



Haus Lindenberg  
*Seit 1875*





Haus Lindenberg

HAUS LINDENBERG

# Architektonisches *Juwel* in Berlin

Hinter einem Schleier aus grünen Blättern ruht eine vergessene Schönheit. Eine klassizistische Villa, deren Geschichte ebenso tiefgründig wie ihr Fundament ist: das Haus Lindenberg. Mitten in bester Kreuzberger Lage, unweit von Bergmannkiez, Viktoriapark und dem Tempelhofer Feld, wartet sie auf einer außergewöhnlichen Anhöhe auf ihre Wiederbelebung.



Haus Lindenberg

---

Haus Lindenberg –  
eine einzigartige  
Immobilie an einem  
einzigartigen Ort.





Haus Lindenberg

---

ERLEBEN

## *Von Street-Art bis Spitzengastronomie*

Kreuzberg – ein kultureller Melting Pot, in dem sich die Vielfalt der Welt trifft und eine Atmosphäre der Offenheit und des Miteinanders schafft. Kleine Cafés neben exotischen Restaurants, traditionelle Geschäfte neben modernen Boutiquen – authentisch, vielfältig und immer einladend. Umgeben von Galerien, Theatern und Musikclubs, ist der Kultkiez ein Paradies für Kunstschaffende und Kulturbegeisterte.

Die Straßen von Kreuzberg sind lebendig mit Street-Art, die die Diversität seiner Bewohner feiert. Parks und Grünflächen bieten idyllische Rückzugsorte und werden zu beliebten Treffpunkten, die das lebhafteste Stadtbild bereichern.

Besonders der Bergmannkiez steht als Herzstück Kreuzbergs für das lebendige Zusammenleben unterschiedlichster Kulturen. Mit seinem vielfältigen Angebot ist er ein pulsierender Treffpunkt, der die einladende Atmosphäre des Bezirks widerspiegelt – ein urbanes Bullerbü inmitten der Stadt.



# Savoir Vivre in Kreuzberg

## Genuss

- 1 Umami X-Berg 2 Biergarten Golgatha
- 3 Peter Schlemihl 4 Osteria N°1 5 The Cafe
- 6 Thomasa Villa Kreuzberg

## Bildung

- 7 Kindergärten City 8 Kita Wartenburg eV
- 9 Charlotte Salomon Grundschule 10 Bergmannkiez-Gemeinschaftsschule
- 11 Leibniz Gymnasium 12 Reinhardswald-Grundschule

## Einlaufen

- 13 Edeka 14 Ökomarkt Chamissoplatz 15 Marheineke
- Markthalle 16 REWE 17 nah und gut 18 Ensaa Supermarkt

## Freizeit

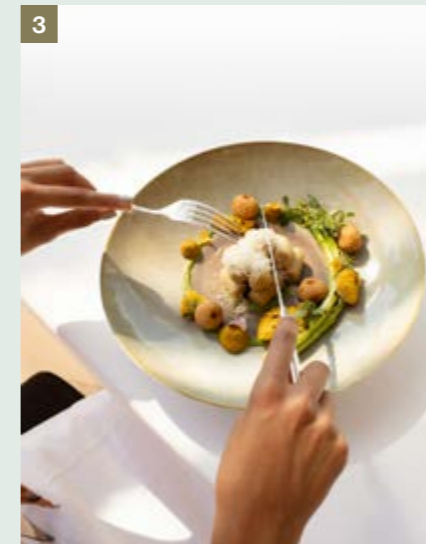
- 19 Viktoria Park 20 EMS Training fitbox
- 21 Park am Gleisdreieck 22 Columbiahalle
- 23 Tempelhofer Feld



Mit seinem einladenden Innenhof bietet das Hallesche Haus, ein Café und Concept Store, einen charmanten Rückzugsort im urbanen Trubel Berlins.



Haus Lindenberg



1 Auf eine kulinarische Reise nach Italien gehts bei Osteria N°1. 2 Kreuzberg ein perfekter Treffpunkt für Kaffeeliebhaber. 3 Gaumenfreude und weltweite Vielfalt gibts bei zahlreichen Restaurants. 4 Lebendige Kreuzberger Straßenszene mit Cafés, die Berlins Lebensart spiegeln.

---

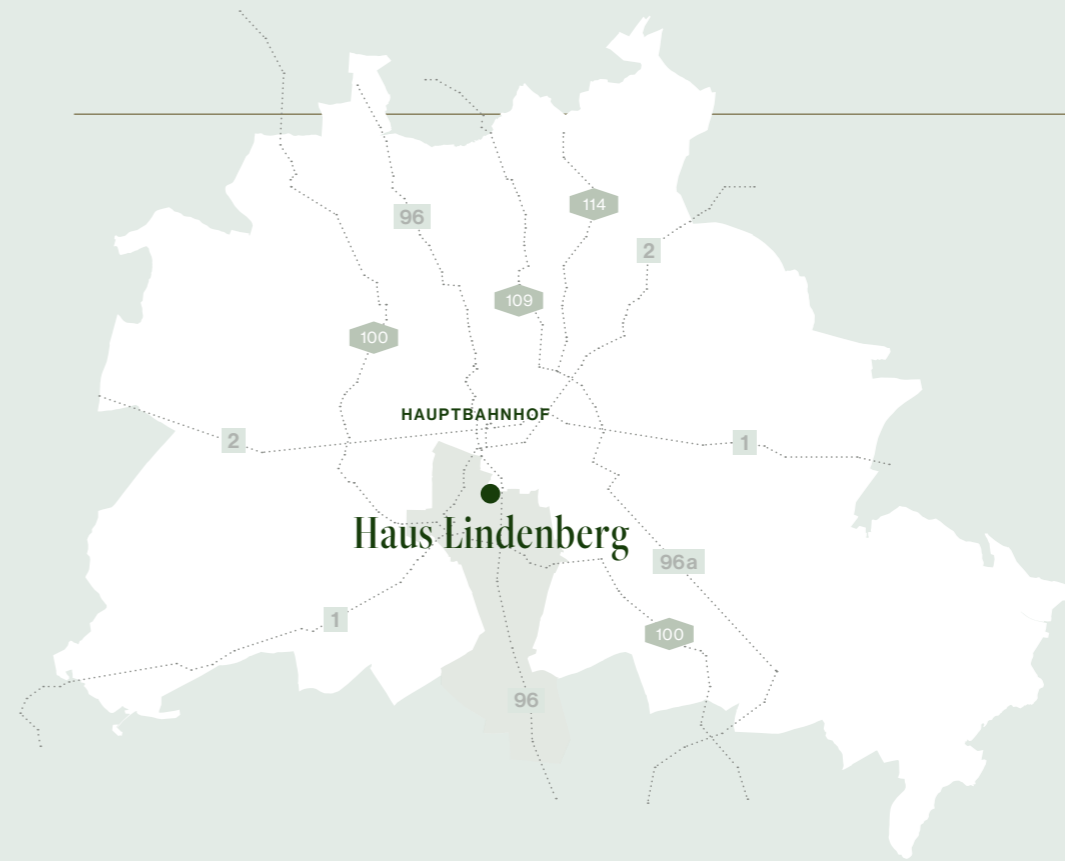
Berlin-Kreuzberg:  
Ein pulsierendes  
Herz der Kreativität  
und Lebensfreude.



- 1 Die Columbiyahalle begeistert als vielseitige Bühne für Live-Musik und Events.
- 2 Das Tempelhofer Feld ist ein lebendiger Treffpunkt für Erholung, Sport und Kultur.
- 3 Wo einst Flugzeuge starteten, ist nun jede Menge Platz für Freizeit und Naturerlebnis.
- 4 Das Nightlife im Kiez: lebendig, vielseitig und aufregend.



So schön grün: Die Bergmannstraße zeigt sich als grüne Oase inmitten des städtischen Treibens.



#### Hauptbahnhof

AUTO ————— 10 min.  
 RAD ————— 21 min.  
 ÖVP ————— 24 min.

#### Alexanderplatz

AUTO ————— 10 min.  
 RAD ————— 20 min.  
 ÖVP ————— 31 min.

#### Kurfürstendamm

AUTO ————— 9 min.  
 RAD ————— 20 min.  
 ÖVP ————— 29 min.

#### Airport

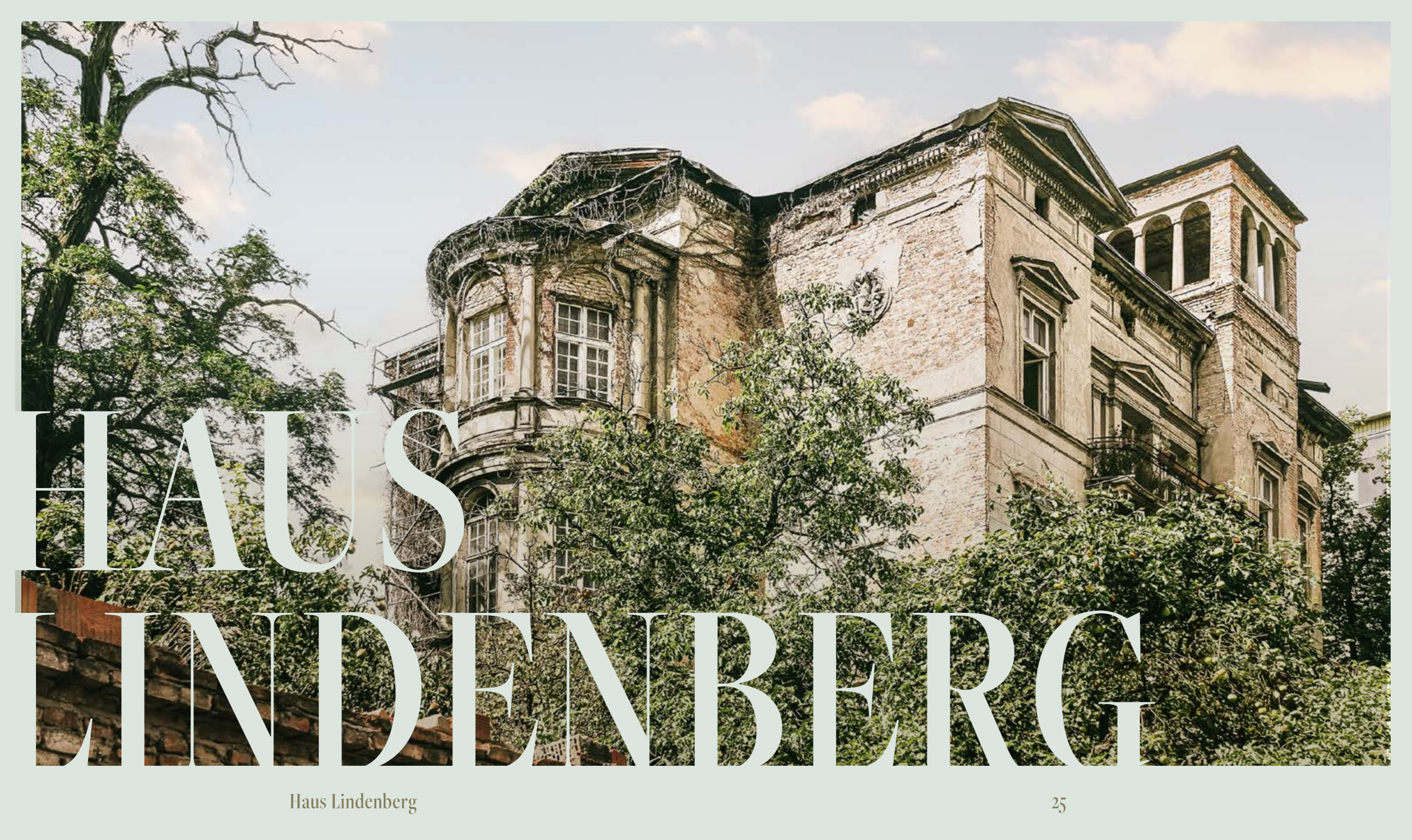
AUTO ————— 23 min.  
 ÖVP ————— 43 min.

