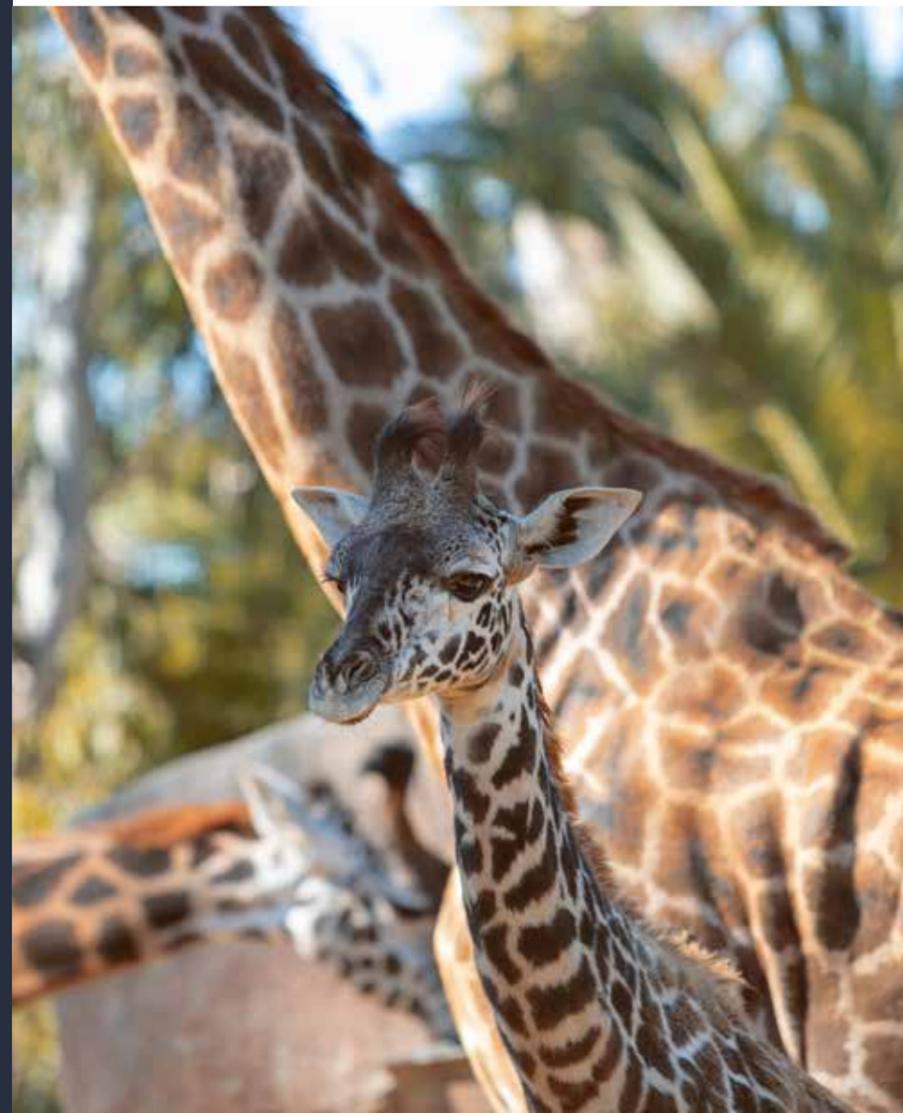
10,6 km²

FLÄCHE

671

HEKTAR GRÜNANLAGEN

BERLIN-CHARLOTTENBURG
FAKTEN, ZAHLEN





SOPHIE

Zwischen Spree und Schlosspark



1. Schloss Charlottenburg
2. Volkspark Jungfernheide
3. DRK Kliniken Westend
4. Österreichpark
5. Deutsche Oper Berlin
6. Classic-Remise Berlin
7. Ernst-Reuter-Platz
8. Technische Universität Berlin
9. Salzufer



"SOPHIE" - EIN HAUCH VON BAROCK

Hier im nordwestlich gelegenen Mierendorffkiez ist der königliche Hauch des nahegelegenen Schlosses spürbar. So fürstlich, wie die Adelsresidenz auf der gegenüberliegenden Seite der Spree ist, präsentieren sich auch die 1904 erbauten Mehrfamilienhäuser im Tegeler Weg 104. Die mit feinen barocken Ornamenten verzierte und Ende 2020 sanierte Fassade passt sich auf ansehnliche Weise in das Bild der ruhigen Straße ein.

