

maggie

URBAN LIVING



EIGENTUMSWOHNUNGEN MARGARETENSTRASSE 24/24A/25 · BERLIN-LICHTENBERG
CONDOMINIUMS MARGARETENSTRASSE 24/24A/25 · BERLIN-LICHTENBERG



Unverbindliche Visualisierung / Non-binding visualisation

INHALT CONTENT

- 04 Intro
- 07 Marktlage
Market Situation
- 12 Keyfacts Lichtenberg
- 14 Makrolage Berlin
Macro Environment Berlin
- 17 Mikrolage Lichtenberg
Micro Environment Lichtenberg
- 20 Umgebungsplan
Location Map
- 26 Objektbeschreibung Dachgeschoss
Object Description Attic Floor
- 30 Grundrisse Dachgeschoss
Floor Plans Attic Floor
- 34 Objektbeschreibung Neubau
Property Description New Building
- 42 Grundrisse Neubau
Floor Plans New Building



BERLIN - eine Stadt, die niemals schläft! *A City that Never Sleeps!*

Nicht nur New York, auch Berlin hat dem natürlichen Schlafrhythmus abgeschworen, denn diese Stadt schläft nie.

Not only New York, but also Berlin has renounced the natural rhythm of sleep, because this city never sleeps.



maggie

URBAN LIVING

Urbanes Schmuckstück mit Anschluss an City und Grün *Urban Gem, Equally Close to Downtown and to Suburban Greenery*

Citynah, auf Tuchfühlung mit dem Szene-Bezirk Friedrichshain und dabei keine 15 Minuten zur Stadtgrenze – und somit zum grünen Umland: Der Weitlingkiez in Lichtenberg ist seit einigen Jahren auf dem Radar vieler junger Familien und Studierenden. Hier ist der Wohnraum noch bezahlbar. Die komplette Infrastruktur mit Supermärkten und kleinen Läden, Cafés und Restaurants, Arztpraxen, Schulen und Kitas, (Zeit)-Geschichte und vielen Grünflächen macht den vitalen Ortsteil attraktiv für Jung und Alt.

Ruhig, aber zentral gelegen, entsteht in der Margaretenstraße 24a ein neues Gartenhaus mit 23 Wohneinheiten, 8 davon barrierefrei und 3 als Penthouse. Zudem wird das Dachgeschoss der Vorderhäuser in der Margaretenstraße 24/25 ausgebaut mit vier attraktiven Dachgeschosswohnungen, alle mit Dachterrasse und herrlich weitem Ausblick auf die Stadt. Im Bauprojekt „Maggie“ ist für jeden die richtige Wohnung dabei: dem Himmel nah oder in Ruhe im Gartenhaus.

Not far from the inner city, in close touch with the trendy borough of Friedrichshain, and yet less than 15 minutes from the city limits – and thus from the surrounding region: Many young families and students have had their eyes on the Weitlingkiez locality in Lichtenberg in recent years. A place where housing is still affordable. With its full-range infrastructure, including supermarkets and small stores, cafés and restaurants, doctors' surgeries, schools and day nurseries, as well as with its historic sites and many green spaces, this vibrant locality appeals to young and old.

Quiet, yet centrally located, a new stand-alone back building is under development at Margaretenstrasse 24a that will provide 23 residential units, thereof 8 handicap-accessible and 3 as penthouse apartments. In addition, the attic storeys of the front buildings at Margaretenstrasse 24/25 are being developed into four attractive attic apartments, each with its own roof terrace and a sweeping grand view of the city. The "Maggie" building project has the right apartments for everyone: either close to the heavens or secluded out back.



Das neue 5-geschossiges Gartenhaus wird eine urbane Oase mit praktisch geschnittenen 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen, die familienfreundlich sind und home-office-geeignet: Breitbandkabelnetz macht's möglich. Jede der wunderschönen, hellen Wohnungen wird ergänzt durch Balkon oder Loggia bzw. Terrasse bei den Erd- und Dachgeschosswohnungen, wo sich jeder sein besonderes Entspannungs-Refugium schaffen kann. Zusätzlich verfügen die Erdgeschosswohnungen über einen Gartenanteil, angrenzend an die Terrasse, der zusätzlichen Platz zur Freizeitgestaltung im Freien bietet.

Für junge Familien ist die Lage des Neubauprojekts „Maggie“ ideal: Tierpark, Rummelsburger Bucht und der Landschaftspark Herzberge sind leicht erreichbar, viele Grünflächen und Spielplätze im näheren Umfeld. Im begrünten Innenhof entsteht ein kleiner Spielplatz, sodass Kinder sogar im geschützten, verkehrsfreien Raum in Sichtweite spielen können. Schulen und Kindergärten befinden sich in Gehweite.

Zudem ist das nahe Umfeld gastronomisch gut erschlossen und die Nahversorgung mit Supermärkten, Cafés und Kiezläden sowie der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ideal. Ein spannendes und abwechslungsreiches Umfeld für Familien und Singles, für Jugendliche und Senioren, für Selbstnutzer und Investoren.

The new 5-storey back buildings will be an urban oasis with conveniently laid-out apartments of 2 to 4 bedrooms that are family-friendly and suitable for working from home: All come with broadband access. Each of the wonderfully bright apartments will be complemented by a balcony, loggia or, in the case of ground-floor and attic units, by a terrace, which residents may turn into their personal feel-good retreats. In addition, the first floor apartments have a garden area, adjacent to the terrace, which provides additional space for outdoor recreation.

The location of the new “Maggie” development is particularly convenient for young families: An open range zoo, the shore of Rummelsburger Bucht, and the Herzberge landscape park are within easy reach, while numerous green areas and playgrounds are scattered throughout the vicinity. A small playground is to be installed in the landscaped courtyard so that children can play in a sheltered car-free area while remaining within sight. The nearest schools and preschools are located within walking distance.

Moreover, you will find plenty of restaurants in the surrounding area, and local amenities such as supermarkets, cafés and neighbourhood stores are readily available. Public transportation is also easily accessible. In short, it is an exciting and diversified environment for families and singles, for adolescents and seniors, for owner-occupiers and buy-to-let investors.



Rummelsburger Bucht

MARKTLAGE MARKET SITUATION

Wirtschaft: Wohnungsbau floriert und wird nachgefragt *Economy: Boom in Housing Construction to Meet Keen Demand*

Der Anstieg der Immobilienpreise wird sich zwar etwas abschwächen, prognostiziert die DZ Bank für 2022, wenngleich die Kurve weiter nach oben geht. Obgleich die Zinsen für Baugeld steigen werden (2-3 % pro Jahr), sagt Bulwiengesa-Analyst André Adami: „Bauen ist günstiger als Mieten. Wenn man halbwegs das Eigenkapital zusammenbekommt, führt kein Weg am Eigentum vorbei.“

Als Investitionsanlage sind Immobilien für Käufer ebenfalls nach wie vor interessant: „In den letzten zehn Jahren hat sich der Immobilienmarkt fundamental gut entwickelt“, sagt Ralph Henger, Immobilienexperte beim Institut der deutschen Wirtschaft in Köln. Er ist sich sicher, dass sich eine vermietete Immobilie als Geldanlage weiterhin lohnt. Eine jährliche Rendite von mindestens zwei Prozent hält er für realistisch. Auch ein Grund, beispielsweise in eine Immobilie als Altersvorsorge zu investieren.

The growth in property prices will slow down slightly, according to a DZ Bank forecast for 2022, yet it will keep following an upward trend. Although the interest level in building finance will go up (by 2-3 % per year), bulwiengesa analyst André Adami commented: “Building a home is more affordable than renting one. If you manage to come up with the equity capital in some way, there is no alternative to homeownership.”

Real estate remains an interesting investment even for buy-to-let investors: “Over the past ten years, the real estate market has undergone a fundamentally sound development,” said Ralph Henger, a real estate expert at the German Economic Institute (IW) in Cologne. He is convinced that buying a tenant-occupied property is still a lucrative investment. He considers annual returns of at least two percent realistic. Which is also a good reason to invest in real estate as part of your pension scheme.



Berlin

Beliebteste Deutsche Metropole
bei Immobilieninvestments
*Most popular German metropolis
for real estate investments*



Laut einer Analyse des Baufinanzierers BauFin24 werden die Immobilienpreise weiter steigen. Darum lohnt es sich, zeitnah am Immobilienmarkt tätig zu werden, um von der Wertsteigerung des Objekts zu profitieren.

Die Nachfrage nach Wohnraum in Deutschland ist ungebrochen hoch: Von Januar bis Ende Dezember 2021 wurden etwas mehr als 381.000 neue Wohnungen genehmigt. Das sind 3,3 % mehr als im Vorjahreszeitraum und die höchste Genehmigungszahl seit über 20 Jahren. Dennoch ist kein Ende der Wohnungsknappheit in Sicht.

Insbesondere A-Städte wie Berlin sind von einem großen Nachfrageüberhang geprägt, doch die Neubauaktivitäten reichen nicht aus, um den Bedarf zu decken. Zudem zeigt die Erfahrung, dass jeweils nur ein Teil der genehmigten Wohnungen tatsächlich gebaut wird.

In Berlin ist der Bau von einigen zehntausend Wohnungen genehmigt. Jedes Jahr sollen rund 20.000 Wohnungen neu entstehen. Um den Wohnungsbau voranzutreiben, hat der Senat im April 2022 eine Kommission für Wohnungsbau unter der Leitung der Regierenden Bürgermeisterin Franziska Giffey konstituiert. Diese Kommission sieht The Grounds-Vorstand Jacopo Mingazzini als positives Signal für die bessere Zusammenarbeit aller am Wohnungsmarkt Beteiligten.

An analysis done by BauFin24, a provider of construction finance, indicates that property prices will continue to go up. This arguably makes it a paying proposition to become active in the real estate market in order to profit from the appreciation of a given property.

Demand for housing in Germany remains as high as ever: Between January and late December of 2021, the construction of over 381,000 new apartments was approved. That is 3.3 % more than for the prior-year period, and the highest planning approval figure in over 20 years. Yet there is no end to the housing shortage in sight.

Especially Class A cities like Berlin report massive pent-up demand, and new-build construction does not suffice to meet the required figures. Empirical evidence moreover shows that, in the end, only a certain proportion of the approved apartments are actually built.

In Berlin, the construction of several ten-thousand apartments has been approved. Each year, about 20,000 new apartments are to be completed. In order to expedite housing construction, the city government set up a commission for housing construction headed by the Governing Mayor of Berlin, Franziska Giffey, in April 2022. Jacopo Mingazzini, the CEO of The Grounds, sees the commission as a positive sign for an improving collaboration of all stakeholders in the housing market. The Grounds CEO Jacopo Mingazzini sees this commission as a positive signal for better cooperation between all parties involved in the housing market.

Das ist gut so, denn Berlin erfreut sich nach wie vor hoher Beliebtheit. Viele Studierende zieht es in die Hauptstadt, junge Paare gründen Familien und es werden auch wieder mehr Kinder geboren.

Die Bevölkerungszahl in Berlin stieg 2021 – nach leichtem coronabedingten Rückgang im Vorjahr – wieder etwas an, wobei eine Verschiebung von West nach Ost zu erkennen ist. Lichtenberg ist dabei eine gefragte Gegend: Der Bezirk gewann gut 2.400 Bewohner dazu, sodass insgesamt mehr als 297.000 Menschen dort leben, Tendenz steigend.

