



*Bullerbü im Nordwesten Berlins*



Immobiliensalon

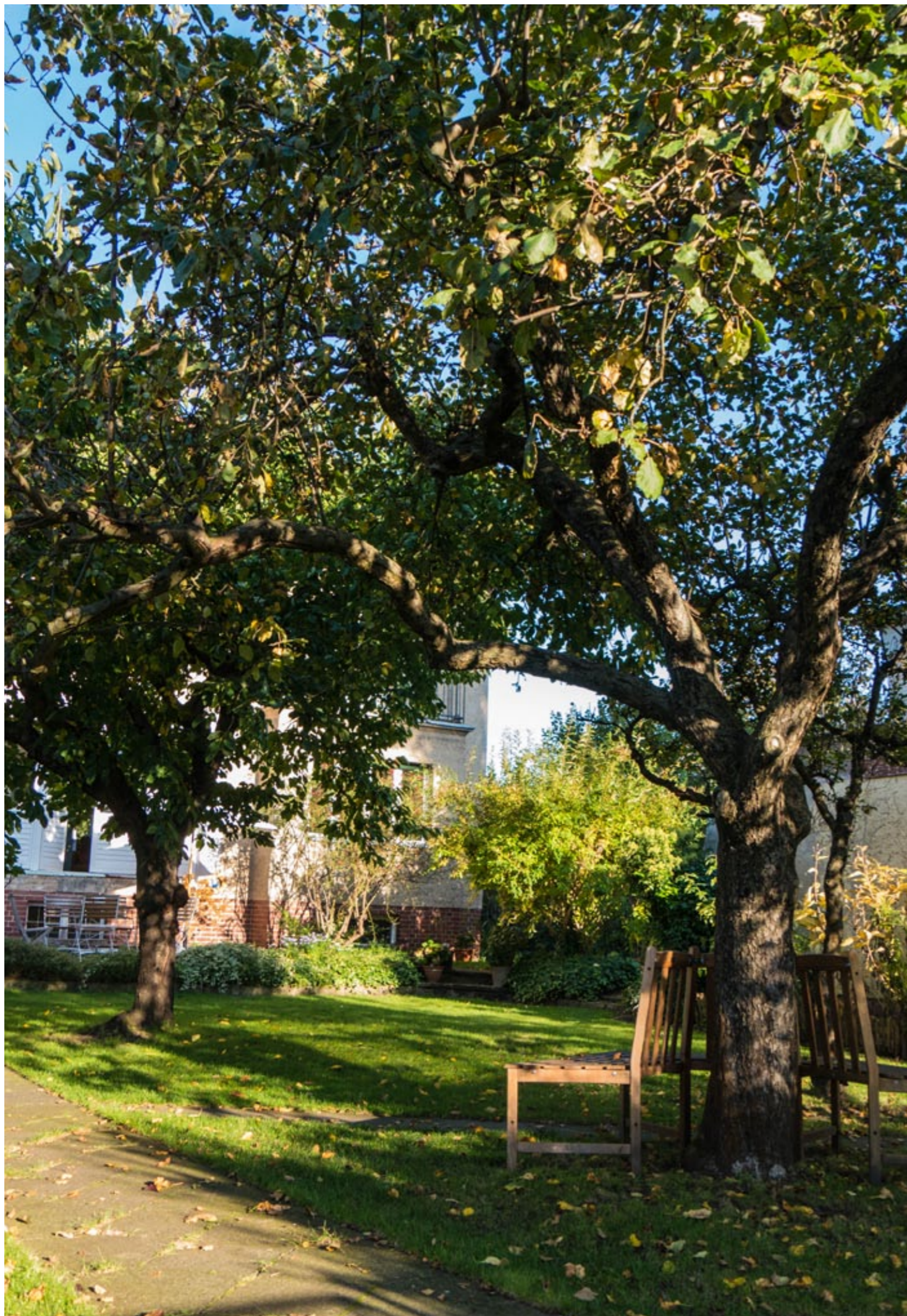
BERLIN



Man lebt derart im Überflus,  
korrekt und auf eingefahrenem Gleis,  
dass die Sehnsucht jetzt in eine  
andere Sehnsucht umschlägt:  
zum Naturbelassenen  
und Schnörkellosen,  
zum Ungeschliffenen  
und Authentischen.

Alain de Botton  
Glück und Architektur  
Von der Kunst, daheim zu Hause zu sein  
S. Fischer Verlag, 2008





*Nassenheider Weg 8 ~ 13509 Berlin*

Baujahr .....	1954
Grundstücksfläche .....	ca. 647 m <sup>2</sup>
Wohnfläche .....	ca. 155 m <sup>2</sup>
Nutzfläche .....	ca. 119 m <sup>2</sup>
Doppelgarage .....	ca. 34 m <sup>2</sup>
Heizung .....	Gas
Endenergieverbrauch .....	205,55 kWh/(m <sup>2</sup> .a)
Preis .....	720.000 EUR
Provision .....	5 % zzgl. MwSt.



## *Freiheit und Geborgenheit*

Wie in Astrid Lindgrens Büchern können Kinder hier frei und unbeschwert herumtollen. Vorzüglich ist der Geschmack der alten Apfelsorten und es gibt viel zu entdecken in dem liebevoll angeordneten Obst-, Gemüse- und Blumengarten.



