

ACCENTRO



UNIQ

KREUZBERG

EIGENTUMSWOHNUNGEN ZUR KAPITALANLAGE UND SELBSTNUTZUNG
JOHANNITERSTRASSE 3 - 6 | BERLIN-KREUZBERG



Eine einzigartige Lage.
Eine außergewöhnliche Form.
Eine besondere Gelegenheit:
das Wohnensemble UNIQ.



INHALT

Konzept	4
Berlin	6
Lage	8
Architektur	12
Stadtwohnungen	20
Dachgeschoss	28
Ausstattung	36
Investment	38



Zum Objekt



FREIHEIT



INDIVIDUALITÄT



DAS BERLIN-GEN

In Berlin gilt Veränderung seit jeher als Konstante. Hoch- und Subkultur ergänzen sich hier auf spannende Weise. In dieser Metropole liegen Freiraum und Urbanität so dicht beieinander. Im Rhythmus der Stadt findet man seine Ruhe. Gegensätzliche Eigenschaften bilden die DNA eines einzigartigen Lifestyles.



GRÜN



LEBENSGEFÜHL



STYLE



METROPOLE



SZENE



KULTUR

1. Platz

Beliebteste deutsche Metropole bei Immobilieninvestments

Quelle: EY Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2019

+ 54,54 %

Steigerung des Bruttoinlandsprodukts in Berlin 2009 - 2019

Quelle: statista.com

18.885

Wohnungen wurden 2018 in Berlin verkauft; Platz 1 in Deutschland

Quelle: ACCENTRO Wohneigentumsreport 2019

34,1 Mio.

Übernachtungen 2019; Platz 3 in Europa

Quelle: visitberlin.de

+ 266.000

Prognose Bevölkerungszuwachs bis 2030

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

+ 60.000

Anstieg Anzahl Studierende seit 2006

Quelle: Berliner Morgenpost

+ 15.192

Gastronomische Betriebe

Quelle: visitberlin.de

4,2 Mio.

Anzahl der Besucher der staatlichen Museen in Berlin 2019

Quelle: Stiftung Preußischer Kulturbesitz

AUF ZU NEUEN HÖHEN

Eigenwillig, individuell, energiegeladen - Berlin bleibt sich treu. Es ist die Metropole der Gegensätze, prall gefüllt mit Leben, mit Geschichte und mit den besten Zukunftsaussichten. Das weltberühmte Berliner Lebensgefühl prägt den Charakter der Stadt. Jedes Jahr zieht es Zehntausende hierher an die Spree, wo es mehr Museen als Regentage gibt.

BEGEHRTES KREUZBERG - WOHNEN IM TRENDBEZIRK

Das Das Wohnensemble UNIQ liegt im nachgefragtesten Trendviertel der Stadt. Kreuzberg ist legendär und nicht nur bei jungen Leuten wegen seiner Szene, des Nachtlebens und seiner multikulturellen und gastronomischen Vielfalt beliebt. Auch kreative Unternehmen schätzen die Dynamik und den internationalen, inspirierenden Style Kreuzbergs.

Nördlich und nur wenige Gehminuten von UNIQ entfernt, grenzt der Bezirk Mitte an Kreuzberg. Mit seiner ganz eigenen Energie und Eleganz ist Mitte ein Magnet. Hier kommen Hochkultur und Politik zusammen, finden sich Galerien neben Start-ups, extravagante Boutiquen und feine Restaurants säumen die Straßen.

Aus Kontrasten und Brüchen von einst ist ein starker und eigenständiger Stil erwachsen. Im Neben- und Miteinander dieser beiden Stadtteile liegt der ganz besondere Reiz der Lage von UNIQ.

Bergmannkiez – Entspannter Lifestyle und eine bunte Mischung der Kulturen im Bergmannkiez, wo sich Cafés und Restaurants wie Perlen auf der Schnur reihen.



ONLY IN BERLIN

180

Museen gibt es in der Stadt. Mehr als Regentage pro Jahr (im Schnitt 106).

BERLIN-MITTE, Gendarmenmarkt – Ob Gendarmenmarkt, Museumsinsel oder die Flaniermeile Unter den Linden – Mitte ist unvergleichlich reich an Geschichte und Kultur.

LEBENDIGE VIELFALT IM HERZEN DER STADT

Buchstäblich mitten in Berlin, nur 400 Meter vom topografischen Mittelpunkt entfernt – UNIQ ist umgeben von vielfältigen Möglichkeiten. Ob Shopping – von hippen Labels bis zum Luxustempel –, ob Museen, Galerien, Cafés, Restaurants und Clubs oder die umliegenden Parks sowie die Ufer des Landwehrkanals. Vielfalt, die begeistert!

KULTUR

1. Checkpoint Charlie
2. Jüdisches Museum
3. Berlinische Galerie
4. HAU Hebbel am Ufer
5. Technikmuseum
6. Columbiahalle
7. Yorck Kino
8. Maze

ESSEN & GASTRONOMIE

9. Restaurant Brachvogel
10. Markt am Maybachufer
11. Marheineke Markthalle
12. Markthalle Neun
13. Curry 36
14. Mokka Bar
15. FES – Turkish BBQ

