



Kienhorst Quartier

Kienhorststraße 84 bis 88b



www.kienhorst-invest.de





„Berlin bleibt anders!“

Mit seinen Kontrasten und Gegensätzen fasziniert und begeistert Berlin wie kaum eine andere Stadt in Europa. Die dynamische Metropole an der Spree ist ein Schmelztiegel der Kulturen und ein Ort des Wandels und Fortschritts, der gleichzeitig seine Geschichte und Traditionen bewahrt.

Der Charme von Berlin ist unvergleichlich und unverwechselbar. Berlin ist eine Stadt mit einem besonderen Reiz und Charme, der von ihrer Geschichte, Kultur und Vielfalt geprägt ist. Einst geteilt durch die Berliner Mauer, ist die Stadt heute ein Symbol der Einheit und Freiheit.

Berlin bietet eine faszinierende Mischung aus historischen und modernen Architekturstilen, von barocken Prachtbauten bis hin zu avantgardistischen Neubauten. Die Stadt ist auch bekannt für ihre

künstlerische und kulturelle Szene, die zahlreiche Galerien, Museen und Theater umfasst.

Zudem hat Berlin eine lebhafte und internationale Atmosphäre, die sich in der Küche, der Musik und der Mode widerspiegelt. Die Stadt ist bekannt für ihre entspannte und unkonventionelle Atmosphäre, die zu einem lockeren und unbeschwerten Lebensstil einlädt. Besonders reizvoll ist auch die große Anzahl an Grünflächen und Parks, die es in der Stadt gibt. Der Tiergarten, der Volkspark Jungfernheide und der Treptower Park sind nur einige Beispiele für die vielen grünen Oasen, die Berlin seinen Bewohnern aber auch seinen Besuchern zu bieten hat.

So ist es kaum verwunderlich, dass die Stadt seit Jahren einen konstanten Bevölkerungszuwachs erfährt.

Ein stabiler Immobilienmarkt

Berlin gilt auch weiterhin als spannender Markt für Anleger

Die enge Marktsituation auf dem Berliner Immobilienmarkt bietet nach wie vor jede Menge Potenzial für Kapitalanleger.

Berlin ist nach wie vor einer der gefragtesten Wohnimmobilienstandorte in Deutschland. Aktuell bewohnen knapp 3,9 Millionen Menschen die Bundeshauptstadt, was einem Wachstum von +2,0 Prozent zum Vorjahr entspricht. In den begehrten Lagen der Stadt ist das

Angebot an Wohnraum zwar entsprechend knapp, jedoch ist das Potenzial für Neubau- und Bestandsentwicklungen in Berlin noch nicht erschöpft.

Dass Wohnraum in Berlin so gefragt ist, zeigt auch die geringe Leerstandsquote von 0,9 Prozent. Lediglich die deutschen Metropolen Hamburg (0,5 Prozent) und Frankfurt am Main (0,2 Prozent) weisen einen noch niedrigeren Wert vor.



3.850.809

Einwohner
+2,0 % (Vorjahr)



24.683 €

Kaufkraft pro Kopf
+5,0 % (Vorjahr)



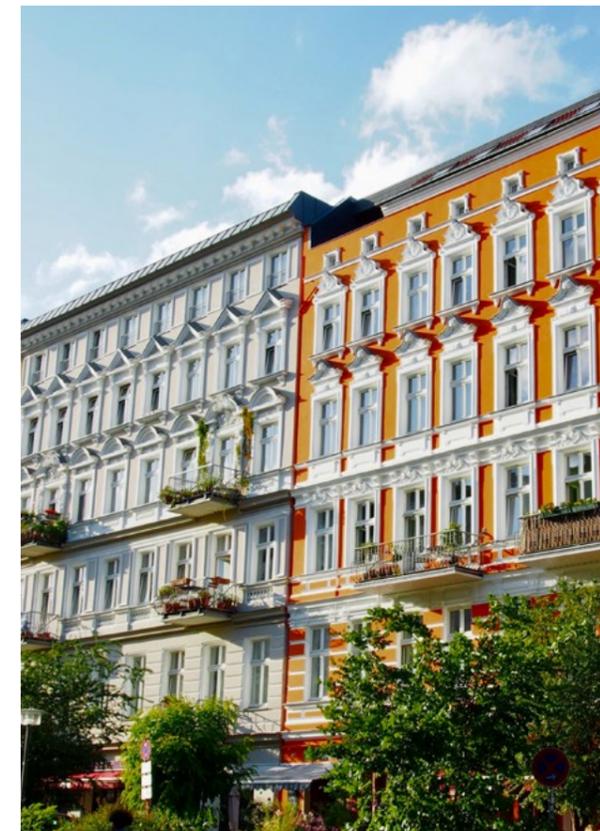
0,9 %

Leerstandsquote
31,9 (Index)

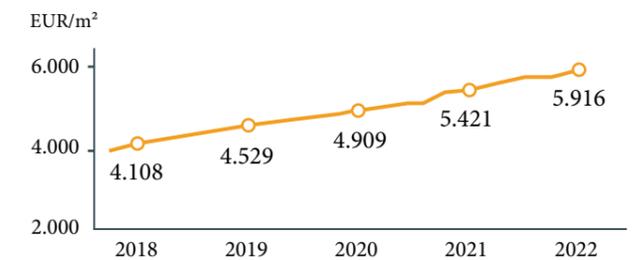


5.916 €/m²

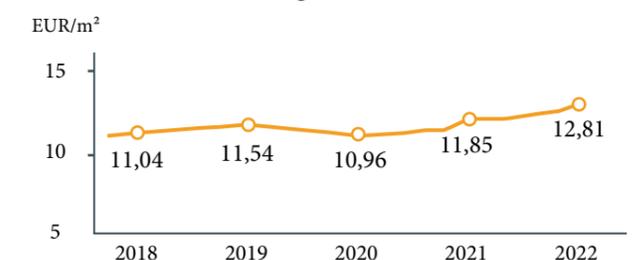
Ø-Preis Bestand
+9,7 % (Vorjahr)



Kaufpreisentwicklung für Bestandswohnungen in Berlin



Mietpreisentwicklung für Bestandswohnungen in Berlin





Tegeler See



Reinickendorf

BERLIN

Berlin-Reinickendorf

Spanne von Großstadt bis zum dörflichen Flair

Reinickendorf ist ein Bezirk im Nordwesten von Berlin und gilt als beliebter Wohnort für Familien und Pendler, da er eine gute Infrastruktur und viele Naherholungsmöglichkeiten bietet. Der Bezirk ist vor allem für seine vielen Grünflächen und den Tegeler See bekannt, der ein beliebtes Ausflugsziel ist. Zu den bekanntesten Sehenswürdigkeiten in Reinickendorf zählen die Greenwichpromenade und das Schloss Tegel, ein barockes Schloss, das im 18. Jahrhundert erbaut wurde. Reinickendorf ist auch ein wichtiger Wirtschaftsstandort in Berlin, mit vielen Gewerbegebieten und Industrieunternehmen.