Beim Betreten empfängt ein liebevoll saniertes Treppenhaus, das mit hellgrauen Marmorfliesen und Stuckverzierungen das herrschaftliche Konzept der Umgebung aufgreift. Die Treppenhäuser wurden zwischen 2020 und 2021 saniert. Insgesamt verteilen sich hier 25 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten auf fünf Etagen im Vorderhaus, Seitenflügel und Quergebäude.

SOPHIE

— Zwischen Spree und Schlosspark

(...) Die Grünen Bäume sind ganz frisch gewaschen.

Der Himmel ist aus riesenblauem Taft.

Die Sonnenstrahlen spielen kichernd Haschen.

Man sitzt und lächelt, zieht das Glück auf Flaschen

und lebt mit sich in bester Nachbarschaft.

– Erich Kästner –

Prima Wetter, aus: „Sonderbares vom Kurfürstendamm: Berliner Beobachtungen“

SOPHIE

Zwischen Spree und Schlosspark

DIE WOHNUNGEN

Über zwei Aufgänge geht es zu den überwiegend vermieteten Wohneinheiten. Vier Wohnungen eignen sich ideal für Selbstnutzer, die sich ihren eigenen Charlottenburger Wohnraum erfüllen möchten. Zudem stehen zwei Gewerbeeinheiten zur Auswahl, von denen sich eine als Leerstand für die Umsetzung einer eigenen Geschäftsidee eignet.

Mit Größen von ca. 38 bis 150 m² sowie 1 bis 4,5 Zimmern bleiben hier keine Wünsche offen. Die drei im Dachgeschoss liegenden Wohnungen kommen in den Vorzug einer eigenen Terrasse. Die acht Wohneinheiten im Vorderhaus sind mit einem Balkon versehen. Abgerundet werden die Grundrisse der Wohnungen mit einem Dusch- oder Wannenbad. Jeder Wohnung ist ein Keller zugeordnet.

GRUNDRISSBEISPIELE



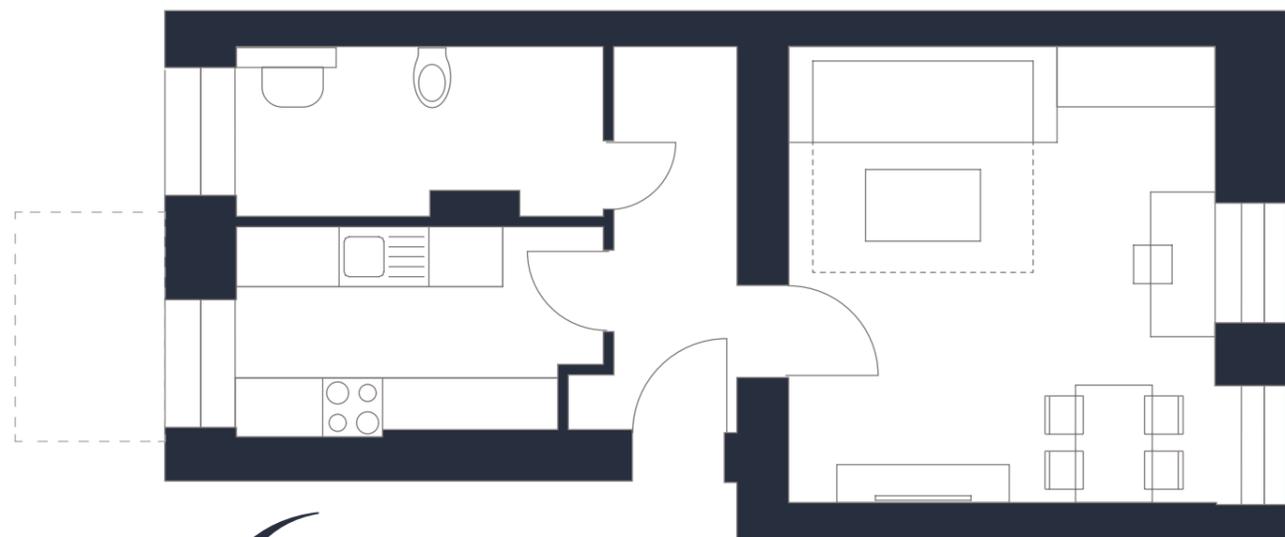
SOPHIE
— *Zwischen Spree und Schlosspark*