NIGHTLIFE

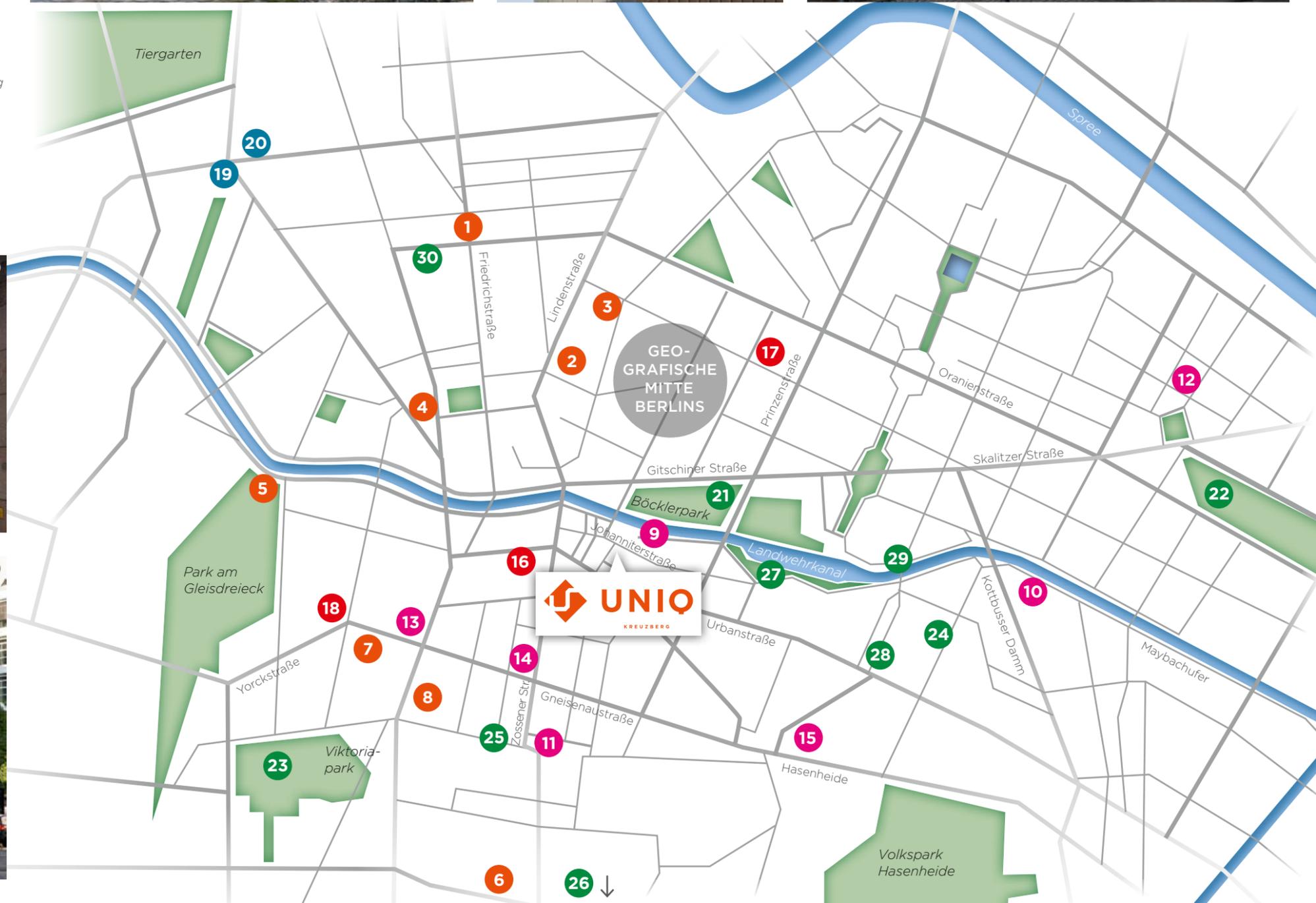
16. Gretchen
17. Ritter Butzke
18. Yorckschlösschen

SHOPPING

19. Potsdamer Platz
20. Mall of Berlin

FREIZEIT

21. Sommerbad Kreuzberg
22. Görlitzer Park
23. Viktoriapark
24. Gräfekeiz
25. Bergmannkiez
26. Tempelhofer Feld





RUHIG WOHNEN IN KREUZBERG – MITTEN IM LEBEN

Beschaulichkeit am Landwehrkanal. Fußläufig von der quirligen Szene Kreuzbergs entfernt. So lässt es sich entspannt leben.

ARCHITEKTUR - KLAR UND OFFEN WIE BERLIN

Was UNIQ so einzigartig macht? Es ist vor allem sein Erscheinungsbild und der besondere Stil, der die klare Linie der Bauzeit in die Zukunft trägt. Das Ensemble mit 136 Wohnungen sowie 14 neuen Dachgeschosswohnungen hebt sich durch seine geschwungene Form wohltuend ab. Jeder Balkon greift diesen Schwung auf und setzt der geradlinigen Ästhetik etwas Weiches, Fließendes entgegen. Als Teil der Modernisierungsmaßnahmen wird ab 2020 auch ein minimalistisches hell-dunkles Farbkonzept umgesetzt, welches das harmonische Miteinander der Formen besonders schön zur Geltung bringen wird.

VIEL LICHT, VIEL LUFT, FÜR ALLE

ONLY IN BERLIN

40%

der Stadt sind
Grünflächen, Wald
und Wasser.

Breite Fensterflächen, Balkone, Dachterrassen – Licht spielt im UNIQ eine große Rolle. Zur Helligkeit trägt auch der großzügige, U-förmige Hof bei, der sich in Richtung des Landwehrkanals öffnet. Grünflächen, alter Baumbestand, zwei Spielplätze und Sitzbereiche laden zum Verweilen ein. Pkw- und Fahrradstellplätze unterstreichen die Qualität des Wohnumfeldes.