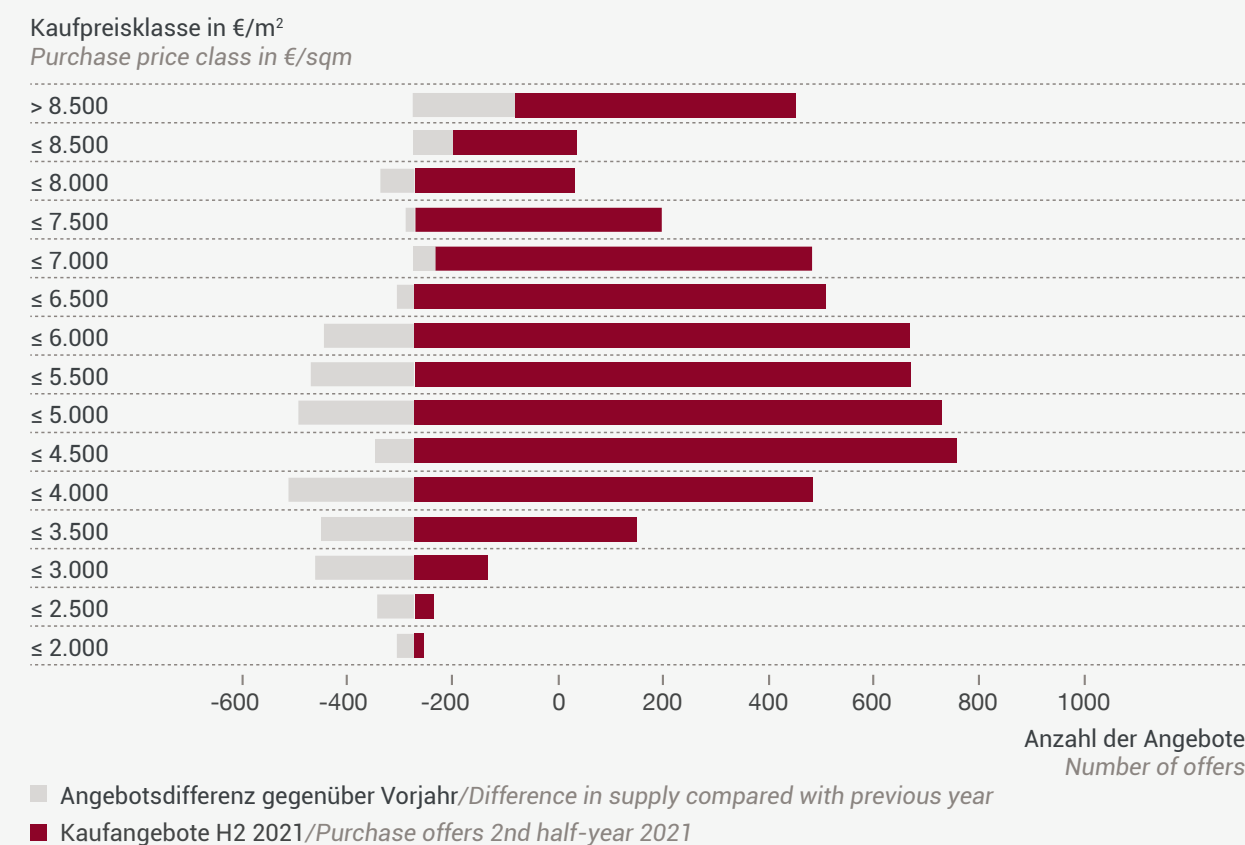
In Lichtenberg erkennt man den Trend und baut. Zahlreiche Altbauten werden saniert, Baulücken geschlossen, Brachen nachverdichtet, Dachgeschosse auf- oder ausgebaut. Zudem verfügt der Bezirk über noch viele Freiflächen und damit über ausreichend Wachstumspotenzial. Das lässt die Nachfrage steigen, das Angebot spiegelt sich in den stabilen bis moderat wachsenden Preisen wider. Nachgefragt werden alle Wohnungsgrößen, bevorzugt kleinere und mittlere Größen. Genau solche Wohnungen entstehen im Bauprojekt in der Margaretenstraße.

It is indeed an auspicious development because Berlin remains a popular destination. Students are drawn to the nation's capital in large numbers while young couples start families, and the birth rate is on the rebound.

Berlin's population grew in 2021—after a slight COVID-related dip the year before—albeit at a moderate pace, with the focus visibly shifting from west to east. Lichtenberg is a sought-after area: The borough gained more than 2,400 new residents, and is now home to more than 297,000 people, with no sign of slowing demographics.

Lichtenberg, well aware of the trend, is busy building. Many period buildings are being refurbished, gap sites filled, brownfield land subjected to infill densification, attic storeys expanded or developed. The effort is helped by the fact that the borough still has plenty of open areas and therefore potential for growth. This itself generates demand, and is reflected on the supply side by prices either stable or increasing slowly. Although apartments of every size are in demand, small and mid-sized units are preferred. Apartments of exactly these size categories are under development on Margaretenstrasse.

Verteilung der Kaufangebote nach Kaufpreis in Berlin Distribution of purchase offers according to purchase price in Berlin



Quelle/Source: JLL, VALUE Marktdaten (Stand/Status: Januar/January 2022)

Lichtenberg ist ein bedeutender Wirtschaftsstandort mit zahlreichen Unternehmen, von kleinen und mittleren Betrieben, einer Vielzahl industrienaher Dienstleister, Startups bis hin zum Hidden Champion – kein ICE fährt ohne Schleifleisten aus Lichtenberg.

Besonders starke Branchen sind die hochmodernen und exportintensiven Industrie- und Technologieunternehmen der Metallverarbeitung, des Werkzeug- und Fahrzeugbaus, des wissenschaftlichen Gerätebaus und der Elektrotechnik. Mit dem Evangelischen Krankenhaus Königin Elisabeth Herzberge und den Sana Kliniken nimmt Lichtenberg eine Spitzenposition in der Gesundheitswirtschaft ein.

Aus dem Bezirk kommt auch ordentlich Druck: „Berliner Zeitung“ und „Berliner Kurier“ werden per High-speed-Verfahren an sieben Tagen die Woche gedruckt, 270 Millionen Zeitungen im Jahr und das seit über 60 Jahren. Der größte Arbeitgeber ist das Bezirksamt.

Die Eisen- und Stahlkonstruktionen der Firma David Hirsch „krönen“ seit 1900 das Berliner Stadtbild: Hier entstanden die Kuppeln und Türme des Berliner Doms, der Nikolaikirche und des KaDeWe sowie die Kugel des Fernsehturms.

Lichtenberg is a major business location, home to many small and medium-sized enterprises, a plethora of industry-related service providers, start-ups and hidden champions – the contact strips of Germany's high-speed train pantographs, for example, are produced in Lichtenberg.

Particularly strong sectors are export-focused cutting-edge industrial and technology companies in metal processing, tool and vehicle production, scientific equipment manufacturing and electrical engineering. With hospitals such as the Königin Elisabeth Herzberge hospital and the Sana clinics, Lichtenberg plays a key role in the city's health industry. At the same time, the borough has served as a printing hub for the past 60 years: Dailies like "Berliner Zeitung" and "Berliner Kurier" are printed here using a high-speed process seven days a week, with 270 million papers produced annually. The biggest employer is the borough council office.

The iron and steel constructions of the company David Hirsch have topped local buildings since 1900: It created the cupolas and domes like those of Berlin Cathedral, St. Nicholas' Church and the KaDeWe department store as well as the sphere of the TV tower.

Über den Bezirk verteilen sich 10 Gewerbegebiete, etwa das „Industriegebiet Herzbergstraße“ zwischen Landsberger Allee und Josef-Orlopp-Straße, „Hohenschönhausen“ oder „Landsberger Allee“. Für Neuan-siedlungen von Unternehmen und Existenzgründungen bietet das Gewerbe- und Industriegebiet Berlin „east-side“ gute Entwicklungsmöglichkeiten. Es ist mit 1.200 Hektar das größte zusammenhängende Gewerbeareal mit vollerschlossenen Grundstücken, Gewerbe- und Büroflächen sowie Logistik in Berlin.

22.322 Unternehmen sind im Bezirk zuhause – Tendenz steigend –, darunter namhafte Firmen wie Alba, Coca Cola und Harry-Brot sowie die Berliner-Kindl-Schultheiss Brauerei. In der Landsberger Allee eröffnete IKEA seine bisher größte Filiale. Zudem unterstützt der Bezirk Unternehmen bei der Azubi- und Fachkräftegewinnung durch verschiedene Aktionen und Netzwerke.

Auch Tourismus ist ein Faktor, den bezirkliche Wirtschaftsförderung und Standortmarketing mit Projekten ankurbeln, etwa mit einer Entdeckungstour durch den Bezirk sowie einer entsprechenden Website: <https://www.berlin-fuer-entdecker.de>

The borough has no less than 10 industrial zones, among them "Industriegebiet Herzbergstrasse" between Landsberger Allee and Josef-Orlopp-Strasse, "Hohenschönhausen" and "Landsberger Allee." The "Industriegebiet Berlin eastside" trading estate offers development options to newly-arrived businesses and start-up entrepreneurs. At 1,200 hectares, it is the largest uninterrupted business area in Berlin, featuring fully-developed plots, commercial and office premises, as well as logistics sites.

No less than 22,322 businesses are domiciled in the borough—and the number is growing—including renowned companies like Alba, Coca Cola, Harry-Brot and the Berliner-Kindl-Schultheiss brewery. On Landsberger Allee, IKEA operates its largest outlet in the city. Businesses looking for apprentices and skilled workers are supported by the borough council office via a variety of measures and networks.

Tourism is yet another area promoted by the borough through business development and location marketing measures, such as guided tours through the borough and a corresponding website: <https://www.berlin-fuer-entdecker.de>



Berliner Dom/Berlin Cathedral



Krankenhaus Königin Elisabeth Herzberge

Königin Elisabeth Herzberge hospital



East Side Mall

KEYFACTS LICHTENBERG

Erstmals urkundlich erwähnt
First Mentioned in a Document

24.5.1288

Einwohnerzahl/Population

299.686

Einwohner/Residents

Grundschulen/Elementary Schools

32

Hochschulen/Universities

5

Erholungsfläche/Recreational Area

846 ha

Kindertagesstätten
Day Nurseries

159

Waldfläche/Forest Area

112 ha

Ortsteile/Local Parts

10

Landschafts- und
Naturschutzschutzgebiete
Landscape and Nature Reserves

6

Spielfläche pro Kind
Play Area per Child

10

m²/sqm

Wasserfläche/Water Area

112 ha

Gewässer/Water Bodies

61

Seen und Biotope
Lakes and Biotopes

MAKROLAGE MACRO ENVIRONMENT

Lichtenberg, der Boom-Bezirk

Mittendrin und voll dabei

Von Lichtenberg aus ist es in alle Richtungen nah: Die City mit dem Potsdamer Platz und dem Hauptbahnhof ist mit dem Auto und auch dem ÖPNV keine halbe Stunde entfernt, ins Grüne fährt man ostwärts nur 15 Minuten.

Denn verkehrstechnisch ist Lichtenberg ausgezeichnet angebunden: Mehrere S-Bahn-, Bus- und Tramlinien, dazu die U-Bahnlinie U 5 und die Ringbahn im Westen des Stadtteils sowie zwei Bundesstraßen schaffen Verbindungen in alle Himmelsrichtungen. Zahlreiche Straßen weisen zudem Radwege auf.

Der westliche Nachbarbezirk Friedrichshain-Kreuzberg mit seinen Bars, Clubs und Kneipen ist als Szenebezirk bekannt. Zum bevölkerungsreichen Pankow im Nordwesten gehört der Ortsteil Prenzlauer Berg mit seinem ebenfalls kultigen Angebot.

Im Osten schließt Marzahn-Hellersdorf mit den Gärten der Welt, dem Unfallkrankenhaus Berlin sowie der Anbindung an die Bundesautobahn A 10 Berliner Ring an. Das im Süden gelegene Treptow-Köpenick ist der flächengrößte Berliner Bezirk mit ausgedehnten Wasserflächen und Waldgebieten.

Lichtenberg, a Booming Borough

Central and yet Easygoing

Everything is well within reach from Lichtenberg: It takes less than half an hour either by public or private transportation to get to the central railway station and Potsdamer Platz downtown, while the green outskirts toward the east are only 15 minutes away.

In fact, Lichtenberg boasts excellent transport links: several rapid transit, bus and tram lines, an underground line (U5) and the circle line in the western part of the district as well as two federal routes provide transport links in every direction. In addition, many streets feature cycle trails.

The neighbouring borough to the west, Friedrichshain-Kreuzberg, is very popular because of its trendy nightlife scene. Equally hip is the neighbouring district of Prenzlauer Berg, which is part of the populous borough of Pankow.