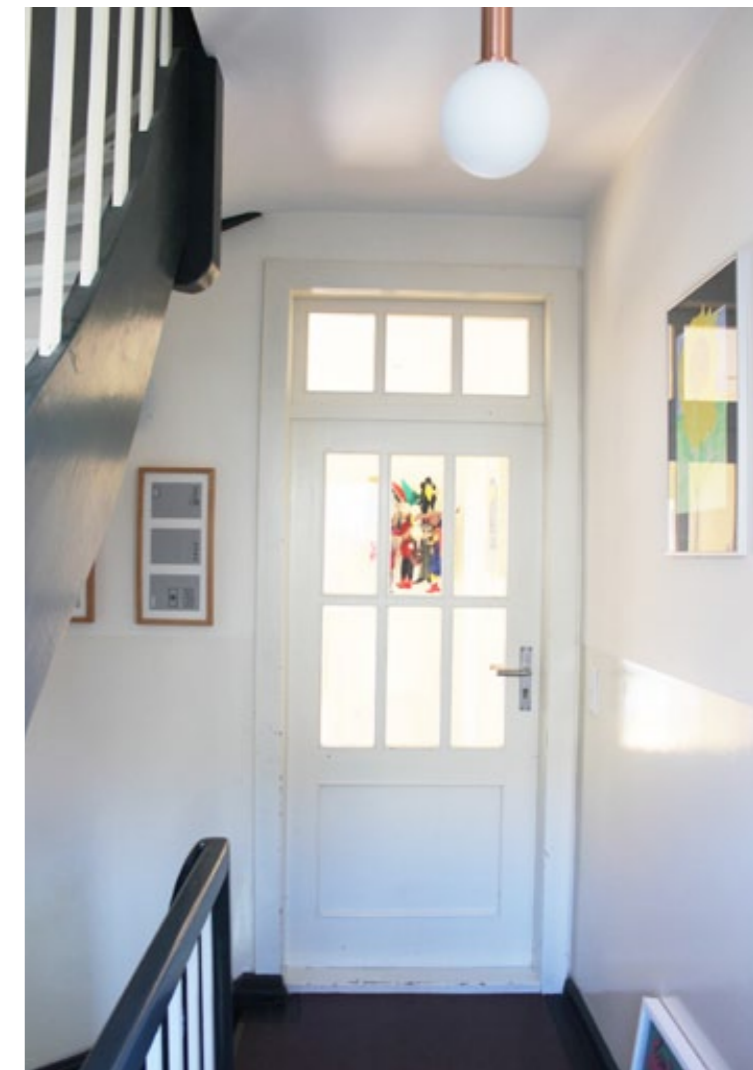


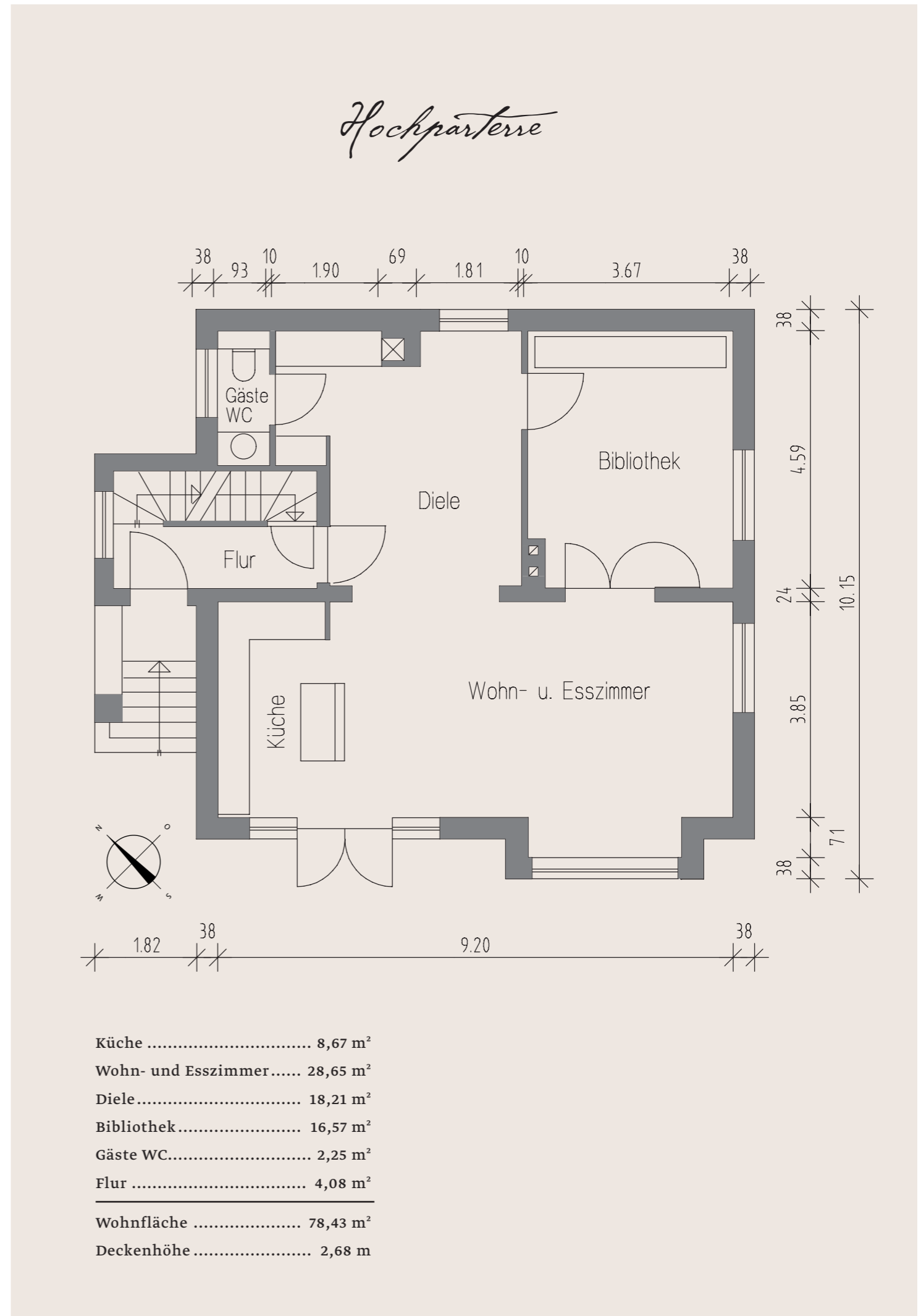
## Architektur

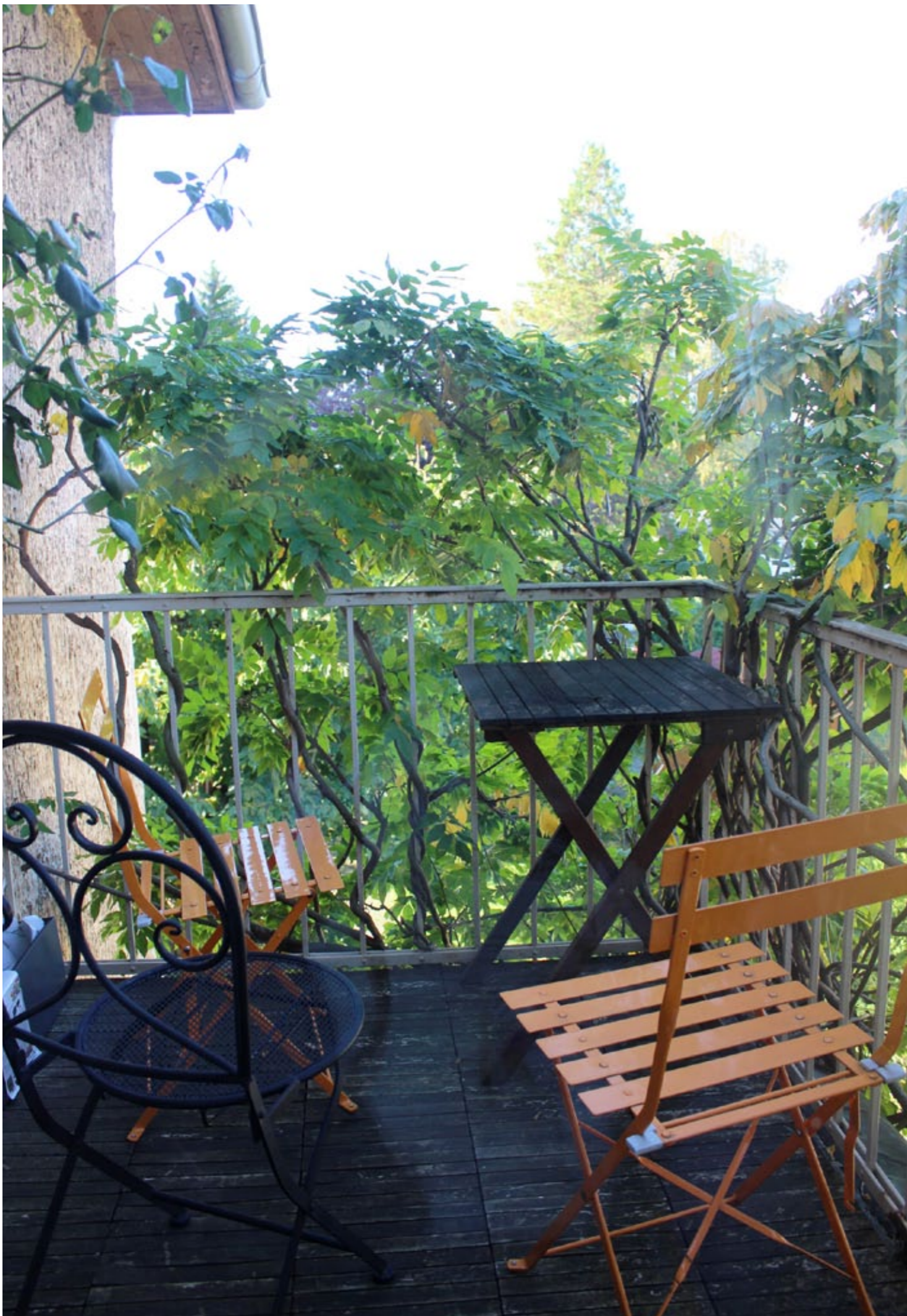
Im Stil der 30er Jahre entworfen, wurde das Haus 1954 für die Bauherren Hans und Rolf Menzel fertig gestellt.

