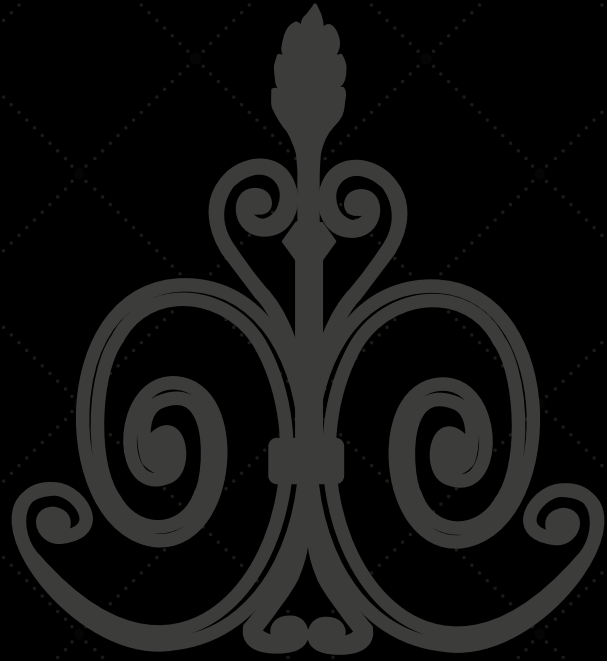


ACCENTRO



Kaiserdamm Charlottenburg

WOHNEN AM LIETZENSEE

— BERLIN —

Vorwort

Charlottenburg ist zurück – stärker, modern und attraktiver denn je. So heißt es seitens Branchenexperten. Und tatsächlich: An Attraktivität hat der gutbürgerliche Ortsteil bis heute nichts verloren. Platz für Neues wird hier geschaffen, doch auch das alte, klassische Charlottenburg findet sich in seiner schönsten Form wieder. So auch im Witzlebenkiez, wo sich Großbürgertum mit Kulturschaffenden und entspannten (Neu-) Berlinern verbindet. Mit einer der schönsten Parkoasen der Hauptstadt vor der Haustür, dem Lietzensee, kann man die Hast der Großstadt am Kaiserdamm 102 hinter sich lassen; eines der vielen ehrwürdigen Häuser Berlins, das dank der perfekten Kombination aus Lage und Wertbeständigkeit, ein vollkommenes Wohn- und Investmentobjekt abbildet.

WILLKOMMEN AM
KAISERDAMM 102
IN BERLIN-CHARLOTTENBURG

WOHNEN AM LIETZENSEE



**DIE WOHNUNGEN
ALTBAUFLAIR PUR**

**CHARLOTTENBURG
SCHICK UND LÄSSIG**



**KAISERDAMM 102
IN BESTER LAGE BERLINS**

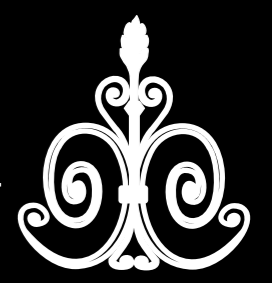


**BERLIN
HAUPTSTADT**

Inhaltsverzeichnis

- 06 - Attraktive Wertentwicklung in Charlottenburg
- 08 - Berlin die legendäre Metropole
- 10 - Charlottenburg die feine Adresse
- 12 - Keyfacts Berlin-Charlottenburg
- 14 - Kaiserdamm zwischen Tradition und Inspiration
- 16 - In guter Nachbarschaft Highlights rund um den Kaiserdamm
- 18 - Altbauliebe im Herzen der City West
- 20 - Grundrissbeispiele
- 30 - Zahlen & Fakten

**Kaiserdamm
Charlottenburg**



Attraktive Wertentwicklung in Charlottenburg

Seit Jahren kennt Charlottenburg in Sachen Wertentwicklung nur eine Richtung und die geht nach oben. Die in einem der edelsten und beliebtesten Ortsteile Berlins gelegene Straße konnte 2022 im Vorjahresvergleich eine durchschnittliche Preisentwicklung von ca. 9 %* aufweisen. Schätzungen zufolge wird sich der Trend weiter positiv fortsetzen, genauso wie für die weiteren zentral gelegenen Berliner Stadtteile, da die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin ungebrochen ist. Zudem kann Charlottenburg als attraktiver Wirtschaftsstandort bezeichnet werden. Standortvorteile sind unter anderem die Nähe zu Messe, Rundfunk, Olympiastadion und zahlreichen Theatern.