East of Lichtenberg lies Marzahn-Hellersdorf with its "Gardens of the World" parklands, the accident hospital and the nearest access to the A10 orbital motorway. Treptow-Köpenick south of Lichtenberg is the largest of Berlin's boroughs, dominated by extensive water areas and woodlands.



Gärten der Welt / Gardens of the World



Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW)/ University of Technology and Economics

Was den Bezirk für Studierende so interessant macht, ist die unmittelbare Nähe zu Hochschulen: Vier Bildungseinrichtungen sind allein im Bezirk angesiedelt. Dabei ist die Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW) mit 13.000 Studierenden die größte Hochschule für Angewandte Wissenschaften in der Stadt.

Alle anderen Unis und Hochschulen der Stadt sind durch die dichte Anbindung an Bus und Bahn ebenfalls gut erreichbar. Das Sportforum Hohenschönhausen mit 35 Sportstätten beheimatet auch Berlins Olympiastützpunkt, Europas größtes Sport- und Trainingszentrum, an dem Olympiasieger trainieren und solche, die es werden wollen.

Der ehemalige Arbeiterbezirk Lichtenberg ist voll im Wandel. Junge Familien, gut ausgebildet und situiert, oft in modernen Wirtschaftszweigen beschäftigt, prägen die Lebenssituation der Bewohnerschaft. Sie wollen dem Trubel – und auch den steigenden Preisen – in Kreuzberg oder Friedrichshain ausweichen und schätzen das eher gelassene, aber vielfältige Lichtenberg. Kreative, Studierende und Azubis profitieren ebenfalls von den nahen kulturellen Potenzialen des Bezirks.

Besonders beliebt sind die Altbauviertel wie der Weitingkiez. In dem Gründerzeitgebiet wechseln sich kaiserzeitliche Wohnanlagen und Nachbebauung aus den 1920er-Jahren mit modernen Wohnhäusern ab. Zudem entwickelt sich ein wachsendes Gastronomieangebot, das die Beliebtheit des Quartiers ebenfalls fördert. Im Jahr 2008 verlieh die Bundesregierung Lichtenberg den Titel „Ort der Vielfalt“.

What makes Lichtenberg so interesting for students is the close proximity to several campuses: Four higher education institutions are located directly in the borough. One of them, the HTW University of Applied Sciences for Engineering and Economics with 13,000 enrolled students, is the largest university of applied sciences in the city.

But the other universities and higher education institutions are also easy to reach due to the dense public transportation network. The Sportforum Hohenschönhausen with its 35 sports facilities is home to Berlin's Olympic training facility and the largest sports and training centre in Europe – where reigning and aspiring champions come to work out.

Formerly a working-class district, Lichtenberg is undergoing a full transformation. Young families, well-educated and well-endowed, many of them associated with modern industrial sectors, are typical of the personal circumstances of its population today. They prefer the laid-back but multi-faceted Lichtenberg over the bustle—and rising prices—of nearby districts like Kreuzberg and Friedrichshain. Creative media professionals, students and trainees also favour the borough because of the cultural amenities nearby.

Localities dominated by period buildings, such as Weitingkiez, are particularly popular. Here, housing blocks from the Belle Époque alternate with buildings added during the 1920s and modern multi-family houses. Another factor that has enhanced the popularity of the quarter is the growing gastronomic spectrum. In 2008, the German Government awarded Lichtenberg the title "Place of Diversity."

Im Rahmen eines Kiezfonds können die Bürger sich an der Gestaltung ihres Stadtteils beteiligen und finanzielle Mittel für die Umsetzung von Projekten und Ideen beantragen. Damit soll der Zusammenhalt im Kiez gefördert, Nachbarschaften gestärkt oder das Wohnumfeld verschönert werden. 10.000 Euro stehen pro Jahr für jeden der 10 Stadtteile bereit.

Umweltbewusstsein steht für den Bezirk hoch oben auf der Agenda. Es gibt Hüter für die weitreichenden Schutzgebiete sowie eine Bezirks-Klimaschutzbeauftragte und verschiedenen Orte mit Natur zum Anfassen, Erforschen und Staunen. Zudem entwickelt sich die Sharing Economy.

So gibt es neben Bike- und Carsharing auch die Möglichkeit, Kleidung im Abo zu leihen anstatt zu kaufen oder Stoffwindeln abholen und waschen zu lassen. Wissenssharing funktioniert über offene Werkstätten oder Repair Cafés. Auch Parkplätze kann man minuten-, tage- oder wochenweise anmieten. Das kommunale Lastenfahrrad „Anna“ steht an 12 öffentlichen Verleihstationen zu Verfügung.

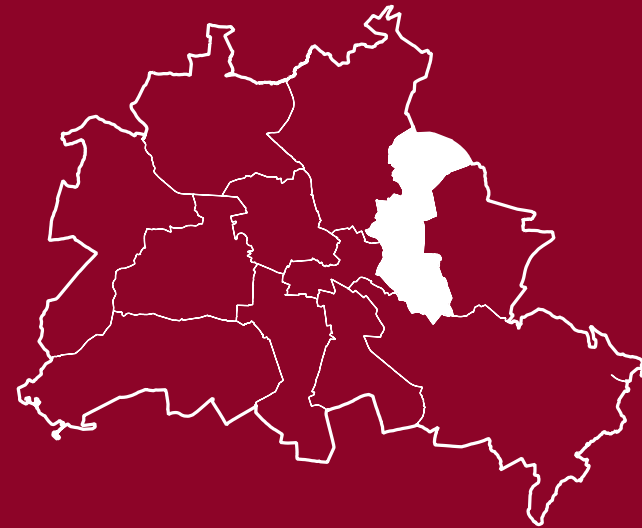
Citizens have the option to participate in the planning process for their district and to apply for financial funding to implement projects and ideas. This is supposed to boost social cohesion within the quarter, to strengthen neighbourhood ties or to beautify the residential environment. For each of the borough's ten districts, the sum of 10,000 euros is available per year.

Raising environmental awareness is one of the top priorities for the borough. There are wardens watching over the extensive reserves, a borough climate protection officer, and various places where you can experience and explore nature first hand. At the same time, a sharing economy is evolving.

In addition to bike- and car-sharing, there are options to rent clothes on a subscription model instead of buying them, and a cloth nappy pick-up and laundry service. Knowledge sharing is practised in open workshops or repair cafés. Parking spots can be hired by the minute, day or week. Municipal cargo bikes are available at any of 12 public rental stations.



Fotos und Video
photos and video



Lichtenberg ist Geschichte und Moderne *Lichtenberg Radiates History and Modernity*

Seit 1920 zum Berliner Stadtgebiet gehörend, wurde der im Osten der Stadt gelegene Bezirk 2001 mit Hohenschönhausen zum elften der zwölf Stadtbezirke von Berlin fusioniert. Viele der zehn Ortsteile von Lichtenberg tragen die Namen der Dörfer, aus denen sie entstanden sind. Das eigentliche Dorf Lichtenberg entstand bereits 1230, als deutschsprachige Siedler die östlichen Randgebiete des Heiligen Römischen Reichs im Barnim besiedelten.

Part of Berlin's urban area since 1920, the district, located in the east of the city, was merged with Hohenschönhausen in 2001 to form the eleventh of Berlin's twelve boroughs. Many of the ten districts of Lichtenberg bear the names of the villages from which they originated. The actual village of Lichtenberg originated as early as 1230, when German-speaking settlers settled the eastern fringes of the Holy Roman Empire in the Barnim region.



Lagekarte und -informationen
location map and information

KEYFACTS NEU-LICHTENBERG

Weitlingkiez + Victoriastadt =

Neu-Lichtenberg

Einwohnerzahl/Population

33.472

Einwohner/Residents

Durchschnittsalter:
Average Age:

38,9

Jahre/Years

Öffentliche Spielplatzfläche
Public Playground Area

16.302
m²/sqm

Öffentlicher Nahverkehr
Public Transport

- 4 Buslinien/Bus Lines
- 3 S-Bahnlinien
Suburban Rail Lines
- 2 Straßenbahnlinien
Tramway Lines
- 1 U-Bahn-Linie
Subway Line

Öffentliche Grünanlagen
Public Green Areas

103.525
m²/sqm

MIKROLAGE MICRO ENVIRONMENT

Angenehm Wohnen und Leben in Neu-Lichtenberg *Living the Good Life in Neu-Lichtenberg*

Gemeinsam mit der Victoriastadt bildet der Umkreis der Weitlingstraße den Ortsteil Neu-Lichtenberg auf etwa 257 Hektar. Hier lebt eine recht junge Bevölkerung: Das Durchschnittsalter beträgt 38,9 Jahre und liegt damit weit unter dem bezirklichen und Berliner Durchschnittsalter. Und der Anteil der Einwohner unter 18 Jahren in dem familienfreundlichen Gebiet nimmt weiter zu. In diesem Altbau-Quartier wird das Neubau-Projekt „Maggie“ realisiert.

Zum Bahnhof Lichtenberg, dem Verkehrsknotenpunkt in alle Himmelsrichtungen, läuft man von der Margaretenstraße aus ca. 3 Minuten. Von dort fährt die S-Bahn in 12 Minuten zum Alexanderplatz und der Regio in unter einer Stunde nach Frankfurt (Oder). Zum Flughafen BER sind es ca. 35 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Pkw/Taxi.

Together with Victoriastadt, the surroundings of Weitlingstrasse form the locality of Neu-Lichtenberg with a footprint of 257 hectares. The local population is rather youngish: Its average age is 38.9 years, which is well below the age average of the borough as a whole and of Berlin. And the proportion of residents below 18 years of age keeps growing in this family-friendly area. It is in this historic neighbourhood that we are developing our "Maggie" project.

The walking distance from Margaretenstrasse to the "Lichtenberg" railway station, a transport hub offering service connections in all directions, is about 3 minutes. Service connections from here include a 12-minute commute to Alexanderplatz downtown and a train ride of less than an hour to Frankfurt (Oder). The commute to the airport (BER) either by public or private transportation takes about 35 minutes.



Tierpark Berlin / Zoo



Haus Lemke / Lemke House

Wer ins Grüne jenseits der Stadtgrenze will, schafft das in 15 Minuten, z. B. nach Hoppegarten. Der Müggelsee ist 30 Minuten entfernt, ebenso das Tempelhofer Feld.