Das Gelände des ehemaligen Flughafens Tegel gilt seit der Schließung als einer der größten Zukunftsstandorte der Stadt. Vor allem Unternehmen aus den Bereichen Technik & Forschung sollen hier angesiedelt werden.

Reinickendorf in Zahlen

Fläche.....	89,48 km ²
davon Gewässer.....	ca. 7 km ²
Einwohner	267.398 (2022)
Gewerbebetriebe	10.256
Mittleres Haushalts-	
nettoeinkommen.....	2.125 €/Monat
Durchschnittliche	
Wohnfläche	ca. 77 m ²



Borsigturm

Der Flughafen Tegel zieht aus -

Berlin zieht ein

Auf dem Areal entstehen ein Forschungs- und Industriepark für urbane Technologien, ein neues Wohngebiet und riesige Grünflächen. Ein kinderfreundlicher, innovativer und lebendiger Ort. Erleben Sie schon heute das Tegel von morgen.

Industrie- und Experimentierflächen

In Berlin TXL finden kleine und große Unternehmen das, was es sonst in der Stadt kaum noch gibt: Platz für Entwicklung, Produktion und vor allem zum Ausprobieren.

Freizeit

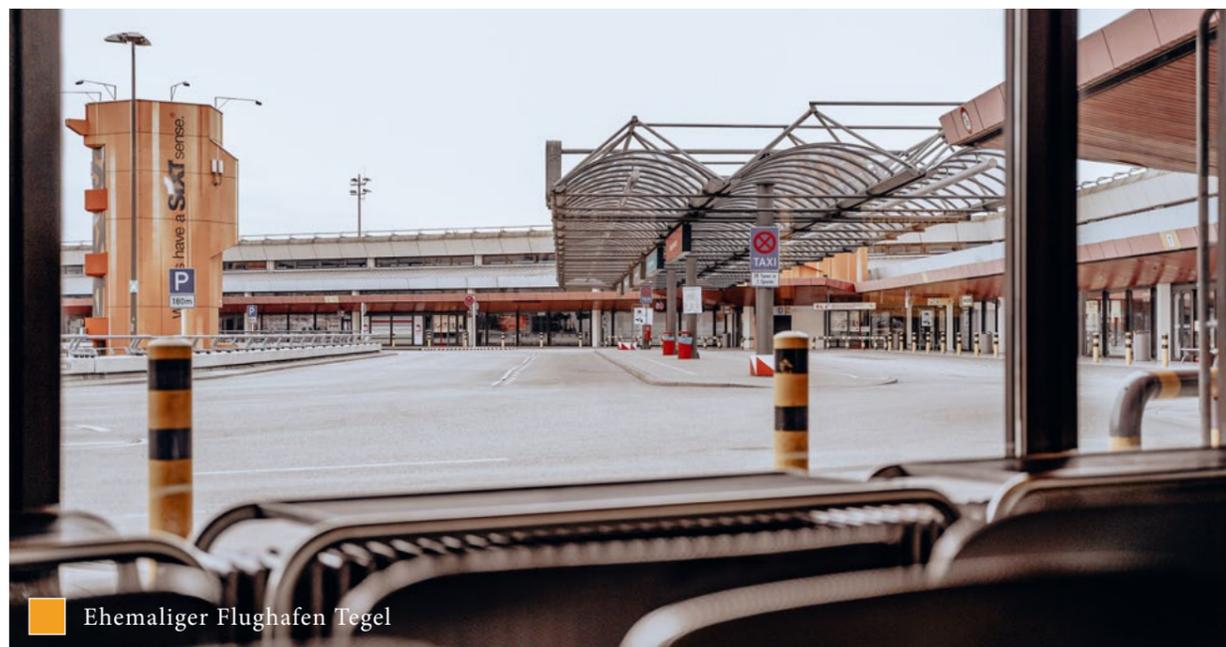
Im Sommer baden, im Winter spazieren gehen: Der Flughafenfensee ist umgeben von Waldgebieten und liegt direkt nördlich vom neuen Landschaftspark. Der Park wird so groß sein wie 200 Fußballfelder und lädt die Berlinerinnen und Berliner dazu ein, die Natur zu genießen und sich zu entspannen.

Berliner Feuerwehr- und Rettungsdienst-Akademie

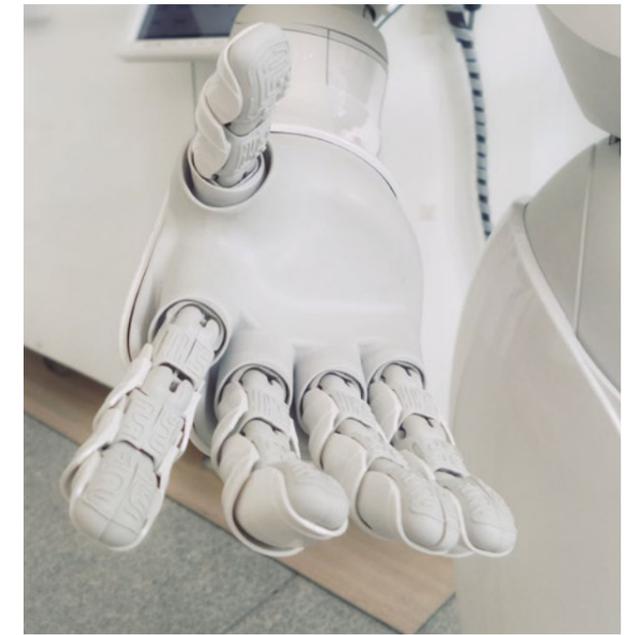
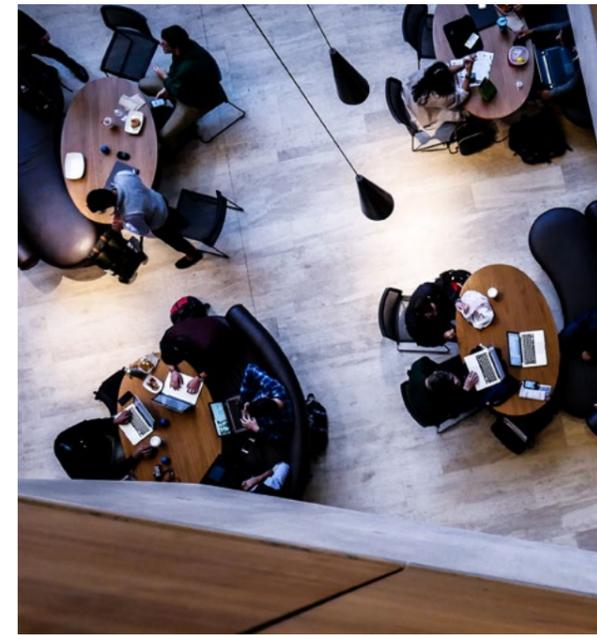
Hier wird die Berliner Feuerwehr mit ihren Ausbildungsstätten in die Hangars einziehen und ihren Nachwuchs ausbilden. Für die Sicherheit der wachsenden Stadt.