In der Methfesselstraße 23, in Kreuzberg gelegen, steht das Haus Lindenberg. Benannt nach dem deutschen Komponisten Albert Methfessel, zeichnet sich die Straße durch ihre charaktervollen Altbauten aus und bietet den idealen Startpunkt, um die lebendige Vielfalt des Kiezes zu entdecken und zu genießen.

Gleich ums Eck wartet eine Welt voller Shoppingmöglichkeiten: Die Marheineke Markthalle zusammen mit dem Ökomarkt am Chamissoplatz bieten alles, was das Herz von Bio-Fans und Gourmetfreunden höher schlagen lässt, von frischen regionalen Produkten bis hin zu internationalen Delikatessen.

Für Naturliebhaber & Sportskanonen bieten die grünen Oasen Kreuzbergs – darunter der Viktoriapark mit seinem malerischen Wasserfall sowie das Tempelhofer Feld, reichlich Platz für Erholung und Freizeitaktivitäten.

Das Haus Lindenberg ist nicht nur ein Ort zum Wohnen sondern ein Lebensraum, mit einer einzigartigen Mischung aus urbanem Flair und familiärer Gemütlichkeit.



# HAUS LINDENBERG



Haus Lindenberg

DER ALTBAU

# Die *Eleganz* der Vergangenheit

Versteckt zwischen jahrhundertealten Eichen- und Kastanienbäumen des Viktoriaparks, unweit des pulsierenden Mehringdamms, entdecken Sie ein architektonisches Kleinod – die historische Villenkolonie Wilhelmshöhe am Kreuzberg. Gegründet im Jahre 1871, entstand hier eine exklusive Ansammlung von 20 prachtvollen Einzelvillen, aufgereiht entlang einer eigens dafür geschaffenen und gleichnamigen Privatstraße, die bis heute ihre Spuren in der Zeit bewahrt hat.

Im Herzen dieser Kolonie strahlt stolz das „Haus Lindenberg“, ein Bauwerk von seltener Schönheit, fertiggestellt zwischen 1874 und 1875. Dieses Gebäude, ein wahres Baudenkmal, verweilt weitestgehend in seinem ursprünglichen Zustand, als wäre es ein stilles Relikt einer vergangenen Ära. Mit zwei Geschossen zur Methfesselstraße und aufgrund seiner markanten Hanglage mit vier Geschossen zur Wilhelmshöhe hingewandt, präsentiert sich das Haus Lindenberg als ein eindrucksvolles Zeugnis der Baukunst seiner Zeit.

---

Haus Lindenberg –  
Ein Ort, reich  
an Geschichte und  
voller Charme.



Haus Lindenberg





Haus Lindenberg





Haus Lindenberg



DIE INNENRÄUME

## Verborgenen *Schätze* im Haus Lindenberg

Die Eingangstür des Hauses öffnet sich zu einem Treppenhaus, dessen schlichte Schönheit auf seine Vergangenheit als Mehrfamilienhaus hindeutet. Bereits beim Betreten durch die Eingangstür offenbart sich der bescheidene Charme der Ausstattung. Das Erdgeschoss diente vornehmlich repräsentativen Zwecken und war das Aushängeschild des Hauses. Die privaten Wohnräume befanden sich in der obersten Etage, was für eine klare Trennung der Wohnbereiche sorgte. Die Arbeits- und Wohnbereiche des Dienstpersonals befanden sich im Zwischengeschoss, was die soziale Hierarchie im Haus unterstreichte.

Die Fußböden aus Holzdielen und zum Teil kunstvoll verlegtem Parkett mit Einlegearbeiten erzählen vom ehemaligen handwerklichen Geschick. Während die Decken mit ihren Stuckrosetten und -kehlen von einer kunstvollen Ästhetik zeugen. Die original erhaltenen Türen aus dem Jahr 1875 komplettieren das historische Ambiente und laden ein, die Geschichten, die diese Mauern umgeben, zu entdecken und zu bewahren.



Haus Lindenberg

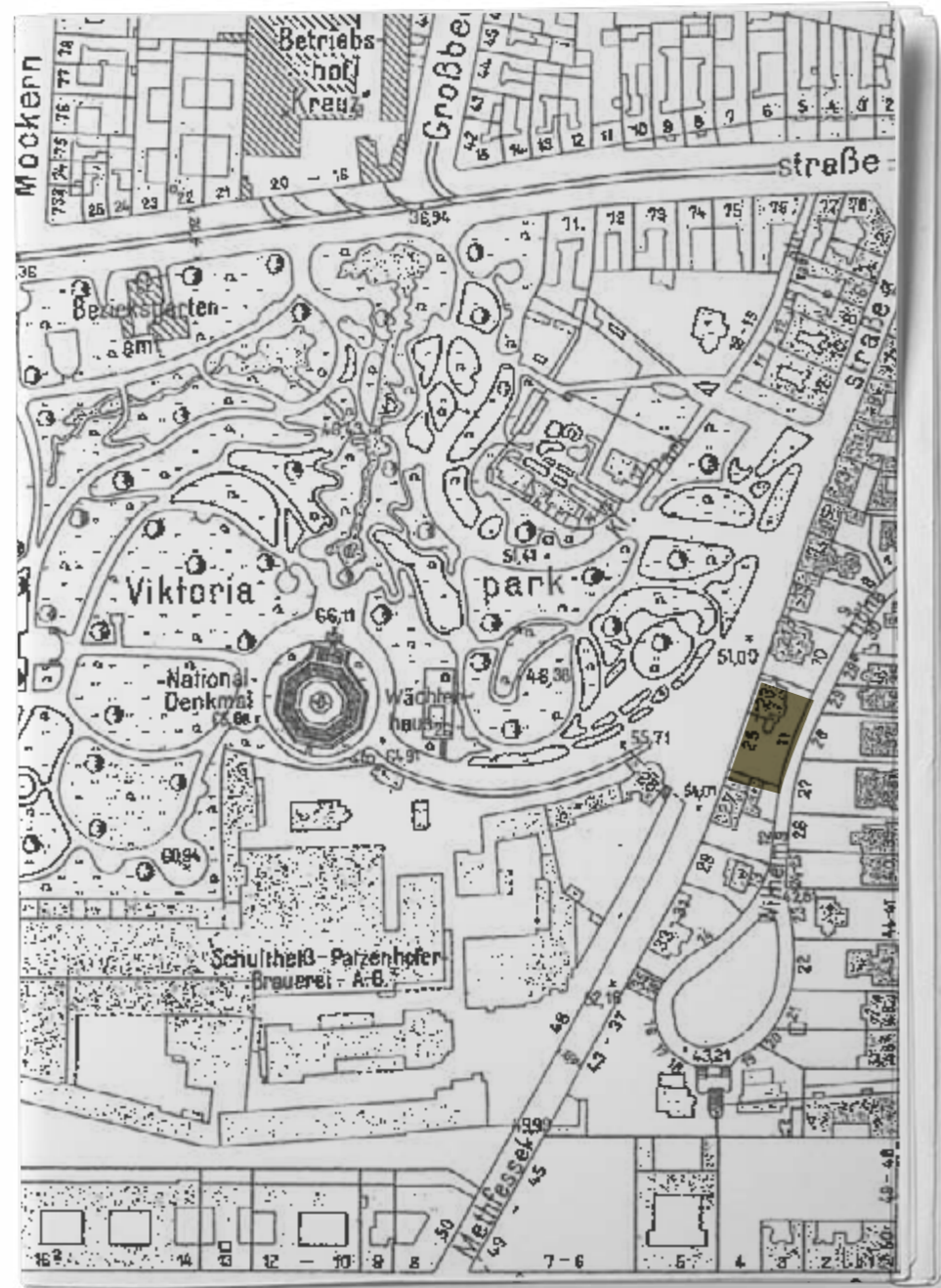








# HISTORIE



Haus Lindenberg

ES WAR EINMAL ...

## *Die Villensocietät Wilhelmshöhe*

In den frühen 1860 Jahren, begann das Kapitel einer außergewöhnlichen Geschichte auf einem ehemaligen Sandgruben-Grundstück in Berlin Kreuzberg. Der geheime Finanzrat Kühnemann und der Kaufmann Paul Pinkus Munk, erkannten das Potential der Fläche und erwarben sie, wodurch sie den Grundstein für ein exklusives Villenviertel legten.