Grundrissbeispiele

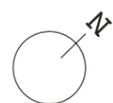
1 Zimmerwohnung

Einheit	Lage	Fläche	Zimmer	Balkon / Terrasse
18	EG rechts - HH	38,48 m ²	1	ja*

* mit Option
VH= Vorderhaus | HH= Hinterhaus | SF= Seitenflügel



26



Grundrissbeispiel WE18



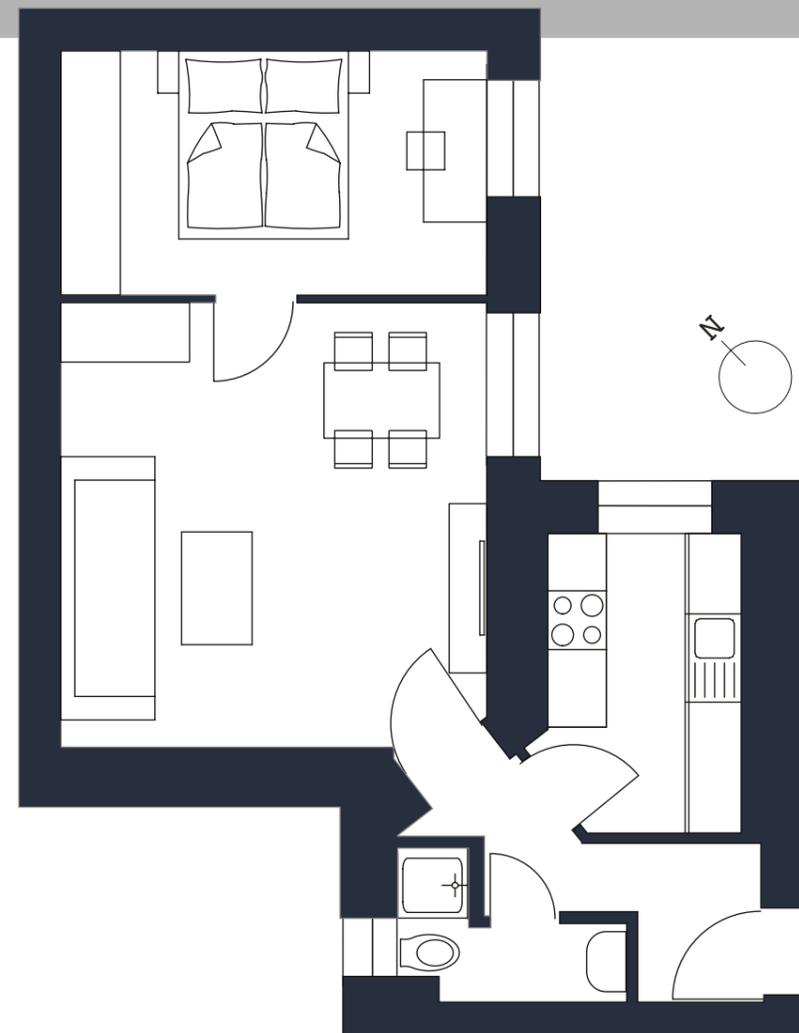


Grundrissbeispiele

2 Zimmerwohnung

Einheit	Lage	Fläche	Zimmer	Balkon / Terrasse
11	VH - 5.OG links	68,83 m ²	2	ja
13	SF - 1.OG	45,56 m ²	2	nein
14	SF - 2.OG	46,99 m ²	2	nein
15	SF - 3.OG	49,27 m ²	2	nein
16	SF - 4.OG	49,05 m ²	2	nein
GE 2	VH - EG rechts	80,68 m ²	2,5	ja*