■ Tower ehem. Flughafen Tegel



■ Ehemaliger Flughafen Tegel



Bildung, Forschung, Wohn- & Lebensräume

Gewerbeflächen

Die Grundstücke für Gewerbe legen sich wie ein Band um den Campus. Hier kommen Start-ups sowie kleine und große Unternehmen zusammen und tüfteln an den Innovationen von morgen.

Beuth Hochschule

Mit bis zu 2.500 Studierenden wird die Berliner Beuth Hochschule für Technik in das ehemalige Haupt-Terminal des Flughafens einziehen. Hier gibt es Platz für Lehre, Flächen zum Experimentieren und die Nähe zu anderen Forschungseinrichtungen und Unternehmen. Fertig mit dem Studium? Gründerinnen und Gründer sind in Berlin TXL willkommen!

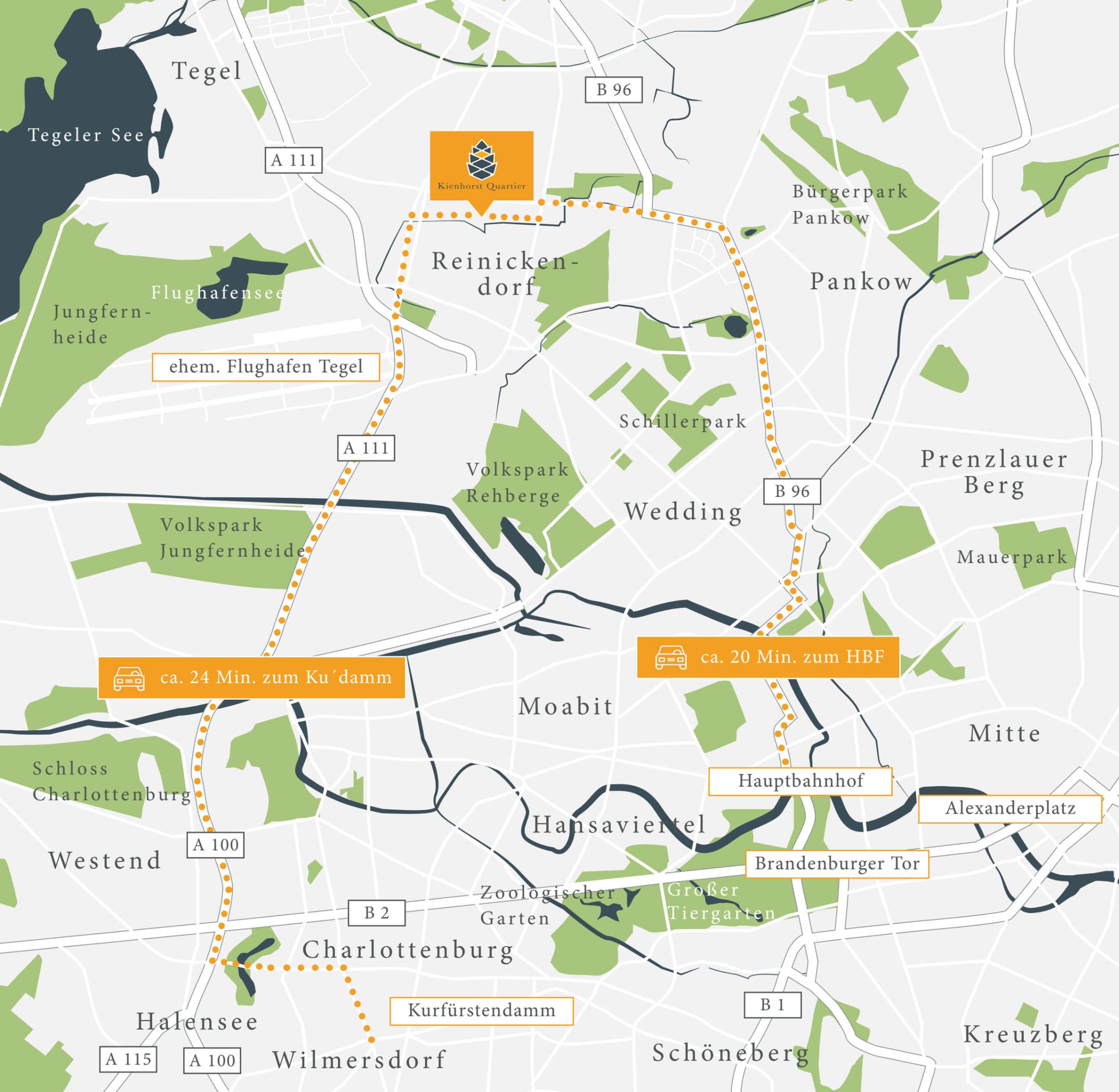
Kluge Mobilität

Ob selbstfahrend, elektrisch, mit dem Rad, weiter per Car-sharing oder einfach nur Strom tanken. Damit das neue Areal optimal angebunden ist, wird es überall auf dem Gelände intelligente Mobilitätszentralen geben, sogenannte Mobility Hubs.