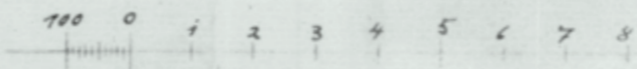
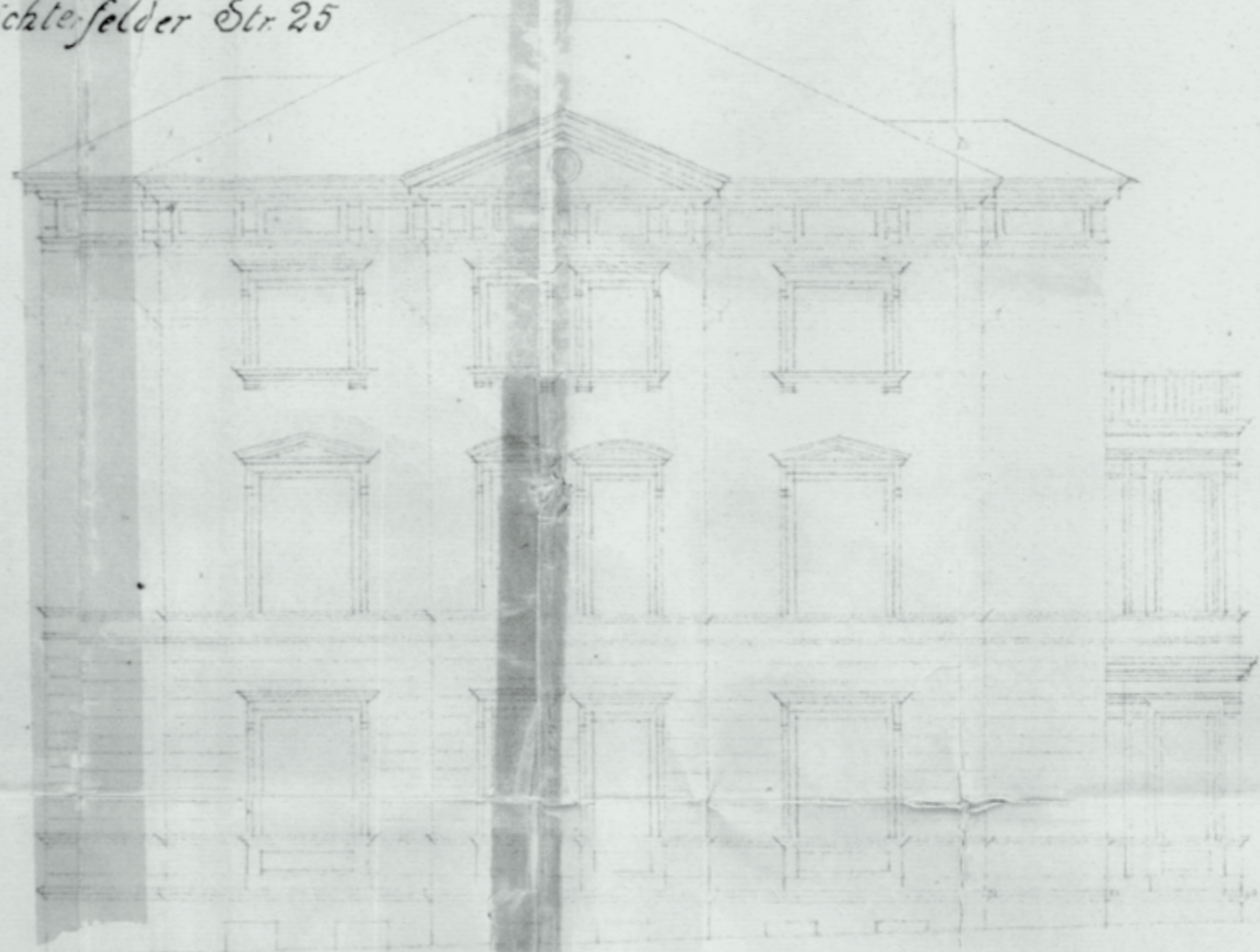
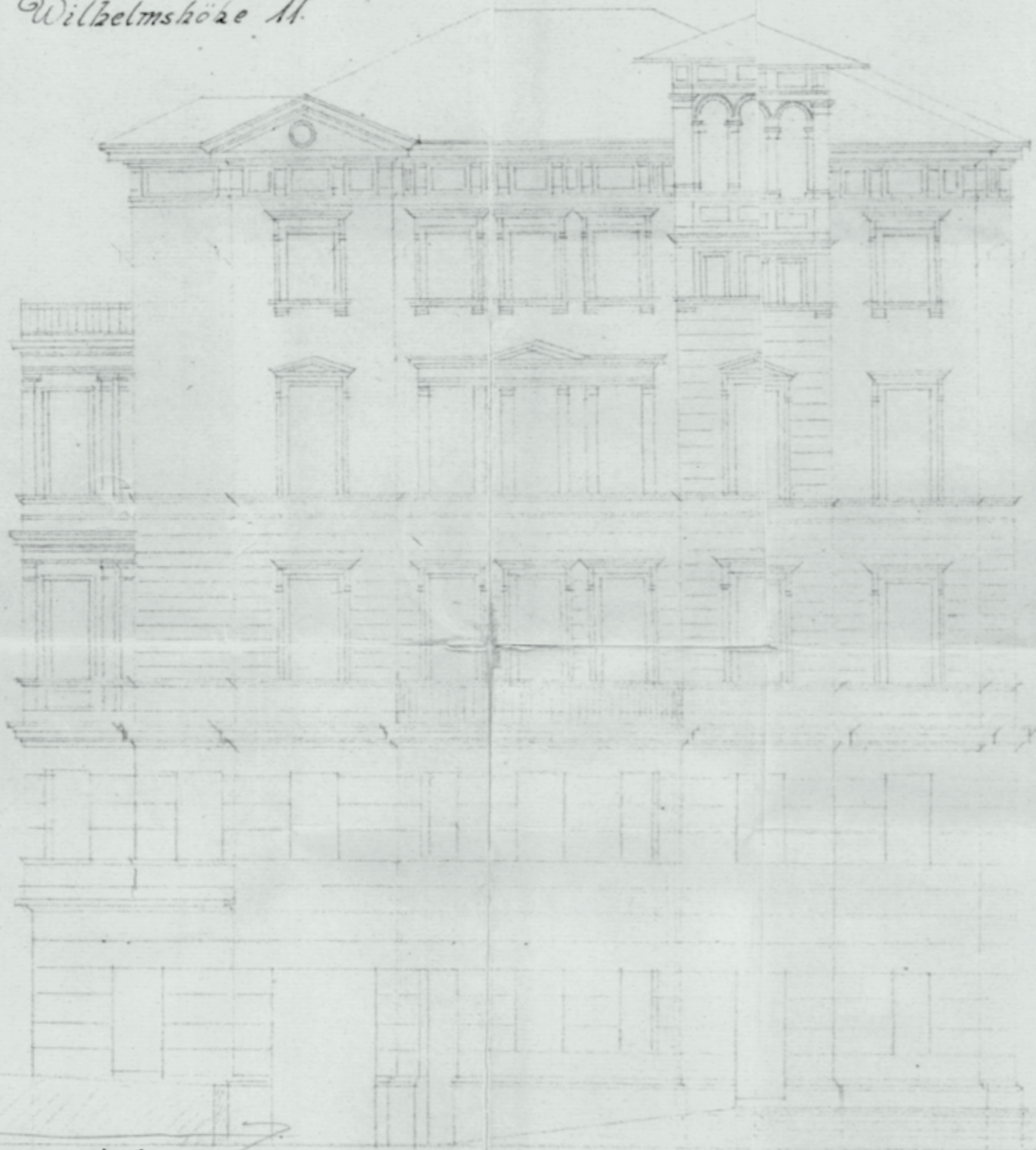
Repräsentativ und in bester Lage wurde im Jahre 1871 die Villensocietät Wilhelmshöhe gegründet. Diese Vereinigung, der alle zukünftigen Grundstückseigentümer beitreten mussten, zeichnete sich durch ihre Exklusivität und ihr Engagement für architektonische Finesse aus. Dies führte zur Entstehung von 21 prachtvollen Einzelvillen, die von den führenden Architekten der Zeit entworfen wurden und die Eleganz sowie den Status ihrer Besitzer widerspiegeln.

Während des Zweiten Weltkriegs wurden nahezu alle Villen zerstört. Nur zwei haben diese Zeit überstanden: Darunter das Haus Lindenberg.



Ansicht  
Wilhelmshöhe 11.

Ansicht  
Lichterfelder Str. 25



25

20m

1:100.

Die festgesetzte Bauzeichnungsart  
Berlin, den 6. August 1923  
Vermessungsamt d. Bez. 1-6.

*F.A. Schwannhauer.*  
VERMESSUNGSAMT DER BEZIRKE 1-6 BERLIN

Straßenbaupolizeilich geprüft.  
Berlin, den 23. August 1923.  
Bezirkamt Kreuzberg  
Bauamt  
Tiefbauabteilung.

Haus Lindenberg

# 1871

Gründung des Deutschen Kaiserreichs mit Berlin als Reichshauptstadt.

Im Jahr 1871 wurde die Baugesellschaft „Villensozietät Wilhelmshöhe“ gegründet, der 22 Berliner Familien angehörten.

# 1860

Die Kaufleute Lachmann & Paul Pinkus Munk erwerben das Grundstück.

# 1875

Beginn der Bauarbeiten an der Villa.

# 1886

Anbau einer Veranda durch Ewald Becher.

# 1876

Im Oktober wurde die Villa bei der Feuerversicherung versichert, ein Hinweis auf die Fertigstellung und den Wert des Gebäudes.

# 1874

Ernst Lindenberg erwirbt das Grundstück Wilhelmshöhe 11.

**14. November 1874**  
Bauantragstellung durch Architekt Ewald Becher.

**19. Dezember 1874**  
Genehmigung des Bauantrags.

# 1944

Beschädigung des Erkers, Turms und Voliere der Villa durch Bombeneinwirkung im Zweiten Weltkrieg.

# 1907

Ernst Lindenberg verstirbt.

Umbauarbeiten und Umwandlung in ein Mehrfamilienhaus durch die Erben von Ernst Lindenberg.

# 2024

Beginn der neuen Ära vom Haus Lindenberg.

# 2000er

Rekonstruktion des im Krieg zerstörten Turms durch die Familie Heltzel.

# 1998

Aufhebung des Denkmalschutzes für den Garten.

im Grundbuche der Tempelhofer Vorstadt Band 54 Blatt 1745

verzeichnetem Grundstück der

# Lindenberg'schen Erben

Figur abcd - Flächeninhalt 1150qm - 81.07 IR

welches in der hier rotgefärbten Weise bebaut werden soll.

