Eva-Maria Degenhardt
Dipl.-Ing. Architektin
Mobil: 0177-5684300
e-m-d@t-online.de

degenhARdT
ARchiTektur
Pichelsdorfer Straße 94
13595 Berlin
www.d-i-e-immobilie.de

EXPOSÉ

HERZSTÜCK AM TEGELER SEE

RAFFINIERT ZUGESCHNITTENE MANSARDEN WOHNUNG MIT DACHTERRASSE PROVISIONSFREIER PRIVATVERKAUF, BEZUGSFERTIG

474.900 €

Sachverständige Gutachterin:
Dipl.-Ing. Eva-Maria Degenhardt, Architektin
degenhARdT ARchiTektur
Pichelsdorfer Straße 94
13595 Berlin
Mail: e-m-d@t-online.de
Mobil: 0177-5684300

DACHTERRASSE MIT VORSCHLAG: MÖBLIERUNG





Diese raffiniert geschnittene und sanierte Dachgeschosswohnung mit Terrasse erstreckt sich über 3 ½ Zimmer auf 115 m2 Wohn- Nutzfläche, einem großzügigem offenen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur großzügigen Dachterrasse, einer geräumigen Küche mit EBK, zwei Schlafräumen und großem Tagelichtbad sowie einem separatem Gäste WC.
Sie bietet alles, was Ihr Herz begehrt. Ob als gemütliche Enklave für Singles oder Paare, Alleinerziehende oder als wertstabile Kapitalanlage.

Eva-Maria Degenhardt
Dipl.-Ing. Architektin
Mobil: 0177-5684300
e-m-d@t-online.de

degenhARdT
ARchiTektur
Pichelsdorfer Straße 94
13595 Berlin
www.d-i-e-immobilie.de

PROVISIONSFREI!!! BEZUGSFREI.
DIREKT vom Eigentümer in begehrter ruhiger LAGE von Berlin Alt-Tegel

Sie genießen alle Vorzüge, welche diese Wohnung Ihnen bietet:
Sie finden die Ruhe nach der Sie sich vielleicht auch sehnen, genießen die Infrastruktur, die sehr gute Verkehrsanbindung und das Naherholungsangebot durch die Parks, den Wald und den Tegeler See.

Sie leben in einem absolut raffiniert zugeschnittenen uneinsehbaren Wohnraum, über den Dächern von Alt-Tegel.
Sie lieben es, individuell zu leben? Dann ist diese einzigartige Wohnung genau das Richtige für Sie.
Die Bernstorffstrasse ist eine ruhige Wohnstrasse mit wenig Durchgangsverkehr. Sie liegt an der Tegeler Altstadt und deren Fußgängerzonen mit ihren wunderschönen alt eingesessenen Cafés, Restaurants uvm.



BLICK VON DER DACHTERRASSE



Eva-Maria Degenhardt
Dipl.-Ing. Architektin
Mobil: 0177-5684300
e-m-d@t-online.de

degenhARdT
ARchiTektur
Pichelsdorfer Straße 94
13595 Berlin
www.d-i-e-immobilie.de

OBJEKTBESCHREIBUNG:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!
Das viergeschossige Objekt besteht aus einem Vorderhaus und einem Seitenflügel mit insgesamt nur 22 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit in einer gepflegten Wohnanlage in zentraler ruhiger Lage von Alt-Tegel. Sie erreichen in nur 7-10 Gehminuten den Tegeler See und den Hafen.

Der Berliner Mietspiegel greift hier nicht, da es sich um einen Altbau der Baujahrsklasse 1900 handelt!

Das Herzstück dieser Wohnung ist die Anordnung des großzügigen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Dachterrasse, welche zum Verweilen einlädt. Die Loggia lädt auch bei heißen Tagen zum Verweilen ein, da sie in Nord-Ost gelegen ist. Durch einen Ebenen Versatz von fünf Stufen, welcher zu den privaten Räumen einlädt, machen dieses Objekt mitunter auch einzigartig.