Das erste Viertel, das ein Ganzes ist

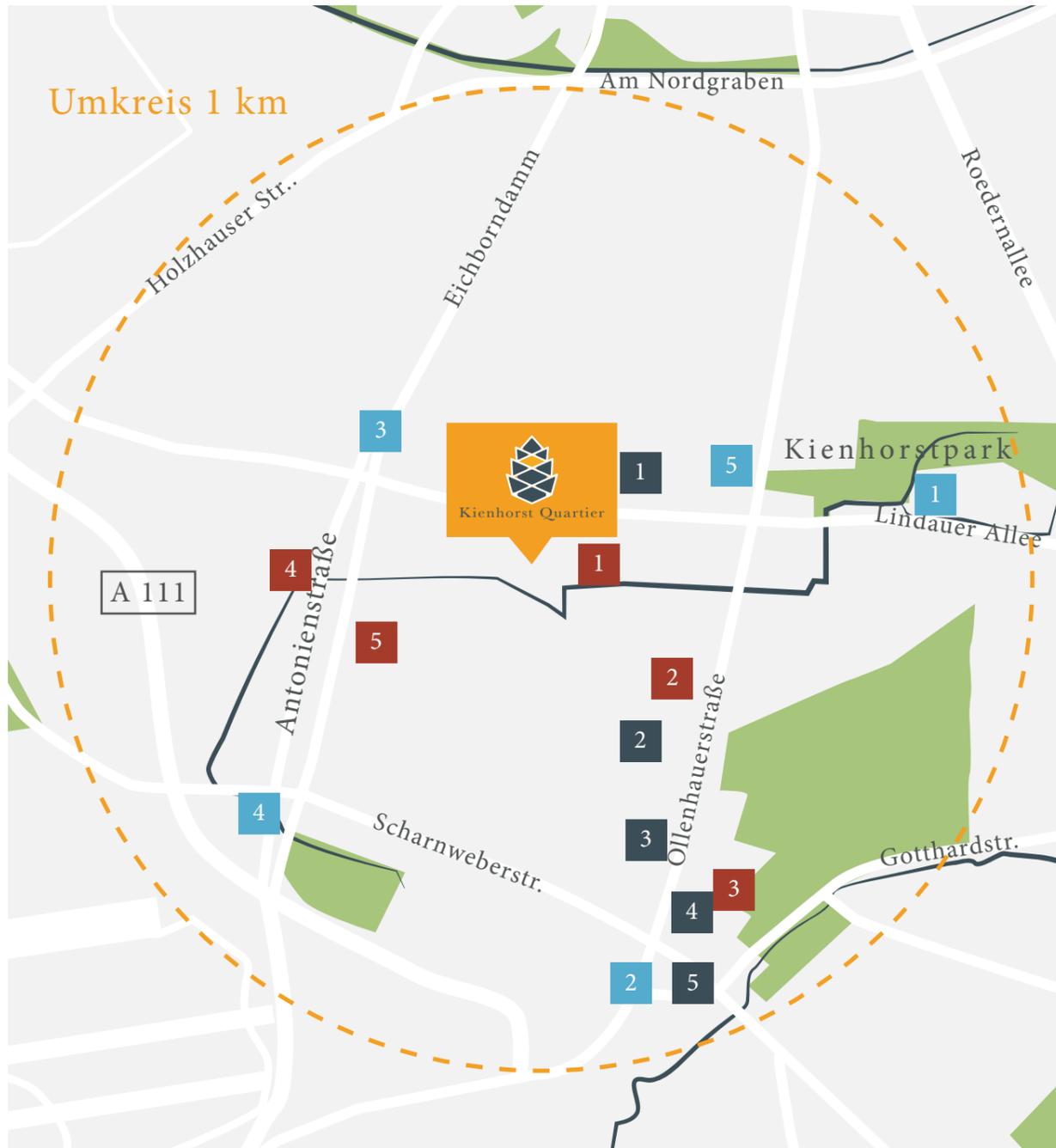
Im Schumacher Quartier finden etwa 10.000 Berlinerinnen und Berliner ein neues Zuhause. Ein neues Quartier mit Schulen, Kitas, Geschäften, Cafés und viel Grün. Lebendig, ressourcenschonend und umweltfreundlich. Auch in TXL Nord und in der Cité Pasteur sind bis zu 4.000 Wohnungen geplant.





Kienhorststraße 84 - 88b





Ruhige Wohnlage

mit idealer Infrastruktur

Die Kienhorststraße ist eine ruhige und grüne Wohnstraße im Berliner Bezirk Reinickendorf. Sie erstreckt sich über eine Länge von etwa einem Kilometer und verläuft zwischen dem Eichborndamm und der Waldowstraße. Die Straße bietet eine gute Anbindung an die Autobahn A111, die in Richtung Hamburg führt.

In der direkten Umgebung der Kienhorststraße gibt es mehrere Supermärkte, Restaurants und Cafés, die den täglichen Bedarf abdecken. Auch Schulen und Kindergärten sind in der Nähe zu finden, was die Kienhorststraße zu einem beliebten Wohnort für Familien macht.

Ein Highlight der Wohngegend ist der nahegelegene Tegeler See, der zu einem Spaziergang oder einer Fahrradtour einlädt. Weitere Grünanlagen wie der Kienhorstpark und der Volkspark Rehberge, der im Sommer vor allem für sein Frei-

luftkino bekannt ist, sind von der Kienhorststraße bestens zu erreichen. Das Gelände des ehemaligen Flughafens Tegel liegt nur etwa einen Kilometer entfernt und wird das Wohnviertel rund um die Kienhorststraße künftig noch attraktiver machen.

Insgesamt ist die Kienhorststraße eine ruhige und dennoch zentral gelegene Wohnstraße, die eine gute Infrastruktur und eine abwechslungsreiche Umgebung bietet.

In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere öffentliche Verkehrsmittel, die eine schnelle und bequeme Anbindung an andere Stadtteile Berlins ermöglichen. Die S-Bahn-Station Karl-Bonhoeffer-Nervenklinik (S25) ist etwa 900 m entfernt und bietet eine direkte Verbindung zum Stadtzentrum sowie zu anderen wichtigen Stadtteilen wie Wedding und Mitte.