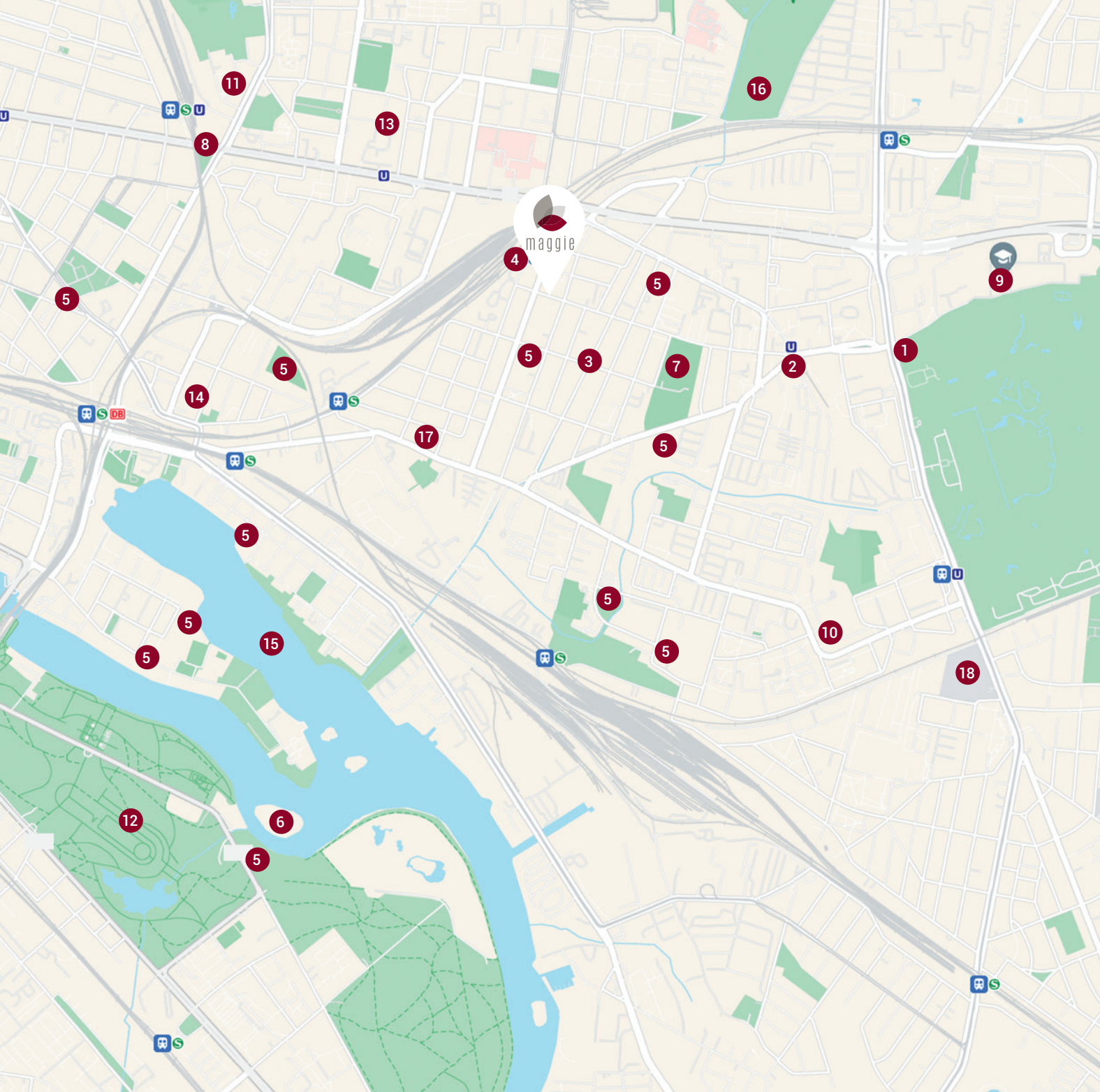
Doch wer in Lichtenberg wohnt, braucht nicht in die Ferne schweifen. Orte zur Entspannung und Erholung bieten die zahlreichen öffentlichen Parks, darunter Europas größter Landschaftstiergarten, der Tierpark, die Falkenberger Krugwiesen, Malchower Aue, Landschaftspark Herzberge sowie die Trabrennbahn Karlsruhorst. Funsportler finden im ehemaligen Zwischenpumpwerk ein Zuhause, in dem man heute in einem Windkanal Surfen und Skydive kann.

Der Bezirk Lichtenberg bietet einen charmanten Mix aus Tradition und Moderne: Villenviertel und Plattenbausiedlungen, Altbauquartiere, Mietskasernen und Industriegebiete. Dazu malerische Dorfkirchen wie die am heutigen Loeperplatz aus dem 13. Jahrhundert oder das spätklassizistische Schloss Friedrichsfelde. Wesentlich später entstand das Haus Lemke am Obersee: Das Haus im Bauhaus-Stil ist das letzte, das der Architekt Mies van der Rohe entwarf, bevor er vor den Nazis in die USA flüchtete.

In just 15 minutes, you reach the green suburbs of the city, e. g. Hoppegarten. The lake shore of Müggelsee is 30 minutes away, as are the grasslands of Tempelhofer Feld.

However, you will hardly be in need of a getaway when calling Lichtenberg your home. There are plenty of green recreational sites in the borough, including Falkenberger Krugwiesen, Malchower Aue, Landschaftspark Herzberge, as well as the open range zoo in Friedrichsfelde, the largest of its kind in Europe, and the trotting course in Karlsruhorst. Fun sports enthusiasts feel right at home in the Zwischenpumpwerk, a former water works, where you can now surf and skydive in a wind tunnel.

The borough of Lichtenberg offers a charming mix of tradition and modernity: Mansion districts and prefabricated housing estate, period neighbourhoods, tenements and industrial zones. These are complemented by picturesque village churches such as the one on Loeperplatz from the 13th century or Schloss Friedrichsfelde, a late-classicist manor. Lemke House on the shore of Lake Obersee was built much later: Constructed in the typical Bauhaus style, it is the last house Ludwig Mies van der Rohe designed before emigrating to the United States.



- 1 Tierpark / zoo
- 2 U-Bahnhof Friedrichsfelde / metro station
- 3 Weitlingkiez / famous neighbourhood
- 4 S+U-Bahnhof Lichtenberg / station Lichtenberg
- 5 Spielplätze / playgrounds
- 6 Insel der Jugend / island
- 7 Stadion Friedrichsfelde / Friedrichsfelde stadium
- 8 Plaza Frankfurter Allee / shopping mall
- 9 Hochschule für Wirtschaft und Recht
University of Economics & Law

- 10 Schwimmhalle Sewanstraße / indoor swimming pool
- 11 Theater an der Parkaue / theatre
- 12 Treptower Park / public park
- 13 Stasimuseum / stasi museum
- 14 Victoriastadt / Victoriastadt
- 15 Rummelsburger See / lake
- 16 Landschaftspark Herzberge / public park
- 17 Immanuel-Kant-Gymnasium / high school
- 18 Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW)
University of Technology and Economics

Leben in der Umgebung

Zu den weltgeschichtlichen Orten gehört das Deutsch-Russische Museum, der Originalschauplatz für die Unterzeichnung der bedingungslosen Kapitulation der Wehrmacht, im heutigen Ortsteil Karlshorst.

In keinem Stadtplan verzeichnet war der geheimste Ort der DDR: Das ehemalige Ministerium für Staatssicherheit (MfS, im Volksmund kurz Stasi) ist heute Lernort für Demokratie, eine Forschungs- und Gedenkstätte mit ständiger Ausstellung über die Staatssicherheit in der SED-Diktatur. Wenige Kilometer entfernt: Die Gedenkstätte Berlin-Hohenschönhausen, das frühere Stasi-Gefängnis.

Kulturell ragt das Theater an der Parkaue heraus, eines der größten Kinder- und Jugendtheater Deutschlands. Gelegen mitten im Lichtenberger Stadtpark lädt es Kinder ab vier Jahren zu altersgerechten Vorstellungen und Workshops ein.

Die Rummelsburger Bucht verbindet Industrie und Wohnen. Zahlreiche Unternehmen sind an der 1,6 km langen Spreebucht angesiedelt, jedoch entdecken immer mehr Menschen den See und die Uferregionen als Naherholungsgebiet. Wunderbar flanieren lässt es sich auch am Ober- und am Orankesee. Im Sommer bieten Strandbad und Biergärten beliebte Treffpunkte.

Life in the Surroundings

A site of world-historical significance is the German-Russian Museum in the Karlshorst sub-district, where the German forces signed their unconditional surrender in 1945.

Another historic site was once a top-secret location in East Germany: The former Ministry for State Security (popularly known as "Stasi") is now an educational and research institution as well as a memorial with a permanent exhibition about the state security apparatus of the Communist regime. Just a few kilometres away, the Berlin-Hohenschönhausen memorial occupies the site of the notorious former Stasi prison.

In cultural terms, Lichtenberg hosts one of Germany's largest theatres for young audiences, Theater an der Parkaue. Located in the middle of a park, it offers age-appropriate stage productions and workshops for children aged four and older.

The area of Rummelsburger Bucht combines industrial and residential settlements. Numerous businesses have set up along the 1.6-kilometre shoreline of this river bay, yet more and more people are also enjoying the bay and its banks for recreational purposes. Similarly enjoyable promenades are found along the lake fronts of Obersee and Orankesee. Lichtenberg even has a summertime lido and popular beer gardens.



Stasimuseum / Stasi museum

Zum Shoppen laden das Ring Center in der Frankfurter Allee und die Möllendorfpassage ein. Bekannt und besonders ist das Dong Xuan Center, ein Asiamarkt mit Lebensmitteln und Waren aus Fernost in sechs Hallen auf 200 Hektar. Kleine Läden, Spätis sowie Supermärkte und Discounter gibt es rund um die Weitlingstraße und auch der Bahnhof Lichtenberg ist zum Nahversorgungszentrum geworden: zum „Einkaufsbahnhof“ mit zahlreichen Geschäften. Einen Wochenmarkt gibt's am S-Bahnhof Friedrichsfelde, eine Station weiter.

Zudem ist die gesundheitliche Versorgung durch Ärzte aus verschiedenen Fachrichtungen gesichert, die sich in Laufweite der Margaretenstraße befinden. Darüber hinaus ist das Poliklinikum Lichtenberg innerhalb weniger Minuten zu erreichen, ebenso wie das Sanaklinikum. Beide verfügen über Notaufnahmen und zahlreiche Fachabteilungen von Frauenheilkunde und Geburtshilfe über Gastroenterologie und Kardiologie bis Radiologie und Kinderheilkunde.

Local shopping malls include Ring Center on Frankfurter Allee and Möllendorfpassage. Another well-known retail venue is Dong Xuan Center, a 200-hectare market of six warehouses stocking Asian food-stuffs and goods. The area around Weitlingstrasse is dotted with small shops, late-night convenience stores, supermarkets and discounters, and even Lichtenberg station has been turned into a convenience centre of numerous stores. There is a street market outside the next rapid-transit station, Friedrichsfelde.

Local healthcare amenities are provided by physicians of various fields within walking distance of Margaretenstrasse. The nearest hospitals, mere minutes away, are Poliklinikum Lichtenberg and Sanaklinikum. Both hospitals have emergency rooms and various specialist departments, including gynaecology, obstetrics to gastroenterology, cardiology, radiology and paediatrics.



Ring-Center



Bahnhof Lichtenberg / Lichtenberg station



Orankesee / Lake

Von der Margaretenstraße aus sind mehrere Schulen aller Elementarstufen fußläufig oder mit dem Fahrrad schnell und auf sicheren Wegen erreichbar. Gleiches gilt für Kitas: allein 12 gibt es im Weitlingkiez. Kinder und Jugendliche finden in 3 Freizeiteinrichtungen in nächster Nähe attraktive Angebote. Zudem bieten 6 Spielplätze, zahlreiche Grünflächen und diverse Sporthallen und -plätze Gelegenheit zum Herumtollen und Spielen.

Neben vier Grundschulen liegen eine Sekundarschule und ein Gymnasium sowie zwei Oberstufenzentren in näherer Umgebung der Margaretenstraße. Erwachsene können sich in der Volkshochschule und einer Musikschule weiterbilden. Zudem bieten verschiedene Museen und das Stadthaus Rummelsburg abwechslungsreiche Kultur- und Weiterbildungsmöglichkeiten.

Several schools of all basic levels are located within walking distance of Margaretenstrasse or else can be reached by bicycle on quick and secure routes. The same is true for day nurseries, of which there are 12 in the Weitlingkiez locality alone. Three different leisure venues in the vicinity provide attractive options for children and adolescents. In addition, 6 playgrounds, numerous green spaces, and diverse gymnasiums and sports facilities are available for fun and games.

Four primary schools in the area are supplemented by a secondary school, a grammar school, and two vocational colleges in the area surrounding Margaretenstrasse. Educational options for grown-ups include an adult education centre and a music school. Diverse other educational and cultural offers are available at various museums, including Stadthaus Rummelsburg.



Kinder haben es gut in Lichtenberg

Mit dem Zuzug junger Familien steigt auch der Bedarf an Kitas und Schulen. Dementsprechend hat der Bezirk Geld in die Hand genommen und stellt 66 Millionen Euro zur Verfügung, um Schulen zu bauen, zu sanieren und zu erweitern, bzw. geschlossene Schulstandorte zu reaktivieren.

Kinder haben es gut in Lichtenberg: Dem Lichtenberger Nachwuchs stehen etwa 10 m² Spielfläche pro Kind zur Verfügung und damit deutlich mehr Platz als dem Berliner Durchschnittskind (6 m²). 10 km² der Bodenfläche im Bezirk sind Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche, weitere 2 km² Wald und Gewässer.

