



ACCENTRO

the Silver Stone

living multiculturally

EIGENTUMSWOHNUNGEN
BERLIN-NEUKÖLLN



the Silver Stone

living multiculturally



Willkommen im
Berliner Trendbezirk



Mitten in einem der angesagtesten und begehrtesten Stadtteile Berlins liegt die **Silberstein-/Hertastraße** in **Berlin Neukölln**. Junge Leute aus aller Welt ziehen in diesen vor Kreativität und **Multikulturalität** sprudelnden Stadtteil. Die Bevölkerung wächst und Mieten und Kaufpreise steigen hier kontinuierlich.

Daher sind Eigentumswohnungen in Neukölln sowohl für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger eine **zukunftsträchtige Investition**. Unweit des S+U-Bahnhofs Hermannstraße steht das **THE SILVER STONE** - ein Altbau-Ensemble, das urbanen Wohnkomfort in zentraler Hauptstadtlage bietet und den Esprit seiner Umgebung perfekt widerspiegelt.

Inhalt



6
NEUKÖLLN -
FACETTENREICH UND
INTERNATIONAL

9
WEM VOM GANZEN
TRUBEL NACH ETWAS
ENTSPANNUNG IST...

10
NEUKÖLLN -
UMFELDKARTE

12
LEBEN IN ZENTRALER
KIEZLAGE

14
EIN STADTTEIL MIT
INVESTMENTPOTENZIAL

16
GUT GESCHNITTEN - DIE
ALTBAUWOHNUNGEN IM
„THE SILVER STONE“

18
WOHNUNGEN UND
GRUNDRISSEBEISPIELE

24
WOHNUNGSÜBERSICHT
UND FAKTEN



Neukölln - facettenreich und international

Kaum ein Stadtteil Berlins hat so **viele Facetten** wie Neukölln. Über die Jahre hat es sich zum **hippen Szene-Viertel** gewandelt, das besonders beim **internationalen Publikum** richtig gut ankommt. Hummus, Baklava, internationale **Grillhäuser** und **Cafés** sind hier beheimatet. Es ist vor allem die **bunte Mischung**, die Neukölln so besonders macht. Der Stadtteil ist **lebhaft, quirlig** und **voller Gegensätze**. Von **multikulturellem Flair** an der Grenze zu Kreuzberg, Hochhaussiedlungen in der Gropiusstadt bis hin zu Einfamilienhäusern am südlichen Stadtrand ist die **Vielseitigkeit** überall sichtbar.



Zwischen **Landwehrkanal**, Sonnenallee und Hermannstraße haben sich **Kreative** und **Künstler** neben **Atelieregemeinschaften** und **Designerlabels** angesiedelt. Der **Heimathafen** Neukölln, der neben unkonventionellem **Theater** und **Poetry-Slams** auch mit **Konzerten** aufwartet, bietet der **Kulturszene** eine Bühne. Neukölln hat sogar eine eigene **Oper**, die vielfältiges und originelles **Musiktheater** mit zeitgenössischen Themen kombiniert. Wem nach **Feiern** zumute ist, findet rund um den Reuterkiez die richtigen Adressen. **Kneipen** und **Bars** in der Weserstraße oder **Spätkaufs** in der Umgebung machen das Abendprogramm perfekt.



Mehr als **328.000**
Einwohner in Neukölln

(Stand: 31. Dez. 2020)



1.500 Solo-, Klein- und Kleinstbetriebe in der Kreativwirtschaft



Kinderreich:

28.800 Schüler
zwischen 6 und 18 Jahren

Wem vom ganzen
Trubel nach etwas
Entspannung ist,

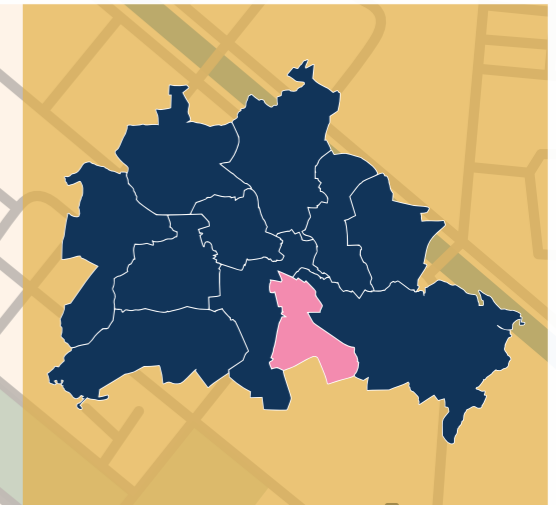
kann zum Beispiel im **Gutspark** am **Schloss Britz** oder im **Britzer Garten**, einem der schönsten Gärten Deutschlands, zur Ruhe kommen. Spaziergänger erwartet hier eine große **Seenlandschaft**, die an **Bachläufen** und **Quellen**, **weitläufigen Wiesen** und **bunten Blumenbeeten** vorbeiführt. Alternativ lädt das ehemalige Flughafengelände **Tempelhofer Feld** zu Sport und Freizeit ein. Wem nach idyllischer Romantik ist, findet im 2,4 Hektar großen **Körnerpark** seinen Platz zum Verweilen. Die neobarocke **Parkanlage** bietet neben Wasserspielen in der **Orangerie**, **Cafés**, **Galerien**, **Blumengärten** und **Platanen** eine **einzigartige Atmosphäre**.



116

Spielplätze





LEBEN IN ZENTRALER KIEZLAGE

Nord-Neukölln gehört zu den am dichtesten besiedelten Stadtteilen. Inmitten von seinem **Großstadtflair** und geprägt von attraktiven Gründerzeitbauten liegt die Silbersteinstraße. Alles, was Berlin an **Kultur** zu bieten hat, findet sich ganz in der Nähe – von **Theater** und **Kino** bis **Konzert** und **Kunstaussstellung**. **Geschäfte** des täglichen Bedarfs, von der Apotheke bis zur Zoohandlung, sind zahlreich in **unmittelbarer Umgebung** vorhanden.



Für Erholung im **Grünen** ist gesorgt: In vielen großen und kleinen Parks lässt sich die frische Luft genießen, darunter beispielsweise auf dem **Tempelhofer Feld**, der weltweit größten innerstädtischen Freifläche. Zum begrünten **Spreeufer**, **Treptower Park**, **Plänterwald** und dem **Volkspark Hasenheide** im **Norden**, ist es ebenfalls nicht zu weit. Dort gibt es nicht nur Platz für Freizeitsportler oder Cineasten mit dem **Freiluftkino**. Der **Volkspark** hat sogar ein eigenes **Tiergehege**. Mit der **Blumenpracht** des **Britzer Gartens** im Süden und kleinen Juwelen wie dem **Körnerpark** findet jeder seine grüne Ecke.



Die **Anbindung** an den öffentlichen **Nahverkehr** beginnt fast vor der Haustür, denn die **S- und U-Bahnstation Hermannstraße** liegt in unmittelbarer Nähe. In weniger als fünf Gehminuten können so die **Ringbahn** und mehrere andere S-Bahnen erreicht werden. Die U-Bahnlinie 8, welche Neukölln mit dem **Alexanderplatz** verbindet, startet ebenfalls hier.



715 Straßen und
Plätze (auf **632** Hektar
Verkehrsfläche)

48 Stunden Neukölln
- jährliches Kunst- und
Kreativfestival



10.000
ansässige Betriebe



Kaum ein Berliner Ortsteil hat in den vergangenen Jahren einen solchen **Wandel** erlebt wie Neukölln. **International, jung und dynamisch** präsentiert sich der Stadtteil süd-südöstlich des Alexanderplatzes. Vor allem wirtschaftlich entwickelt sich **Neukölln** rasant und bietet als zentrumsnaher Ortsteil mit sehr guter **Autobahn-, ÖPNV- und Flughafenbindung** viel **Potenzial**.