Öffentliche Verkehrsmittel

In wenigen Gehminuten zum Bus sowie zur S- & U-Bahn



Einkaufen

- 1 Lidl
- 2 Edeka
- 3 Kaufland
- 4 Lidl
- 5 Bauhaus

S- und U-Bahnen

- 1 U Lindauer Allee
- 2 U Kurt-Schumacher-Platz
- 3 S Eichborndamm
- 4 U Scharnweberstr.
- 5 S/U K.-Bonhoeffer-Nervenklinik

Schulen & Bildung

- 1 Hermann-Schulz-Grundschule
- 2 Mark-Twain-Grundschule
- 3 Berufsfachschule für Altenpflege
- 4 Reineke-Fuchs-Grundschule
- 5 Max-Beckmann-Oberschule

	Kienhorststraße	◀ ca. 4 Min. ▶	Bus 322 Lienemannstraße
	K.-Bonhoeffer-Nervenklinik	◀ ca. 10 Min. ▶	S- & U-Bhf. Gesundbrunnen
	Scharnweberstr.	◀ ca. 14 Min. ▶	S- & U-Bhf. Friedrichstr.

Charmantes Wohnhaus mit grünem Innenhof

sowie einladenden Balkonen und eigenen PKW-Stellplätzen

Das Objekt in der Kniehorststraße 84 - 88b befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer eigenen Zufahrt von der Straße aus. Hierüber gelangt man in den Innenhof mit eigenen PKW-Außenstellplätzen sowie Grünflächen mit Sitzgelegenheiten und Fahrradstellplätzen.

Das u-förmig angeordnete Gebäudeensemble besteht aus 5 zusammenhängenden Häusern mit insgesamt 6 Eingängen. Die Gartenflächen des Erdgeschosses, die Balkone der Obergeschosse sowie die Dachterrassen im Dachgeschoss sind vorrangig in Süd- und West-Richtung ausgerichtet.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Hier befinden sich neben den üblichen Kellerabteilen auch zusätzliche Hobbyräume, die optional erworben werden können.

Auf den vier bzw. fünf Geschossen (EG, 1. OG, 2. OG, DG sowie einem zusätzlichen 3. OG im Haus 88b) verteilen sich insgesamt 59 Wohnungen mit 1 bis 3 Zimmern und Wohnflächen von ca. 32 bis 79 m².

Das Haus 88b, das im Jahr 1991 erbaut wurde, ist mit einem Aufzug ausgestattet. Die Wohnungen überzeugen durch eine praktische Raumaufteilung. Die Bäder verfügen zum Teil über Fenster und sind überwiegend mit einer Badewanne ausgestattet. Die Beheizung des Objekts erfolgt über eine Ölzentralheizung.



Kienhorststraße 84 - 88b 13403 Berlin-Reinickendorf

- BaujahrAltbau 1959, Neubau 1991
- ObjektartBestand vermietet
- EtagenEG, 1. OG, 2. OG, DG
- Wohnflächeca. 32 m² bis 79 m²
- Zimmeranzahl.....1 bis 3
- Wohneinheiten.....15
- Außenstellplätze.....8
- Hobbyräume.....8
- Kellerabteile.....vorhanden
- HeizungsartÖlzentralheizung
- Energiekennwert Haus 84 - 88a178 kWh/(m² a)
- Energiekennwert Haus 88b135 kWh/(m² a)

Grundstücksplan & Lage der Häuser



Übersicht der Wohnungen

WE-NR.	ADRESSE	LAGE	ZIMMER	m ² WFL.
6	Kienhorststr. 84	2.OG re	3	75,97 m ²
9	Kienhorststr. 86	EG li	2	60,68 m ²
14	Kienhorststr. 86	1. OG li mi	1	34,71 m ²
15	Kienhorststr. 86	1.OG mi	1	34,71 m ²
16	Kienhorststr. 86	1.OG re	2	68,80 m ²
17	Kienhorststr. 86	2.OG li	2	61,48 m ²
19	Kienhorststr. 86	2.OG re	1	34,71 m ²
20	Kienhorststr. 86	2.OG re mi	2	63,80 m ²
27	Kienhorststr. 88	1.OG mi	1	32,11 m ²
28	Kienhorststr. 88	1.OG re	2	54,22 m ²
39	Kienhorststr. 88a	1.OG re	2	54,33 m ²
49	Kienhorststr. 88b	1.OG mi	3	79,10 m ²
52	Kienhorststr. 88b	2.OG mi	3	79,10 m ²
56	Kienhorststr. 88b	3.OG re	3	69,28 m ²
58	Kienhorststr. 88b	DG mi	3	69,55 m ²



8 PKW-Außenstellplätze*

Die aktuelle Verfügbarkeit sowie weitere Informationen zu den Stellplätzen teilen wir Ihnen gerne auf Anfrage mit.

*optional

8 Hobbyräume im Kellergeschoss*

Die aktuelle Verfügbarkeit sowie weitere Informationen zu den Hobbyräumen teilen wir Ihnen gerne auf Anfrage mit.