Details:

- Wohn/- Nutzfläche nach DIN 277: ca.115 m² auf 3 ½ Zimmer
- Wohnfläche nach WoFIV ca.101,50 m2
- Diele 5,32 m2
- Küche 11,07 m2
- Gäste WC 2,25 m2
- Wohn-Essbereich 37,99 m2
- Loggia 9,78m2
- Schlafraum 2 13,76 m2
- Schlafraum 1 11,20 m2
- Flur 11,40 m2
- Bad 11,86 m2
- Abstellfläche 0,46 m2- hier rausgerechnet
- zzgl. 2 Kellerräume, einer muss nach Installationen noch hergerichtet werden.
- Lage im DG (isoliertes Dachgeschoss, was Schutz vor Hitze bietet), ohne Aufzug
- Baujahr1900, 2015 saniert, neue Böden, Elektro, Wasserleitungen, Gegensprechanlage
- Hausgeld/ mtl.:200,00 € (davon:140€ umlagefähig, nicht umlagefähig: 60,-€)
- Erhaltungsrücklage/mtl. 75,00 €
- Grundsteuer alle 3 Monate: 61,85 €
- Verfügbarkeit: Bezugsfrei

Eva-Maria Degenhardt
Dipl.-Ing. Architektin
Mobil: 0177-5684300
e-m-d@t-online.de

degenhARdT
ARchiTektur
Pichelsdorfer Straße 94
13595 Berlin
www.d-i-e-immobilie.de

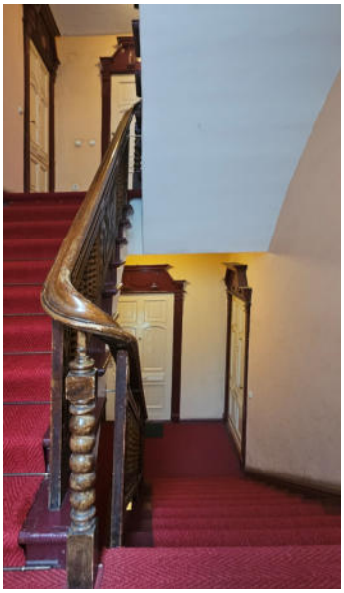
- Das Badezimmer mit Dachflächenfenster ist voll funktionsfähig mit Badewanne, Dusche, WB und Heizkörper ausgestattet.
- Der Bodenbelag in allen Wohn- und Schlafräumen so wie im Flur wurde mit einem hochwertigen strapazierfähigen Laminat ausgestattet.
- Die Küche und das Bad sind mit hochwertigen Fliesen versehen.
- Die gesamten Einbauten, wie Einbauküche, Spülmaschine, Herd, Ofen, Wand- und Deckenleuchten im Flur, Bad und Küche, Spiegel etc sind im KP inbegriffen und werden bei Bedarf Ihnen gerne gesondert aufgeführt.

Der Energieausweis, so wie auch alle anderen erforderlichen Unterlagen für die Anfrage bei Ihrer Bank, liegen vor. Unterlagen wie Teilungserklärung, Protokolle der Eigentümerversammlungen und Nebenkostenabrechnungen werden Ihnen per seriöser Anfrage per Mail zugesandt.

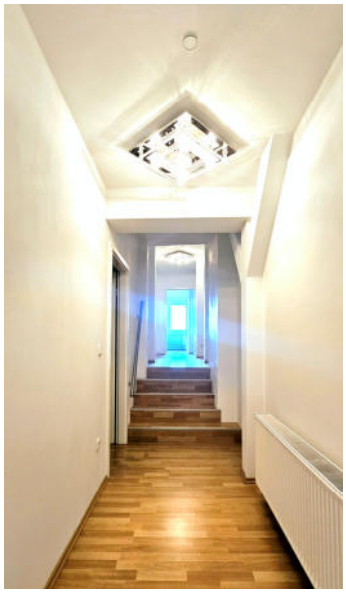
HAUSEINFANG



TREPPENRAUM



BLICK VOM BAD (FLUR)