2001 erfolgte ein Umbau zum Einfamilienhaus und eine Teilsanierung (Elektrik, Leitungen, Sanitäranlagen, neue Böden, Türen und Fenster überarbeitet oder erneuert).

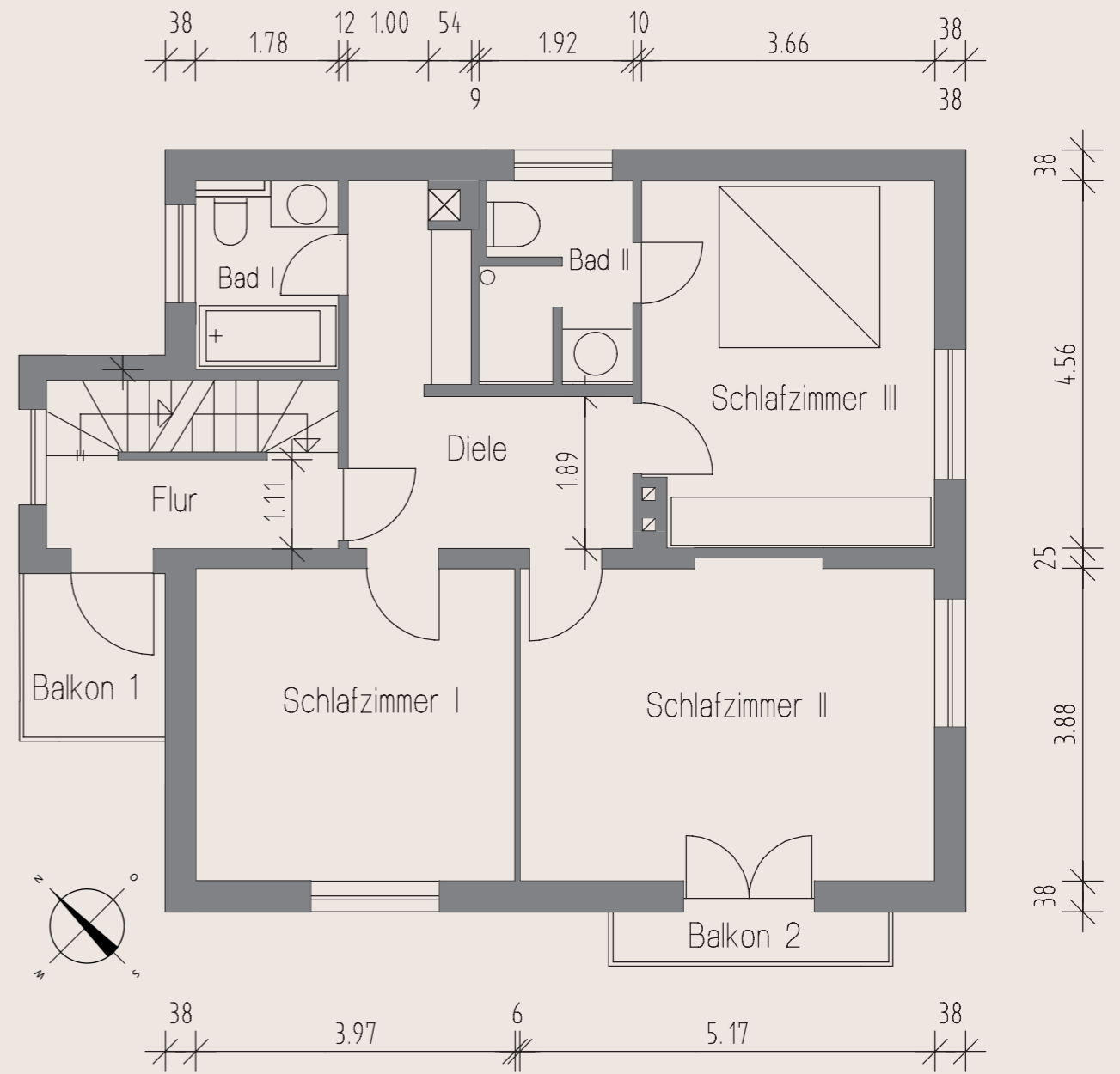
Das Objekt wurde seitdem kontinuierlich instand gesetzt. Zum Beispiel wurden vor einigen Jahren neue, isolierende Rollläden aus Aluminium in die Original-Kästen montiert. Vor Kurzem wurde eine Rückstauklappe eingebaut und das hausseitige Abflussrohr ausgetauscht.







## Obergeschoss



Schlafen 1 .....	15,40 m <sup>2</sup>
Schlafen 2 .....	20,25 m <sup>2</sup>
Schlafen 3 .....	16,39 m <sup>2</sup>
Bad 1.....	3,99 m <sup>2</sup>
Bad en suite .....	4,49 m <sup>2</sup>
Diele.....	11,55 m <sup>2</sup>
Flur .....	4,08 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Wohnfläche .....	76,16 m <sup>2</sup>
Deckenhöhe .....	2,65 m