Lichtenberg darf sich offiziell als einziger Berliner Bezirk „Familiengerechter Bezirk“ nennen. Bereits 2015 durchlief Lichtenberg ein Auditierungsverfahren, bei dem es um Bildungs-, Beteiligungs- und Beratungsangebote, Hilfen für Alleinerziehende, Familienbüros, aber auch Angebote für die ältere Generation geht. Der Bezirk hat Geld für den Ausbau von Kitas und Schulen bereitgestellt und sein Angebot für generationenübergreifende Begegnungen aller Altersgruppen erhöht. Mit Erfolg: 2019 wurde das Gütesiegel erneuert.

Children have a Good Life in Lichtenberg

The need for day care and schools is increasing apace with the inflow of young families. With this in mind, the borough has reached deep into its pockets and made 66 million euros available for the construction, refurbishment and expansion of schools and to reopen previously closed schools.

Lichtenberg is a great place for children: At about 10 sqm, the public play area available per child in Lichtenberg clearly exceeds the citywide average of 6 sqm. Out of the borough's total surface area, leisure and recreational areas make up 10 sq.km, while woodlands and water areas account for another 2 sq.km.

In fact, Lichtenberg is the only one among Berlin's boroughs that may call itself a "family-friendly borough." As early as 2015, Lichtenberg underwent an auditing process to assess its educational, civic participation and consultancy offers, assistance to single-raising parents, family welfare offices, but also the options available to the elderly. While making funds for the development of day nurseries and schools available, the borough also increased its amenities for cross-generational interaction among all age groups. Successfully so: The quality label was reaffirmed in 2019.



Stadtpark Lichtenberg / City park Lichtenberg



Rathaus Lichtenberg / City hall Lichtenberg

DACHGESCHOSS-NEUBAU

OBJEKTBESCHREIBUNG

ATTIC NEW BUILDING

PROPERTY DESCRIPTION



Unverbindliche Visualisierung/Non-binding visualisation

Dem Himmel ganz nah

Helle neue
Dachgeschoss-
Wohnungen im
Altbaukiez

Das Dachgeschoss des viergeschossigen Vorderhauses aus dem Jahr 1934 in der Margaretenstraße 24/25 wird komplett neu ausgebaut. Hier entstehen vier wunderschöne Wohnungen, jede mit einer nach Südwesten gerichteten Dachterrasse, die mit Licht und Sonne verwöhnt – und einen Blick weit über die Bezirksgrenze hinaus gestattet.

Die je etwa 52 m² Wohnflächen sind clever auf 2 Zimmer aufgeteilt, die gradlinigen Grundrisse bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. So verschmelzen Wohn- und Küchenbereich zu einer offenen gehaltenen Zentrale für gesellige und kommunikative Momente. Diese lassen sich hervorragend auf der Dachterrasse ausweiten. Mit nur einem Schritt betreten Sie Ihr eigenes Stück vom Himmel über Berlin: mit freiem Blick und Platz für ein gemütliches Frühstück oder entspannten Tagesausklang „open air“.

Die Zimmer sind auf rundum Wohlfühlen angelegt: Eine Fußbodenheizung sorgt für behaglich warme Füße übers ganze Jahr. Zum angenehmen Raumklima tragen die Sonnenschutzvorrichtungen der wärmedämmten Dachfenster bei. Und auf den hochwertigen geölten Eiche-Parkettböden läuft es sich leicht wie auf Samtpfötchen, weil trittschallgedämmt.

Close to the Heavens

*Bright New-Build
Attic Apartments
in Historic Neighbourhood*

The attic floor of the four-storey front building from 1934 located at Margaretenstrasse 24-25 will be fully developed. The result will be four beautiful apartments, each with a small roof terrace facing south-west and getting plenty of light and sunshine – while also having a sweeping view beyond the borough limits.

The dwelling floor area of about 52 sqm will be cleverly divided into two bedrooms, and the straight-forward floor plans permit various interior fit-out options. Living and kitchen areas, for instance, will be merged to form a central open area perfect for get-togethers and communicative moments. These can be continued on the roof terrace as the evening progresses. You are only a few steps away from your own piece of Berlin skies, just the right place for an “open air” cup of coffee or for winding down comfortably after a long day.

The rooms are designed for optimal well-being: Underfloor heating ensures a cosy warmth year-round. The thermally insulated roof windows are equipped with electrically controlled glare protection to ensure a pleasant indoor climate. The high-end oiled oak parquet flooring comes with impact noise insulation that will make you feel like you are walking on cat's paws.

Die kleinen, aber feinen Duschbäder sind mit moderner Sanitärkeramik und Armaturen von Markenherstellern ausgestattet, weiß gefliest und mit wasserabweisender Latexfarbe weiß gestrichen. Stylish wie praktisch sorgt der Design-Heizkörper mit Handtuchwärmfunktion im Bad für wohlige Wärme, als elektrische Zusatzheizung auch das ganze Jahr hindurch. Durch ein Dachfenster fällt Tageslicht in den Raum. Zusätzlich werden die Bäder über einen Ventilator entlüftet. Das beugt gleichzeitig Schwitzwasser vor.

Die Küchenzeile ist für Ihre Traumküche vorbereitet: Wasser- und Elektroanschlüsse sind installiert, Decken und Wände verputzt, geglättet und weiß gestrichen, die Böden mit Bodenfliesen eines namhaften Herstellers belegt. Zudem ist der Küchenbereich so großzügig, dass sich darin auch ein Essplatz einrichten lässt.

Für Homeoffice-Nutzer und Medien-Genießer sind die Voraussetzungen ideal: Breitbandkabelanschluss im Gebäude, Glasfaseranschluss in jedem Wohnraum und Netzabdeckung in hoher Qualität ermöglichen Telefonie, Internet und Kabelfernsehen – sogar bis auf die Terrasse.

The small-is-beautiful shower rooms are fitted with modern sanitary ceramics and with fixtures by branded manufacturers, tiled in white and painted in white water-resistant latex paint. Both stylish and convenient, the bathroom radiator, which doubles as heated towel rack, acts like an electrical auxiliary heating device to provide pleasant warmth all year. A roof window admits natural light into the room. In addition, bathrooms feature air extraction fans. This is also meant to prevent condensation.

The kitchenette is set up to become the kitchen of your dreams: Water and electric outlets will be pre-installed, walls and ceilings rendered, filled and finished with a white coat of paint, while floors will be laid with branded tiles. The kitchen areas will be spacious enough to accommodate a dining area.

Conditions are also perfect for those who work from home or love high-end media: The building will have broadband access, fibre broadband connectivity in every residential room and high-quality network coverage, permitting phone calls, Internet use and cable TV, even all the way out on the terrace.

Für die neuen Dachgeschosswohnungen wird der alte Dachstuhl komplett entfernt und ersetzt. Es entsteht eine neue Dachkonstruktion, die lärm- und wärme-gedämmt errichtet und mit Ziegeln versehen wird. Die Wohnungen werden solide nach den neuesten Standards in puncto Feuer-, Schall-, Wärme- und vorbeugendem Brandschutz gebaut und ausgestattet.

Rauchmelder sorgen in allen Wohnräumen fachgerecht für Ihre Sicherheit. Wohlige Wärme und Warmwasser liefert eine zentrale Gas-Brennwert-Therme, die sich im Technikraum in der Wohnung befindet, wie auch die sonstige Anlagentechnik.

Die Fassaden der Gauben sind mit Lärchenholz verkleidet und ergänzen das architektonische Farbkonzept des Bestandshauses. Modern, aber unaufdringlich fügt es sich in die Optik des Altbauquartiers ein.

Zu jeder Wohnung gehören zwei Fahrradstellplätze im Hof, der von einem Landschaftsarchitekten neu gestaltet wird. In dem Zuge entsteht im Schutz des Hofes ein Spielplatz, auf dem Kinder ungestört spielen können.

Ahead of the construction of the new attic apartments, the existing roof truss will be entirely dismantled and replaced. The new roof structure will consist of timber trusses, fitted with acoustic and thermal insulation, and covered with roof tiles. The apartments will be robustly built and equipped to the latest standards in terms of noise, thermal, fire-safety and preventive fire protection.

Smoke detector provide appropriate security in all living areas. Comfortable heat and hot water is supplied by a central gas condensing boiler, which is located in the technical room in the apartment, as well as the other system technology.

The dormer façades will be finished with larch wood cladding, and complement the architectural colour scheme of the existing building, smoothly integrating a modern but unobtrusive touch into the appearance of the historic neighbourhood.

Each apartment will be assigned two bicycle parking spaces in the courtyard, which will be redesigned by a landscape architect. A playground sheltered within the courtyard will give resident children a chance to play safely and undisturbed.



GRUNDRISSSE DACHGESCHOSS FLOOR PLANS ATTIC FLOOR

Dachgeschoss/Attic Floor

Flächenangaben in Quadratmeter/area in square meters

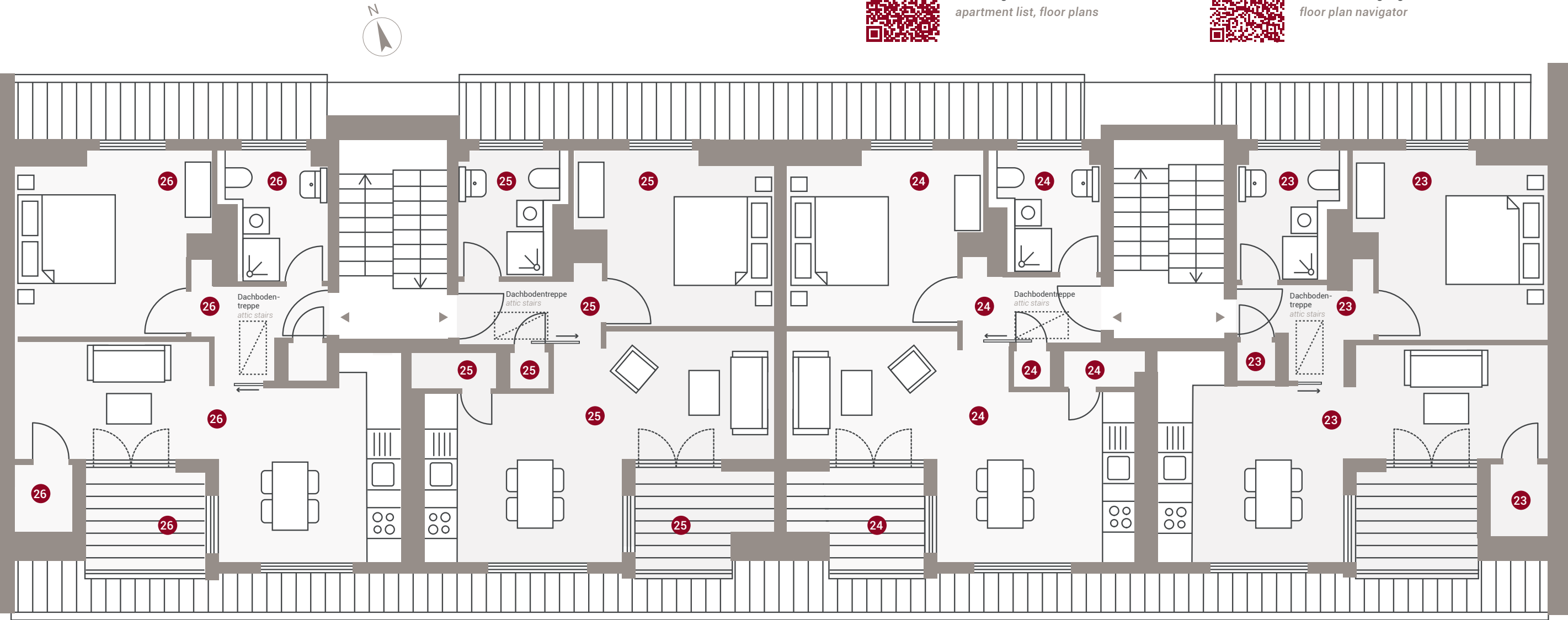
Einheit/Unit	Zimmer/rooms	Wohnfläche* living space*	Wohnzimmer living room	Küche kitchen	Schlafzimmer Bedroom	Flur corridor	Bad bathroom	Fläche Technik area technique	Abstellraum Storage room	Balkon/Terrasse/Loggia balcony/terrace/loggia	Aufzug/lift
23	2	53,41	10,33	15,30	13,70	4,47	5,18	0,64	1,19	2,60	✗
24	2	51,21	9,80	15,36	12,64	4,30	5,02	0,64	1,34	2,11	✗
25	2	51,20	9,00	15,83	12,72	4,31	5,10	0,64	1,49	2,11	✗
26	2	53,58	10,40	15,43	13,63	4,40	5,29	0,64	1,19	2,60	✗