Vor allem für Selbstnutzer, die sich Ihren individuellen Wohnraum verwirklichen wollen, ist aufgrund der aktuellen Marktentwicklung die Investition in eine eigene Immobilie genau die richtige Entscheidung. Die Mietpreise ziehen besonders in den deutschen Metropolregionen weiter** an, so dass es Branchenexperten zufolge sinnvoll ist, sein Geld lieber in eine eigene Immobilie zu investieren, statt den hohen Mietpreisen nachzugeben.

Quellen:

*[immowelt.de/immobilienpreise/berlin-charlottenburg/](https://www.immowelt.de/immobilienpreise/berlin-charlottenburg/), 2022

**BBSR Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2022





BERLIN

DIE LEGENDÄRE METROPOLE

Willkommen in der Bundeshauptstadt und willkommen in Berlin! In der aufregenden, bunten und szenigen Millionenmetropole pulsiert das Leben. Wer sich von dieser Energie mitreißen lässt, dem stehen alle Möglichkeiten und Vorzüge einer Großstadt offen. Wer es etwas ruhiger und beschaulicher mag – auch kein Problem. Denn in der Hauptstadt gleicht wirklich kein Stadtteil dem anderen. Plattenbauten grenzen an traumhaft schöne Altbauten aus der Gründerzeit, schicke Hipster treffen in den Kiezen auf ausgeflippte Kreative, lautes Nachtleben ist nicht weit weg von grünen Oasen und ländlichem Flair. Das alles ist Berlin – man muss es einfach lieben.

Charlottenburg die feine Adresse

Hier wird auf dem weltbekannten Ku'damm flaniert, man erfreut sich an wunderschönen Gründerzeitbauten oder man gibt sich nach Herzenslust den vielen kulturellen Angeboten hin. Bis 1920 war Charlottenburg eine eigene Stadt und irgendwie ist diese Eigenständigkeit erhalten geblieben. Der Ortsteil ist noch heute wie eine Insel inmitten der anderen szenigen und hippen Stadtteile Berlins. Die Charlottenburger selbst schwören auf ihren Ortsteil. Sie schätzen an ihm, dass es hier zwar schick und mondän, aber auch entspannt, lässig und unaufgeregt zugeht.

Charlottenburg ist ein Paradies für Kunst- und Kulturliebhaber, und Familien fühlen sich in der ruhigen und kinderfreundlichen Umgebung sehr wohl. Die Wohnhäuser, Cafés und Restaurants in grünen und charmanten Seitenstraßen können einen schon ins Schwärmen geraten lassen.





KEYFACTS

BERLIN-CHARLOTTENBURG

70

ÜBER
ALLGEMEINBILDENDEN SCHULEN

3,5 KILOMETER

LÄNGE DES KU'DAMMS

29

PARKANLAGEN

520

ÜBER
RESTAURANTS

Kaiserdamm zwischen Tradition und Inspiration

Unser Objekt am Kaiserdamm 102 befindet sich im Charlottenburger Ortsteil Witzleben. In dem Witzlebenkiez trifft altes Charlottenburger Großbürgertum auf inspirierende Kulturschaffende und entspannte Neu- und Altberliner. Vom Kaiserdamm aus braucht man übrigens nur sieben Gehminuten zur Messe Berlin. Hier findet seit jeher die IFA, die Internationale Funkausstellung statt, die mit ihrem Startjahr 1924 zu den ältesten Messen in Deutschland zählt.