the Silver Stone

living multiculturally

Ein Stadtteil mit

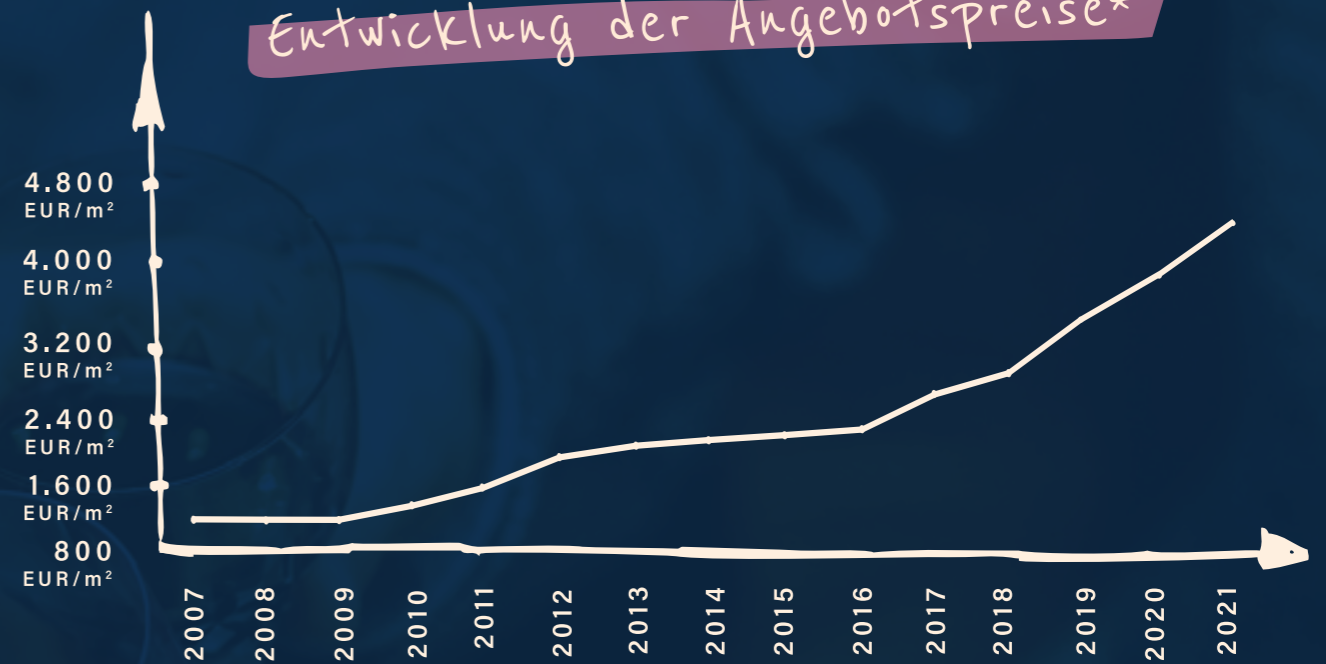
Investmentpotential



Es gibt nicht einen Weg, der nicht irgendwann nach Hause führt.

Ein Investment in den **Neuköllner Wohnimmobilienmarkt** lohnt sich insbesondere mittel- und langfristig: Bereits nach drei Jahren ist statistisch eine **Wertsteigerung** um rund ein Fünftel möglich – wer vor zehn Jahren ein derartiges Investment getätigt hat, profitiert mittlerweile von einer **Wertverdreifachung (326,6 Prozent, siehe Tabelle)**.

Entwicklung der Angebotspreise*



*Binnen der letzten 10 Jahre konnte ein signifikanter Anstieg der Angebotspreise von Eigentumswohnungen in Berlin-Neukölln verzeichnet werden.

Kaufpreisindex Berlin-Neukölln

Zeitraum	Median Angebotspreis	Index (Basis 10 Jahre = 100)
Aktuelles Quartal	4.520 EUR/m²	-
1 Jahr	4.390 EUR/m²	3,10 %
3 Jahre	3.690 EUR/m²	22,70 %
5 Jahre	2.660 EUR/m²	70,20 %
10 Jahre	1.060 EUR/m²	326,60 %



Das **THE SILVER STONE** an der Ecke Silbersteinstraße/ Hertastraße wurde im Jahr **1930** errichtet und zuletzt im Jahr **2017 renoviert** – unter anderem wurden die **Fenster saniert** und die **Fassade** frisch gestrichen. Heute erstrahlt das Mehrfamilienhaus in **freundlichen, hellen Farben**. Im Inneren setzt sich der gute Eindruck fort. Die größtenteils vermieteten **2- bis 4-Zimmerwohnungen**, die sich auf fünf Stockwerke verteilen, sind optimal geschnitten. Ihre etwa **48 bis 99 Quadratmeter** großen **Wohnflächen** können so bestmöglich genutzt werden. Vor allem die leerstehenden Wohnungen bieten Singles und Paaren ein **ideales Zuhause**. Der **begrünte Innenhof**, der zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung steht, lädt im Sommer zum geselligen Treffen mit den Nachbarn ein.