Nach neuer Messung gefertigt.  
Neukölln den 7. August 1923

Vermessungsbüro A. Jeschke



## Flächen-Nachweis

### Gesamtfläche:

$$27.48 \frac{1}{2} + 25.43 + 45.20 = 118.77$$

$$- 5.53 \frac{1}{2} + 0.55 = 1.52$$

$$6.58 \frac{1}{2} + 1.21 + 8.23 = 7.24$$

$$1.27 \frac{1}{2} + 4.38 + 3.74 = 4.84$$

$$4.38 \frac{1}{2} + 1.51 + 4.50 = 6.50$$

$$1.51 \frac{1}{2} + 1.51 + 4.16 = 6.22$$

$$1.51 \frac{1}{2} + 4.40 + 6.18 = 8.99$$

$$1.40 \frac{1}{2} + 0.65 + 8.22 = 8.43$$

$$0.65 \frac{1}{2} + 4.76 = 4.55$$

$$\frac{45.20}{8} = 5.65$$

$$\frac{1150.48 \text{ qm}}{8}$$

### Zulässige Bebauung:

$$a) \text{ Von } 45.20 \cdot 6.00 = 271.20$$

$$b) \text{ Von dem Rest } = 615.50$$

$$\frac{556.70 \text{ qm}}{8}$$

A Heften

### Vorhandene Bebauung:

$$14.37 \frac{1}{2} + 13.98 + 17.02 = 24.126$$

$$1.96 + 4.50 = 6.46$$

$$4.50 \frac{1}{2} + 0.46 + 0.80 = 1.91$$

$$3.55 + 1.80 = 3.47$$

$$2.70 + 0.55 + \frac{1}{2} = 1.91$$

$$4.07 + 4.28 = 7.42$$

$$0.42 + 0.76 = 0.32$$

$$3.10 + 1.16 = 3.60$$

$$1.00 + 0.31 = 0.31$$

$$5.02 + 1.00 = 5.62$$

$$1.70 + 0.25 = 0.25$$

$$3.51 + 0.68 = 2.39$$

$$3.50 + 5.62 + 1.60 = 7.30$$

$$3.50 + 0.35 = 1.23$$

$$2.00 + 0.40 + \frac{1}{2} = 1.06$$

$$2.52 + 0.35 = 0.81$$

$$- 3.85 + 2.13 = 8.20$$

$$2.95 + 0.60 = 4.77$$

$$\frac{997}{8} = 124.625$$

### Nicht noch bebaubar

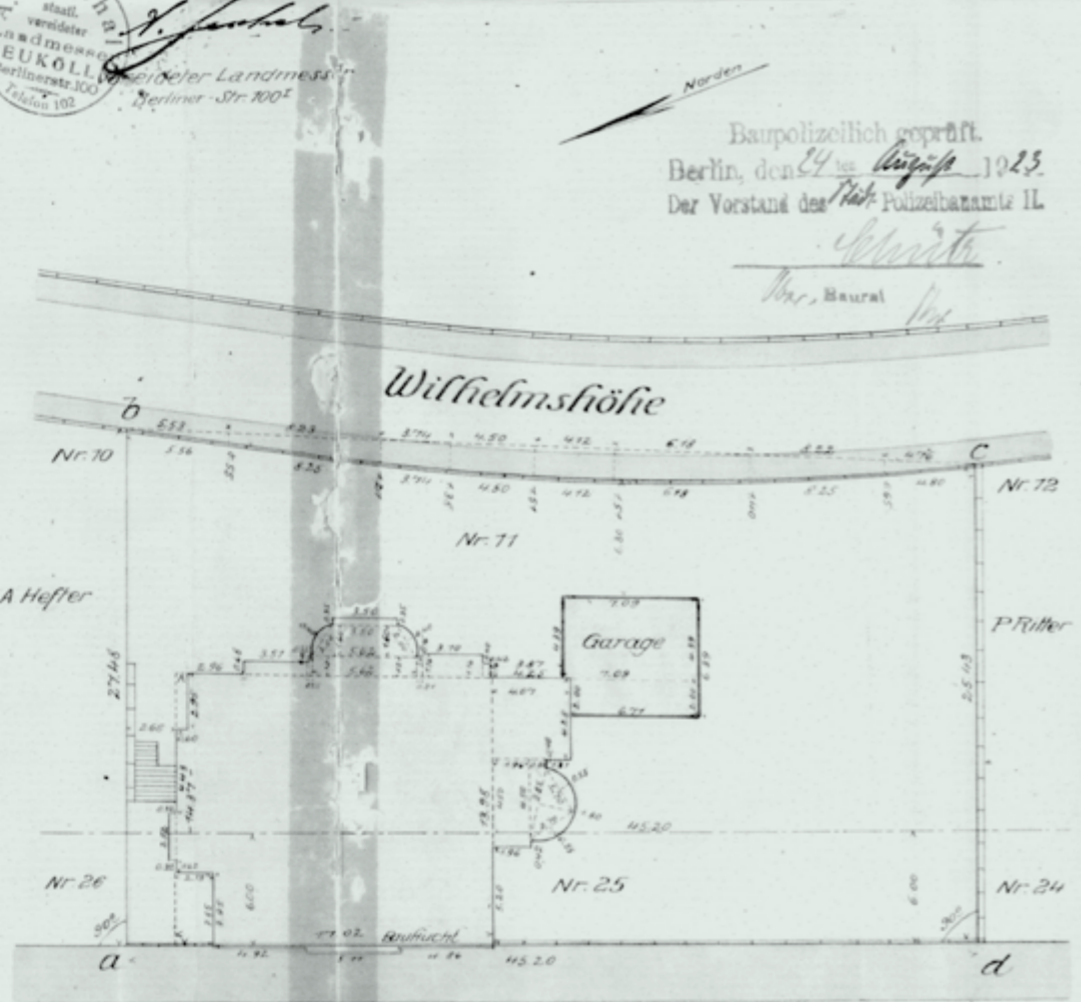
$$\frac{2.57.85 \text{ qm}}{8} = 322.3125$$

### Vorgesehene Bebauung

$$6.71 + 2.00 = 13.42$$

$$7.09 + 4.39 = 31.13$$

$$\frac{44.55 \text{ qm}}{8}$$



Baupolizeilich geprüft.  
Berlin, den 24. August 1923.  
Der Vorstand des Reichspolizeiamts II.

Mr. Baural

Lichterfelder Straße

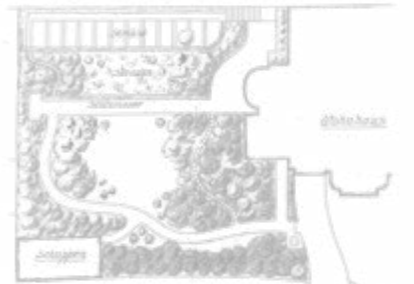
Für die Ausführung: Max Richter, Architekt u. Baustatuensmaler, Baupolizeihelfer, Inh.: Architekt Georg Baumhörn, Berlin S.W. 68, Neuenburgerstr. 9

Die Eigentümer: BRUNO PETZOLD NACHF., Bausachverständiger, Berlin S.W. 68, Neuenburgerstr. 9

1:250

ES WAR EINMAL ...

Im November 1874 erwarb Ernst Lindenberg, ein Zigarrenfabrikant, das Grundstück an der Wilhelmshöhe 11, heute Methfesselstraße 23. Der erfahrenen Architekten Ewald Becher wurde mit dem Bau einer Stadtvilla beauftragt. Becher, bekannt für seine Expertise in Villenbau, legte am 14. November 1874 den Bauantrag für das Haus Lindenberg vor. Sein Entwurf zeichnete sich durch einen klassizistischen Stil mit einem turmartigen Belvedere aus und ist vergleichbar mit Bechers eigenen Werken.



Die Villa erlebte ihre erste Umgestaltung um das Jahr 1880. Anfangs nur von der Familie Lindenberg bewohnt, zogen ab 1880 weitere Mieter ein. Nach Ernst Lindbergs Tod im Jahr 1907, nahmen seine Erben bedeutsame Umbauten in den unteren Geschossen vor und verwandelten das Haus in ein Mehrfamilienhaus.



1923 verkauften die Lindenberg'schen Erben die Villa, woraufhin sie über die Jahre hinweg mehrmals den Besitzer wechselte. Mit jedem neuen Eigentümer kamen neue Geschichten, die die Mauern des Hauses erfüllten und seine Geschichte weiter ausbauten.

Heute, nach fast eineinhalb Jahrhunderten seit dem Bauantrag, steht die Villa Lindenberg in der Methfesselstraße 23 nicht nur als ein Monument der Vergangenheit, sondern auch als ein neues Zuhause bereit.



# NEUE ÄRA

---

Haus Lindenberg steht bereit, um ein neues Kapitel seiner Geschichte zu schreiben.



Haus Lindenberg



EINE NEUE ÄRA

# Zwischen Tradition *und* Moderne

DER ALTBAU

Haus Lindenberg repräsentiert eine perfekte Mischung aus Vergangenheit und Zukunft und bietet die Chance, in einem historischen Ambiente mit allen Annehmlichkeiten des modernen Wohnens zu leben.

Die denkmalgeschützte Villa bietet einzigartige, großzügige Wohneinheiten mit umfangreichen Umbaumöglichkeiten – die beiden Vollgeschosse haben jeweils sieben Zimmer. Die historischen Bauteile, Fassaden, Sprossenfenster, Türen können weitestgehend erhalten oder originalgetreu ausgeführt werden.

Die Installation eines Aufzugs ermöglicht eine flexible Erschließung der verschiedenen Ebenen und bietet unter anderem einen barrierefreien Zugang. Den oberen Abschluss des Bestands bildet ein flach abgewalmtes Dach. Im Rahmen einer umfassenden Renovierung des historischen Gebäudes kann eine zusätzliche Arbeitsetage entstehen, die über ein innenliegendes Atrium mit Glaspypamide von oben belichtet wird.

*Eine Hommage an  
vergangene Zeiten*





---

# Haus Lindenberg 2.0: Elegantes Upgrade mit modernem Neubau



Haus Lindenberg

---

## DER NEUBAU

Gelegen in einer bisher ungenutzten Lücke, entsteht ein Wohnhaus, dessen Architektur nicht nur die Geschichte respektiert, sondern auch eine Brücke in die Zukunft schlägt. Die klare, kubische Gestaltung des Neubaus bildet dabei einen spannenden Kontrast zum historischen Charme der klassizistischen Villa.

Das moderne Wohnhaus folgt als Grenzwandbebauung mit unterschiedlichen Ebenen dem Verlauf des ansteigenden Gartens. Es orientiert sich in Höhe und Kubatur am Baudenkmal. Wie ein Filetstück fügt sich der Neubau in die abgestufte, einstige Parkanlage. Die Grundrisse der verschiedenen Etagen sind teils versetzt angelegt. Mit zwei Gartengeschoßen, dem Erdgeschoss und dem vom Nebenhaus abgesetzten Dachgeschoss ist der Baukörper exakt auf die Höhenentwicklung des Geländes mit seinen terrassierten Flächen zugeschnitten. Je nach Lage verfügen die vier voneinander separierten Wohnebenen entsprechend der verschiedenen Geländeplateaus jeweils über Balkone oder Terrassen.

Im neuen Ensemble kommen das Haus Lindenberg und die historisch überlieferte Gartenanlage gemeinsam mit dem ergänzenden Neubau und begrünten Terrassenanlagen im Stadtbild wieder zur Geltung.

Der hohe Baugrund ermöglicht fünf verborgene Tiefgaragenstellplätze und ausreichend Platz für Fahrräder unter dem Gebäude und eine großzügige Wegeführung. Mit alternierenden, geschosshohen Öffnungen und einer klar gegliederten Fassade zeigt das neue Stadthaus eigenständige Eleganz, ohne die Wirkung der historischen Villa zu schmälern.