Wohnungsliste, Grundrisse
apartment list, floor plans



virtuelle Rundgänge
floor plan navigator





Alle Vorteile auf einen Blick

All Advantages at a Glance

- ✓ 4 Dachgeschosswohnungen als Ausbau des Bestandsgebäudes
- ✓ Wohnfläche ca. 50,5 m² bis 53,7 m²
- ✓ Der Dachstuhl wird dazu komplett entfernt und durch einen neuen Dachstuhl aus Holz mit Beton- und Mauerwerksergänzungen ersetzt.
- ✓ Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- ✓ Dusch-Armatur mit Rainshower
- ✓ Tageslichtbad mit Dachfenster, zudem Einzelraumventilatoren
- ✓ Sanitärkeramik und Armaturen namhafter Hersteller
- ✓ Hänge-WC Rimless WC-Sitz mit Absenkautomatik und 2-Mengen-Spartaste
- ✓ Jede Wohnung verfügt über eine Terrasse
- ✓ 4 attic apartments, created by adding an extra floor to the in-use-building
- ✓ Dwelling floor area about 50.5 to 53.7 sqm
- ✓ To this end, the roof truss will be fully dismantled and replaced by a new one, constructed of timber and supplemented by concrete and masonry sections.
- ✓ Underfloor heating in all residential rooms
- ✓ shower fitting with rain shower
- ✓ Bathrooms with natural light from roof windows, plus dedicated extractor fans
- ✓ Sanitary ceramics and fittings from renowned manufacturers
- ✓ Wall-hung rimless WCs, seats with soft-closing mechanisms, 2-flush economy buttons
- ✓ Each apartment has a terrace

- ✓ Multimediateilerverteiler und LWL-Verkabelung zur Nutzung von Breitbandkabelanschluss für jede Wohnung
- ✓ Satteldach aus Holzsparren mit Dämmung und Dachziegeln
- ✓ Fassaden der Gauben werden gedämmt, Beplankung, Profilbretter aus Lärchenholz
- ✓ Innenwände gespachtelt, weißer Anstrich mit Dispersionsfarbe, in den Bädern mit Latexfarbe
- ✓ Wohnbereiche mit Trittschalldämmung, Estrichböden mit einem Parkettboden Eiche geölt
- ✓ Küchen und Bäder mit Bodenfliesen
- ✓ Kunststofffenster mit außenliegenden elektrisch betriebenen Sonnenschutzvorrichtungen und Isolierverglasung nach EnEV-Nachweis im Gaubenbereich
- ✓ Fahrradstellplätze im Innenhof
- ✓ Spielplatz und Müllstandplatz werden im Hof neu durch einen Landschaftsarchitekten entworfen
- ✓ Multimedia distribution boards and fibre optics cabling to provide broadband access in each apartment
- ✓ Pitched roof of timber trusses with thermal insulation and roof tiles
- ✓ Dormer façades thermally insulated, cladding, profile boards made of larch wood
- ✓ Interior walls rendered, painted white in emulsion paint
- ✓ Living areas equipped with impact noise insulation, screed floors topped by oiled oak parquet flooring
- ✓ Kitchens and bathrooms laid with easy-cleaning floor tiles
- ✓ Vinyl-frame windows with externally mounted electric solar shading and double glazing in the dormer areas in accordance with the Energy Saving Ordinance (EnEV) certificate
- ✓ Bicycle parking spots per apartment in the inner courtyard
- ✓ Playground and waste bin area in the courtyard to be redesigned by the landscape architect



NEUBAU-GARTENHAUS OBJEKTBESCHREIBUNG NEW BUILDING GARDEN HOUSE PROPERTY DESCRIPTION

Schmuckstück im ruhigen Garten

Neubau in der zweiten Reihe

In der Margaretenstraße 24a, im großzügigen Hof des Bestandsgebäudes entstehen 23 neue Wohnungen, 8 davon werden barrierefrei gemäß §50 BauO Bln ausgebaut. In der fünften Etage bieten 3 Penthouse-Wohnungen mit einer Dachterrasse oder Loggia einen weiten Blick. Die Lage in zweiter Reihe verbindet zwei Gegensätze: Der harmonische Rückzugsort liegt auf Tuchfühlung mit dem dynamischen Charakter des Bezirks.

Das neue Gartenhaus, das die Trauf- und Firsthöhen des vorhandenen Nachbargebäudes aufnimmt, schmiegt sich architektonisch in die vorhandene Bausubstanz ein.

Die rund 52 m² bis 97 m² großen Wohnungen bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und sind solide ausgestattet.

Gem in the Quiet Garden

New Second-Line Building

Inside the spacious courtyard of the existing building at Margaretenstrasse 24a, a new building will provide 23 new apartments, thereof 8 handicap-accessible pursuant to Art. 50, Berlin Building Code (BauO Bln). On the fifth floor, 3 penthouse apartments with roof terrace or loggia come with a sweeping view. The second-line location reconciles two opposites: It brings a harmonic retreat in touch with the dynamic character of the surrounding borough.

The detached new back building will blend in with the existing building fabric in architectonic terms, matching the eaves height and ridge height of the standing building next door.

The apartments, which measure between 52 and 97 sqm, will lend themselves to diverse layout variations and come with excellent specifications.



Unverbindliche Visualisierung / Non-binding visualisation



Unverbindliche Visualisierung/Non-binding visualisation

Der Wohnbereich mit trittschallgedämmten Eiche-Parkettböden, elektrisch betriebene Sonnenschutzvorrichtungen und Fußbodenheizung schaffen eine Wohlfühlatmosphäre – und kalte Füße gehören der Vergangenheit an. Aufzug, Videosprechanlage an der Hauseingangstür und Fahrradstellplätze ergänzen Komfort und Sicherheit der modernen Anlage.

12 Wohnungen mit 2 Zimmern, 9 Wohnungen mit 3 Zimmern sowie 2 Vierzimmer-Wohnungen verteilen sich auf 5 Vollgeschosse, die bequem mit einem Aufzug erreichbar sind, der in jedem Stockwerk bis hoch zum Dachgeschoss hält.

Die intelligenten Grundrisse schaffen clever Platz und Stauraum. Dabei sind die 2-Zimmer-Wohnungen zwischen 55 und knapp 71 m² sowie die 3-Zimmer-Wohnungen mit etwa 75 m² familienfreundlich und groß. Wer sich noch mehr Raum wünscht, zieht ins Dachgeschoss in eine der etwa 84 bis 100 m² großen 4-Zimmer-Wohnungen.

Living areas with oak parquet floors including impact noise insulation, electrically operated glare protection, and underfloor heating will create a feel-good ambience and make cold feet a thing of the past. A lift, a video intercom system at the building entrance door, and bicycle parking spaces add to the convenience and security of the modern housing estate.

12 apartments of 2 bedrooms, 9 apartments of 3 bedrooms, and 2 apartments of 4 bedrooms are distributed across 5 full storeys conveniently accessible via a lift that stops on every level, including the attic.

Smart floor plans create room and storage space in clever ways. The 2-bedroom apartments, measuring between 55 and nearly 71 sqm, and the 3-bedroom apartments at about 75 sqm, are family-friendly and large. If you need more space than that, you should consider one of the 4-bedroom apartments in the attic, which measure about 84 to 100 sqm.

Zu einigen der 3-Zimmer-Wohnungen gehört ein zusätzlicher kleiner Raum, der als Ankleide, Kammer oder begehrter Kleiderschrank genutzt werden kann. Die Wohnküche verbindet Geselligkeit, Kommunikation und Entspannung. Von dort aus tritt man hinaus ins Freie auf Balkon, Loggia oder Terrasse, die zum gemütlichen Frühstück oder entspannten Tagesausklang einladen. Die Erdgeschosswohnungen verfügen neben der Terrasse über einen bzw. zwei eigene wunderschöne Gartenbereiche. Ebenso ist komfortables Homeoffice unter freiem Himmel möglich, dank der vorinstallierten Datenleitungen gepaart mit einer hoher Netzabdeckung in dieser Gegend.

Die Küchenräume sind mit Anschlüssen für Wasser und Elektrik für Ihre Traumküche vorbereitet. Die Böden sind mit Fliesen eines namhaften Herstellers belegt, Decken und Wände verputzt, geglättet und weiß gestrichen. Zum Aufstellen von Waschmaschinen ist ein Platz mit entsprechenden Anschlüssen vorgesehen.

Some of the 3-room apartments include an additional small room that can be used as a dressing room, chamber or walk-in closet. The kitchen-living room combines conviviality, communication and relaxation. From there, you step outside onto the balcony, loggia or terrace, which invite you to enjoy a leisurely breakfast or a relaxing end to the day. The apartments on the ground floor have their own beautiful garden area in addition to the terrace. Likewise, comfortable home office is possible under the open sky, thanks to the pre-installed data lines coupled with high network coverage in this area.

The kitchen spaces are prepared with plumbing and electrical connections for your dream kitchen. The floors are covered with tiles from a reputable manufacturer, ceilings and walls are plastered, smoothed and painted white. A place with appropriate connections is provided for the installation of washing machines.



Unverbindliche Visualisierung/Non-binding visualisation

Die mit Wanne und/oder Dusche von Markenherstellern ausgestatteten Bäder sind gefliest und mit wasserabweisender Latexfarbe weiß gestrichen. Wer leicht fröstelt, wird den Badheizkörper zu schätzen wissen.

Bathrooms will be equipped with showers and branded fittings, tiled and painted in a water-resistant latex paint. If you get cold easily, you will appreciate the bathroom radiator.

Die Neubauwohnungen im Erstbezug werden nach den neuesten Standards in puncto Feuer-, Schall-, Wärme- und vorbeugendem Brandschutz gebaut und ausgestattet: Isolierverglasung an allen Fenstern sorgen für angenehme Temperaturen und helfen, Energie zu sparen, elektrisch betriebene Sonnenschutzvorrichtungen regulieren Lichteinfall auf Knopfdruck. Die Wohnungen werden über eine Fußbodenheizung beheizt, die ein angenehmes Raumklima schafft.

The new-build apartments for first-time occupancy will be built and equipped to the latest standards in terms of noise, thermal, fire-safety and preventive fire protection: Insulated glazing for all windows ensures pleasant temperatures and helps to save energy, while powered glare protection will regulate light incidence at the touch of a button. The apartments feature underfloor heating, which creates a pleasant indoor climate.

Das Breitbandkabelnetz in hoher Qualität kann für sogenanntes Triple Play genutzt werden: Ausgehend von einem Koaxialanschluss ist jeder Wohnraum mit Telefon, Internet und Kabelfernsehen erschlossen – eine Idealvoraussetzung für Homeoffice und Medien-Genießer, sogar bis auf den Balkon.

The high-quality broadband network will be suitable for so-called triple-play service: Based on a coaxial connection, all living areas will have phone, Internet and cable TV access – the perfect set-up for working from home and enjoying digital media, even out on the balcony or terrace.

Alle Wohnungen werden zentral geheizt und mit Warmwasser versorgt. Die Gas-Brennwert-Therme und Blockheizkraftwerk mit Pufferspeichern befinden sich

All apartments are centrally supplied with heating and hot water. The gas condensing boiler range and the

im Heizraum im Keller, wie auch die sonstige Anlagen-technik.

Sicherheit wird großgeschrieben und beginnt bereits an der Eingangstür. Für den kontrollierten Zugang zum Gebäude wird an der Durchfahrt des Vorderhauses und der Hauseingangstür des Neubaus im EG eine Türsprechstelle mit Videokamera installiert. So sehen Sie sofort, wer Einlass begehrt und können über den Monitor Ihrer Innensprechstelle kommunizieren. Rauchmelder sorgen in allen Wohnräumen fachgerecht für Ihre Sicherheit.