Unverbindliche Visualisierung

QUALITÄT AUF JEDER EBENE

Berlin ist die Metropole der Ein-Personen-Haushalte. Kein Wunder also, dass zentral gelegene, nicht zu große Wohneinheiten besonders nachgefragt sind. Die Bestandswohnungen im UNIQ kommen diesen urbanen Bedürfnissen entgegen.

Alle Wohnungen – von der 1,5- bis zur 5-Zimmer-Wohnung – haben einen Balkon und sind bequem per Aufzug erreichbar. Der Verkäufer nimmt umfangreiche Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum vor, z.B.

- Austausch der Fenster- und Fenstertürelemente in den 136 Bestandswohnungen sowie in den Treppenhäusern
- Überarbeitung der Flure und Treppenhäuser
- Überarbeitung der Balkone
- Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems mit geputzter Fassadenoberfläche
- Einbau einer neuen Aufzugsanlage mit Haltestellen pro Etage und Erweiterung ins Dachgeschoss
- Einbau einer neuen Gas-Brennwert-Heizzentrale mit zentraler Warmwasseraufbereitung
- Einbau neuer Briefkästen und Klingelanlagen

Die Baumaßnahmen beginnen im Sommer 2020 und sind inklusive Dachgeschossaufstockung voraussichtlich Ende 2023 beendet.

136 Wohnungen

(Bestand)

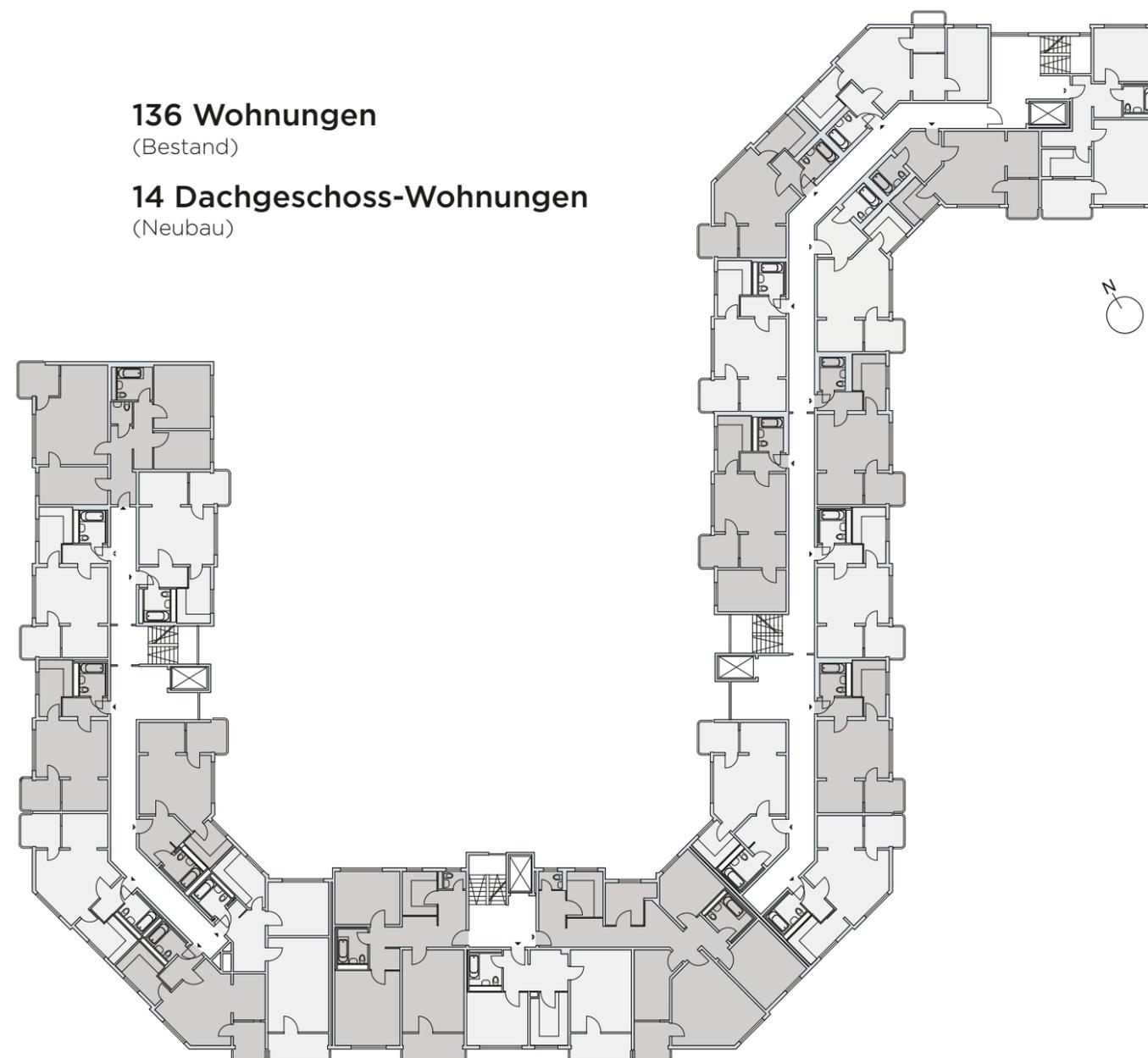
14 Dachgeschoss-Wohnungen

(Neubau)

ONLY IN BERLIN

49%

aller Wohnungen
in Berlin sind
Single-Haushalte.





STADTWOHNUNGEN – LEBENSQUALITÄT IM ZENTRUM

Die Wohnungen auf den ersten fünf Etagen überraschen mit ihren sehr unterschiedlichen und kreativen Grundrissen. Von der gemütlichen 1,5-Zimmer-Stadtwohnung mit Wannenbad und separater Küche bis zur familiengerechten 5-Zimmer-Wohnung – in UNIQ ist genug Raum für Individualität und den eigenen Stil.