Balkon 1.....	3,58 m <sup>2</sup>
Balkon 2.....	2,17 m <sup>2</sup>



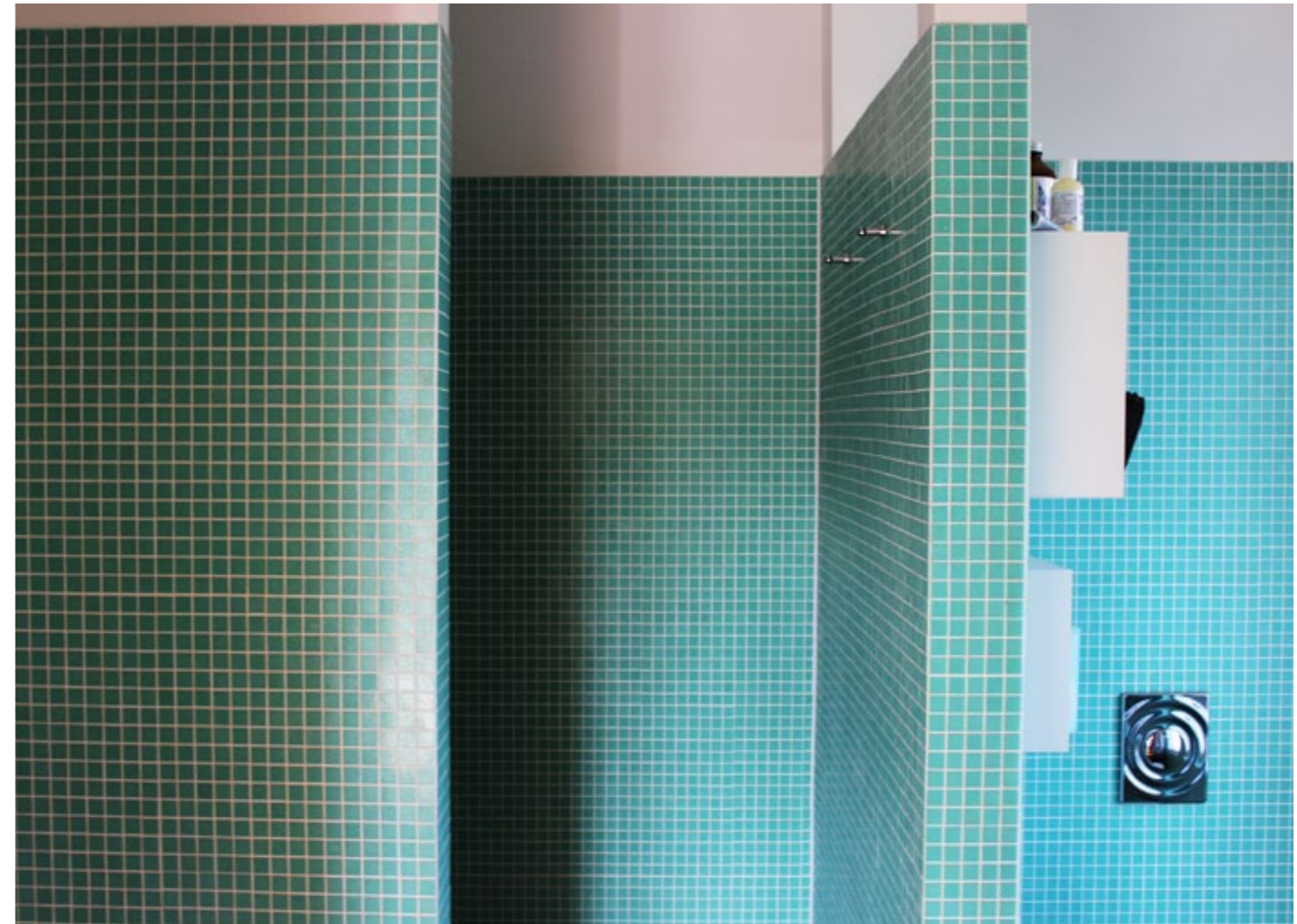


## Ausstattung

Eichenparkett im Fischgrätmuster, sieben mm stark, im Hochparterre

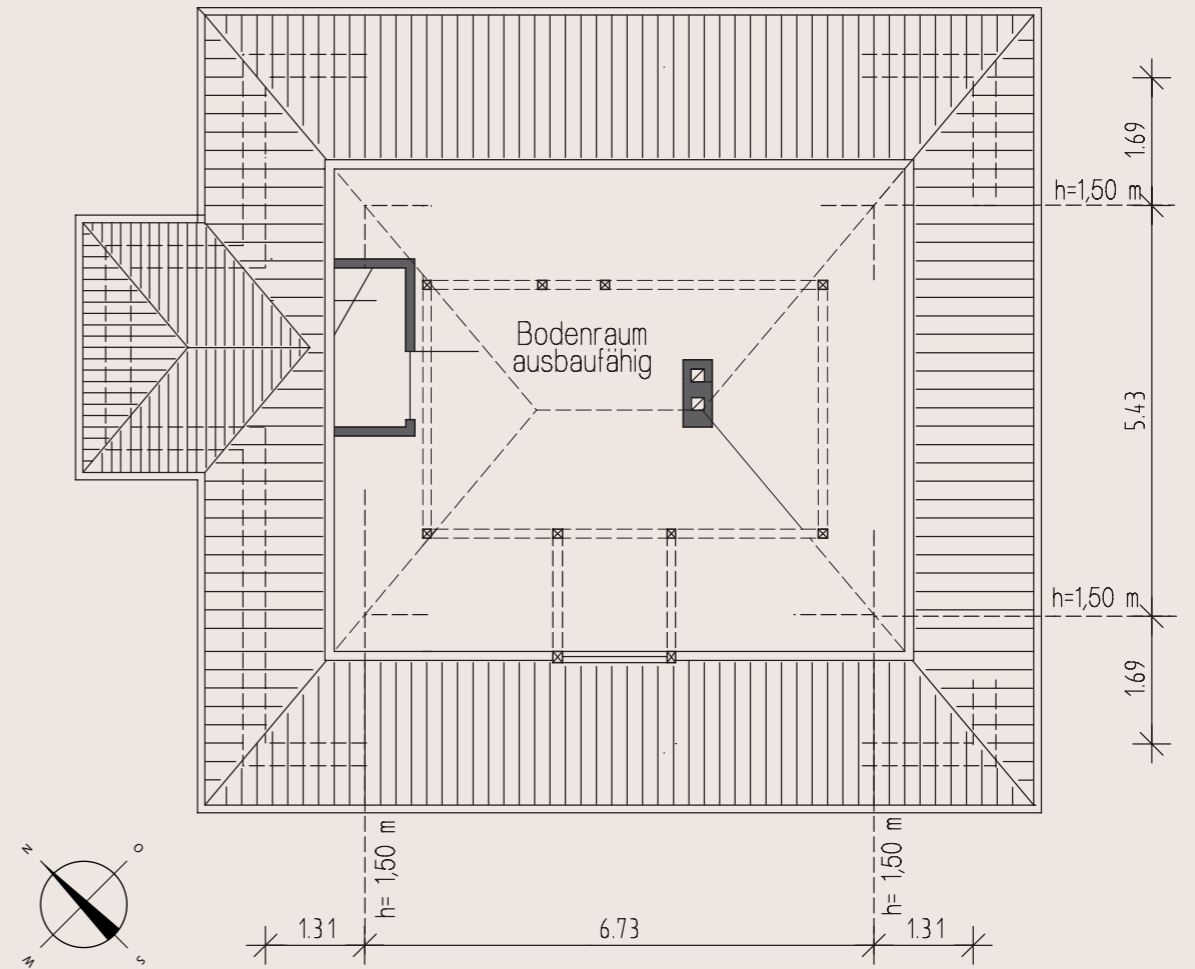
Pflegeleichter Korkboden im klassischen Honigton im Obergeschoss. Das Naturmaterial dämpft den Schrittschall, hat eine isolierende und antistatische Wirkung und ist wasserundurchlässig.