Anbauleuchten ermöglichen, dass es keine dunklen Ecken gibt. Auch die Außenanlagen werden mit Anbauleuchten sowie Pollerleuchten erhellt.

Zu jeder Wohnung gehören ein Kellerraum, in dem Licht und Strom vorhanden sind, sowie zwei Fahrradstellplätze, die sich im Hof oder abgeschlossenen Gemeinschaftsräumen befinden. Damit ist Ihr Hab und Gut vor unerwünschtem Zugriff gesichert.

In der Außenanlage, geschützt im Innenhof, entsteht ein Spielplatz mit Sandkiste, Rutsche, Balancierbalken und Artistikseil, umgeben von einer Hecke und Pflanzen. Gerade kleinere Kinder können hier im geschützten, verkehrsfreien Raum in Sichtweite spielen. Die größeren können sich in Geschicklichkeit und Balance üben.

combined heat and power plant including buffer storage are located in the basement plant room, along with the other systems engineering installations.

Security will be prioritised, starting at the building entrance. To control access to the building, a CCTV intercom system will be installed both at the passageway in the front building and at the front entrance on the ground floor of the new building. You will instantly see any person wanting to be admitted, and be able to communicate with them via your indoor call station. Smoke detector provide appropriate security in all living areas.

Mounted luminaires ensure there are no obscure corners in the stairwell. Analogously, the grounds will be illuminated by mounted luminaires and bollard luminaires.

Each apartment will be assigned a dedicated basement storage room as well as two bicycle parking spaces located either in the courtyard or in a locked common area. This will protect your belongings against theft and misuse.

In the protected outdoor area of the inner courtyard, a playground with sandbox, slide, balancing beam and climbing rope will be installed, hedge-fringed and surrounded by greenery. This gives smaller children in particular the chance to play within sight of their parents in a sheltered, traffic-free environment. Larger children may use the devices to practise their dexterity and balancing skills.



Unverbindliche Visualisierung/Non-binding visualisation

Alle Vorteile auf einen Blick

All advantages at a glance

- ✓ Neubauwohnungen im Erstbezug
- ✓ 12 2-Zimmer-Wohnungen,
9 3-Zimmer-Wohnungen,
2 4-Zimmer-Wohnungen
- ✓ 3 Wohnungen im Dachgeschoss (2x4-Zimmer,
1x2-Zimmer)
- ✓ 8 Wohnungen barrierefrei gemäß §50 BauO Bin
- ✓ Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- ✓ Wohnbereich mit Parkettboden Eiche geölt
- ✓ Küchen und Bäder mit Bodenfliesen
- ✓ Kunststofffenster mit außenliegenden elektrisch
betriebenen Sonnenschutzvorrichtungen
- ✓ Erdgeschoss mit Rollläden und Isolierverglasung
nach EnEV-Nachweis
- ✓ Aufzug hält in allen Etagen bis ins Dachgeschoss
- ✓ Gas-Brennwert-Therme und Blockheizkraftwerk
mit Pufferspeichern im Keller liefert zentral Hei-
zung und Warmwasser
- ✓ Dusch-Armatur mit Rainshower
- ✓ Ventilatoren in allen Bädern
- ✓ Sanitärkeramik und Armaturen namhafter Her-
steller
- ✓ Abschließbarer Mieterkeller mit Strom und Licht
- ✓ *New-build apartments for first-time occupancy*
- ✓ *12 two-bedroom apartments,
9 three-bedroom apartments,
2 four-bedroom apartments*
- ✓ *3 attic apartments (2 with 4 bedrooms, 1 with 2
bedrooms)*
- ✓ *8 apartments handicap-accessible pursuant to
Art. 50, Berlin Building Code*
- ✓ *Underfloor heating in all residential rooms*
- ✓ *Living areas to receive oiled oak parquet flooring*
- ✓ *Kitchens and bathrooms to be laid with floor tiles*
- ✓ *Vinyl-frame windows to be fitted with exterior
powered glare protection*
- ✓ *Ground floor units to be fitted with roller blinds
and insulated glazing in accordance with EnEV
certificate*
- ✓ *Lift to serve all levels, including the attic*
- ✓ *Heating and hot water to be centrally provided
by a gas condensing boiler range and combined
heat and power plant including buffer storage*
- ✓ *shower fitting with rain shower*
- ✓ *Extractor fans to be installed in all bathrooms*
- ✓ *Sanitary ceramics and fittings from renowned
manufacturers*
- ✓ *Lockable tenant basement locker with electric
outlet and light*

- ✓ Fahrradstellplätze
- ✓ Breitbandkabelanschluss für sogenanntes Triple
Play, Koaxialanschluss in allen Wohnungen
- ✓ Türsprechstellen mit Videokamera an der Durch-
fahrt des Vorderhauses und der Hauseingangs-
tür im EG
- ✓ Durch Landschaftsarchitekten errichteter Spiel-
platz und Gartenbereich im Innenhof
- ✓ *Bicycle parking spaces*
- ✓ *Broadband access for so-called triple-play ser-
vice and coaxial connection in all apartments*
- ✓ *Intercom system including CCTV in the pas-
sageway of the front building and at the building
entrance door on the ground floor*
- ✓ *Playground and garden area, designed by a
landscape architect, to be installed in the inner
courtyard*

Unverbindliche Visualisierung/Non-binding visualisation



GRUNDRISS NEUBAU

FLOOR PLANS NEW BUILDING

Erdgeschoss/ *Ground Floor*



Flächenangaben in Quadratmeter/area in square meters

Einheit/Unit	Zimmer/rooms	Wohnfläche* living space*	Wohnzimmer living room	Wohnküche kitchen-living room	Küche kitchen	Schlafzimmer Bedroom	Zimmer 1 room 1	Flur corridor	Bad bathroom	Abstellraum Storage room	Balkon/Terrasse/Loggia balcony/terrace/loggia	Gartenfläche ca. Garden area approx.	Aufzug/lift
27	2	72,31	23,82		8,19	15,13		8,86	5,77	7,54	3,00	95,00	✓
28	2	63,94	22,53		8,06	15,68		7,86	6,21		3,60	75,00	✓
29	2	56,40		24,59		14,92		4,75	7,50	1,04	3,60	40,00	✓
30	3	77,90	20,95		12,31	12,83	10,81	10,26	6,45	1,32	2,97	57,00	✓

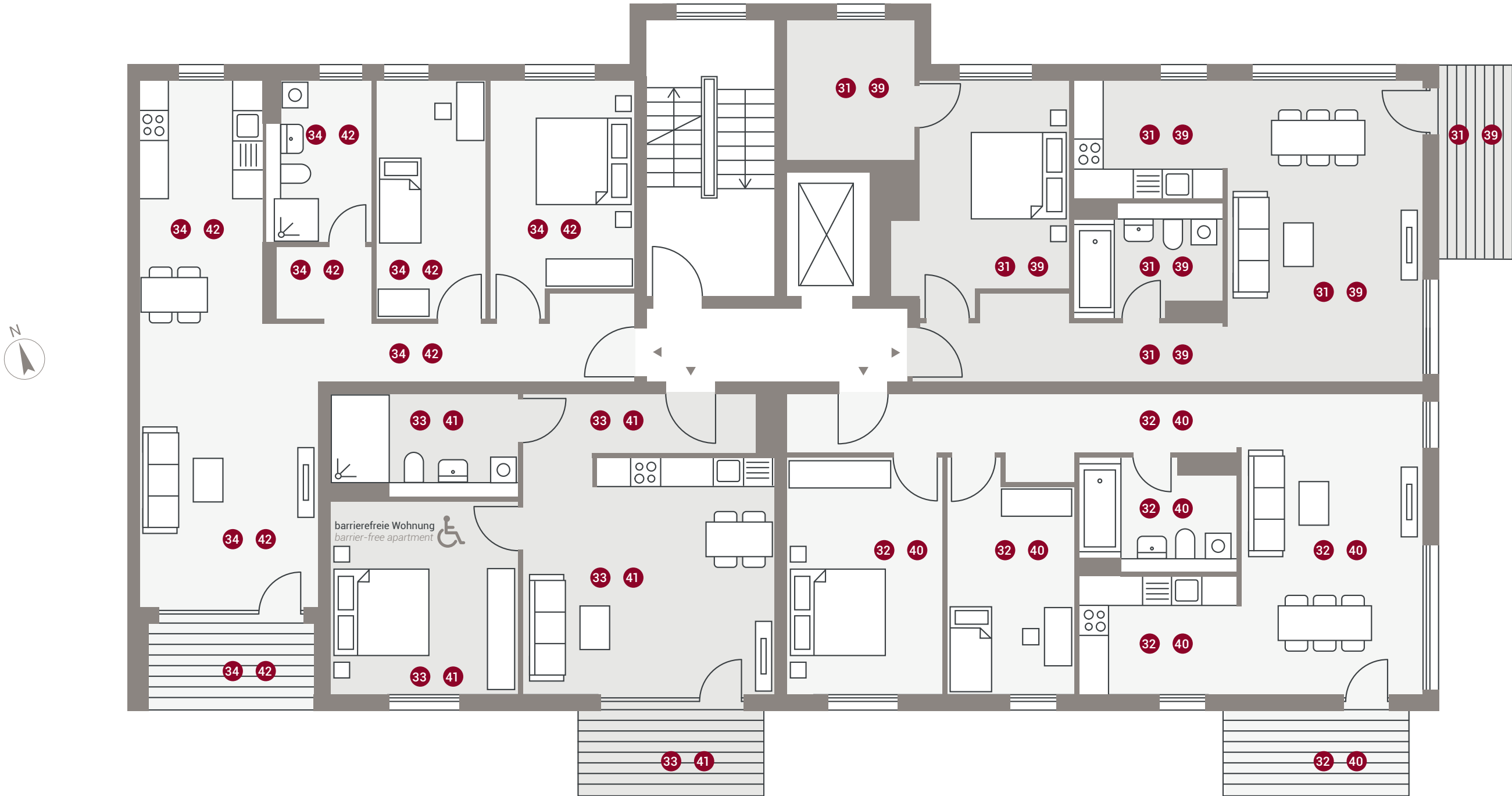
1. Obergeschoss & 3. Obergeschoss/1st Floor & 3rd Floor

Flächenangaben in Quadratmeter/area in square meters

Einheit/Unit	Etage/Floor	Zimmer/rooms	Wohnfläche* living space*	Wohnzimmer living room	Wohnküche kitchen-living room	Küche kitchen	Schlafzimmer Bedroom	Zimmer 1 room 1	Flur corridor	Bad bathroom	Abstellraum Storage room	Balkon/Terrasse/Loggia balcony/terrace/loggia	Aufzug/lift
31	1	2	71,54	23,82		8,19	15,14		8,58	5,77	7,54	2,50	✓
32	1	3	78,88	22,53		8,58	15,34	11,46	10,55	6,09	1,28	3,05	✓
33	1	2	56,07		24,81		14,92		4,75	7,50	1,04	3,05	✓
34	1	3	77,70	20,95		12,31	12,83	10,81	10,26	6,45	1,32	2,77	✓

Flächenangaben in Quadratmeter/area in square meters

Einheit/Unit	Etage/Floor	Zimmer/rooms	Wohnfläche* living space*	Wohnzimmer living room	Wohnküche kitchen-living room	Küche kitchen	Schlafzimmer Bedroom	Zimmer 1 room 1	Flur corridor	Bad bathroom	Abstellraum Storage room	Balkon/Terrasse/Loggia balcony/terrace/loggia	Aufzug/lift
39	3	2	71,54	23,82		8,19	15,14		8,58	5,77	7,54	2,50	✓
40	3	3	78,88	22,53		8,58	15,34	11,46	10,55	6,09	1,28	3,05	✓
41	3	2	56,07		24,81		14,92		4,75	7,50	1,04	3,05	✓
42	3	3	77,70	20,95		12,31	12,83	10,81	10,26	6,45	1,32	2,77	✓