Hier wird jeder fündig: Entweder als Selbstnutzer oder als Kapitalanleger, da das Objekt aufgrund der öffentlichen Förderung vom Berliner Mietendeckel ausgenommen ist.

BERLIN VON SEINER ENTSPANNTEN SEITE



Wohnungsgrößen

88 x 1,5-Zimmer-Wohnungen

17 x 2-Zimmer-Wohnungen

16 x 2,5-Zimmer-Wohnungen

9 x 3-Zimmer-Wohnungen

6 x 5-Zimmer-Wohnungen



Unverbindliche Visualisierung

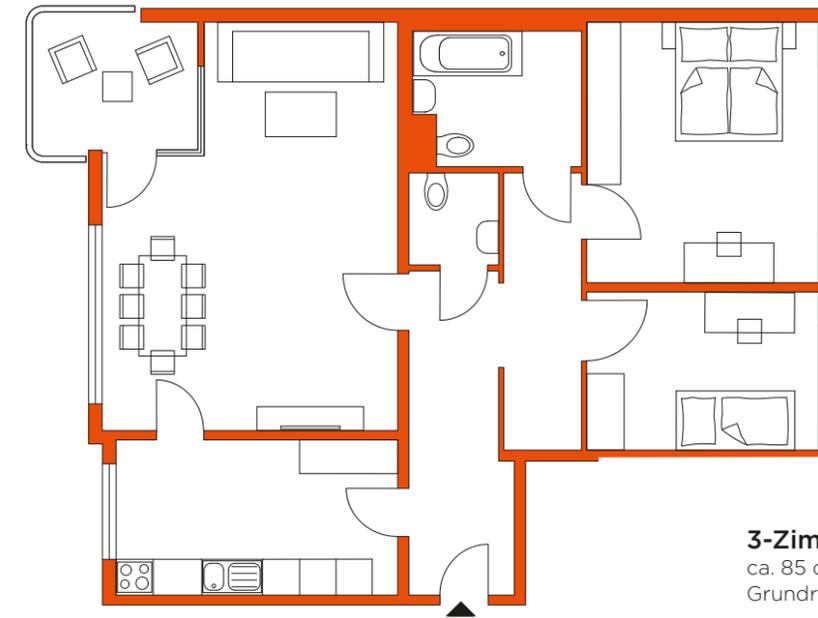
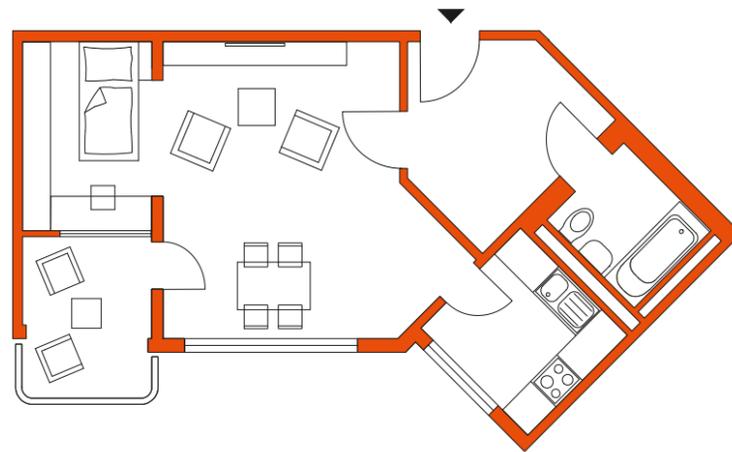