* mit Option
 VH= Vorderhaus | HH= Hinterhaus | SF= Seitenflügel



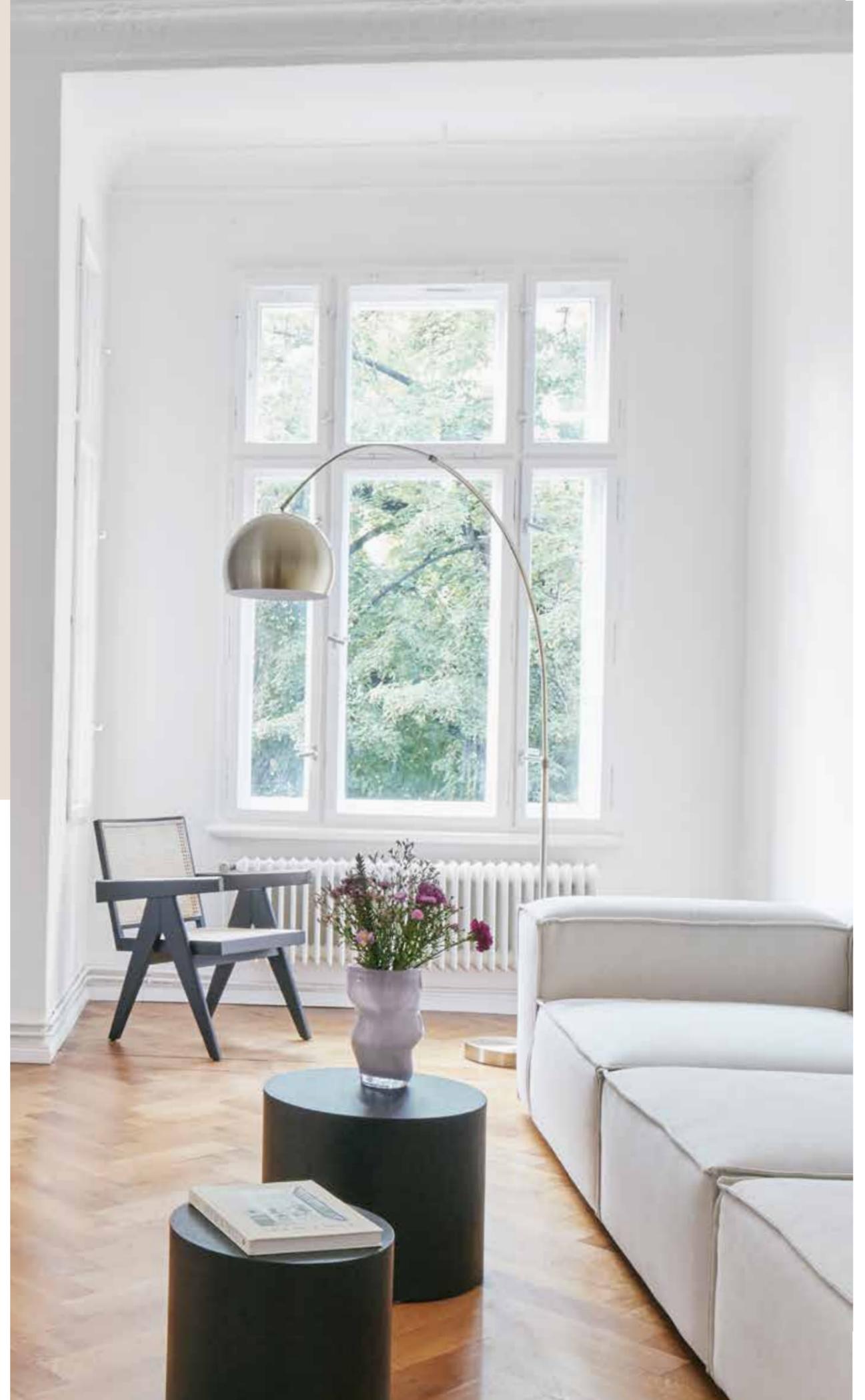
Grundrissbeispiel WE13

Grundrissbeispiele

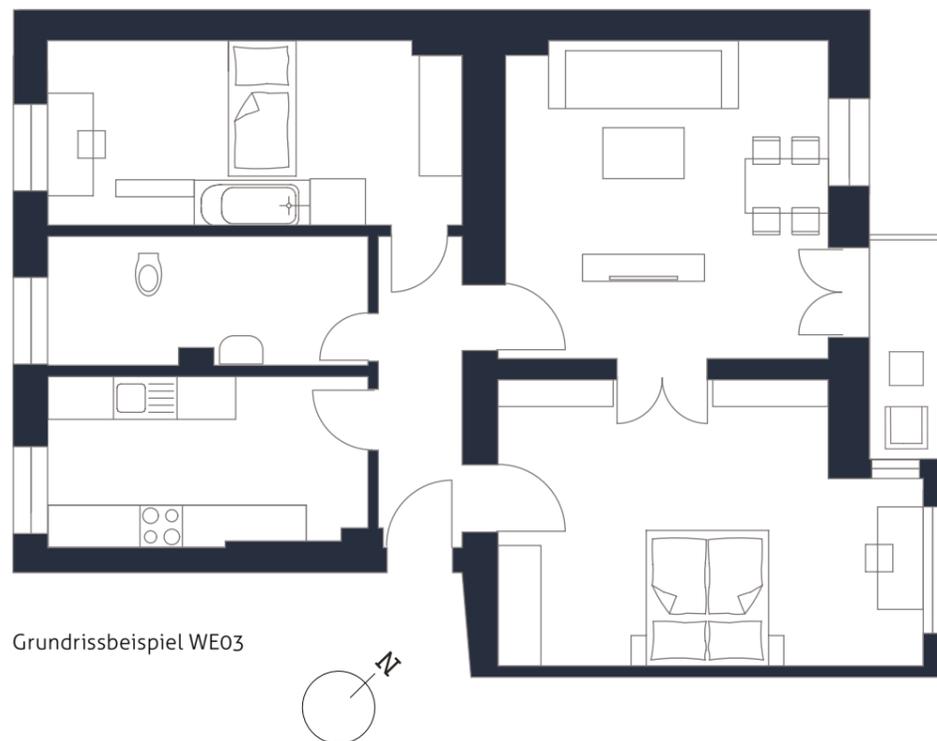
3 Zimmerwohnung

Einheit	Lage	Fläche	Zimmer	Balkon / Terrasse
3	VH - 1.OG links	86,08 m ²	3	ja
5	VH - 2.OG links	87,89 m ²	3	ja
7	VH - 3.OG links	89,46 m ²	3	ja
9	VH - 4.OG links	86,48 m ²	3	ja
19	HH - 1.OG links	65,77 m ²	3	nein
21	HH - 2.OG links	65,77m ²	3	nein
22	HH - 2.OG rechts	80,44 m ²	3	nein
23	HH - 3.OG links	71,45 m ²	3	nein
24	HH - 3.OG rechts	83,30 m ²	3	nein
25	HH - 4.OG links	69,99 m ²	3	nein
26	HH - 4.OG rechts	83,32 m ²	3	nein

VH= Vorderhaus | HH= Hinterhaus | SF= Seitenflügel



30





Grundrissbeispiele

4 Zimmerwohnung

Einheit	Lage	Fläche	Zimmer	Balkon / Terrasse
4	VH - 1.OG rechts	141,76 m ²	4	ja
6	VH - 2.OG rechts	142,59 m ²	4	ja