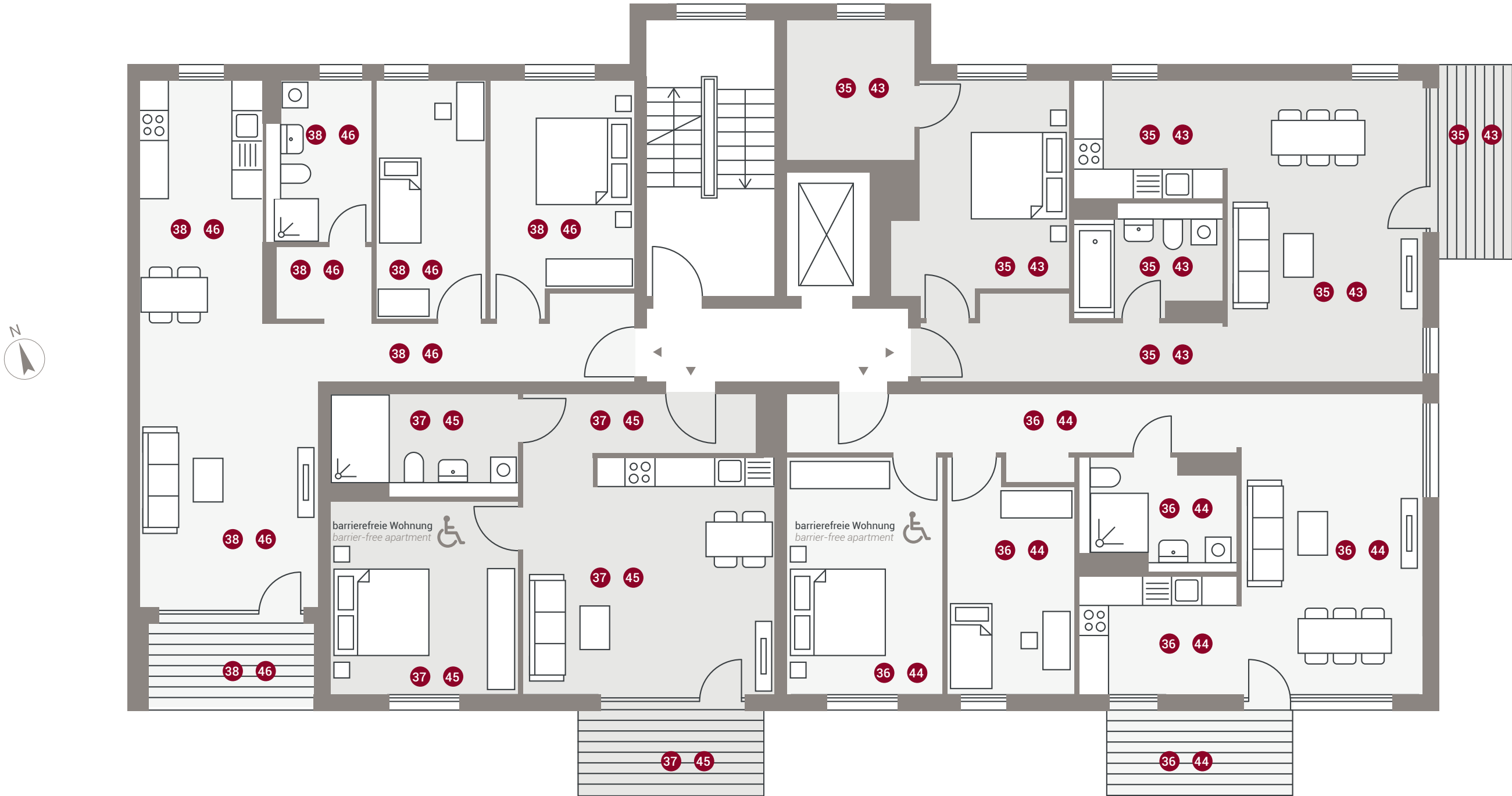
2. Obergeschoss & 4. Obergeschoss/2nd Floor & 4th Floor

Flächenangaben in Quadratmeter/area in square meters

Einheit/Unit	Etage/Floor	Zimmer/rooms	Wohnfläche* living space*	Wohnzimmer living room	Wohnküche kitchen-living room	Küche kitchen	Schlafzimmer Bedroom	Zimmer 1 room 1	Flur corridor	Bad bathroom	Abstellraum Storage room	Balkon/Terrasse/Loggia balcony/terrace/loggia	Aufzug/lift
35	2	2	71,54	23,82		8,19	15,14		8,58	5,77	7,54	2,50	✓
36	2	3	78,48	22,53		8,06	15,44	11,36	10,55	6,21	1,28	3,05	✓
37	2	2	56,07		24,81		14,92		4,75	7,50	1,04	3,05	✓
38	2	3	77,70	20,95		12,31	12,83	10,81	10,26	6,45	1,32	2,77	✓

Flächenangaben in Quadratmeter/area in square meters

Einheit/Unit	Etage/Floor	Zimmer/rooms	Wohnfläche* living space*	Wohnzimmer living room	Wohnküche kitchen-living room	Küche kitchen	Schlafzimmer Bedroom	Zimmer 1 room 1	Flur corridor	Bad bathroom	Abstellraum Storage room	Balkon/Terrasse/Loggia balcony/terrace/loggia	Aufzug/lift
43	4	2	71,54	23,82		8,19	15,14		8,58	5,77	7,54	2,50	✓
44	4	3	78,48	22,53		8,06	15,44	11,36	10,55	6,21	1,28	3,05	✓
45	4	2	56,07		24,81		14,92		4,75	7,50	1,04	3,05	✓
46	4	3	77,70	20,95		12,31	12,83	10,81	10,26	6,45	1,32	2,77	✓



Dachgeschoss / Attic Floor

Flächenangaben in Quadratmeter/area in square meters

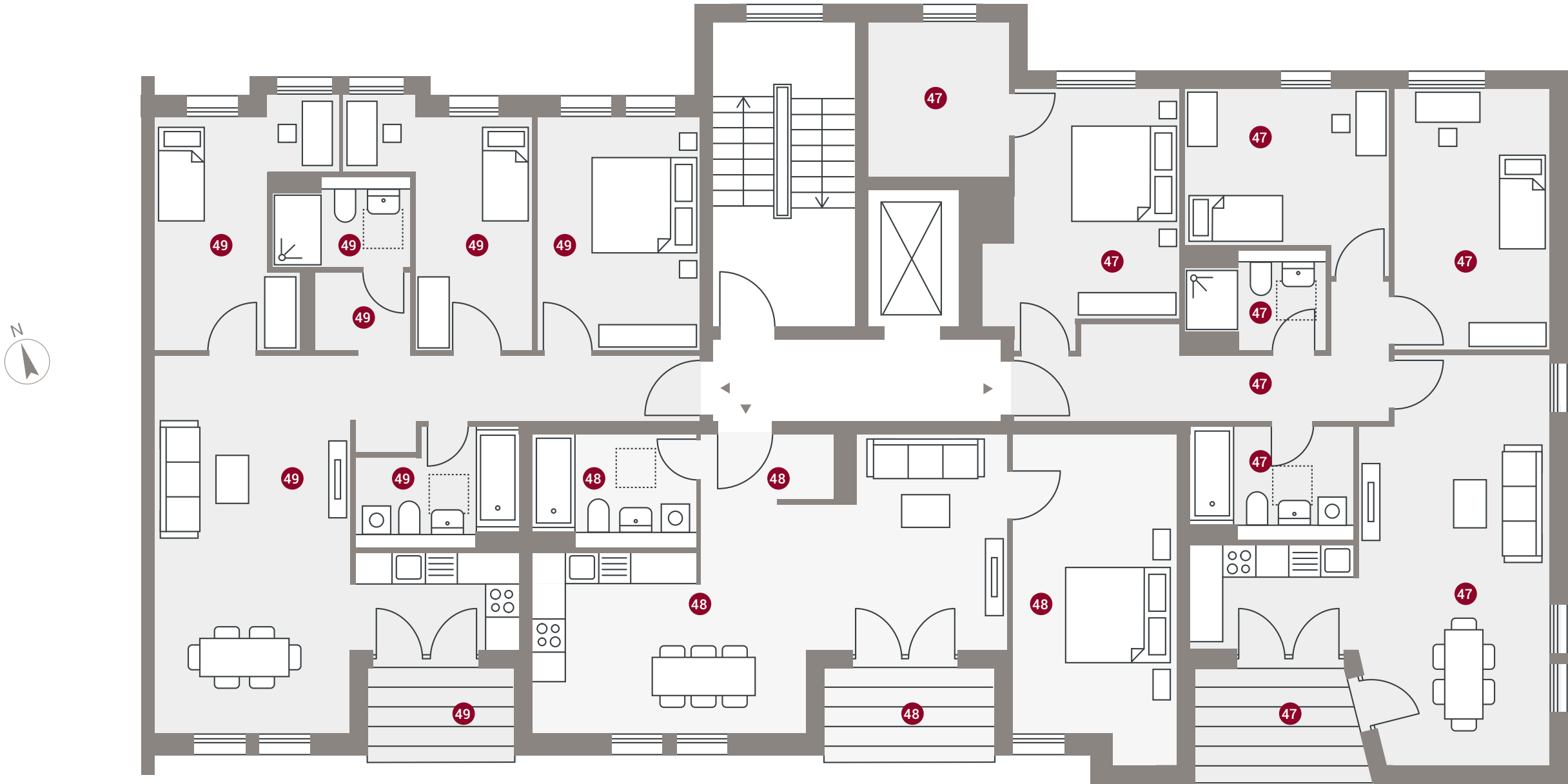
Einheit/Unit	Zimmer/rooms	Wohnfläche* living space*	Wohnzimmer living room	Küche kitchen	Schlafzimmer Bedroom	Zimmer 1 room 1	Zimmer 2 room 2	Flur corridor	Bad bathroom	WC/Dusche wc/shower	Abstellraum Storage room	Balkon/Terrasse/Loggia balcony/terrace/loggia	Aufzug/lift
47	4	99,43	23,44	5,55	15,14	11,55	12,55	10,93	3,93	6,10	7,54	2,70	✓
48	2	58,55	22,77	7,33	16,22			1,84	6,04		1,30	3,05	✓
49	4	85,19	23,50	5,80	11,61	10,30	11,04	10,07	5,70	3,57	1,10	2,50	✓



Wohnungsliste, Grundrisse
apartment list, floor plans



virtuelle Rundgänge
floor plan navigator



IMPRESSUM IMPRINT

Herausgeber/*Publisher*

The Grounds Real Estate Development AG
Charlottenstraße 79-80 | DE-10117 Berlin
Tel.: +49 30 2021 6866
Fax: +49 30 2021 6849
E-Mail: kundenmanagement@tgd.ag

Grundstückseigentümer *Property owner*

PSD Margaretenstraße GmbH & Co. KG
Charlottenstraße 79-80 | DE-10117 Berlin
Tel.: +49 30 2021 6866
Fax: +49 30 2021 6849
E-Mail: kundenmanagement@tgd.ag

Gestaltung & Text/*Design & Text*

Design: Ariane Höhne/ arianarama.de
Text: Carola Battistini-Goldmund
goldmund-kommunikation.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



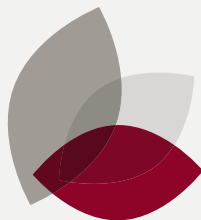
Unverbindliche Visualisierung/Non-binding visualisation

Bildnachweis/*Photo Credits*

Seite/page 2-8, 10-17, 24, 29, 32: Adobe Stock
Seite/page 15: HTW Berlin/Alexander Rentsch

Disclaimer

The information in this brochure is for information purposes only. No liability is assumed for correctness and completeness. We reserve the right to make changes. This brochure does not constitute a contractual offer. Illustrations and depictions are exemplary and non-binding. Status: September 2022



maggie

URBAN LIVING

THE GROUNDS
REAL ESTATE DEVELOPMENT AG

Charlottenstraße 79–80
DE-10117 Berlin

Tel./Fon: +49 30 235 984 679

Fax: +49 30 2021 6849

E-Mail: maggie@tgd.ag

Web: www.eigentumswohnung-lichtenberg.de