Eva-Maria Degenhardt
Dipl.-Ing. Architektin
Mobil: 0177-5684300
e-m-d@t-online.de

degenhARdT
ARchiTektur
Pichelsdorfer Straße 94
13595 Berlin
www.d-i-e-immobilie.de

KÜCHE MIT EBK



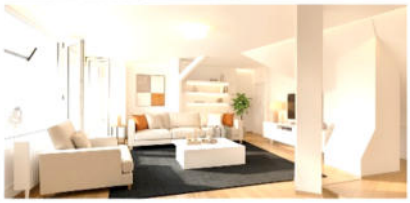
ESSBEREICH mit VORSCHLAG: MÖBLIERUNG





GROSSER WOHNBEREICH MIT VORSCHLÄGEN DER MÖBLIERUNG









Eva-Maria Degenhardt
Dipl.-Ing. Architektin
Mobil: 0177-5684300
e-m-d@t-online.de

degenhARdT
ARchiTektur
Pichelsdorfer Straße 94
13595 Berlin
www.d-i-e-immobilie.de

GROSSE LOGGIA WIND UND RGENSCHUTZ DURCH SEITENWÄNDE UND ÜBERDACHUNG

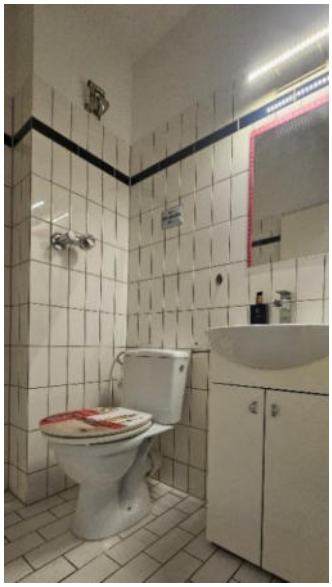




Eva-Maria Degenhardt
Dipl.-Ing. Architektin
Mobil: 0177-5684300
e-m-d@t-online.de

degenhARdT
ARchiTektur
Pichelsdorfer Straße 94
13595 Berlin
www.d-i-e-immobilie.de

GÄSTE WC

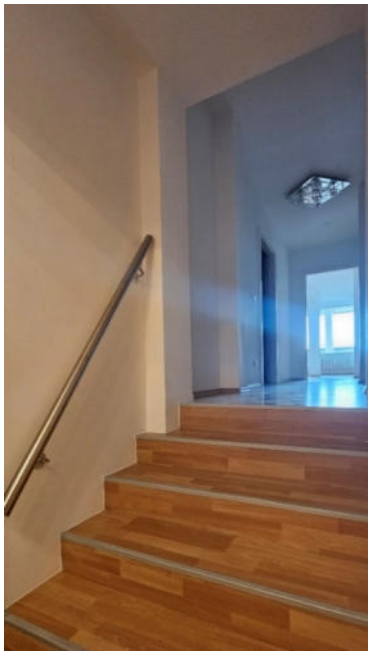


GÄSTE SCHLAFZIMMER Mit VORSCHLAG: MÖBLIERUNG





VERSATZ DER PRIVATEN EBENE UND DER GÄSTE



Eva-Maria Degenhardt
Dipl.-Ing. Architektin
Mobil: 0177-5684300
e-m-d@t-online.de

degenhARdT
ARchiTektur
Pichelsdorfer Straße 94
13595 Berlin
www.d-i-e-immobilie.de

MASTER SCHLAFRAUM





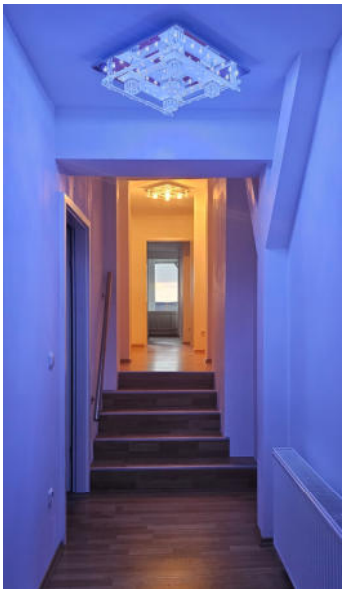
Eva-Maria Degenhardt
Dipl.-Ing. Architektin
Mobil: 0177-5684300
e-m-d@t-online.de

degenhARdT
ARchiTektur
Pichelsdorfer Straße 94
13595 Berlin
www.d-i-e-immobilie.de