8	VH - 3.OG rechts	147,89 m ²	4,5	ja
10	VH - 4.OG rechts	144,66 m ²	4	ja
12	VH - 5.OG rechts	103,06 m ²	4	ja
17	HH - EG links	109,78 m ²	4	ja*
27	HH - 5.OG	140,70 m ²	4	ja
GEW1	VH - EG links	150,22 m ²	4,5	Ja*

* mit Option
 VH= Vorderhaus | HH= Hinterhaus | SF= Seitenflügel



Grundrissbeispiel WE04

ZAHLEN UND FAKTEN

Projekt "SOPHIE"

ADRESSE

Tegeler Weg 104
10589 Berlin

FLÄCHE

25 Wohneinheiten
1 - 4,5 Zimmer
ca. 38m² bis 150m²

BEZIRK

Berlin-Charlottenburg

ENERGIEVERSORGUNG

Gasetagenheizung

BAUJAHR

Bestandswohnungen: 1904

VERKAUFSMODELL

Kapitalanleger & Selbstnutzer

ANZAHL DER EINHEITEN

25 Wohneinheiten
2 Gewerbeeinheiten

GEBÄUDE

1 Gebäude mit 5 Obergeschossen
im Vorderhaus, zwei Seitenflügeln,
einem Quergebäude in einer
geschlossene Bauweise

Bildnachweis:

Seite 4,6,8-9,12-13,17: Adobe Stock;

Seite 14-19: Benjamin Jehne;