Bisazza-Mosaikfliesen im Bad en suite





## Dachgeschoss

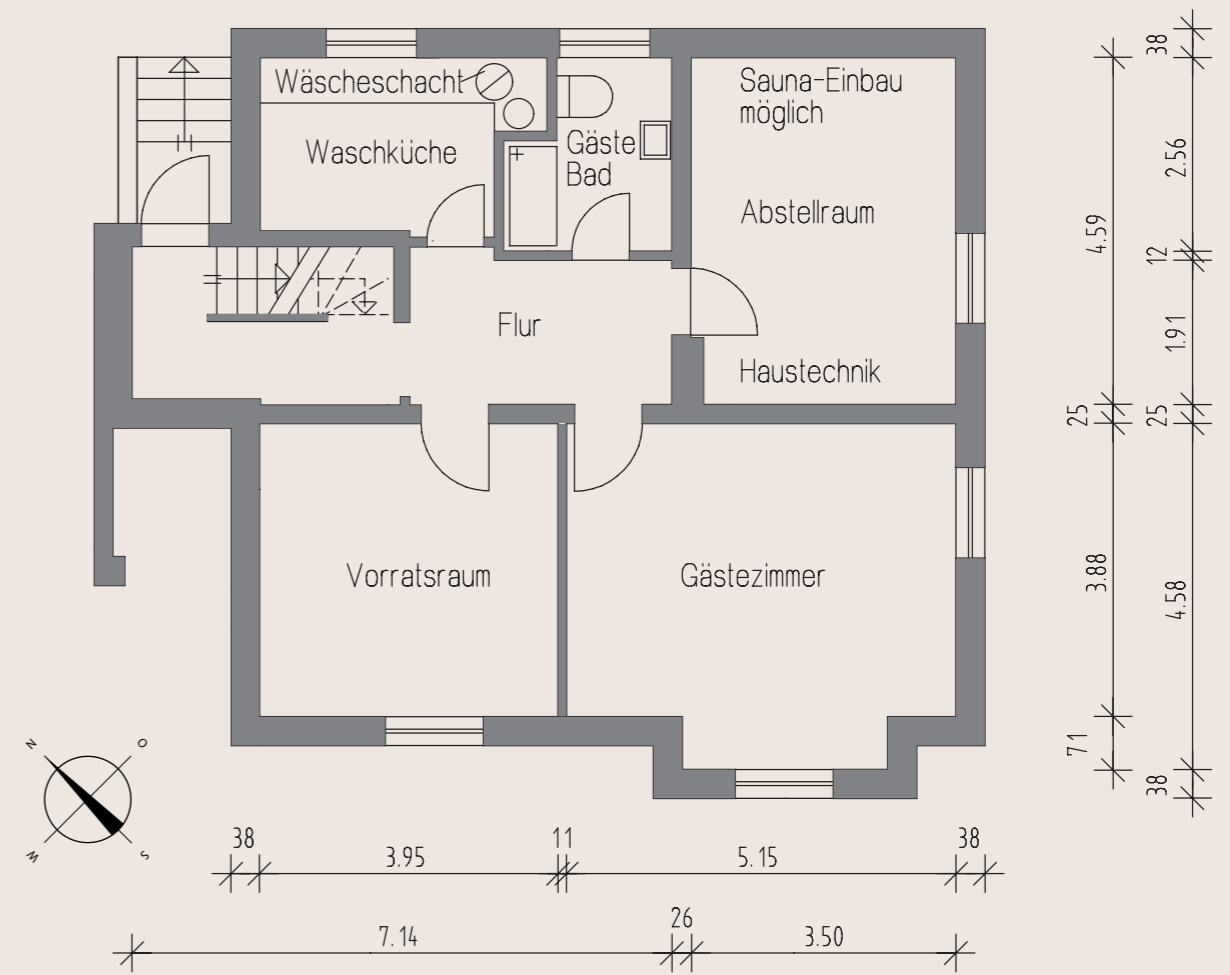


Bodenraum (Nutzfläche) ca. 35,50 m<sup>2</sup>

Ausbau des Dachgeschosses möglich laut mündlicher Aussage von Herrn Stahl (Bauaufsicht Bezirksamt Reinickendorf) und Herrn Schütter (Stadtplanung) vom 07.12.2017.



## Souterrain



Haustechnik/ Abst.....	15,95 m <sup>2</sup>
Vorratsraum.....	15,32 m <sup>2</sup>
Gästezimmer.....	21,88 m <sup>2</sup>
Waschküche.....	7,90 m <sup>2</sup>
Bad.....	4,94 m <sup>2</sup>
Flur.....	11,83 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche.....</b>	<b>77,82 m<sup>2</sup></b>
Deckenhöhe.....	2,01 m

2014 Austausch der kompletten Heizungsanlage  
2016 Austausch des Warmwasserspeichers  
Erdgas für Heizung, Warmwasser und Kochen



Wirtschaftsweg zwischen Haus und Kleingartenkolonie Borsigau

## *Nachbarschaft*

Das Gebiet der heutigen Siedlung Borsigau umfasst einen langgestreckten Geländestreifen zwischen der Leuenberger Zeile im Südwesten und der Grünanlage „Drachewiese“, bzw. der Kleingartenkolonie Borsigau im Nordosten.

In den 30er Jahren wurden die heutigen Straßen angelegt und die ersten Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet. Auf einem Aufteilungsplan des Borsiggeländes von 1932 ist von der Gartenstadt „Borsig's Aue“ am Bahnhof Tegel die Rede.

Die Straßen der Wohnsiedlung Borsigau waren anfangs mit Nummern bezeichnet und erhielten erst 1961 die heutigen Benennungen nach Orten in der Mark Brandenburg. So wurde die Straße 174 in Nassenheider Weg umbenannt. Nassenheide ist ein Ort bei Oranienburg, bekannt durch Funde aus der Bronzezeit.



Nassenheider Weg



Vom Haus zu sehen die Drachenwiese mit Kinderspielplatz

Berlin - Borsigwalde an der Straße 174 Nr. 8  
 im Grundbuche von Berlin - Wittenau unter Bd. 109 Bl. 3173  
 HAN S U. ROLF  
 für Herrn Heinrich Menzel.

nach amtlichen Unterlagen und örtlichem Befunde.  
 Die Richtigkeit wird bescheinigt.

Berlin-Tegel, den 24. April 1952  
 öffentl. bestellter Vermessungsingenieur  
 Georg Schulz  
 Berlin-Tegel, Forststr. 60, Forsthaus

Die Übereinstimmung der Straßens- und Baufluchtlinien mit dem unter dem 4. Januar 1937 förmlich festgestellten Bebauungsplan wird hiermit bescheinigt.  
 Berlin-Wittenau, den 26. 5. 1952  
 Amt für Vermessung  
 Reisinger Ha

**Flächennachweis:**

Ganzes Grundstück: nach dem Kataster.  
 L. B. Nr. 2952, Flur 3, von Wittenau.  
 Flurstück  $\frac{2011}{5}$  = 647 qm

Baugrundstück:  
 $647 - (50 \times 18,00) =$  557,00 qm

Zulässige Bebauung:  
 $557,00 \times \frac{2}{10}$  (Baukl. II) = 111,40 qm

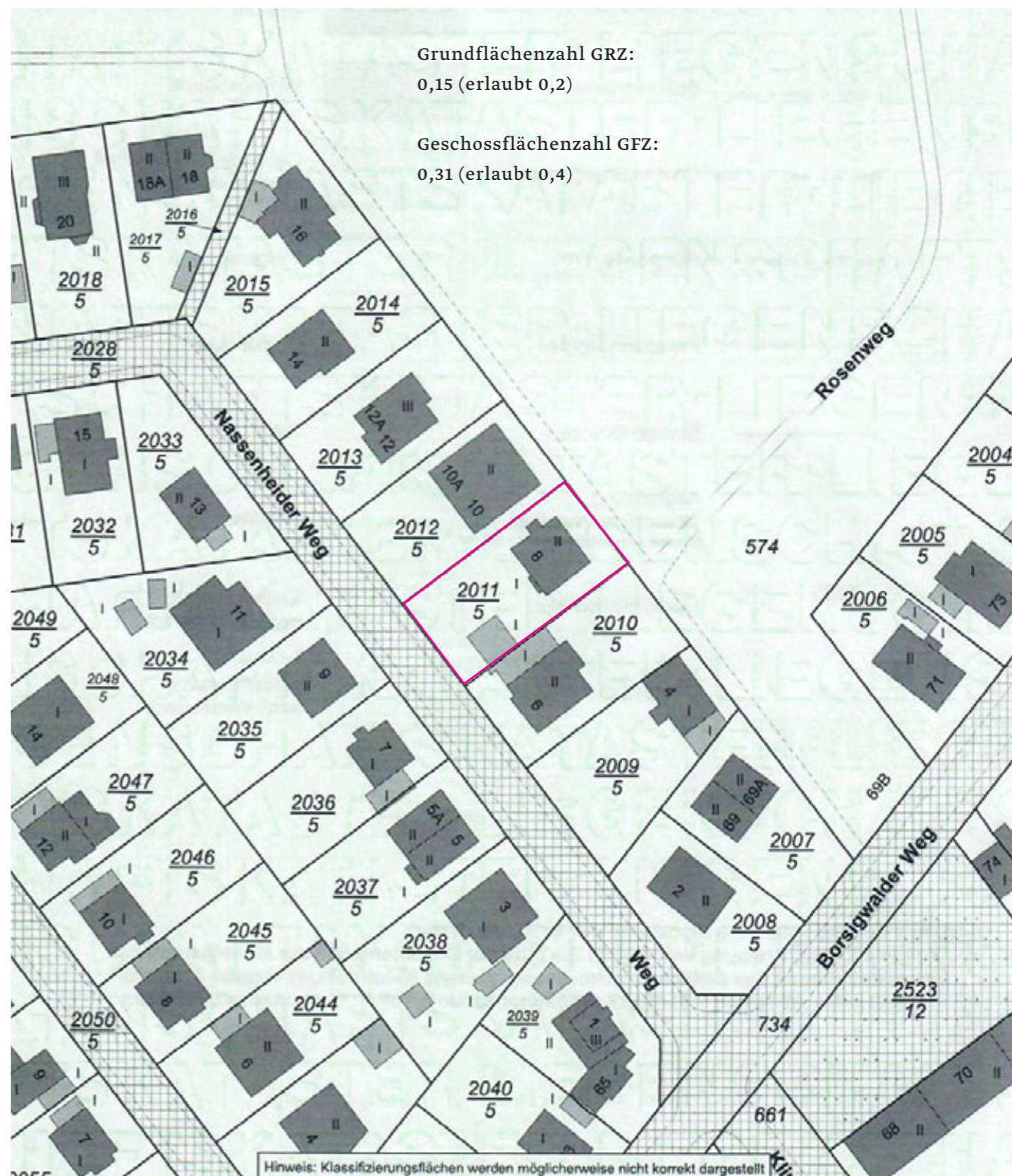
Bauplanung:  
 $10,00 \times 9,50 = 95,00$   
 $1,80 \times 2,70 = 4,86$   
 $0,70 \times 3,50 = 2,45$   
 = 102,31 qm

Mithin noch bebaubar:  
 $111,40 - 102,31 =$  9,09 qm

Gebört zum Befreiungsbeschluss vom 19. 7. 1951

Baupolizeilich genehmigt  
 Berlin-Reinickendorf, den 8. 7. 1952  
 Genehmigt durch Bescheid 954 vom 19. 7. 1952  
 Amt für Bau- und Wohnungswesen  
 Baupolizeiamt Reinickendorf  
 im Auftrag  
 J. J. J.