Gut geschnitten – die Altbau-
wohnungen im "The Silver Stone"



Wer lieber für sich ist, findet Ruhe auf dem eigenen, größtenteils hofseitigen Balkon, mit dem fast alle Wohnungen ausgestattet sind. Auch im Winter bieten die Wohnungen guten Komfort, denn die dezentrale Gasheizung sorgt für gemütliche, kostengünstige Wärme. Die schönen Bäder sind überwiegend mit Wannen ausgestattet und ebenfalls praktisch geschnitten. Zudem hat nahezu jede Wohnung ein eigenes Kellerabteil, sodass noch mehr Raum zum Leben bleibt.

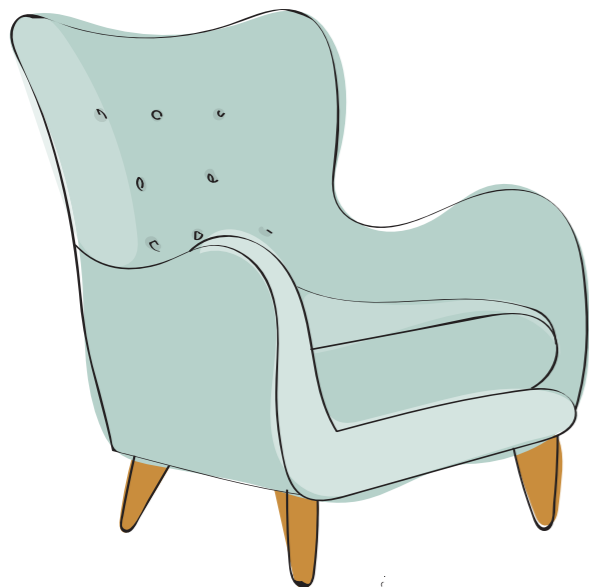




Die Wohnungen

Zu|hau|se

Ort, an dem das Herz wohnt;
der allerschönste Ort auf der
ganzen Welt

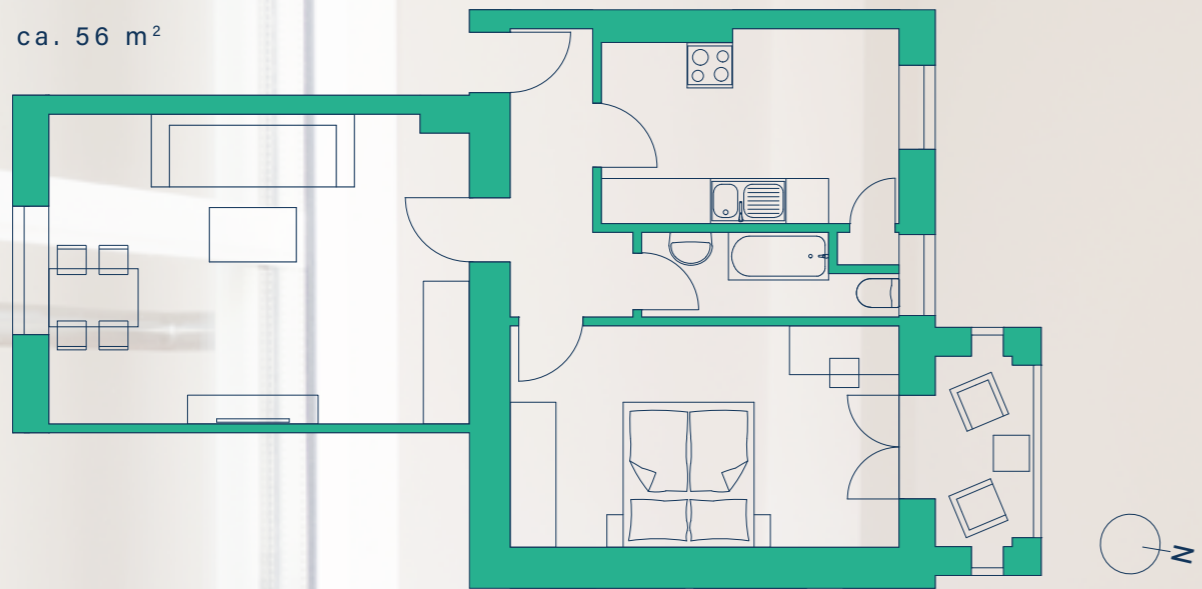


Grundrissbeispiele



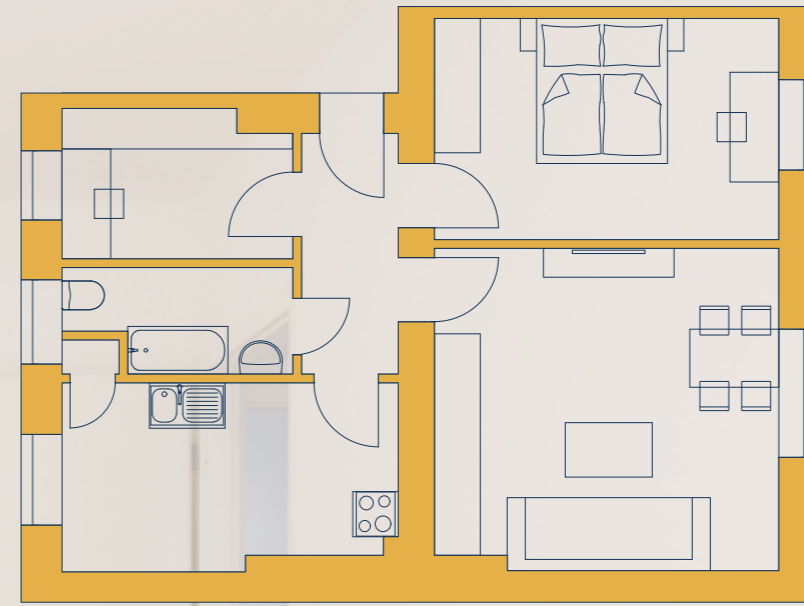
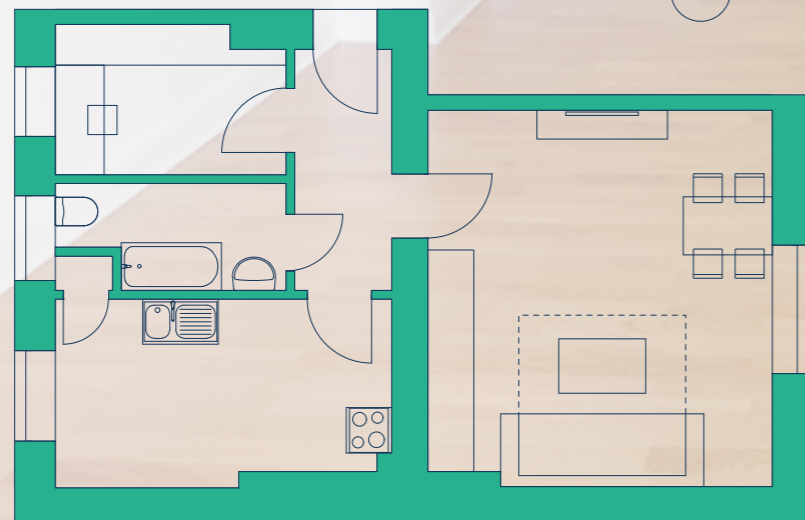
2-ZIMMER-
WOHNUNG