FLUR



BELEUCHTUNGSMODI



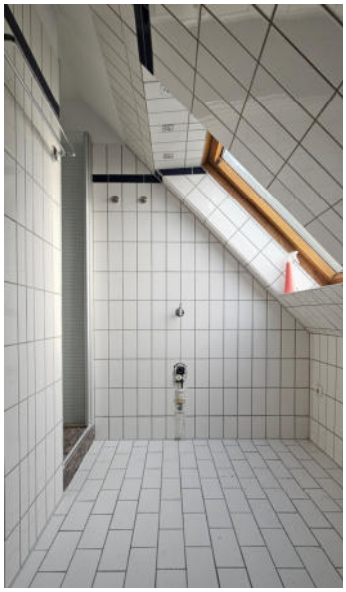
MASTER BAD



MASTER BAD MIT WANNE, WB, SPIEGEL, DEKCKENLEUCHTEN, WC IN NISCHE UND BEGEHBARER DUSCHE (LINKS)







Eva-Maria Degenhardt
Dipl.-Ing. Architektin
Mobil: 0177-5684300
e-m-d@t-online.de



degenhARdT
ARchiTektur
Pichelsdorfer Straße 94
13595 Berlin
www.d-i-e-immobilie.de

LAGE

Die **Bernstorffstrasse 18** liegt im Herzen des begehrten Berliner Ortsteils **Alt-Tegel** (Bezirk Reinickendorf). Die Adresse kombiniert die ruhige Lage einer Wohnstraße mit einer hervorragenden urbanen Anbindung und hohem Freizeitwert.

MIKROLAGE

- **Straßencharakter:** Sie wohnen in einer ruhigen, vorwiegend mit charmanten Altbauten, kleineren Mehrfamilienhäusern und begrünten Innenhöfen geprägten Wohnstraße mit geringem Durchgangsverkehr. Die Strasse liegt parallel zur Fußgängerzone, einer beliebten Flaniermeile mit Kaufhäusern, Boutiquen, Cafés, Supermärkte, Restaurant uvm., so wie auch einem großen Kinocenter welches in 10 Gehminuten erreichbar ist.
- **Unmittelbares Umfeld:** Sehr familiäres und gepflegtes Wohnquartier. Es bietet eine Mischung aus ruhiger Privatsphäre und kurzen, fußläufigen Wegen ins Tegeler Zentrum.

QUARTIER & MAKROLAGE ÖPNV & ANBINDUNG

- **S-Bahn:** Der Bahnhof S Tegel (S25) ist in ca. 5 bis 8 Gehminuten erreichbar und bietet eine direkte Verbindung in die Berliner Innenstadt (z. B. Friedrichstraße, Potsdamer Platz).
- **U-Bahn:** Die Station U Alt-Tegel (U6) liegt ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt und verbindet das Quartier rasch mit Wedding, Stadtmitte und Neukölln.
- **Busse:** Mehrere Buslinien (u. a. 124, 125, 133, 222) halten in unmittelbarer Nähe und erschließen das Umland sowie umliegende Bezirke.
- **Pkw:** Schnellere Anbindung über die A111 (Anschlussstelle Waidmannsluster Damm oder Holzhauser Straße), von wo aus der Stadtring (A100) sowie der Berliner Ring zügig erreichbar sind.