Vermessung





Grillplatz und Doppelgarage

# Grundstücksinformation

## Bodenrichtwerte 01.01.2018

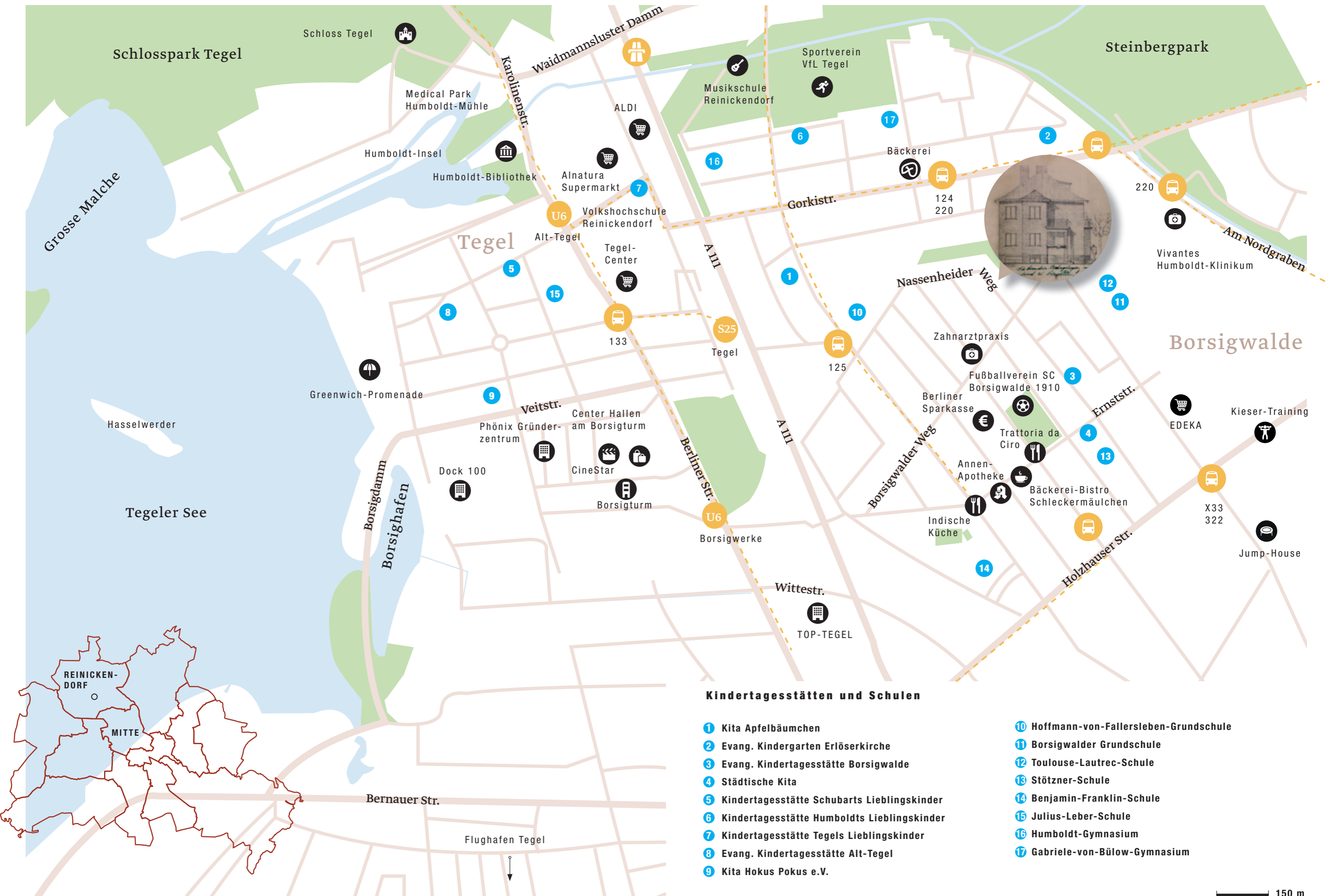
Erstellungsdatum: 05.03.2018

gewählte Adresse: Nassenheider Weg 8, Borsigwalde (Rein)



### Sachdaten zum Bodenrichtwert:

Bodenrichtwert-Nummer	2013
Gemeinde / Stadt	Berlin
Bezirk	Reinickendorf
Sanierungs-/Entwicklungszusatz	-
Bodenrichtwert	320
gebietstypische Nutzungsart	W - Wohngebiet
gebietstypische GFZ	0,4
Sanierungs-/Entwicklungsmaßnahme	-
Stichtag	01.01.2018
Beitragszustand	Beitragsfrei nach BauGB
GFZ-Umrechnungskoeffizienten	-



**Kindertagesstätten und Schulen**

- 1 Kita Apfelbäumchen
- 2 Evang. Kindergarten Erlöserkirche
- 3 Evang. Kindertagesstätte Borsigwalde
- 4 Städtische Kita
- 5 Kindertagesstätte Schubarts Lieblingskinder
- 6 Kindertagesstätte Humboldts Lieblingskinder
- 7 Kindertagesstätte Tegels Lieblingskinder
- 8 Evang. Kindertagesstätte Alt-Tegel
- 9 Kita Hokus Pokus e.V.

- 10 Hoffmann-von-Fallersleben-Grundschule
- 11 Borsigwalder Grundschule
- 12 Toulouse-Lautrec-Schule
- 13 Stötzner-Schule
- 14 Benjamin-Franklin-Schule
- 15 Julius-Leber-Schule
- 16 Humboldt-Gymnasium
- 17 Gabriele-von-Bülow-Gymnasium







Kolonie Borsigwalde, Räuschstraße

## *Borsigwalde*

Die Besonderheit von Borsigwalde wurde 2012 amtlich erkannt, als die ehemalige Ortslage von Wittenau der 11. Ortsteil von Reinickendorf wurde. Das Wohngebiet umfasst nur wenige Straßenzüge und bildet mit der Einkaufstraße „Ernststraße“ im Zentrum und einer hohen Dichte an Kindergärten und Schulen einen nahezu autarken Kiez. Auf zwei km<sup>2</sup> wohnen hier rund 6.500 Menschen, die sich ihrem Wohnort und seiner Geschichte sehr verbunden fühlen.

Alles fing Ende des 19. Jahrhunderts an, als die Maschinenbaufirma A. Borsig ihre Lokomotivenproduktion in ein neues Werksareal östlich vom Tegeler See verlegte, das später zu einem der größten Schwerindustriestandorte Europas wurde.

Landesweit wurden qualifizierte Arbeitskräfte angeworben, für die Wohnungen in der Nähe des Werkes gebaut werden mussten. Dafür initiierte die Familie Borsig die Gründung einer Terraingesellschaft, die 50 Hektar Kiefernwald und Heide auf dem Gebiet von Dalldorf (ab 1905 Wittenau) kaufte.