Wohnbeispiel

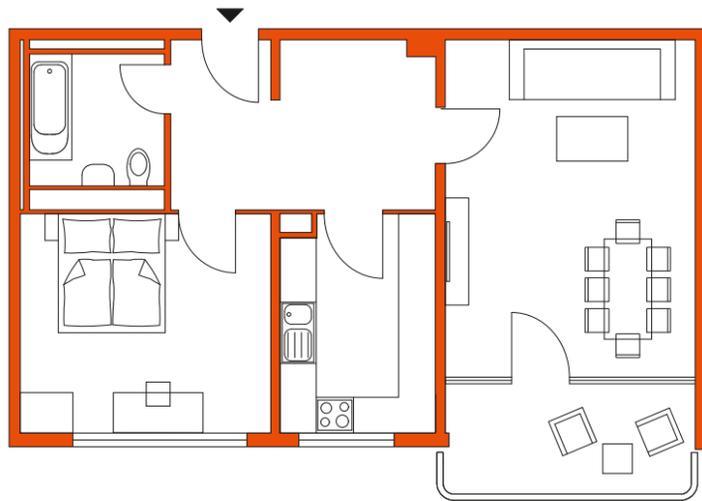
VIEL CHARAKTER PRO QUADRATMETER

Grundriss-Beispiele Stadtwohnungen

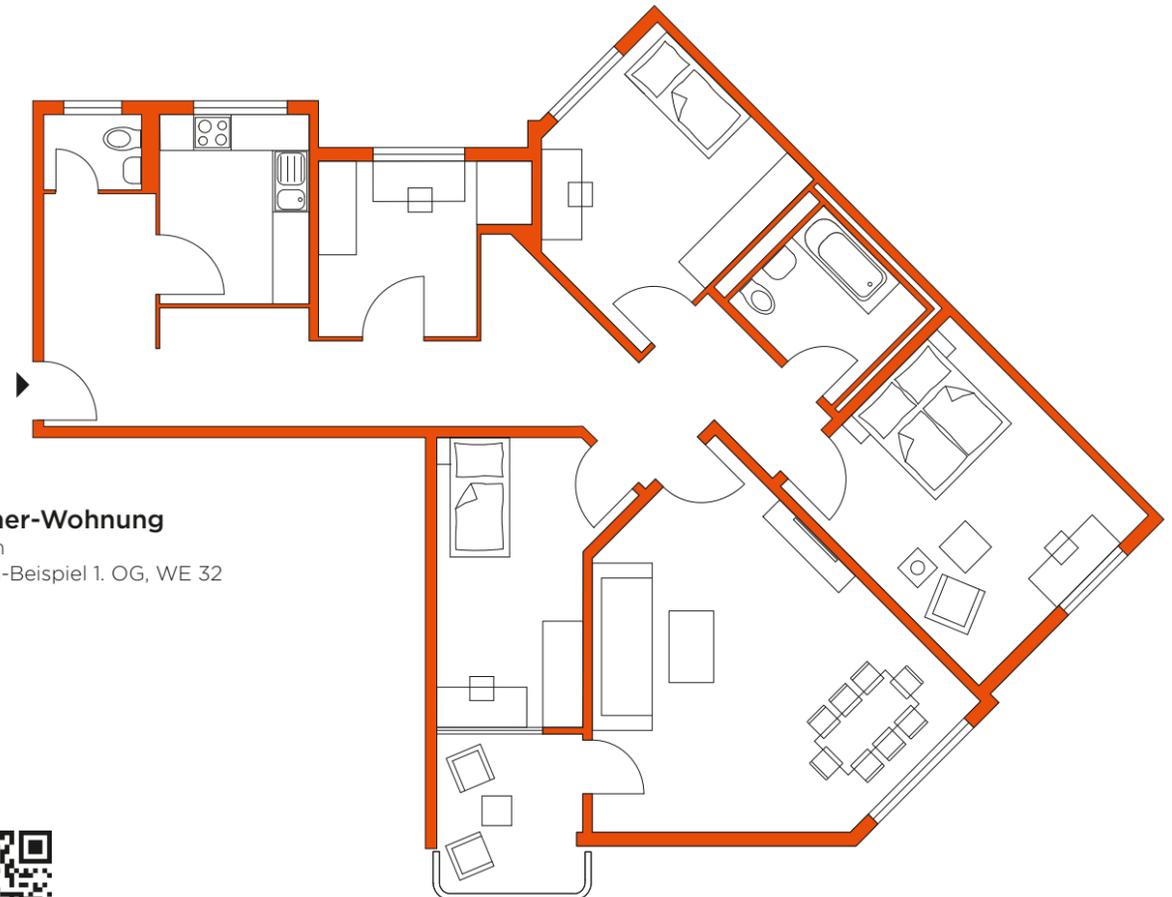
1,5-Zimmer-Wohnung
ca. 45 qm
Grundriss-Beispiel EG, WE 18



3-Zimmer-Wohnung
ca. 85 qm
Grundriss-Beispiel 2. OG, WE 53

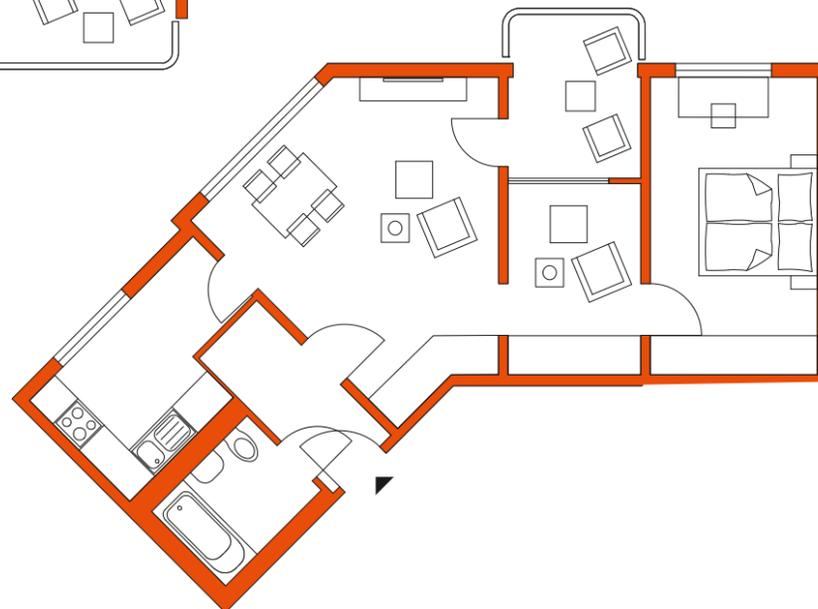


2-Zimmer-Wohnung
ca. 64 qm
Grundriss-Beispiel 1. OG, WE 33



5-Zimmer-Wohnung
ca. 118 qm
Grundriss-Beispiel 1. OG, WE 32

2,5-Zimmer-Wohnung
ca. 55 qm
Grundriss-Beispiel 1. OG, WE 45



Zu den Stadtwohnungen

**DACHGESCHOSS-
WOHNUNGEN FÜR
KOMFORT AUF
HÖCHSTEM NIVEAU**





Auf dem Dach des Gebäudes entstehen 14 moderne, exklusive Penthousewohnungen mit einer zurückgesetzten Fassade. So sind die Stadtdomizile vor Blicken geschützt und die Privatsphäre ist gesichert. Jedes Penthouse ist von mindestens einer schönen, großen Terrasse gesäumt, großflächige Verglasungen betonen zudem die helle Großzügigkeit.