ERHOLUNG & NATUR

- **Tegeler See & Tegeler Fließ:** Die Uferpromenade am Tegeler See (Greenwich Promenade) und der Tegeler Hafen sind in etwa 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Die Region gehört zu den wasser- und waldreichsten Naherholungsgebieten Berlins.
- **Tegeler Forst:** Riesige Waldgebiete im Norden laden zum Joggen, Radfahren und Wandern ein.
- **Freizeit:** Bootsverleihe, Ausflugsschiffe, Badestellen und Sportvereine prägen das Umfeld.

INFRASTRUKTUR & NAHVERSORGUNG

- **Einkaufen:** Die Gorkistraße / Fußgängerzone Alt-Tegel sowie die Einkaufspassage Tegel Quartier sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Supermärkte (REWE, Edeka, Aldi), Bäckereien, Wochenmärkte und Fachgeschäfte sind flächendeckend vorhanden.
- **Gastronomie:** Entlang der Berliner Straße und an der Waterfront finden sich zahlreiche Restaurants, Cafés und Biergärten.
- **Medizinische Versorgung:** Hohe Dichte an Haus- und Fachärzten, Apotheken sowie dem nahen Humboldt-Klinikum.
- **Bildung & Soziales:** Grundschulen, Oberschulen/Gymnasien sowie Kitas sind in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhanden.

Eva-Maria Degenhardt
Dipl.-Ing. Architektin
Mobil: 0177-5684300
e-m-d@t-online.de

degenhARdT
ARchiTektur
Pichelsdorfer Straße 94
13595 Berlin
www.d-i-e-immobilie.de