Im Witzlebenkiez gibt es eine sehr abwechslungsreiche Gastronomie mit tollen Restaurants, Cafés und Bars. Außerdem lässt es sich hier in unmittelbarer Nähe herrlich shoppen. Übrigens auch für Antikfans, denn hier gibt es die Antikstraße, auf der sich unzählige Antiquitätenhändler niedergelassen haben.

Wer sich nach Erholung und Natur inmitten der Großstadt sehnt, sollte dem Lietzenseepark einen Besuch abstatten, der sich direkt am Kaiserdamm befindet. Nicht nur die Charlottenburger schätzen den schönen See und die angrenzende Parkanlage für Spaziergänge, Jogging oder ausgiebiges Sonnenbaden.

Neben dem breit gefächerten Freizeitangebot erfüllt auch die Anbindung zum öffentlichen Personennahverkehr, mit fußläufig erreichbaren Bus- und U-Bahnhaltestellen, die optimalen Voraussetzungen für einen exzellenten Wohnstandort.



Kaiserdamm
Charlottenburg





U

OLYMPIASTADION

GLOCKENTURM

MAIFELD

WESTEND

BRANITZER PLATZ



THEODOR-HEUSS-PLATZ



MOMMSENSTADION

DRK KLINIKUM

SCHLOSS CHARLOTTENBURG



Kaiserdamm U



DEUTSCHE OPER

LIETZENSEE

MESSE BERLIN



SHOPPEN

HALENSEE

IN GUTER NACHBARSCHAFT

HIGHLIGHTS RUND UM DEN KAISERDAMM

PREUSSEN-PARK



Altbauliebe im Herzen der City West

Schon die Eingangstür mit ihren schmiedeeisernen Elementen lässt das Herz eines jeden Altbauliebhabers höherschlagen. Im großzügigen Eingangsbereich angekommen, geht es von hier zum Haupthaus, den beiden Seitenflügeln sowie zum Innenhof mit Gartenhaus. Die dunklen Holzgeländer und Holztüren der Wohnungen bieten Altbauflair pur.

Insgesamt 40 zum Verkauf stehende Wohneinheiten bietet das 1916 erbaute Wohngebäude. Die Wohneinheiten des anmutigen Altbaus sind überwiegend vermietet und somit perfekt als Kapitalanlage geeignet. Vielfältige Grundrisse mit Größen von ca. 27 bis 178 m² sowie lichtdurchfluteten 1 bis 6 Zimmern machen die Mischung in dem Wohnhaus äußerst attraktiv und bieten Platz für verschiedene Wohn- und Lebenskonzepte. Der Großteil der Wohneinheiten ist mit einem Balkon oder einer Loggia versehen, ein Dusch- oder Wannenbad machen diese Wohlfühloasen perfekt. Die 11 Leerwohnungen sind ideal für Selbstnutzer, die ihr eigenes Altbau-Refugium an der feinen Adresse Berlins besitzen wollen.



Zu den Wohneinheiten stehen zusätzlich vier Lagerflächen mit Größen von ca. 36 bis 618 m² zum Verkauf. Ein unausgebautes Dachgeschoss mit einer Gesamtfläche von ca. 725 m² sowie jeder Menge Potenzial rundet das Angebot optimal ab.

Im Zuge der Überarbeitung des Objektes wurden außer den individuell innerhalb einzelner Wohnungen festgelegten Sanierungsarbeiten auch verschiedene Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum durchgeführt. Unter anderem erhielt die Fassade zur Straßenseite einen deckenden, hellen Farbanstrich. Ebenso wurde die Innenhoffassade malermäßig überarbeitet. Sowohl das Vorder- als auch das Gartenhaus sind mit einem Aufzug ausgestattet.