Um neuen Naturraum zu schaffen, werden die Dächer extensiv begrünt. Sehr angenehm zudem: Die auf dem Grundstück befindlichen Parkplätze stehen den Bewohnern dieser Penthouses zur Verfügung.

FÜR ALLE, DIE AUF NICHTS VERZICHTEN WOLLEN

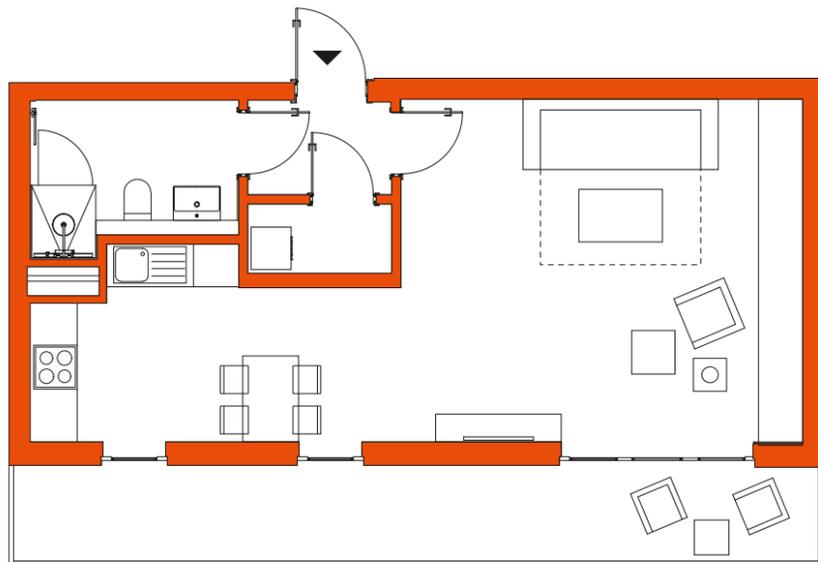


Mehrwerte im Dachgeschoss

- Fußbodenheizung
- Dreifach verglaste Fenster
- Elektrisch betriebener Sonnenschutz als Raffstore-Jalousien
- Alle Wohnungen haben Terrassen mit Holzbelag aus Bangkirai
- Videogegensprechanlagen

WOHNEN MIT WEITBLICK

Grundriss-Beispiele Dachgeschosswohnungen

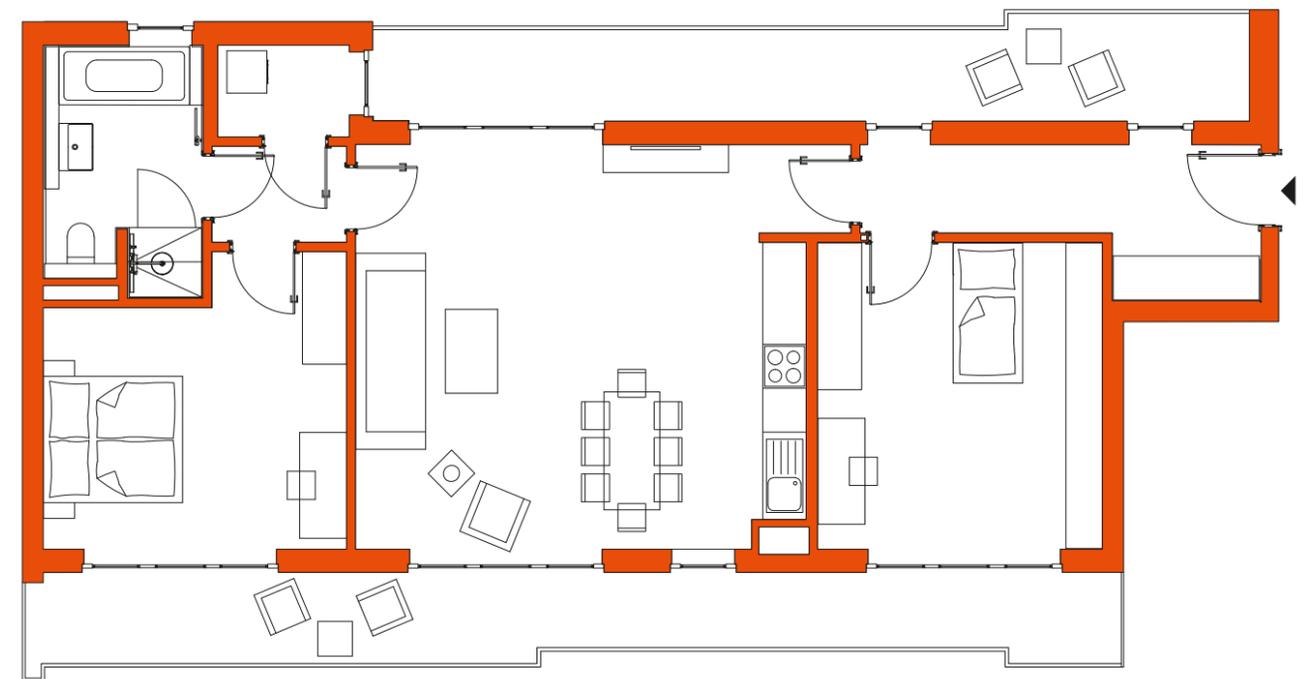
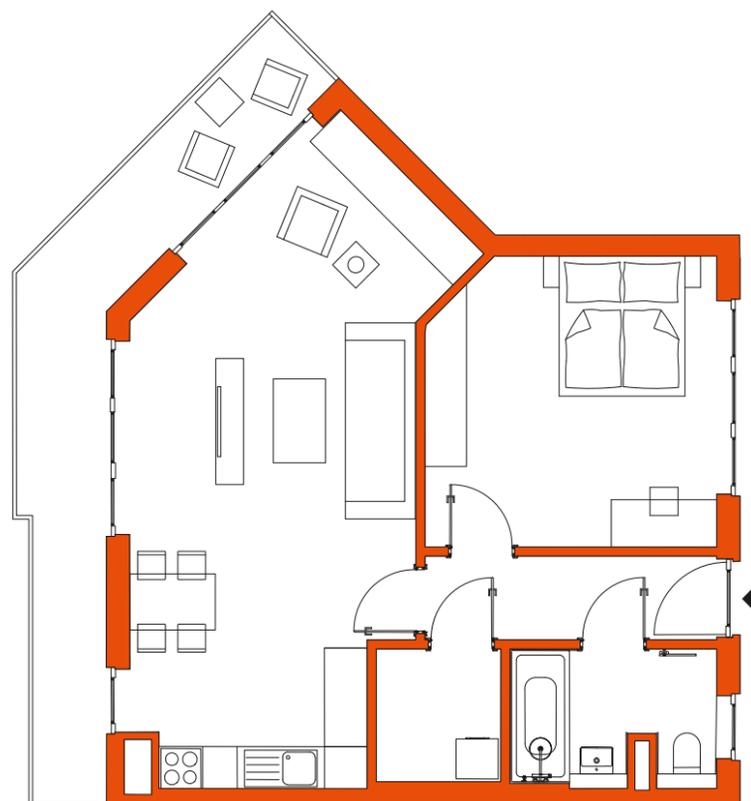