So entstand die Werkssiedlung Borsigwalde. Roter Backstein und Klinker sowie Fachwerkgiebel und Schnitzwerk im neogotischen Stil sind Ausdruck des Gestaltungs- und Repräsentationswillen der Bauherren. Ganze Straßenzüge rund um die Räuschstraße sind bis heute komplett erhalten und stehen als Ensemble unter Denkmalschutz.

1888

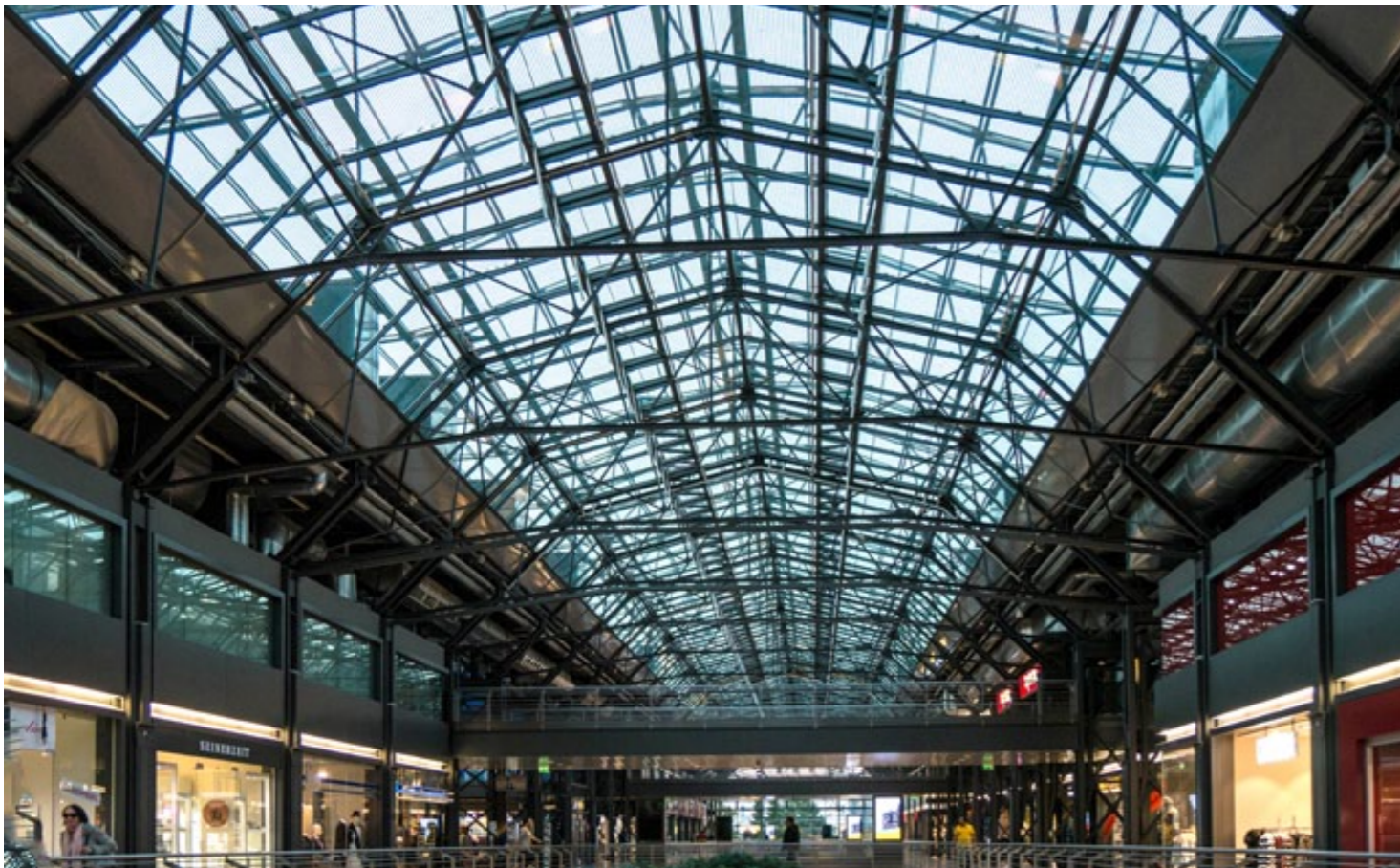
Die Dalldorfer Heide vor der Industrialisierung.



1908

Borsig-Werk und die ersten Wohnhäuser von Borsigwalde.





Hallen am Borsigturm, das Center



Borsigtor

## Borsigwerke

Das ehemalige Borsiggelände (mit dem Borsigturm als Mittelpunkt, dem ersten Hochhaus Berlins, im expressionistischen Stil) wird seit Mitte der 1990er Jahre durch den Gewerbe- und Logistikpark „Dock 100“, das „PHÖNIX Gründerzentrum“, das Einkaufszentrum mit Multiplexkino „Hallen am Borsigturm“ und zuletzt den Berliner Campus der „German University in Cairo (GUC)“ vorbildlich revitalisiert.

Der erfolgreiche Aufbau dieses Wirtschaftszentrums (ergänzt durch den Bürostandort „Top Tegel“ auf der anderen Seite der Berliner Straße) hängt mit der ausgezeichneten Infrastruktur zusammen - unweit vom Flughafen Tegel, in unmittelbarer Nähe zur Stadtautobahn und nur wenige Schritte vom Bahnhof Borsigwerke (die Linie U6 erreicht den Bahnhof Friedrichstraße in 19 Minuten).

2024 soll die S-Bahn-Station Borsigwalde auf der Linie S25 zwischen Tegel und Eichborndamm in Betrieb gehen. Vom S-Bahnhof Tegel ist heute der Potsdamer Platz in 28 Minuten erreichbar.

Foto: Jürgen Hohmuth



Hallen am Borsigturm, Parkhaus und Multiplex-Kino CineStar



Borsigturm



Schloss Tegel



Blick von der Humboldt-Insel auf die Humboldt-Bibliothek



Medical Park Humboldt-Mühle

## Umgebung

Das Ausflugsziel Tegel mit dem See, den Inseln, den Forsten, dem Humboldt-Schloss samt Park und dem alten Ortskern wurde 1987 mit dem Neubau des Hafens sowie der Humboldt-Bibliothek als Demonstrationsprojekte der Internationalen Bauausstellung (IBA) um weitere Sehenswürdigkeiten ergänzt.

1989/92 erfolgte die gelungene Umwandlung der denkmalgeschützten Anlagen der Humboldt-Mühle in eine Fachklinik für Neurologie, Orthopädie und Innere Medizin/Kardiologie. Das letzte große Bauprojekt am Tegeler Hafen wurde gerade auf der Humboldt-Insel mit der Errichtung von sogenannten Steghäusern abgeschlossen.

Dieses neue Viertel am Wasser wertet den ganzen Bezirk auf. Ein ähnlicher Effekt erwartet man vom neuen Tegel-Center an der Gorkistraße, in das 200 Millionen Euro für Umbaumaßnahmen investiert wird. Ende 2018 soll Karstadt in der erneuten Flaniermeile ein neues Warenhaus eröffnen.



Visualisierung Tegel-Center, Gorkistraße



Tegeler Fließ

## *Dörfliche Struktur und belassene Natur*

Die Untere Denkmalschutzbehörde im Bezirk schreibt in ihrer Publikation über die Denkmale in Berlin-Reinickendorf: „Das Faszinierende für den Bewohner oder Besucher des heutigen Bezirks Reinickendorf ist, dass nach der Gründung von Groß-Berlin im Jahr 1920 die neun damaligen Ortsteile immer klar erkennbar geblieben sind. Das zeigt, wie die hier lebenden Menschen mit den traditionellen Baustrukturen umgegangen sind, sich mit ihnen identifiziert und sie weiterentwickelt haben.“ Lübars zum Beispiel hat seine für den Berlin-Brandenburgischen Raum typische Form als Angerdorf vollständig bewahrt.