Geradlinig und  
doch *feinsinnig*





# DETAILS

# Haus Lindenberg & der *Neubau*



# EG



Ansicht Ost

## Der Neubau

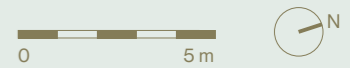
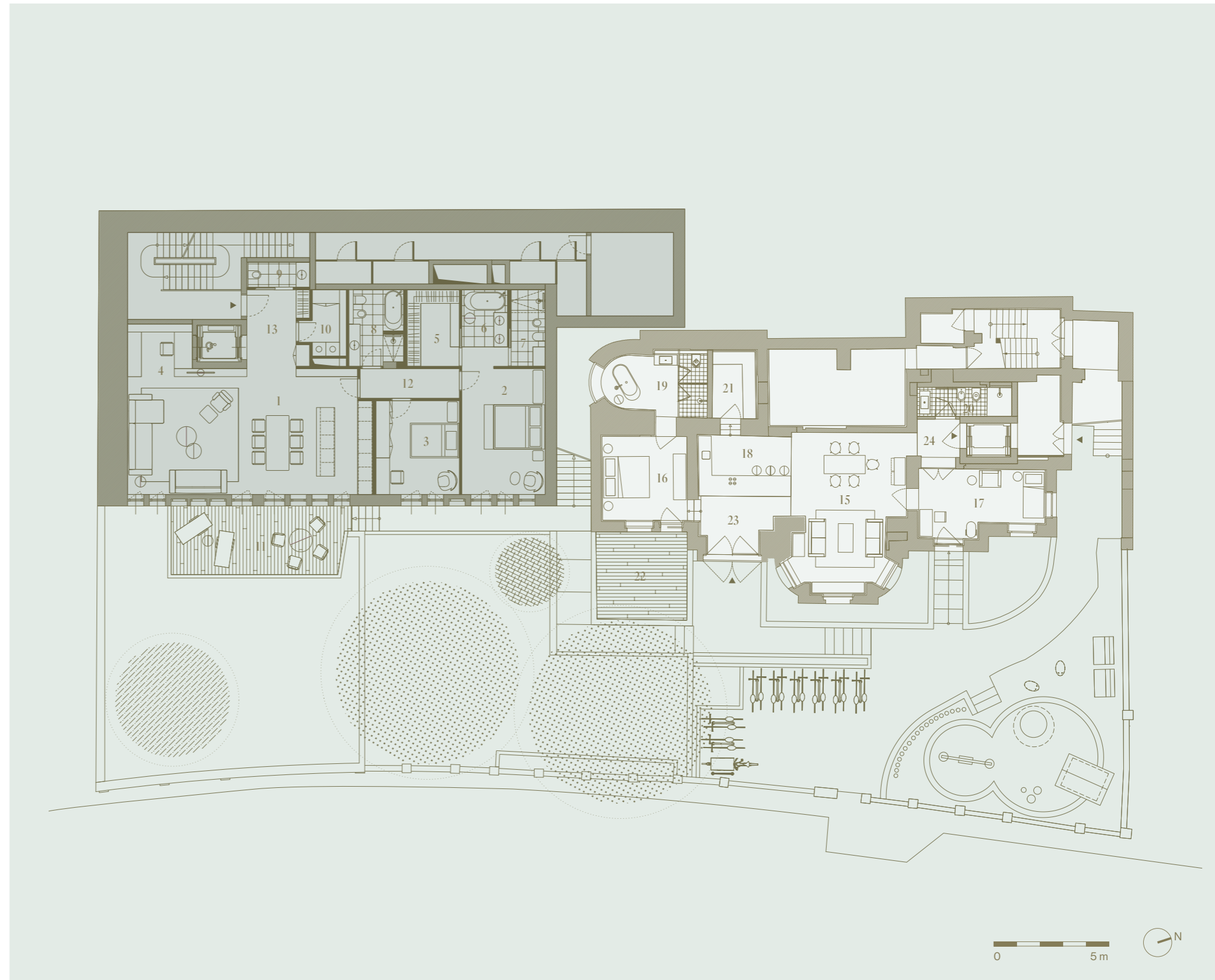
WOHNFLÄCHE GESAMT 163,24 m<sup>2</sup>

1 WOHNEN & ESSEN	57,94 m <sup>2</sup>	8 BAD II	7,73 m <sup>2</sup>
2 SCHLAFZIMMER	20,08 m <sup>2</sup>	9 WC	2,97 m <sup>2</sup>
3 ZIMMER	14,97 m <sup>2</sup>	10 HWR	4,92 m <sup>2</sup>
4 ARBEITEN	5,52 m <sup>2</sup>	11 TERRASSE	15,28 m <sup>2</sup>
5 ANKLEIDE	7,67 m <sup>2</sup>	12 DIELE	8,74 m <sup>2</sup>
6 BAD I (WANNE)	5,00 m <sup>2</sup>	13 FLUR	5,65 m <sup>2</sup>
7 BAD I (DUSCHE)	5,03 m <sup>2</sup>	14 FLUR (EN SUITE)	1,74 m <sup>2</sup>

## Haus Lindenberg

WOHNFLÄCHE GESAMT 110,95 m<sup>2</sup>

15 WOHNBEREICH	31,17 m <sup>2</sup>	20 BAD II	5,17 m <sup>2</sup>
16 SCHLAFZIMMER	13,56 m <sup>2</sup>	21 HWR	5,69 m <sup>2</sup>
17 ZIMMER	14,61 m <sup>2</sup>	22 TERRASSE	7,62 m <sup>2</sup>
18 KÜCHE	10,74 m <sup>2</sup>	23 DIELE	7,78 m <sup>2</sup>
19 BAD I (EN SUITE)	11,53 m <sup>2</sup>	24 FLUR	3,08 m <sup>2</sup>



# 1. OG



Ansicht Ost

## Der Neubau

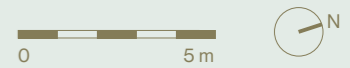
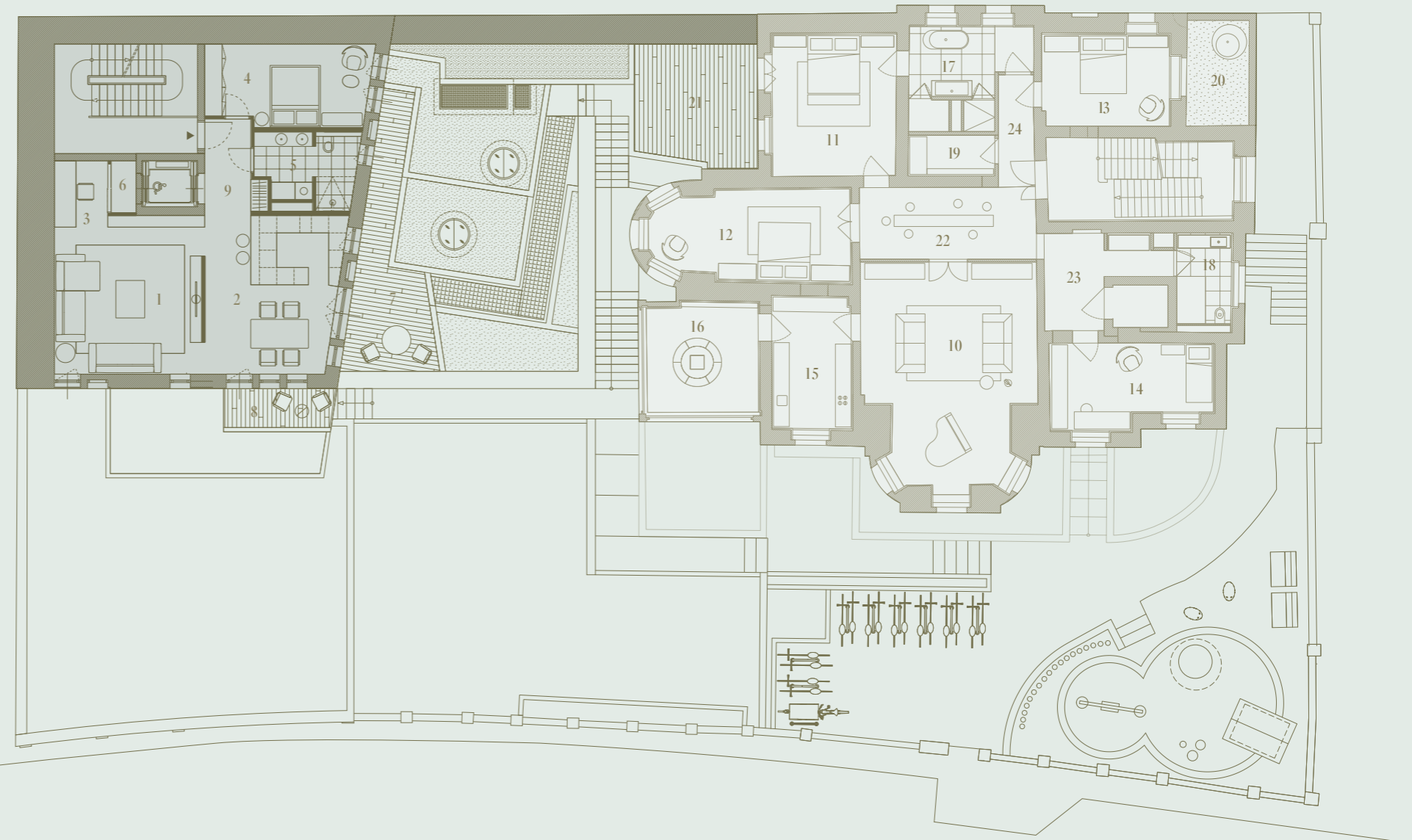
WOHNFLÄCHE GESAMT 100,04 m<sup>2</sup>

1 WOHNBEREICH	28,11 m <sup>2</sup>	6 HWR	1,58 m <sup>2</sup>
2 KOCHEN & ESSEN	25,47 m <sup>2</sup>	7 TERRASSE	8,61 m <sup>2</sup>
3 ARBEITEN	3,52 m <sup>2</sup>	8 BALKON	2,52 m <sup>2</sup>
4 SCHLAFZIMMER	15,87 m <sup>2</sup>	9 DIELE	6,06 m <sup>2</sup>
5 BADZIMMER	8,30 m <sup>2</sup>		