1-Zimmer-Wohnung
56 qm
Grundriss-Beispiel DG, WE 142



3-Zimmer-Wohnung
85 qm
Grundriss-Beispiel DG, WE 149

2-Zimmer-Wohnung
67 qm
Grundriss-Beispiel DG, WE 139
Badezimmer mit Badewanne



3-Zimmer-Wohnung
106 qm
Grundriss-Beispiel DG, WE 137
Badezimmer mit Badewanne und Dusche



Zu den Dachgeschosswohnungen

Während der Bauzeit kann es zu Veränderungen der Grundrisse kommen.

DESIGN UND AUSSTATTUNG IM DACHGESCHOSS

Design ist mehr als Formgebung, Ästhetik, Nutzen. Es ist visueller Ausdruck eines sehr individuellen Lebensgefühls. Es macht einfach glücklich, sich mit dem zu umgeben, was einem wirklich entspricht. Darum gibt es bei UNIQ in Design und Ausstattung keine Kompromisse. Die Ausstattungs Auswahl bietet hochwertigste Produkte von Topmarken in unterschiedlichen Stilen – eben UNIQ!

WASCHTISCHE



Villeroy & Boch Modell „Avento“
Waschtisch aus Sanitärkeramik, eckig für 1-Loch Armatur geeignet, Hahnloch durchgestochen, Farbe weiß Alpin 600x470 mm oder 650x470 mm



Kaldewei PURO
aus glasiertem Stahl mit Perl-Effekt 600 x 460 x 14 mm, Randhöhe 120 mm

WASCHTISCHBATTERIE



Hansa Designo Einhand-Waschtischbatterie
Leichtgängige Keramikkartusche, Luftsprudler, ohne Ablaufgarnitur.



Grohe Essence Einhand-Waschtischbatterie
mit schwenkbarem Auslauf, mit Ablaufgarnitur, supersteel



Steinberg Modell „260“ Einhand-Waschtischbatterie
mit Ablaufgarnitur mit Keramikkartusche, chrom, brushed nickel, black

TOILETTE | BETÄTIGUNGSPLATTE



Villeroy & Boch Subway 2.0
WC-Sitz SlimSeat Scharniere aus Edelstahl Absenkautomatik, wandhängend, Tiefspüler



TOTO Modell „MH“
WC-Sitz aus Ureaharz mit übergreifendem Deckel und Absenkautomatik, reinigungsfreundlich



GEBERIT SIGMA 70
2-Mengen-Spülung, Hydraulischer Servoheber weiß



Mepa Modell „MepaZero“
Betätigungsplatte aus Glas für 2-Mengen-Spülung, weiß, silber oder schwarz



KOPFBRAUSE MIT WANDARM

Steinberg Modell „100“

Regenbrause ø 250 mm x 8 mm, mit Easy Clean-System
Brausearm Wandmontage 450 mm mit verstärkter Wandhalterung
Farben: verchromt, brushed nickel, schwarz matt

BRAUSESET MIT WANDSTANGE

Steinberg Modell „100“

Brausegarnitur bestehend aus: Wandstange 900 mm verchromt
Metallbrauseschlauch 1800 mm, Stabhandbrause
Farben: verchromt, brushed nickel, schwarz matt

WANNE-/BRAUSEARMATUR



Steinberg Modell „100“

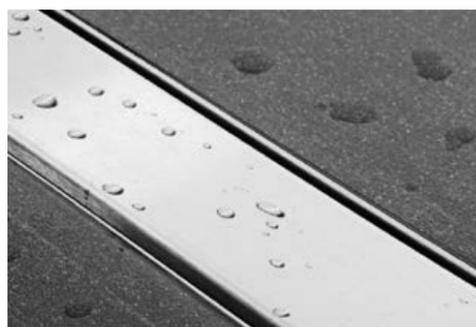
Unterputzthermostat mit 3-Wege-Umsteller mit Abdeckplatte ø 190 mm, Temperatur- und Mengenregulierung
Farben: verchromt, brushed nickel, schwarz matt