1 ZIMMERWOHNUNGEN

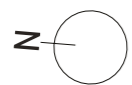
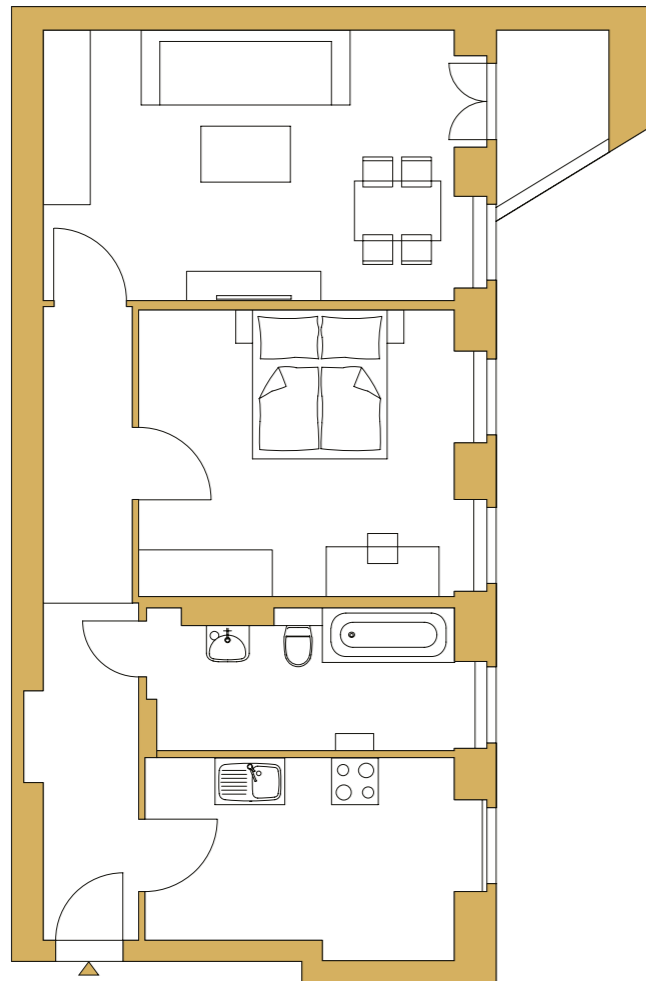
| Einheit | Lage | Fläche | Zimmer | Balkon / Terrasse |
|---------|-----------------|----------------------|--------|-------------------|
| 3 | VH - EG links | 26,56 m ² | 1 | nein |
| 21 | VH - 2.OG mitte | 45,05 m ² | 1 | nein |
| 29 | VH - 3.OG mitte | 31,29 m ² | 1 | nein |

2 ZIMMERWOHNUNGEN

| Einheit | Lage | Fläche | Zimmer | Balkon / Terrasse |
|---------|-----------------|-----------------------|--------|-------------------|
| 11 | HH 1. OG rechts | 62,33 m ² | 2 | Ja |
| 15 | VH 2. OG rechts | 103,10 m ² | 2 | Ja |
| 18 | HH 2. OG rechts | 62,91 m ² | 2 | Ja |
| 25 | HH 3. OG rechts | 63,52 m ² | 2 | Ja |
| 33 | HH 4. OG rechts | 63,24 m ² | 2 | Ja |
| 37 | VH 4. OG mitte | 60,71 m ² | 2 | Ja |
| 38 | HH KG-1 rechts | 77,80 m ² | 2 | Ja |
| 39 | HH KG-1 links | 36,87 m ² | 2 | Ja |

VH= Vorderhaus | HH= Hinterhaus | SF= Seitenflügel
 KG= Kellergeschoss | EG= Erdgeschoss | OG= Obergeschoss