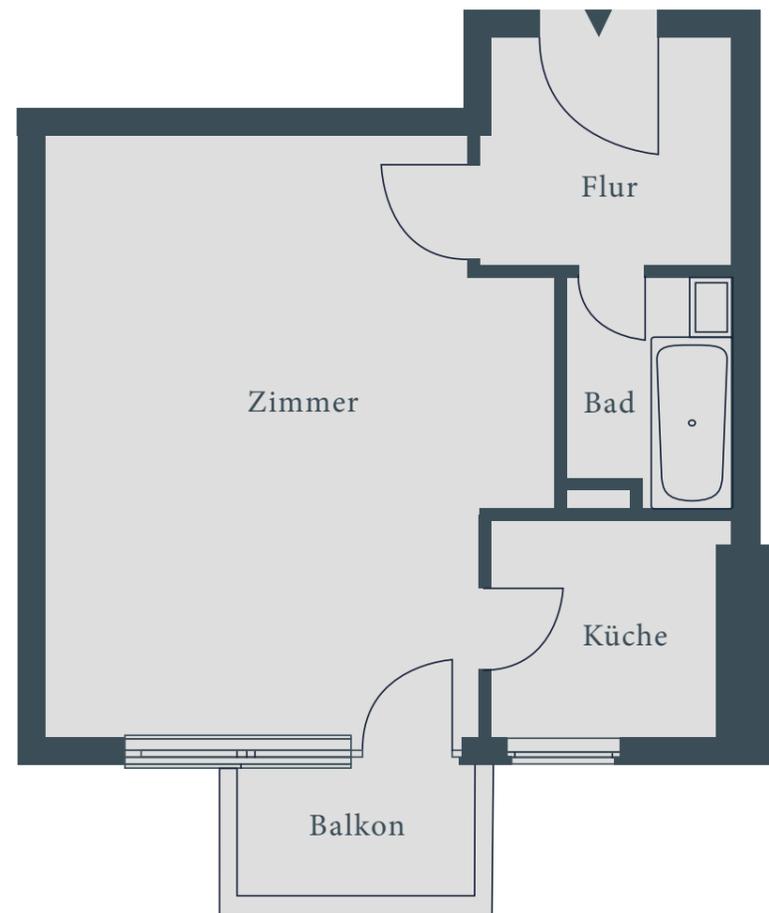
*optional

Wohnungsbeispiele

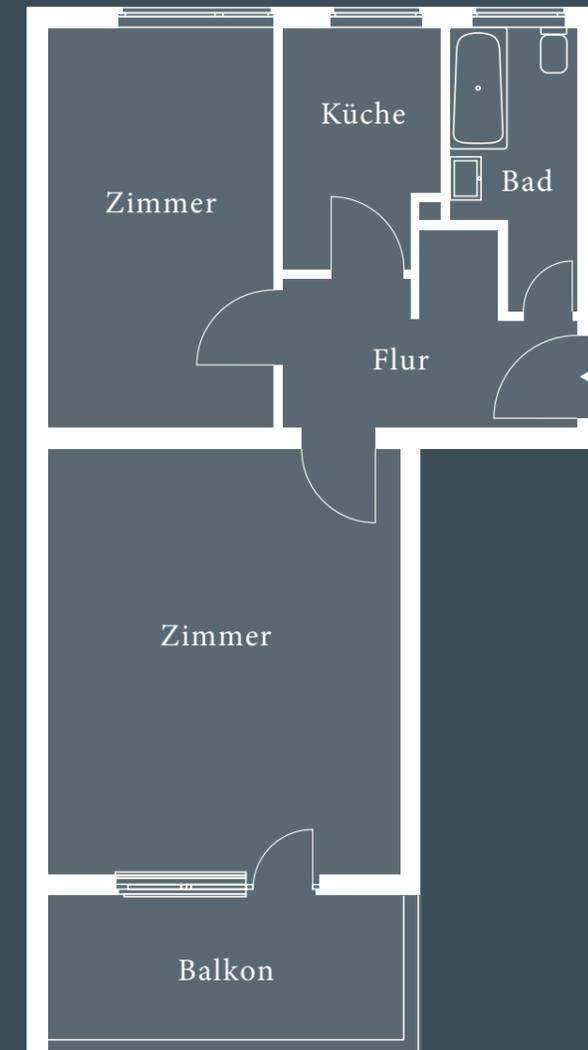
WE 15

Kienhorststraße 86

1. Obergeschoss
1 Zimmer
34,71 m² Wohnfläche
Balkon



Wohnungsbeispiele



WE 28

Kienhorststraße 88

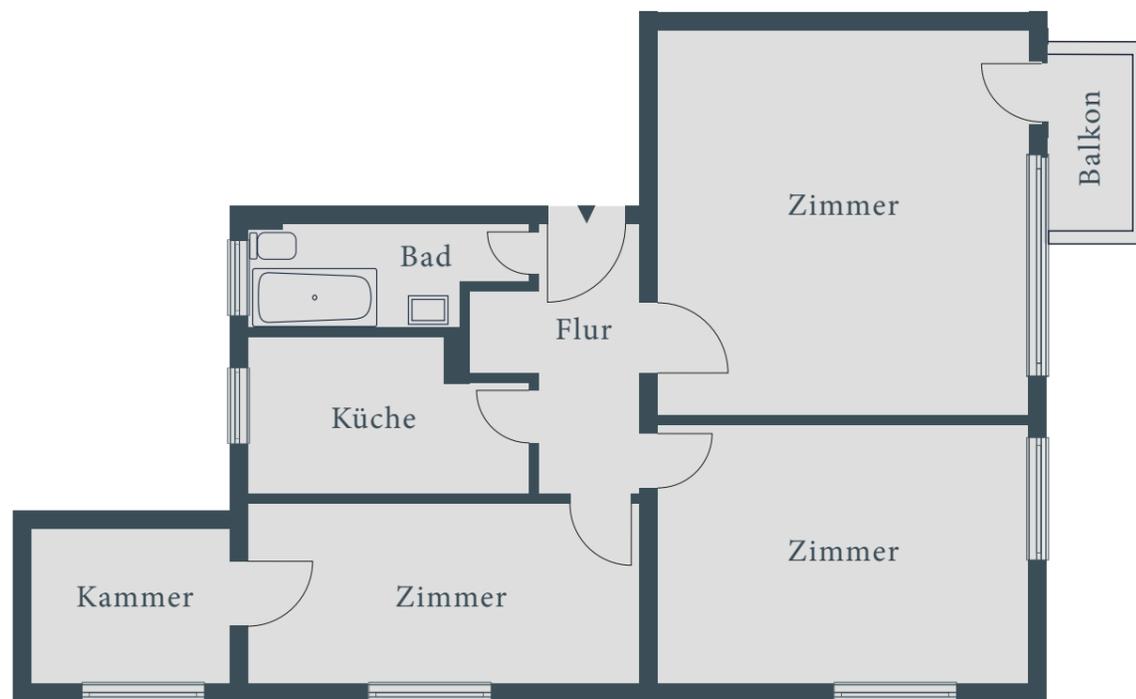
1. Obergeschoss
2 Zimmer
54,22 m² Wohnfläche
Balkon

Wohnungsbeispiele

WE 06

Kienhorststraße 84

2. Obergeschoss
3 Zimmer
75,97 m² Wohnfläche
Balkon



Wohnungsbeispiele



WE 52

Kienhorststraße 88b

2. Obergeschoss
3 Zimmer
79,10 m² Wohnfläche
Loggia

Musterwohnung

Kienhorststr. 86, 2. OG

In unserem Objekt stellen wir eine unvermietete Wohnung zur Besichtigung zur Verfügung. Die frisch sanierte Musterwohnung ist eine perfekte Referenzwohnung, die potenziellen Immobilienkäufern einen ersten Eindruck der generellen Bausubstanz des Objekts vermitteln soll und einen beispielhaften Schnitt der vermieteten Wohnungen zeigt.

Die moderne, stilvolle Einrichtung sowie eine hochwertige Ausstattung dienen Kapitalanlegern zudem als willkommenes Beispiel dafür, wie durch eine Renovierung oder Sanierung eine Wertsteigerung der Wohnungen erzielt werden könnte.