## Haus Lindenberg

WOHNFLÄCHE GESAMT 204,83 m<sup>2</sup>

10 WOHNBEREICH	41,80 m <sup>2</sup>	18 BAD II	5,96 m <sup>2</sup>
11 SCHLAFZIMMER I	21,09 m <sup>2</sup>	19 HWR	4,23 m <sup>2</sup>
12 SCHLAFZIMMER II	20,26 m <sup>2</sup>	20 LICHTHOF	3,95 m <sup>2</sup>
13 ZIMMER I	14,01 m <sup>2</sup>	21 TERRASSE	8,73 m <sup>2</sup>
14 ZIMMER II	15,38 m <sup>2</sup>	22 DIELE	15,25 m <sup>2</sup>
15 KÜCHE	12,61 m <sup>2</sup>	23 Garderobe	10,07 m <sup>2</sup>
16 WINTERGARTEN	14,47 m <sup>2</sup>	24 FLUR	4,80 m <sup>2</sup>
17 BAD I (EN SUITE)	12,22 m <sup>2</sup>		



# 2. OG



Ansicht Ost

## Der Neubau

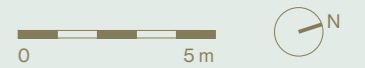
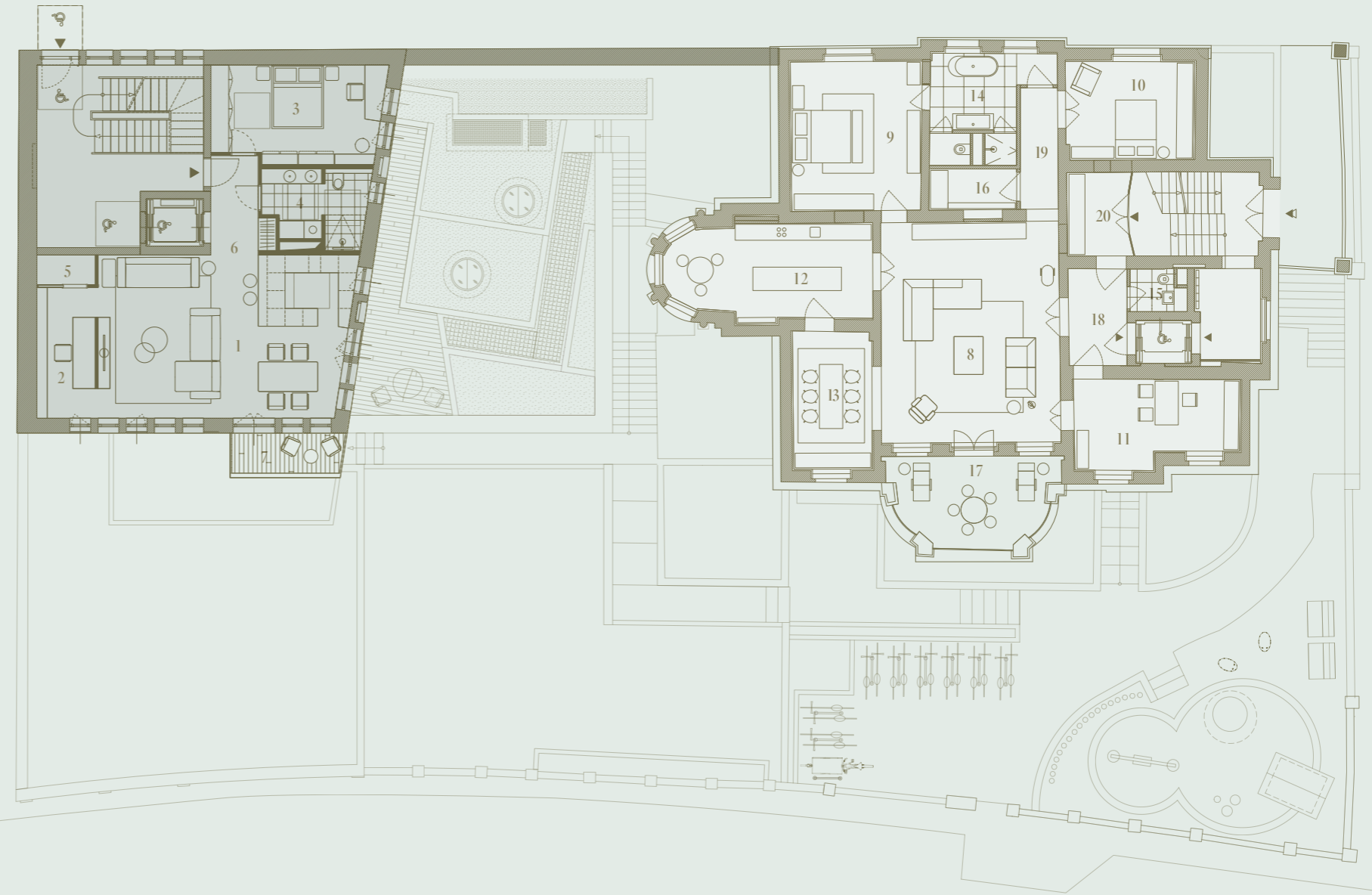
WOHNFLÄCHE GESAMT 92,28 m<sup>2</sup>

1 WOHNEN & ESSEN	46,12 m <sup>2</sup>	5 HWR	1,96 m <sup>2</sup>
2 ARBEITEN	8,82 m <sup>2</sup>	6 DIELE	6,00 m <sup>2</sup>
3 SCHLAFZIMMER	18,56 m <sup>2</sup>	7 BALKON	2,52 m <sup>2</sup>
4 BAD	8,30 m <sup>2</sup>		

## Haus Lindenberg

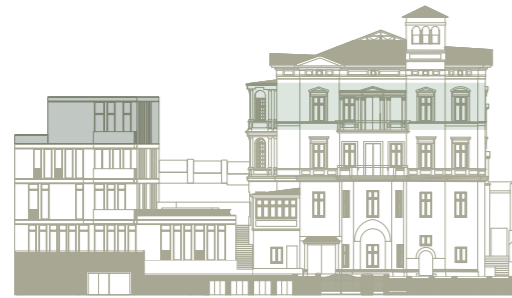
WOHNFLÄCHE GESAMT 179,36 m<sup>2</sup>

8 WOHNBEREICH	46,36 m <sup>2</sup>	15 BAD II	2,58 m <sup>2</sup>
9 SCHLAFZIMMER	22,92 m <sup>2</sup>	16 HWR	4,21 m <sup>2</sup>
10 ZIMMER I	14,78 m <sup>2</sup>	17 BALKON	7,94 m <sup>2</sup>
11 ZIMMER II	15,79 m <sup>2</sup>	18 FLUR I	6,65 m <sup>2</sup>
12 KÜCHE	21,75 m <sup>2</sup>	19 FLUR II	5,37 m <sup>2</sup>
13 ESSZIMMER	12,75 m <sup>2</sup>	20 EINGANGSBEREICH	6,12 m <sup>2</sup>
14 BAD I (EN SUITE)	12,16 m <sup>2</sup>		





# 3. OG



Ansicht Ost

## Der Neubau

WOHNFLÄCHE GESAMT 76,84 m<sup>2</sup>

1 WOHNEN & ESSEN	41,50 m <sup>2</sup>	4 HWR	1,60 m <sup>2</sup>
2 SCHLAFZIMMER	18,56 m <sup>2</sup>	5 BALKON	2,52 m <sup>2</sup>
3 BAD	6,60 m <sup>2</sup>	6 DIELE	6,06 m <sup>2</sup>

## Haus Lindenberg

WOHNFLÄCHE GESAMT 184,54 m<sup>2</sup>

7 WOHNBEREICH	46,36 m <sup>2</sup>	14 BAD II	6,46 m <sup>2</sup>
8 SCHLAFZIMMER	22,94 m <sup>2</sup>	15 HWR	4,24 m <sup>2</sup>
9 ZIMMER I	15,06 m <sup>2</sup>	16 TERRASSE	4,22 m <sup>2</sup>
10 ZIMMER II	16,10 m <sup>2</sup>	17 GARDEROBE I	10,05 m <sup>2</sup>
11 KÜCHE	21,67 m <sup>2</sup>	18 FLUR II	5,38 m <sup>2</sup>
12 ESSZIMMER	13,22 m <sup>2</sup>	19 EINGANGSBEREICH	6,34 m <sup>2</sup>
13 BAD I (EN SUITE)	12,18 m <sup>2</sup>		