AUSSENANSICHTEN DES GEBÄUDEKOMPLEXES

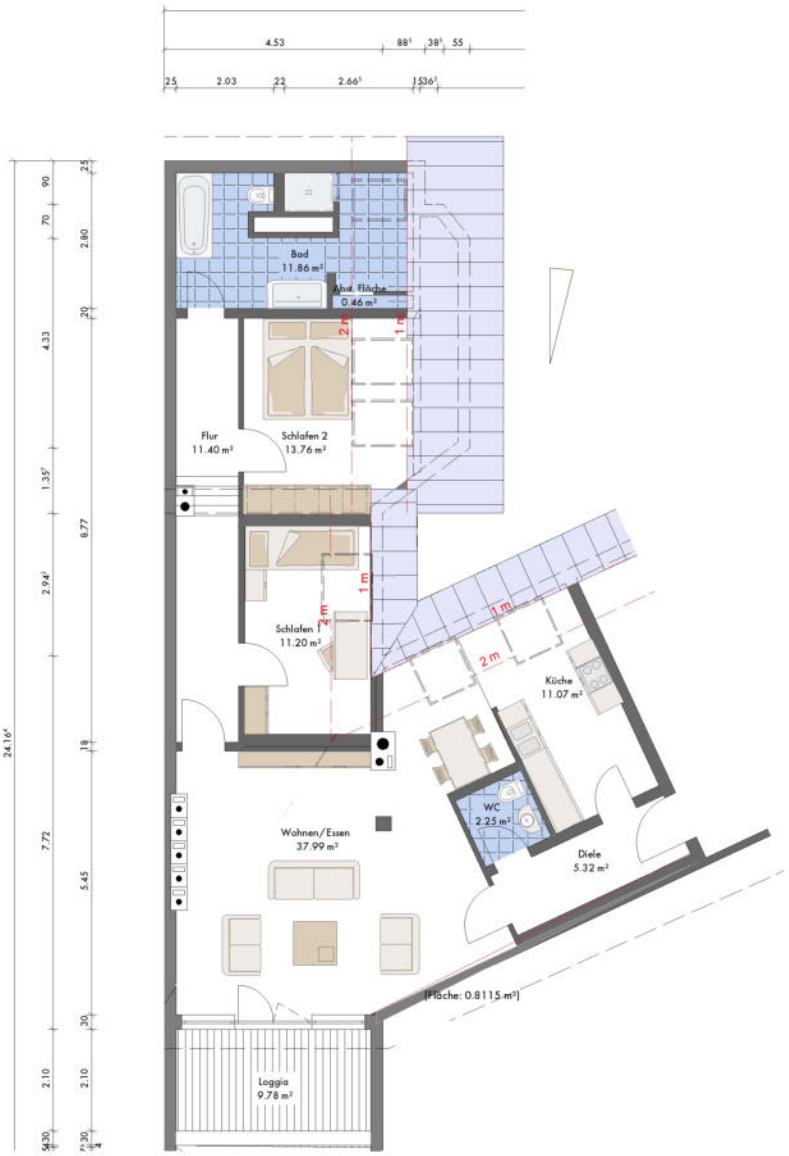




Eva-Maria Degenhardt
Dipl.-Ing. Architektin
Mobil: 0177-5684300
e-m-d@t-online.de

degenhARdT
ARchiTektur
Pichelsdorfer Straße 94
13595 Berlin
www.d-i-e-immobilie.de

GRUNDRISS (hier ohne Maßstab)



Planungsbüro: degenhARdT ARchiTektur Dipl.-Ing. Degenhardt, Architektin Pichelsdorfer Strass 94 D-13595 Berlin e-m-d@t-online.de +49 (0) 177-56 84 300	**Projekt:** Bernstorffstrasse 18 WE Nr. 22 Berlin Tegel **Projektnummer:** 22/18	**Dachgeschoss** Alle Angaben sind auf Plausibilität zu prüfen. Datum: 13.09.2026 · Bearbeiter: EMD · Maßstab: 1:100

Eva-Maria Degenhardt
Dipl.-Ing. Architektin
Mobil: 0177-5684300
e-m-d@t-online.de



degenhARdT
ARchiTektur
Pichelsdorfer Straße 94
13595 Berlin
www.d-i-e-immobilie.de

PREISENTWICKLUNG

Berlin-Tegel:

Die Preislage in der Bernstorffstrasse liegt aufgrund der ruhigen Wohnlage bei gleichzeitig perfekter Anbindung an das Tegeler Zentrum und den Tegeler See über dem Durchschnitt des Ortsteils Tegel. Kurz gesagt: In Tegel sprechen Nachfrage, zentrale Lage und begrenztes Angebot für weiter steigende Miet- und Kaufpreise

Warum Tegel tendenziell überdurchschnittlich wächst
Der Standort Bernstorffstraße profitiert langfristig von der Schließung des Flughafens Tegel (Wegfall des Fluglärms) und den laufenden Großprojekten wie der Transformation des Ex-Flughafengeländes zur Urban Tech Republic und dem Schumacher Quartier. Die Nähe zum Wasser (Tegeler See) stabilisiert die Nachfrage kontinuierlich auf einem hohen Niveau.

Bestandsmieten in Tegel:
Der durchschnittliche Angebotspreis bei Neuvermietung liegt im Ortsteil bei 13,50 €/m² bis 15,95 €/m² kalt.

KONTAKTAUFNAHME/SONSTIGES

Alle Angaben berufen sich auf die uns ausgehändigten Unterlagen. Der Verkauf erfolgt von privat. Es fallen daher keine Maklerprovisionen an.
Bitte sehen Sie von Makleranfragen ab.

Bei Interesse senden Sie mir bitte eine Nachricht mit Ihren vollständigen Kontaktdaten an unsere Email Adresse: **e-m-d@t-online.de**.
Auf Grund der Resonanzen, werden wir Anfragen gerne per Mail beantworten. Dann gerne in ein gemeinsames Gespräch gehen. Sie erhalten von mir das Angebot sowie zusätzliche Details.
Wir bitten Sie, hierfür Verständnis zu haben.

Wir bearbeiten Ihre Anfragen zuverlässig und diskret.

Ich freue mich auf Ihre Nachricht.

Ihre Eva-Maria Degenhardt

15.September 2026

degenhARdT ARchiTektur
Pichelsdorfer Str.94
13595 Berlin
www.d-i-e-immobilie.de

degenhARdT ARchiTektur
Dipl.-Ing. Eva-Maria Degenhardt, Architektin
Sachverständige Gutachterin