Grundrissbeispiel 2 Zimmerwohnungen



Maßstab / Scale 1:150

Kaiserdamm





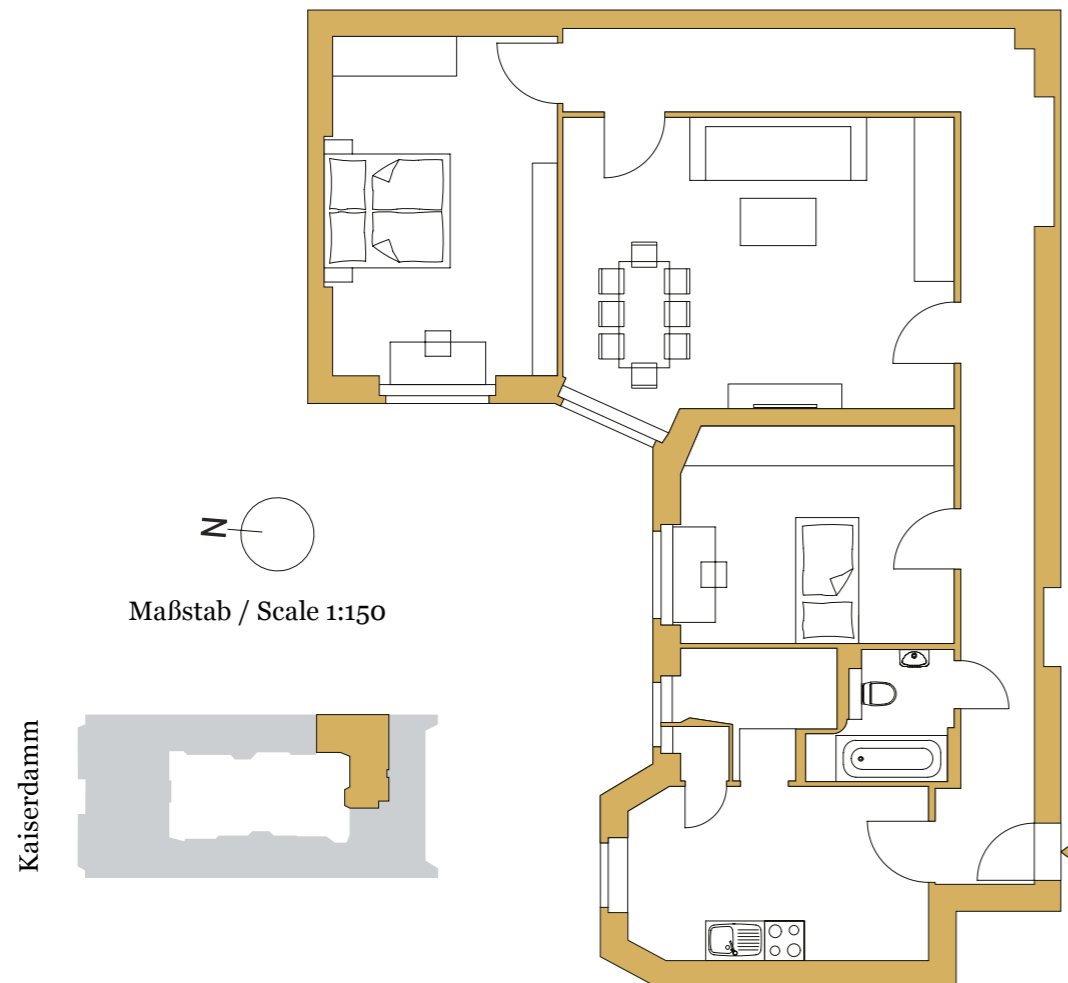
3 ZIMMERWOHNUNGEN

| Einheit | Lage | Fläche | Zimmer | Balkon / Terrasse |
|---------|-----------------|-----------------------|--------|-------------------|
| 1 | VH EG links | 121,45 m ² | 3 | Ja |
| 4 | HH EG links | 97,50 m ² | 3 | Ja |
| 6 | SF EG links | 93,64 m ² | 3 | Nein |
| 9 | SF 1. OG rechts | 88,36 m ² | 3 | Nein |
| 10 | HH 1. OG mitte | 99,07 m ² | 3 | Nein |
| 16 | SF 2. OG rechts | 102,32 m ² | 3 | Nein |
| 17 | HH 2. OG mitte | 98,31 m ² | 3 | Nein |
| 22 | VH 3. OG rechts | 132,73 m ² | 3 | Ja |
| 23 | SF 3. OG rechts | 102,82 m ² | 3 | Nein |
| 24 | HH 3. OG mitte | 100,10 m ² | 3 | Nein |
| 27 | SF 3. OG rechts | 106,40 m ² | 3 | Nein |
| 30 | VH 4. OG rechts | 128,42 m ² | 3 | Ja |
| 31 | SF 4. OG rechts | 98,69 m ² | 3 | Nein |
| 32 | HH 4. OG mitte | 100,45 m ² | 3 | Nein |
| 36 | VH 4. OG links | 132,25 m ² | 3 | Ja |
| 40 | SF 2. OG rechts | 101,91 m ² | 3 | Nein |