# DG



Ansicht Ost

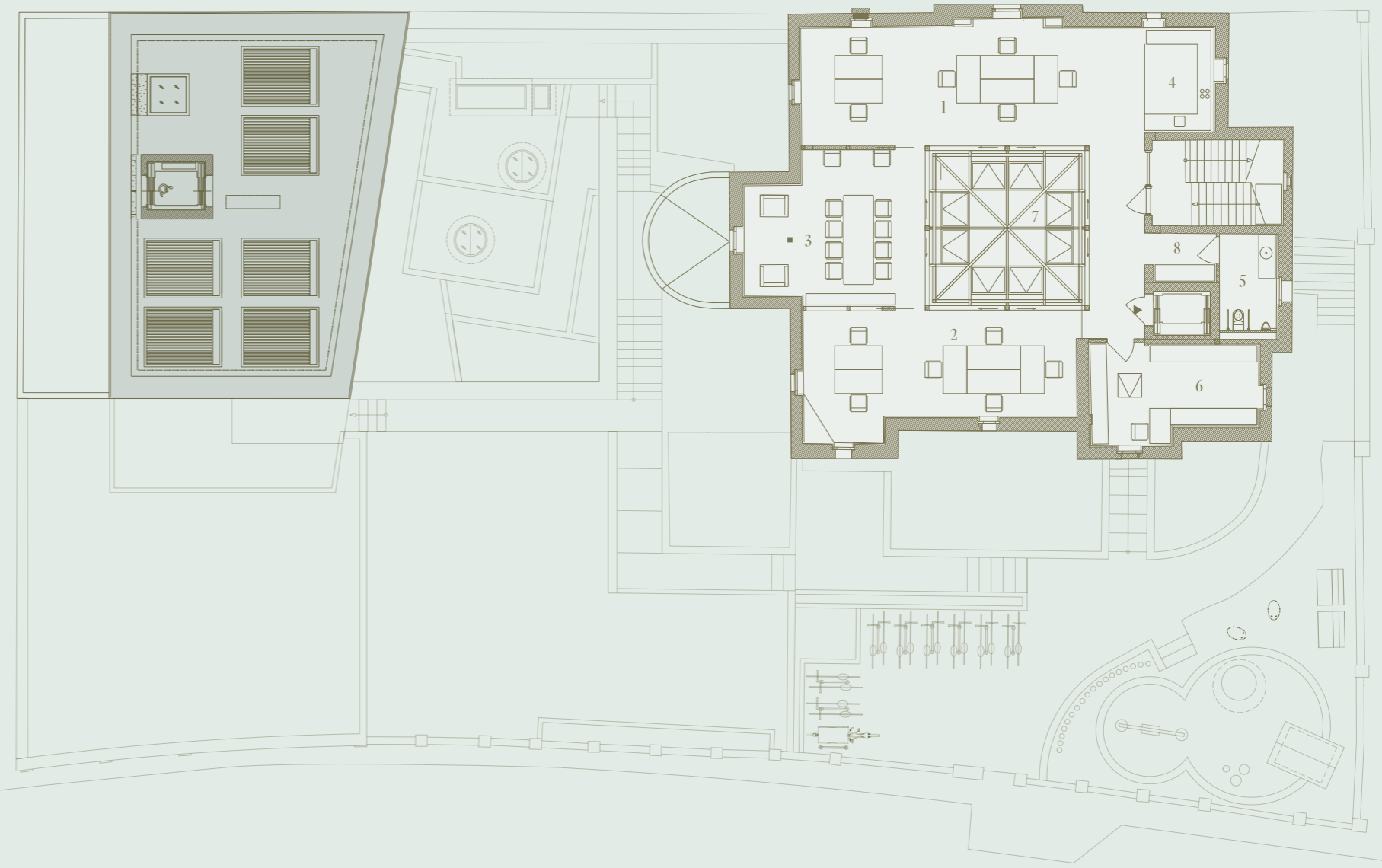
## Haus Lindenberg

GEWERBEFLÄCHE GESAMT 179,36 m<sup>2</sup>

1 BÜRO I	43,75 m <sup>2</sup>	5 WC	2,85 m <sup>2</sup>
2 BÜRO II	33,36 m <sup>2</sup>	6 LAGER	3,02 m <sup>2</sup>
3 MEETING RAUM	26,38 m <sup>2</sup>	7 ATRIUM	23,16 m <sup>2</sup>
4 TEEKÜCHE	6,19 m <sup>2</sup>	8 GARDEROBE	12,03 m <sup>2</sup>

Haus Lindenberg

GEWERBEEINHEIT



0 5 m



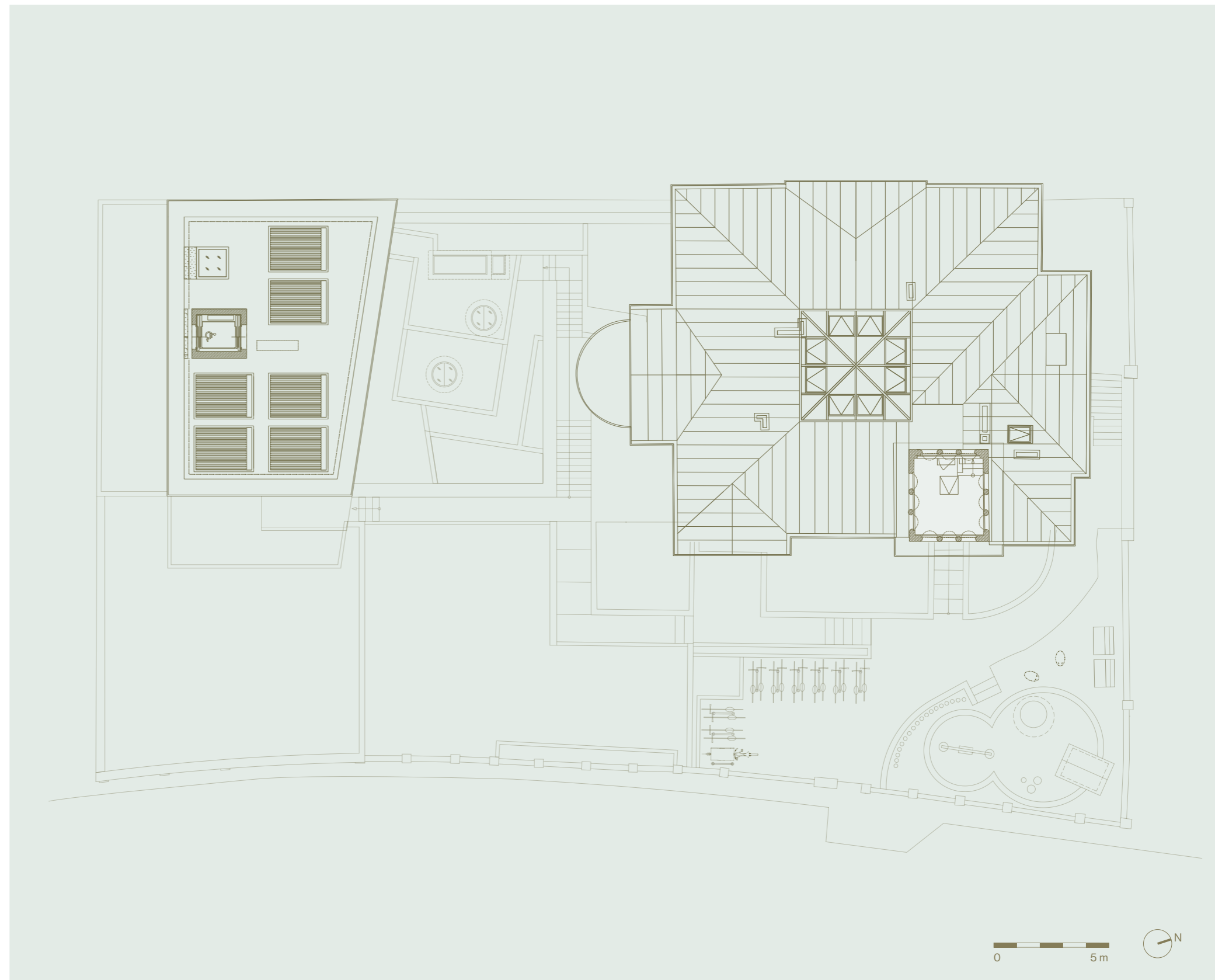
# Turm



*Ansicht Ost*

Haus Lindenberg

Haus Lindenberg

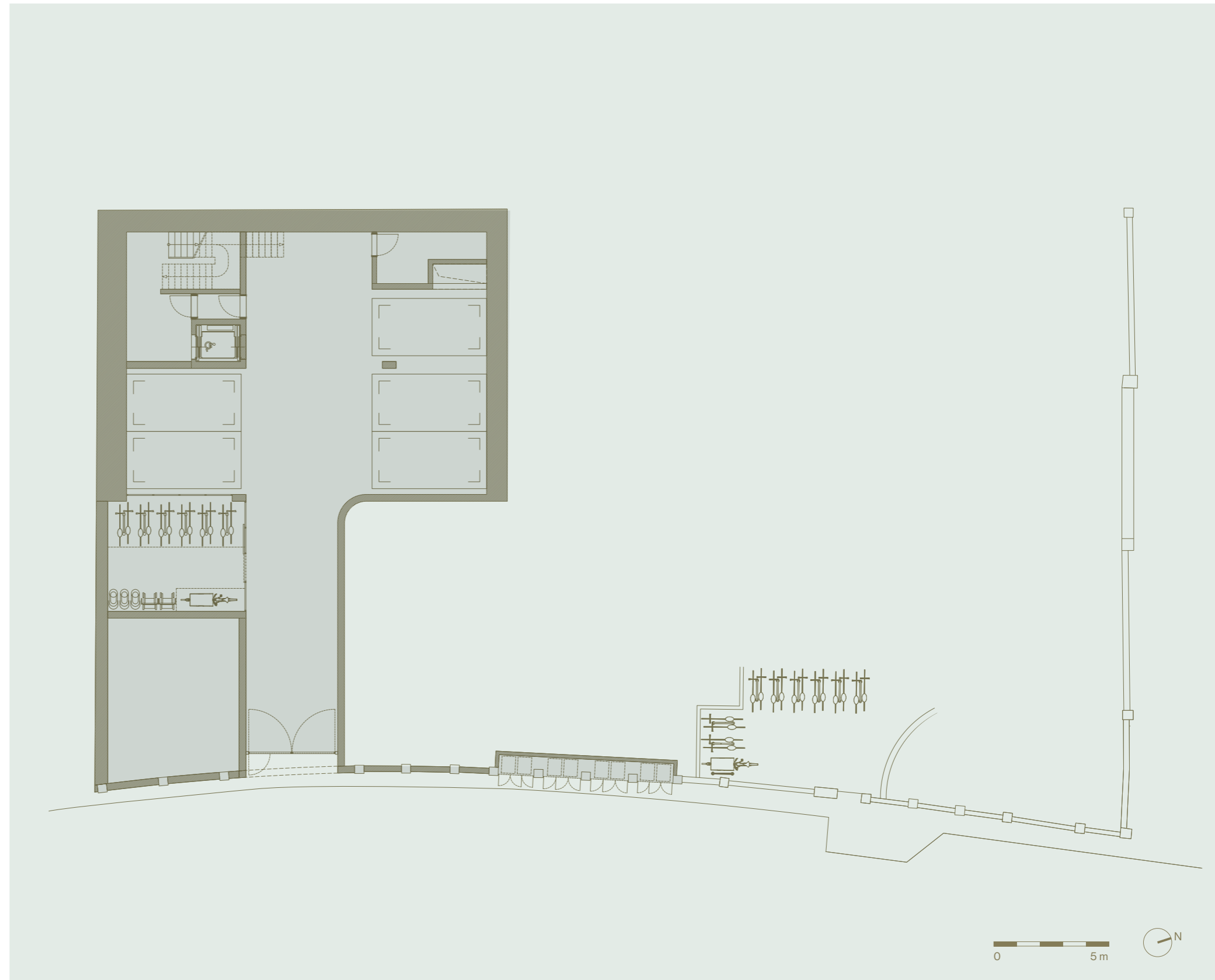


# TG



*Ansicht Ost*

**Der Neubau**  
FLÄCHE GESAMT 245,03 m<sup>2</sup>



# Wohnflächen

## Haus Lindenberg

Nr.	Nutzung	Lage	WE	BGF in m <sup>2</sup>	Wfl in m <sup>2</sup>
1	Wohnen	EG	TE 1	238,30	110,95
2	Wohnen	1. OG	WE 1	315,41	204,38
3	Wohnen	2. OG	WE 2	272,16	179,36
4	Wohnen	3. OG	WE 3	261,49	184,54
5	Gewerbe	DG	WE 4	259,53	170,84
				<b>346,89</b>	<b>850,52</b>

## Der Neubau

Nr.	Nutzung	Lage	WE	BGF in m <sup>2</sup>	Wfl in m <sup>2</sup>
		TG		314,69	
6	Wohnen	EG	WE 5	318,56	163,24
7	Wohnen	1. OG	WE 6	179,08	100,04
8	Wohnen	2. OG	WE 7	161,73	92,28
9	Wohnen	3. OG	WE 8	161,72	76,84
		DG		116,83	
				<b>1.252,61</b>	<b>432,40</b>