Aktuelle Vermietungssituation und Potenzial

Mieten steigen nirgends so schnell wie in Berlin

In einer Pressemitteilung vom 8. März 2023 veröffentlicht immowelt die Ergebnisse einer eigenen Analyse, in der die Angebotsmieten von Bestandswohnungen (80 qm, 3 Zimmer, 2. Stock) in den 14 größten deutschen Städten untersucht wurden. In keiner der 14 untersuchten Städte liegt ein derart rapider Mietanstieg vor wie in Berlin.

Seit November 2022 haben sich die Angebotspreise bei **Neuvermietung um 27 % erhöht - von 9,86 €/qm auf 12,55 €/qm.**

In wenigen Monaten ist **Berlin zur zweitteuersten deutschen Großstadt geworden** (nach München).

Gründe könnten ein hoher Zuzug, lahmender Neubau und das Ende des Mietendeckels sein. Durch die hohen Zinsen und die gestiegenen Baukosten entsteht derzeit zu wenig neue Wohnfläche in der Hauptstadt. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum kann nicht bedient werden, sodass Vermieter immer höhere Preise durchsetzen können.

Unser Vermietungsservice bei Mieterwechsel bzw. Neuvermietung

Als Erwerber/-in einer vermieteten Eigentumswohnung profitieren Sie von den zahlreichen Dienstleistungen, z. B. bei der Vermietung Ihrer Wohnung. Wir unterstützen Sie professionell bei der Mietersuche und bei der Abwicklung, z. B. durch:

Standort- und Mietpreisanalyse

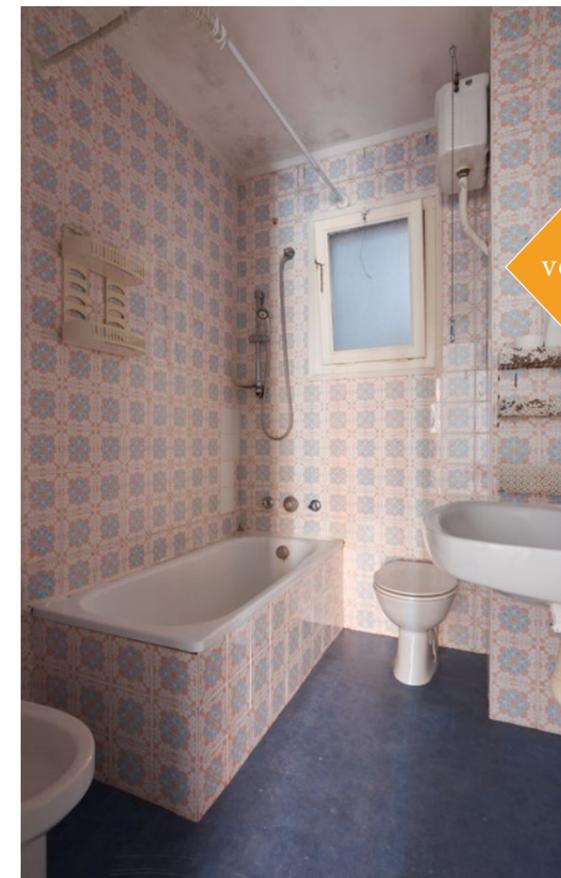
- Bewertung des Standorts
- Ermittlung der erzielbaren Miete

Effektive Mietersuche durch zielgruppengerechte Marketingmaßnahmen

- Prüfung der vorhandenen Mieter- und Interessentenstruktur
- Durchführung der Besichtigungstermine
- Betreuung der Interessenten bis zum Abschluss des Mietvertrages
- Übergabe an die Hausverwaltung

Faire Preisgestaltung

- 2 Monatsmieten (nettokalt) pro Mieterwechsel/Neuvermietung



vorher



nachher

Wertsteigerung erzielen durch unser Netzwerk

Unsere langjährigen Partner aus Bauunternehmen und Handwerksbetrieben realisieren gerne Ihre Wünsche

Sollten auch Sie planen, Ihre neu erworbene Eigentumswohnung zu renovieren oder gar zu sanieren, um eine Wertsteigerung zu erzielen und Ihre Wohnung auf einen modernen Stand zu bringen, stehen wir Ihnen gerne mit unserem persönlichen Rat zur Seite. Unser breitgefächertes

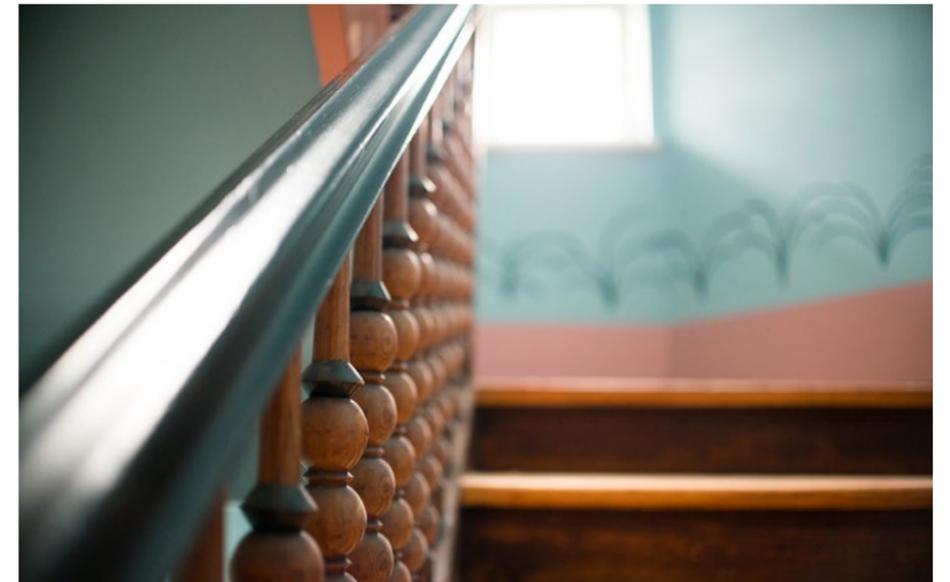
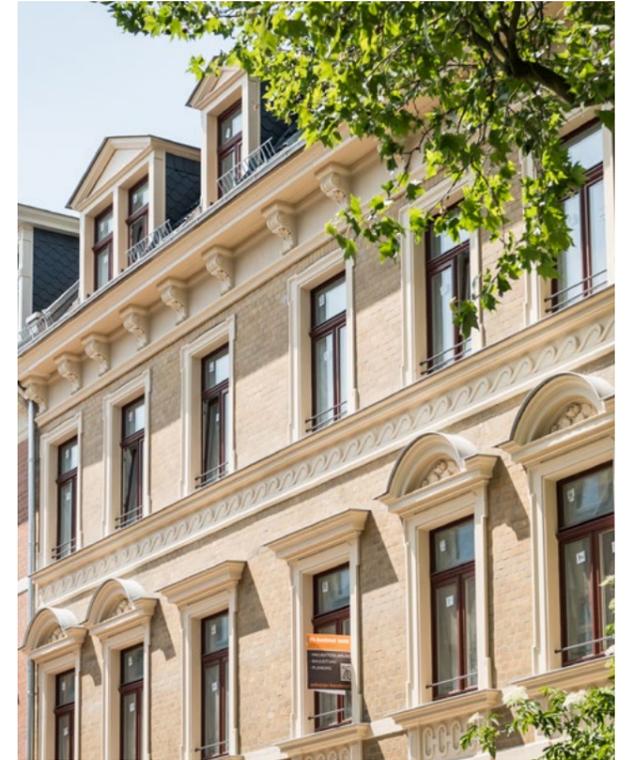
Netzwerk besteht aus kompletten Bauunternehmen und einzelnen, spezialisierten Handwerkern. Gerne stellen wir den Kontakt zum passenden Spezialisten her, der die Renovierung mit Ihnen sorgfältig plant, kalkuliert und auch ganz nach Ihren individuellen Wünschen umsetzt.