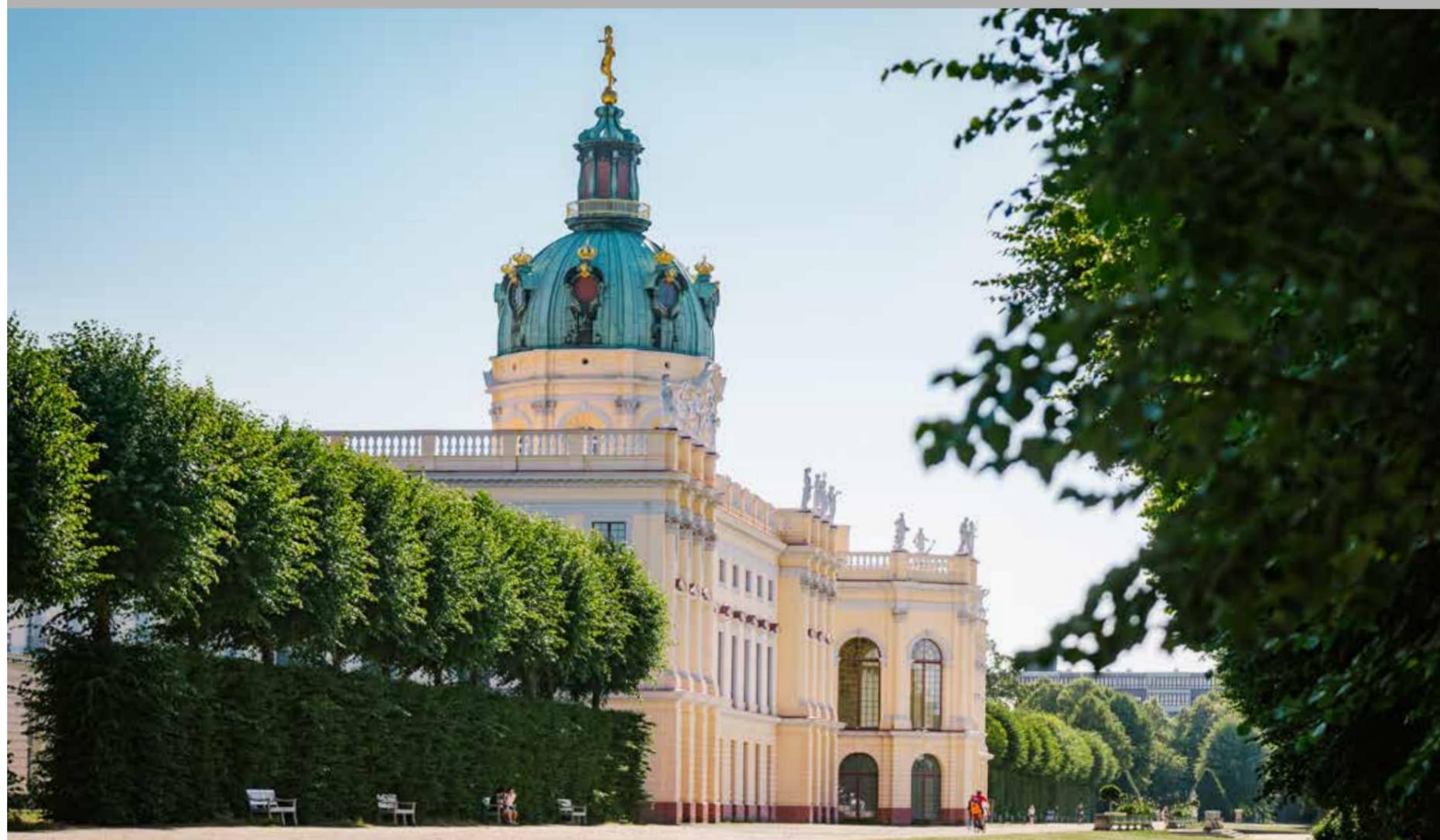
Seite 1,3,7,10,24-35: ULLA SCHMITT FOTOGRAFIE;

Seite 2,6,17,20,22: Froehlich Kopter Akrobaten;

Stand: September 2022

SOPHIE

— Zwischen Spree und Schlosspark



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: September 2022

Bewertungen & Auszeichnungen von ACCENTRO



Stand 08/2022

Immo Scout24

100%
Weiterempfehlung

Stand 08/2022 (© der letzten 12 Monate)