ca. 56 m²



2-ZIMMER-
WOHNUNG

ca. 48 m²

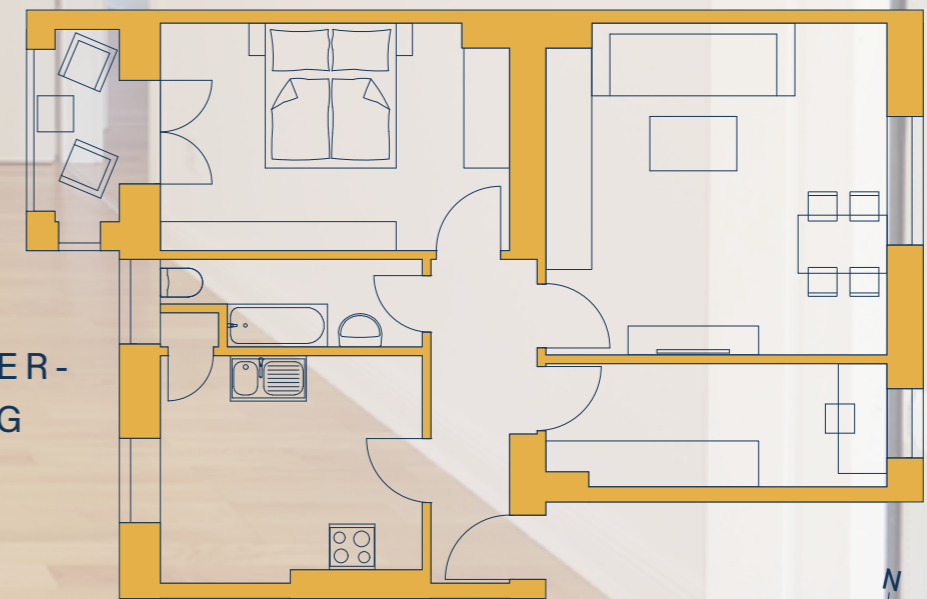


2,5-ZIMMER-
WOHNUNG

ca. 60 m²

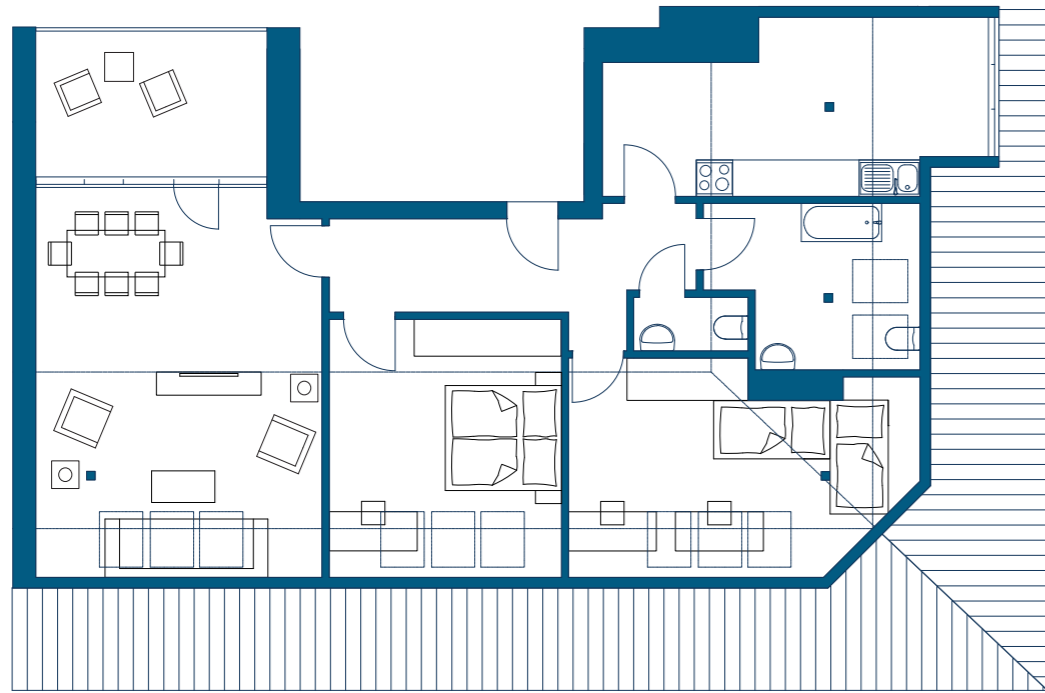
2,5-ZIMMER-
WOHNUNG

ca. 62 m²



3-ZIMMER-WOHNUNG

ca. 99 m²



4-ZIMMER-WOHNUNG

ca. 89 m²



WOHNBEISPIEL



WOHNBEISPIEL

Wohnungsübersicht



Nr.	Straße	Lage	Fläche in m ²	Zimmer	Balkon
23	Silbersteinstr. 47	EG li	48,79	2	nein
82	Silbersteinstr. 57	DG re	54,01	2	ja
2	Hertastr. 5	EG re	56,4	2	ja
25	Silbersteinstr. 47	1. OG re	59,13	2,5	nein
21	Hertastr. 4	4. OG re	60,37	2	ja
19	Hertastr. 4	3. OG re	60,44	2	ja
31	Silbersteinstr. 47	4. OG re	60,56	2,5	nein
29	Silbersteinstr. 47	3. OG re	60,62	2,5	nein
30	Silbersteinstr. 47	3. OG li	61,27	2,5	nein
45	Silbersteinstr. 51	EG re	61,3	2,5	ja
94	Silbersteinstr. 61	EG re	61,51	2,5	ja
93	Silbersteinstr. 61	EG li	61,81	2,5	ja
74	Silbersteinstr. 57	EG re	62,07	2,5	ja
54	Silbersteinstr. 53	EG re	62,13	2,5	ja
85	Silbersteinstr. 59	1. OG li	62,14	2,5	ja
35	Silbersteinstr. 49	EG re	62,16	2,5	ja
96	Silbersteinstr. 61	1. OG re	62,2	2,5	ja
63	Silbersteinstr. 55	EG li	62,36	2,5	ja
48	Silbersteinstr. 51	2. OG li	62,37	2,5	ja
53	Silbersteinstr. 53	EG li	62,4	2,5	ja
65	Silbersteinstr. 55	1. OG li	62,45	2,5	ja
68	Silbersteinstr. 55	2. OG re	62,46	2,5	ja
55	Silbersteinstr. 53	1. OG li	62,48	2,5	ja
46	Silbersteinstr. 51	1. OG li	62,59	2,5	ja
67	Silbersteinstr. 55	2. OG li	62,6	2,5	ja
70	Silbersteinstr. 55	3. OG re	62,62	2,5	ja
84	Silbersteinstr. 59	EG re	62,71	2,5	ja