Steinberg Modell „260“

Wanne-/Brause-Einhebelmischer mit Umsteller mit Abdeckplatte ø 185 mm, mit Keramikkartusche, mit Kerdi Dichtmanschette, mit Schallschutzmatte
Farben: verchromt, brushed nickel, schwarz matt

DUSCHRINNE



ESS Modell „Basic Drain Step“

Duschrinne aus Edelstahl, Länge: 800 mm
Rinnenbreite: 68 mm
Bauhöhe: 100 mm

BADEWANNE



Kaldewei CONODUO

Rechteck-Badewanne, Einbau, 1800 x 800 mm aus glasiertem Stahl, Ab- und Überlauf mittig, komfortabler Sitzbereich für zwei Personen, schmutzabweisende Oberfläche (Perl-Effekt)

FLIESEN



BELLAVISTA Bodenfliesen

300x600 mm, Anthrazit matt
Feinsteinzeug, Natursteinoptik



Naturstein Travertin

305x610 mm; 610x610 mm



Soho Feinsteinzeug

400x800 mm; 600x600 mm
creme natur

PARKETT



PARAT Dos Profi

Eiche Avantgard vorgeölt
490x70x13 mm,
2-Schicht-Parkett



PARAT 190 Eiche Country

Landhausdiele
LHD öl/ wachs
2.200 x 140 x 14 mm

INNENTÜR



Dextúra

Lienentür AL14 Linea
oder AL15 Linea

INNENTÜR GARNITUR



Hoppe-Aluminium

Rosetten-Türgriff Garnitur
mit Schlüsselrosetten



Prüm Quadral

Türdrücker mit Flach-Rosette, Edelstahl matt

**Minimalistisch-klar,
harmonisch-verspielt oder
klassisch-nuancenreich mit
höchsten Ansprüchen an
Qualität und Design.**

INVESTMENTS MIT BESTEN AUSSICHTEN

Drei Gründe machen die Bestandswohnungen im UNIQ sehr interessant für Kapitalanleger:

Lage

Durch eine überdurchschnittliche wirtschaftliche Entwicklung, hochwertige Arbeitsplätze und die hohe Lebensqualität hat Berlin seit Jahren eine ungewöhnlich starke Anziehungskraft. Im Schnitt wächst die Stadt jährlich um 40.000 Menschen. Besonders das zentral gelegene Kreuzberg ist bei Unternehmen und Wohnungssuchenden sehr begehrt, weshalb sich die Mieten in dem Trendviertel weiter nach oben entwickeln.

Produkt

In der deutschen Hauptstadt beträgt der Anteil der Singlehaushalte 49 Prozent! Die kompakten und gut geschnittenen Wohnungen im UNIQ sind durch die attraktiven Wohnungsgrößen perfekt auf diesen Trend eingestellt. Aber auch Paare und Familien profitieren von der komfortablen Ausstattung der größeren Wohnungen. Eine Attraktivität, die durch die Sanierung und Wärmedämmung des Gebäudes noch weiter erhöht wird.

Potenzial

Durch die rasante Bevölkerungsentwicklung auf der einen Seite und die zu geringe Schaffung von neuem Wohnraum auf der anderen Seite entsteht eine weiter steigende Nachfrage. Mit dem Kauf von modernen und attraktiv gelegenen Eigentumswohnungen im UNIQ bietet sich Anlegern die Chance, am Boom der Hauptstadt zu partizipieren und in einen langfristigen Wert zu investieren.

Fakten

- Öffentlich geförderter Wohnungsbau – läuft zum 31.12.2028 aus; Ablösesumme wird vom Verkäufer gezahlt
- Objekt unterliegt nicht dem Berliner Mietendeckel
- Eigennutzung für leere Wohnungen möglich, bei vermieteten Einheiten keine Kündigung für Eigenbedarf möglich bis 21.12.2028
- Keine Belegungsbindung (kein WBS für Mieter notwendig)
- Vermietung nach Kostenmiete (§8 WoBindG) in Höhe von aktuell 7,19 €/qm²
- Jährliche Aufwendungszuschüsse der IBB
- Die Dachgeschoss-Neubauwohnungen sind von der Förderung sowie vom Berliner Mietendeckel ausgenommen und frei vermietbar



WOHNRAUM MIT HÖCHSTEM BEGEHRENSWERT

- Sehr zentrale Lage im Trendviertel Kreuzberg
- Ruhige Straße nahe Landwehrkanal
- Klare Architektursprache, frisch modernisiert
- 1,5 bis 5 Zimmerwohnungen für vielfältige Lebensstile
- Alle Wohnungen mit Balkon
- Leere, hochwertig ausgestattete Wohnungen für Selbstnutzer
- Vermietete Wohnungen als solide Kapitalanlage

In den 14 Neubau-Dachgeschosswohnungen außerdem:

- Badezimmer zum Teil mit Badewanne und Dusche
- Fußbodenheizung
- Dreifach verglaste Fenster
- Elektrisch betriebener Sonnenschutz als Raffstore-Jalousien
- Alle Wohnungen haben Terrassen mit Holzbelag aus Bangkirai
- Videogegensprechanlagen

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 August 2020



UNIQ

KREUZBERG

www.uniq-kreuzberg.de

ACCENTRO GMBH

Kantstraße 44/45

D - 10625 Berlin

T + 49 (0)30 - 887 181 7610

mail@uniq-kreuzberg.de

www.accentro.de

www.wohnungen-kaufen-kreuzberg.de