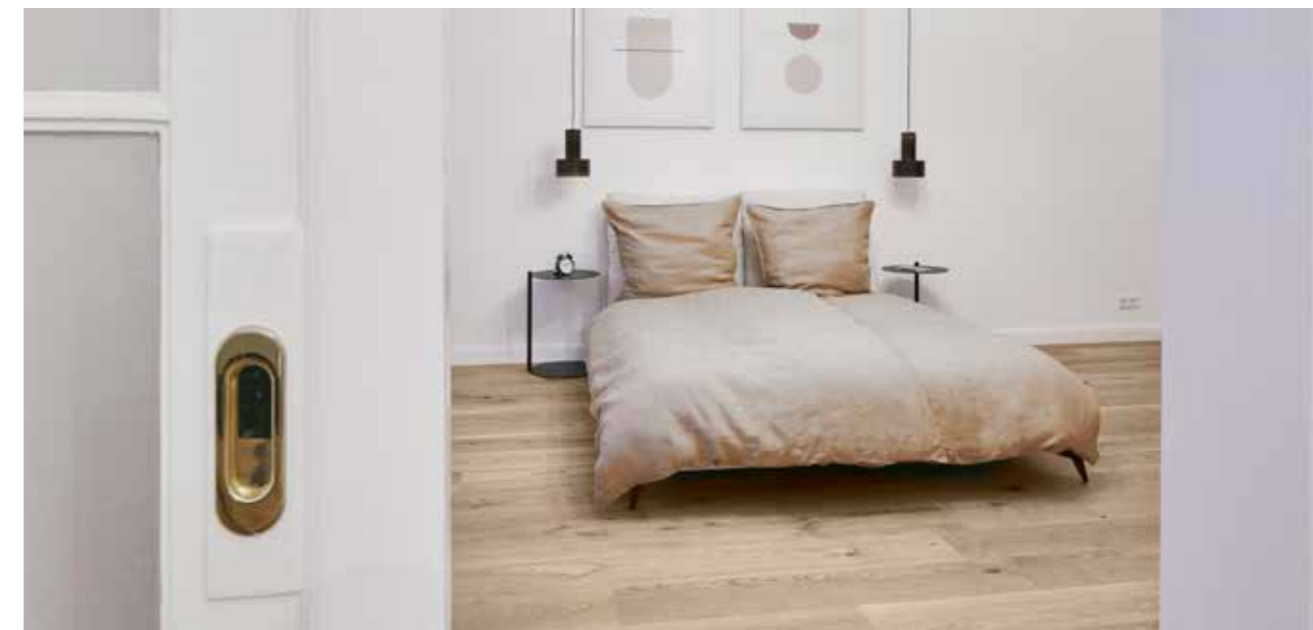
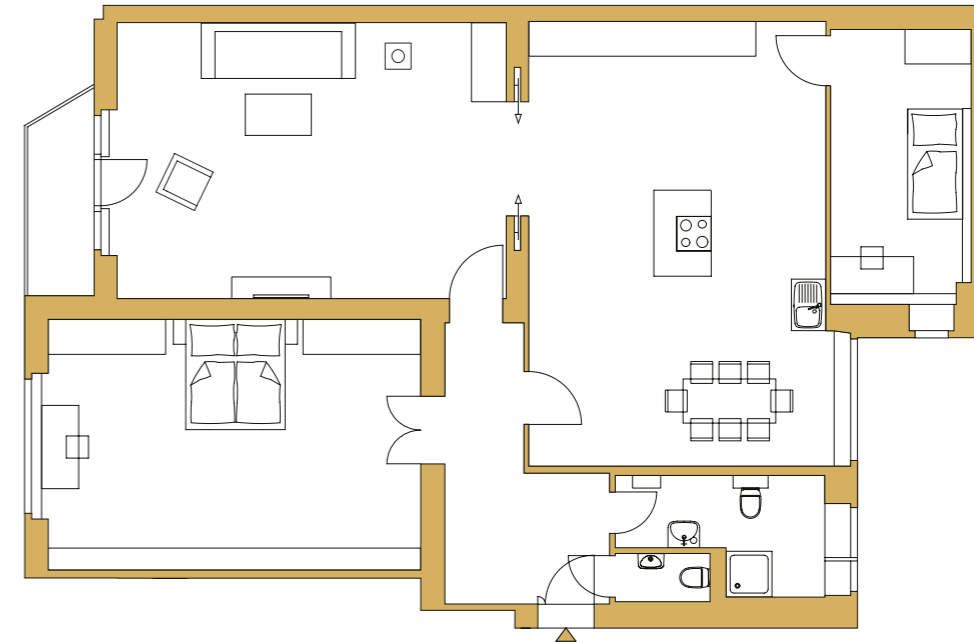
VH= Vorderhaus | HH= Hinterhaus | SF= Seitenflügel
 EG= Erdgeschoss | OG= Obergeschoss