Nr.	Straße	Lage	Fläche in m ²	Zimmer	Balkon
86	Silbersteinstr. 59	1. OG re	62,75	2,5	ja
57	Silbersteinstr. 53	2. OG li	62,76	2,5	ja
58	Silbersteinstr. 53	2. OG re	62,81	2,5	ja
89	Silbersteinstr. 59	3. OG li	62,82	2,5	ja
87	Silbersteinstr. 59	2. OG li	62,85	2,5	ja
36	Silbersteinstr. 49	1. OG li	62,91	2,5	ja
95	Silbersteinstr. 61	1. OG li	62,94	2,5	ja
66	Silbersteinstr. 55	1. OG re	63	2,5	ja
79	Silbersteinstr. 57	3. OG li	63	2,5	ja
41	Silbersteinstr. 49	3. OG re	63,07	2,5	ja
38	Silbersteinstr. 49	2. OG li	63,12	2,5	ja
77	Silbersteinstr. 57	2. OG li	63,12	2,5	ja
1	Hertastr. 5	EG li	63,17	2,5	nein
37	Silbersteinstr. 49	1. OG re	63,18	2,5	ja
78	Silbersteinstr. 57	2. OG re	63,18	2,5	ja
102	Silbersteinstr. 61	4. OG re	63,19	2,5	ja
60	Silbersteinstr. 53	3. OG re	63,32	2,5	ja
49	Silbersteinstr. 51	2. OG re	63,5	2,5	ja
3	Hertastr. 5	1. OG li	63,87	2,5	nein
9	Hertastr. 5	4. OG li	64,03	2,5	nein
97	Silbersteinstr. 61	2. OG li	64,09	2,5	ja
101	Silbersteinstr. 61	4. OG li	64,21	2,5	ja
5	Hertastr. 5	2. OG li	64,86	2,5	nein
4	Hertastr. 5	1. OG re	65,15	2,5	ja
6	Hertastr. 5	2. OG re	66,08	2,5	ja
8	Hertastr. 5	3. OG re	66,93	2,5	ja
10	Hertastr. 5	4. OG re	67,09	2,5	ja
14	Hertastr. 4	1. OG li	68,94	2,5	ja
16	Hertastr. 4	2. OG li	69,35	2,5	ja
12	Hertastr. 4	EG re	88,67	4	ja
11	Hertastr. 5	DG	98,25	3	ja
22	Hertastr. 4	DG li	99,17	3	ja

Auf einen Blick

ADRESSE

Silbersteinstraße 47-61,
Hertastraße 4-5
12051 Berlin

BEZIRK

Stadtteil Neukölln im
Bezirk Neukölln

BAUJAHR

1930

VERFÜGBARE EINHEITEN

57 vermietete und unvermietete Eigentumswohnungen

GESCHOSSE

Kellergeschoss
6 Vollgeschosse

ENERGIEAUSWEIS

B: 169 kWh/(m²a), Gas, FW

the Silver
Stone

living multiculturally

ACCENTRO

ACCENTRO GmbH

Kantstraße 44/45
10625 Berlin

+49 (0)30 887 181 7572

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.

Bildnachweise:

Seite 6|7: [istock.com](https://www.istock.com), Seite 3|8 [picture alliance](https://www.picturealliance.com),
Seite 1-5|9|10-18|22-28: [Adobe Stock](https://www.adobe.com/stock)

Stand: November 2021