# Das Objekt auf einem *Blick*

## Anlagentyp

Immobilie, Teileigentumseinheiten  
Aufteilung nach § 8 Wohnungseigentumsgesetz

## Anschrift

Methfesselstraße 23/25  
10965 Berlin

## Initiator/Bauträger/Verkäufer

REINVESTA Grundstücks- und Verwaltungsgesellschaft 7. Wohnen mbH  
Kurfürstenstraße 131 A, 10785 Berlin  
Geschäftsführung: Jörg Apelt

## Architekt

Gnädinger Architekten  
Heidestraße 3  
14109 Berlin

## Generalunternehmer

J & J Bau und Bauträger GmbH  
Regensburger Straße 15  
06132 Halle (Saale)

## Baubegleitendes Qualitätscontrolling

TÜV SÜD Industrie Service GmbH  
Bautechnik Leipzig  
Wiesenring 2  
04159 Leipzig

## Bestand

Stark sanierungsbedürftige Wohngebäude  
„Haus Lindenberg“ in der Methfesselstraße 23,  
10965 Berlin

## Anzahl Einheiten

4 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit

## Wohnungsgrößen

ca. 110 m<sup>2</sup> – ca. 204 m<sup>2</sup>

## Gewerbeeinheit

ca. 170 m<sup>2</sup>

## Neubau

Erstellung eines exklusiven Neubaus  
in der Methfesselstraße 25, 10965 Berlin  
mit einer Tiefgarage und 5 Stellplätzen

## Anzahl Einheiten

4 Wohnungen

## Wohnungsgrößen

ca. 76 m<sup>2</sup> – ca. 163 m<sup>2</sup>

## KFW Förderung

**ALTBAU** Effizienzhaus Denkmal EE  
**NEUBAU** Effizienzhaus 40 QNG

## Bauleistung

umfassende Sanierung und Modernisierung,  
sowie die Erstellung eines Neubaus vgl.  
dazu Baubeschreibung

## Projektstatus/Baugenehmigung

Baugenehmigung wurde 25.09.2023 erteilt

## Bezugsfertigkeit (*geplant*)

IV. Quartal 2026

## Gesamtfertigstellung (*geplant*)

II. Quartal 2027, entsprechende Angaben sind dem  
notariellen Kaufvertrag zu entnehmen

## Erwerbsnebenkosten (*Prognose*)

ca. 8,5 % des Kaufpreises (derzeit 6,5 % Grunderwerbsteuer,  
ca. 2,0 % Notar- und Gerichtskosten, Kosten für Finanzierungsgrundschuld), zzgl. Bereitstellungszinsen

## Verwaltungskosten je Wohneinheit

WEG-Verwaltung (Verwaltung nach Wohnungseigentumsgesetz) monatlich netto 25,00 € zzgl. MwSt.  
Verwaltung Sondereigentum wird individuell vereinbart

## Instandhaltungsrücklagen (*Kalkulationsbasis*)

anfänglich monatlich 0,50 €/m<sup>2</sup> (Beschlussfassung  
in der ersten Eigentümerversammlung)  
Durchschnittliche Mieterwartung ca. 20,00 €/kalt/m<sup>2</sup>

## Abschreibungen/Denkmalabschreibungen

Kapitalanleger – erhöhte AfA gemäß § 7i EstG  
8 Jahre x 9 % und 4 Jahre x 7 % des begünstigten  
Sanierungsaufwandes gemäß § 7i EstG

## Eigennutzer – erhöhte AfA gemäß § 10f EstG

10 Jahre x 9 % des begünstigten  
Sanierungsaufwandes gemäß § 7i EstG

## Lineare Abschreibungen

40 Jahre x 2,5 % des Altbausubstanzanteils

## Abschreibungen Neubau

Kapitalanleger – 3,0 % AfA auf die Neubausubstanz gem.  
§7 Abs. 4 EStG (lineare Abschreibung).

Die Bundesregierung plant alternativ die Einführung einer  
degressive AfA in Höhe von 6% des Neubauanteils. Die  
Endgültige Entscheidung steht noch aus.

# Das Energiekonzept

## Haus Lindenberg

Unter Verwendung moderner Anlagentechnik ist eine größtmögliche Verringerung des Energiebedarfs, im Vergleich zur Bestandssituation, zu erreichen. Es werden Dämmmaßnahmen am Innenputz, Dachflächen und Gründungssohlen ausgeführt. Die Wärmeversorgung folgt über eine zentral angeordnete Pelletheizung im Technikraum des Erdgeschosses. Diese ermöglicht ein nahezu CO<sub>2</sub>-neutrales Heizen. Unter Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Vorgaben wird ein förderfähiger KfW-Denkmal EE Standard erreicht.

## Der Neubau

Die zentrale Wärmeerzeugung erfolgt über Luft-Wasser-Wärmepumpe. In den Wohnungen wird eine Fußbodenheizung installiert. Die zentrale Warmwasserbereitung erfolgt über die Heizungsanlage. Nach GEG wird auf dem Dach zusätzlich eine solarthermische Anlage installiert. Mit weiteren Maßnahmen wird ein förderfähiger KfW-Effizienzhaus Standard 40 QNG erreicht.

# Qualitätscontrolling mit dem TÜV-Süd



## Baubegleitendes Qualitätscontrolling

- baubegleitende Baustellenbegutachtungen zur Beurteilung der Bauqualität und des Leistungsstandes
- gutachterliche Betreuung der Abnahme (optional)

[www.tuvsud.com/bt-bauwerke](http://www.tuvsud.com/bt-bauwerke)

Die Verkäufer haben mit der TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Bautechnik Leipzig, Wiesenring 2, 04159 Leipzig einen Vertrag über ein Baubegleitendes Qualitätscontrolling abgeschlossen. Inhalt des Vertrages sind u.a. regelmäßige Begehungen im Rahmen des Bauablaufs, deren Ergebnisse in Zwischenberichten dokumentiert werden. So ist größtmögliche Transparenz im Bauablauf für den Erwerber geboten.



---

GNÄDINGER ARCHITEKTEN

# Architektur *schafft* Raum

Rolf Gnädinger arbeitet seit 1996 als selbständiger Architekt in Berlin. Internationales Renommee erlangte er 2009 mit dem Ottobock Science Center am Potsdamer Platz. Seitdem hat er mit seinem ebenso international wie interdisziplinär besetzten Team eine Vielzahl von Wohn- und Gewerbebauten geplant und realisiert. Jedem seiner Bauten liegt eine zeitlose Ästhetik zugrunde, die über die Funktionalität der Raumaufteilung hinausweist. So trägt auch die Methfesselstraße 23 seine ganz persönliche Handschrift.

Das breite Portfolio, das von der Sanierung historischer Bauten bis hin zu modernen Gewerbeanlagen reicht, zeugt von seiner Fähigkeit, auf hohem gestalterischen, funktionalem und technischem Niveau zu entwerfen, planen und realisieren. Rolf Gnädinger steht somit für eine Architektur, die mehr ist als die Errichtung von Gebäuden – sie ist die Schaffung von Räumen, in denen Menschen wirklich leben möchten.





REINVESTA

# Bleibende *Werte* schaffen

REINVESTA steht seit über 28 Jahren für Vertrauen, Innovation und lokale Expertise im Herzen Berlins – und weit darüber hinaus. Als passionierte Projektentwickler und Wohnimmobilienspezialisten gestalten wir leidenschaftlich und ganzheitlich anspruchsvolle Objekte, die heute und in der Zukunft begeistern werden.

Unser Geheimnis? Wir verbinden traditionelle Werte mit frischen Perspektiven. Wir kennen die Feinheiten des lokalen Marktes und entdecken so das verborgene Potential von Immobilien. Durch die Entwicklung von wirtschaftlichen und zugleich intelligenten Nutzungskonzepten schaffen wir Mehrwerte, die nachhaltig überzeugen. Unser Ziel ist es, nicht nur zu investieren, sondern Räume mit Leben zu füllen und langfristig Wert zu generieren.

Unser Team vereint breitgefächerte Erfahrungen aus verschiedenen Kernbereichen der Immobilienwirtschaft. Vertrauen Sie auf REINVESTA, um die Zukunft der Immobilienbranche aktiv mitzugestalten.



Haus Lindenberg

## REINVESTA

REINVESTA Grundstücks- und Verwaltungsgesellschaft 7. Wohnen mbH  
Kurfürstenstraße 131 a  
10785 Berlin

## KONZEPT & GESTALTUNG

Sinja Schwarz - sinjaschwarz.de

## BILDNACHWEIS

**S. 10-11** Architect 's Eye - alamy.de **S. 12** travelpix - alamy.de **S. 16** Christian Hernandez **S. 17** Mickis-Fotowelt - shutterstock.com, miniseries - iStock.com, Cavan - stock.adobe.com, lechatnoir - iStock.com **S. 20** Lasse Bergqvist - unsplash.com, zenaphoto - iStock.com, markus gröteke/EyeEm - stock.adobe.com, miniseries - iStock.com **S. 21** Mickis-Fotowelt - shutterstock.com **S. 22** Stadtpampa **S. 36** Wirestock - iStock.com **S. 41** Baloncici - iStock.com **S. 44-45** kaboompics.com **S. 46** abakfarell - stock.adobe.com **S. 60** ismagilov - iStock.com

## ANGABEN- UND HAFTUNGSVORBEHALT

Alle in dieser Broschüre bereitgestellten Informationen spiegeln den aktuellen Entwurfsstand zum Zeitpunkt der Veröffentlichung wider und sind unverbindlich. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie Unveränderlichkeit der Grundrisse, Ansichten und sonstigen Angaben wird nicht übernommen. Bei allen Grundrissen handelt es sich um Beispiele, die nicht maßstabsgetreu sind. Bei den Maßangaben handelt es sich um Circa-Größen. Es gelten maßgeblich die Angaben des jeweils notariell beurkundeten Kaufvertrages zwischen Verkäufer und Käufer. Sämtliche Illustrationen sind freie künstlerische Darstellungen. Die abgebildeten Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände sind als Möblierungs- bzw. Ausstattungsbeispiel zu verstehen und gehören nicht zum Leistungsumfang. Der Herausgeber und der Eigentümer behalten sich jederzeit das Recht vor, die Bau- und/oder Ausstattungsbeschreibung sowie die Bauausführung ohne gesonderte Ankündigung zu ändern. Ansprüche auf Schadensersatz im Zusammenhang mit fehlerhaften, unrichtigen oder unvollständigen Angaben sind ausgeschlossen.

Stand Februar 2024



[www.hauslindenberg.com](http://www.hauslindenberg.com)