Grundrissbeispiel 3 Zimmerwohnungen



Grundrissbeispiel 3 Zimmerwohnungen





4 ZIMMERWOHNUNGEN

| Einheit | Lage | Fläche | Zimmer | Balkon / Terrasse |
|---------|-----------------|-----------------------|--------|-------------------|
| 2 | SF EG rechts | 108,76 m ² | 4 | Nein |
| 5 | HH EG rechts | 117,45 m ² | 4 | Ja |
| 7 | VH EG rechts | 122,80 m ² | 4 | Nein |
| 12 | HH 1. OG links | 108,53 m ² | 4 | Ja |
| 13 | SF 1. OG links | 115,11 m ² | 4 | Nein |
| 28 | HH 3. OG links | 157,54 m ² | 4 | Ja |
| 35 | SF 4. OG rechts | 103,53 m ² | 4 | Nein |

5 ZIMMERWOHNUNGEN

| Einheit | Lage | Fläche | Zimmer | Balkon / Terrasse |
|---------|-----------------|-----------------------|--------|-------------------|
| 8 | VH 1. OG rechts | 150,81 m ² | 5 | Ja |
| 14 | VH 1. OG links | 174,17 m ² | 5 | Ja |
| 19 | HH 2. OG links | 123,27 m ² | 5 | Ja |
| 26 | HH 3. OG links | 123,87 m ² | 5 | Ja |
| 34 | HH 4. OG links | 125,09 m ² | 5 | Ja |

6 ZIMMERWOHNUNG

| Einheit | Lage | Fläche | Zimmer | Balkon / Terrasse |
|---------|----------------|-----------------------|--------|-------------------|
| 20 | VH 2. OG links | 178,43 m ² | 6 | Ja |

VH= Vorderhaus | HH= Hinterhaus | SF= Seitenflügel
EG= Erdgeschoss | OG= Obergeschoss



ZAHLEN & FAKTEN

Adresse

Kaiserdamm 102, 14057 Berlin

Bezirk

Berlin-Charlottenburg

Baujahr

1916

Einheiten

40 Wohneinheiten

Gebäude

Vorderhaus

Seitenflügel links

Seitenflügel rechts

Hinterhaus

Fläche

1-6 Zimmer

ca. 26 bis 178 m²

Energieversorgung

Fernwärme, V: 133 kWh/(m² a)

ACCENTRO

REAL ESTATE

ACCENTRO GmbH
Kantstraße 44/45
10625 Berlin

Telefon
+49 (0) 30 - 887 181 7634

www.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
Adobe Stock, Jan Froehlich & Ulla Schmitt

Stand 01.2023