Mögliche Baumaßnahmen

- Ausbesserung der Wände und Decken (Aufputz- bzw. Spachtelarbeiten, Q3-Verspachtelung)
- Installation und Anschluss neuer Sanitäreinrichtungen im Bad und Erneuerung der Fliesen
- Prüfen bzw. Erneuern von Elektroleitungen
- Erneuerung der Fußböden
- Malerarbeiten an den Wänden und Decken, Abhängen von Decken und Installation von Deckenspots
- Lackieren und/oder Verkleiden der Heizkörper und Heizungsrohre
- sowie viele weitere Baumaßnahmen

Vertrauen auf Erfahrung – unsere Referenzen

Unsere Leidenschaft sind Altbauten, deren innere und äußere Werte oft im Verborgenen liegen. Alte Gebäude sind oft eine unentdeckte Quelle für eine gute Geldanlage und für beste Wohnqualität. Nutzen Sie unser Immobilienwissen – unabhängig davon, ob es sich um Denkmalschutzimmobilien aus der Gründerzeit, Wohnensembles aus den 30ern bis hin zum modernen Neubau handelt. 30 Jahre Immobilien-Erfahrung – hierfür steht Frank Kammerer, Geschäftsführer der Alpin Invest. In dieser Zeit war er im An- und Verkauf für verschiedene Bauträger tätig. Neben der Betreuung internationaler Opportunity Funds gehörte die Entwicklung von Due Dilligence-Konzepten zu seinen Aufgaben. Mit der Alpin Invest setzt Herr Kammerer heute auf persönliche Betreuung durch ein Team von vernetzten Spezialisten. Dieses geballte Fachwissen gibt Sicherheiten für die Käufer jeder neuen Immobilie.



DISCLAIMER

Die in diesem Exposé gemachten Angaben dienen der Information und stellen kein vertragliches Angebot dar. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtum und Änderungen sind vorbehalten. Maßgeblich für den Inhalt und Umfang einer Leistungsverpflichtung ist jeweils ausschließlich der notariell geschlossene Vertrag mit den darin im Einzelnen vereinbarten konkreten Leistungspflichten, insbesondere der konkreten Bau- und Qualitätsbeschreibung. Bilder und Zeichnungen dokumentieren im Detail nicht die endgültige Ausführung und sind rechtlich nicht verbindlich. Alle Maße sind ca.-Angaben. Bei der dargestellten Möblierung handelt es sich lediglich um einen unverbindlichen Möblierungsvorschlag.

Alle Grundrisse entsprechen dem aktuellen Stand der Planung und unterliegen laufenden Veränderungen in der Bearbeitung oder im Rahmen des Baugenehmigungsprozesses oder behördlicher Anordnungen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Berechnungen und Angaben kann wegen eventueller Druck-, Schreib- und Übertragungsfehler im Rahmen rechtlicher Zulässigkeit nicht übernommen werden. Der Exposé-Herausgeber und Anbieter des Objektes haftet nicht für die Richtigkeit von wirtschaftlichen und steuerlichen Prognosen, die durch Dritte erstellt wurden.

BILDNACHWEISE

Seite 2: Blick über Berlin © Moises Gonzalez, unsplash.com; Seite 3: Berliner Altbauhäuser © Adrien Aletti, unsplash.com; Seite 4: Tegeler See © Aconcagua, wikimedia.org; Seite 5: Borsigturm © Simalabimbam, wikimedia.org; Seite 6: Tower Tegel © Lorenz Moneke, unsplash.com; Flughafen Tegel © Marina Juli, unsplash.com; Seite 7: Studenten © Jordan Encarnacao, unsplash.com; Roboterhand © Possessed Photography, unsplash.com; Frau im Café © Brooke Cagle, unsplash.com; Spielendes Kind © Scott Webb, unsplash.com; Seite 11: U-Bahn Berlin © Kevin Basset, unsplash.com; Seite 25: Wohnbeispiel © Min Pham, unsplash.com; Badezimmer © Alexandre Zveiger, stock.adobe.com; Alle weiteren in diesem Exposé enthaltenen Fotos, Grafiken, Grundrisse und Karten © Alpin Real Estate Projektentwicklungs- und Vertriebs GmbH & Co. KG.



VERTRIEB

ALPIN Real Estate Projektentwicklungs- und Vertriebs GmbH & Co. KG
Pariser Straße 47, 10719 Berlin

Tel.: +49 (0) 30 609 856 110
E-Mail: vertrieb@alpin-invest.de
Web: www.alpin-invest.de

HERAUSGEBER

ALPIN Steucap Immobilienbesitz GmbH & Co. KG
Frankfurter Straße 12, 65189 Wiesbaden

PARTNER

HNG Verwaltungs AG
Frankfurter Straße 10 & 12, 65189 Wiesbaden

www.kienhorst-invest.de