Alte Dorfstrukturen, aber auch die ursprüngliche märkische Landschaft, lassen sich in Reinickendorf bewundern. Das Tegeler Fließ, das auf Berliner Gebiet von der nördlichen Stadtgrenze bei Mönchmühle bis zum Tegeler See 14,5 km durch mehrere Naturschutzgebiete verläuft, liegt in einem der schönsten Landschaftsräume Berlins.

Besonders beeindruckend ist der Abschnitt des Fließes zwischen Lübars und Hermsdorf. Der Weg führt teilweise über einen Bohlenweg direkt durch die Bachaue. Hier erhält man Einblick in eine ursprüngliche Sumpflandschaft, die an die großen Flußmoore im Osten Europas erinnert.

Von der Siedlung Borsigaue ist das Tegeler Fließtal über den Nordgraben und den Steinbergpark für Jogger in 15 Minuten zu erreichen. Dabei wird einem bewusst, dass der „grüne Norden Berlins“ zu 42% aus Wasser- und Waldflächen besteht.

# Kindergärten und Schulen

## KINDERGÄRTEN

Evangelische Kindertagesstätte Borsigwalde | Klinnerweg 53

Städtische Kita | Ernststr. 78-84

Kindertagesstätte Schubarts Lieblingskinder | Schubartstr. 44

Kindertagesstätte Humboldts Lieblingskinder | Hatzfeldtallee 18

Kindertagesstätte Tegels Lieblingskinder | Bernstorffstr. 18

Evangelischer Kindergarten Erlöserkirche | Gorkistr. 127

Kita Apfelbäumchen | Oeserstr. 8

Evangelische Kindertagesstätte Alt-Tegel | Alt-Tegel 37

Kita Hokus Pokus e.V. | Schlieperstr. 54

## GRUNDSCHULEN

Borsigwalder Grundschule | Mirastr. 100

Hoffmann-von-Fallersleben-Grundschule | Ziekowstr. 80-88

## INTEGRIERTE SEKUNDARSCHULEN

Julius-Leber-Schule | Treskowstr. 26-31 | Sportbetonung: Kooperation mit dem DFB, Frohnauer FC

Benjamin-Franklin-Schule | Sommerfelderstr. 5-7 | Partnerschule der Siemens AG

## GEMEINSCHAFTSSCHULE

Campus Hannah Höch Wittenau | JüL, individuelle Lernzeiten, Logbuch und Lernberatung

## SCHULEN MIT SONDERPÄDAGOGISCHEM SCHWERPUNKT

Stötzner-Schule | Tietzstr. 26-28 | Förderschwerpunkt „Lernen“

Schule am Park | Eichborndamm 276-284 in Wittenau | Förderschwerpunkt „Geistige Entwicklung“

Toulouse-Lautrec-Schule | Mirastr. 126 | Förderschwerpunkt „Körperliche und motorische Entwicklung“



Humboldt-Gymnasium

## GYMNASIEN

Humboldt-Gymnasium | Hatzfeldtallee 2-4 | An den humanistischen Maximen der Humboldt-Brüder orientiertes Gymnasium, Schnellernerklassen zur (Hoch)-Begabtenförderung ab Klasse 5

Gabriele-von-Bülow-Gymnasium | Tile-Brücke-Weg 63 | Bilingales Profil Deutsch-Englisch, Bläserklasse, Kurse in Philosophie, Psychologie, Astronomie, Rhetorik u.a.

Schulfarm Insel Scharfenberg | Tegeler See | Reformschule mit vier Profilen: Wassersport, Biologie, Musik (Bläser-Bigband) und Kunst

Romain-Rolland-Gymnasium | Place Molière 4 in Wittenau | Deutsch-französischer Zug (AbiBac), Schwerpunkt MINT-Fächer

## SCHULEN IN FREIER TRÄGERSCHAFT

Waldorfschule Märkisches Viertel

Evangelische Schule Frohnau

Katholische Schule Salvator in Waidmannslust

Private Goethe-Schulen mit deutsch-russischen Zweig in Wittenau

## BERUFSBILDENDE OBERSCHULEN

Emil-Fischer-Schule als Oberstufenzentrum | „Ernährung und Lebensmitteltechnik“

Ernst-Litfaß-Schule als Oberstufenzentrum | „Mediengestaltung und Medientechnologie“ |

Cyclopstr. 1-5 in Wittenau

## Allgemeine Geschäftsbedingungen

### 1 Zustandekommen des Maklervertrages

Mit der Annahme des Exposés kommt der Maklervertrag zustande.

### 2 Maklerprovision

Mit notariellem Kaufvertragsabschluss schuldet der Kaufkunde dem Makler für die Vermittlung eine Provision in Höhe von fünf Prozent zuzüglich Mehrwertsteuer aus dem Gesamtkaufpreis.

### 3 Doppeltätigkeit

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden, soweit kein Interessenskonflikt vorliegt.

### 4 Weitergabeverbot und Vorkenntnis

Das vorliegende Exposé beinhaltet vertrauliche Informationen, die nur für den Empfänger bestimmt sind. Eine Weitergabe an Dritte ist ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers nicht gestattet. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte einen Kaufvertrag ab, so ist der Kunde zur Zahlung der Maklerprovision verpflichtet. Weitere Schadenersatzansprüche bleiben vorbehalten.

Ist dem Empfänger das vorliegende Exposé bereits bekannt, hat er uns dies unverzüglich mitzuteilen. Unterlässt er dies, erkennt er unsere weitere Vermittlungstätigkeit in dieser Angelegenheit als eine für den Abschluss ursächliche Tätigkeit an.

### 5 Exposé-Inhalt

Wir recherchieren gründlich über die uns anvertrauten Objekte und prüfen sorgfältig die vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Informationen. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Exposé erteilten Auskünfte können wir nicht übernehmen. Änderungen bleiben vorbehalten.

### 6 Haftungsbegrenzung

Die Haftung des Maklers und seiner Mitarbeiter wird, soweit gesetzlich zulässig, auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten sowie für die Verletzung von Leben, Leib oder Gesundheit, beschränkt.

### 7 Schlussbestimmungen

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen ungültig sein, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Berlin.

### 8 Widerrufsbelehrung, Widerrufsrecht für Verbraucher

Sie haben das Recht, innerhalb von vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Maklervertrag zu widerrufen. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. per Brief, Fax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

## Impressum

Immobilienalon Berlin e.K.

### Inhaber

Emmanuel Bourdin

### Geschäftsanschrift

Tegeler Weg 3  
10589 Berlin

### Registergericht

Amtsgericht Charlottenburg,  
Registernummer HRA 54477 B

### Steuernummer

13/237/64477

### Umsatzsteuer-Identifikationsnummer

DE273836222

### Behördliche Zulassung

Gewerbeerlaubnis nach Paragraph 34 c GewO  
durch das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin  
erteilt am 16.09.2013

### Kammer

Industrie- und Handelskammer zu Berlin  
Mitgliedsnummer 10701469317

### Bildmaterial

Jordi und Keller Architekten (Haus)  
Dipl.-Ing. Silke Eberhardt (Grundrisse)  
Landesarchiv Berlin, Histomap Berlin (Messtischblätter von 1888 und 1908)  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin  
Bezirksamt Reinickendorf, Bau- und Wohnungsaufsicht, Vermessung / Bauaktenarchiv  
Jürgen Hohmuth für Vasconi Architectes (Hallen am Borsigturm)  
HGHI Holding GmbH (Visualisierung Tegel-Center)

### Grafik Design

Christine Gehrke





# Immobiliensalon

BERLIN

[post@immobiliensalon-berlin.de](mailto:post@immobiliensalon-berlin.de)  
[www.immobiliensalon-berlin.de](http://www.immobiliensalon-berlin.de)

Emmanuel Bourdin  
Tegeler Weg 3  
10589 Berlin-Charlottenburg

☎ 0176-70 81 61 00