



HEY PASSAGEN HOUSE



Ein Projekt von:
HAMBURG TEAM und OTTO WULFF

HEY C:
HEY CHARLOTTENBURG



Ein Projekt von:
HAMBURG TEAM und OTTO WULFF



Inhalt



6 **Vorwort**

8-16 **Das Quartier**

01.1	ÜBERBLICK	10
01.2	LAGEPLAN	14
01.3	COMMUNITY UND FREIRAUM	16

18-24 **Die Lage**

02.1	CHARLOTTENBURG	20
02.2	DER KIEZ	22
02.3	LAGEKARTE	24

26-32 **Das Haus**

03.1	ARCHITEKTUR	28
03.2	EINHEITEN	30
03.3	AUSSTATTUNG	32

38 **Kontakt**





Berlin wächst rasant. Rund 3,9 Millionen Menschen leben bereits in der Metropole, pro Jahr kommen etwa 20.000 dazu. Alle Zuzügler benötigen ein Zuhause in der Hauptstadt, die Lage ist angespannt, doch jede neu geschaffene Wohnung reduziert den Druck auf den Wohnungsmarkt. Wir freuen uns daher sehr, dass wir von HAMBURG TEAM und OTTO WULFF mit unserem Projekt HEY Charlottenburg dem Wohnraumangel in der Stadt etwas entgegensetzen und Menschen ein neues Zuhause geben können. Insgesamt

entstehen bis 2027 in der Quedlinburger Straße 10 und 12 auf der Mierendorffinsel in Charlottenburg zwölf Mehrfamilienhäuser mit attraktiven Wohnungen und einer Kita – grün und nachhaltig, mit optimaler Anbindung und idealer Infrastruktur. Mitten in Berlin, umgeben von Altbauten, Wasserläufen und Grünflächen und nah am Schloss Charlottenburg erwartet die Bewohner eine hohe Lebensqualität. Das neue Quartier punktet zudem mit attraktiver Architektur, durchdachten Außenflächen sowie flexiblen Grundrissen und bietet für jede Lebenslage die passende Wohnung.

KLAUS HELDWEIN
GESCHÄFTSFÜHRER
HAMBURG TEAM PROJEKTENTWICKLUNG

TIM OBERMANN
BEREICHSLER BERLIN & LEIPZIG
OTTO WULFF PROJEKTENTWICKLUNG

Urbanes Leben
trifft grüne Oase:
Wohnen auf der
Mierendorff-Insel



HEY
Nachbar*in

INHALT		
01.1	ÜBERBLICK Urban und grün leben	10
01.2	LAGEPLAN Fünf Häuser, fünf Lebensstile	14
01.3	COMMUNITY UND FREIRAUM Attraktiv für Alt und Jung	16



Natur, Stadtleben und Nachbarschaft ideal vereint

1. **ECHTE LEBENSQUALITÄT**
HEY C ermöglicht stilvolles, urbanes
Leben in ruhiger Umgebung

Bedürfnisse – vom smart geschnittenen Apartment bis zur großzügigen Familienwohnung. Quartiersprägend sind die beiden Innenhöfe. Grüne Rückzugsorte, Begegnungsinselflächen und Spielflächen bieten Kindern sichere Plätze zum Toben und Erwachsenen Freiraum zum Durchatmen sowie die Möglichkeit zum Austausch. Zwei Tiefgaragen, zahlreiche Fahrrad- und Lastenradstellplätze sowie barrierefreie Zugänge sorgen für maximale Mobilität. Und die exzellente Nahverkehrsanbindung garantiert kurze Wege in die City. Das Quartier überzeugt zudem mit einem durchdachten Nachhaltigkeitskonzept. Die Gebäude erfüllen den KfW-55-NH-Effizienzstandard und werden per Nahwärmenetz auf Luft-Wärmepumpen-Basis beheizt. Hinzu kommen Photovoltaik-Anlagen und eine Dachbegrünung. So werden Wohnkomfort, Lebensqualität, Klimaschutz und Metropolen-Flair in perfekter Lage ideal miteinander verbunden.

Zwischen Wasser, Parks und pulsierender Stadt vereint HEY C urbanes Leben mit der Ruhe der grünen Mierendorff-Insel. Unweit der Spree entstehen 12 Häuser mit 337 moderne Wohnungen und eine Kita. Die elegante Blockrandbebauung mit Querriegel und Solitär fügt sich harmonisch in die Umgebung ein und bietet mit ihren variantenreichen Haustypen Wohnungen für alle



1. **GRÜNE HÖFE**
Zwei Gemeinschaftshöfe laden zum Entspannen und zum Austausch mit den Nachbar*innen ein

Ein Zuhause, das modernes Wohnen erlebbar macht

Auf dem Baufeld der Quedlinburger Str. 12, welches an die Wernigeroder Straße angrenzt, entsteht ein Ensemble, das ein neues Zuhause für unterschiedlichste Lebensentwürfe bietet. Jedes Gebäude setzt dabei seinen eigenen gestalterischen Akzent. Das Garden House öffnet sich zu den grünen Höfen und bildet einen Ort für Ruhe und Rückzug. Das Passagen House verbindet die Baufelder durch großzügige Durchgänge und lädt mit Begegnungsflächen zum Austausch ein. Das Icon House ist mit markanter Kubatur und besonderen Fassadendetails architektonischer Blickfang und Orientierungspunkt. Das Light House besticht durch große Fensterflächen, eine helle Fassade und lichtdurchflutete Grundrisse. Das Urban House nimmt den Puls der Stadt auf und tritt mit lebendiger Fassadengestaltung und klarer Materialität in den Dialog mit dem Straßenraum.

1. **EIN QUARTIER MIT FÜNF CHARAKTEREN**
Rückzug, Begegnung und Urbanität verbinden sich zu einem vielschichtigen Quartier mit eigener Handschrift.



01.
HEY
GARDEN
HOUSE

02.
HEY
PASSAGEN
HOUSE

03.
HEY
ICON
HOUSE

04.
HEY
LIGHT
HOUSE

05.
HEY
URBAN
HOUSE

Ein Quartier, das Privatsphäre achtet und Gemeinschaft fördert

1.



2.

- 1. NEUE FREUNDE FINDEN**
Kinder können draußen spielen und neue Freunde finden
- 2. GENERATIONEN VERBINDEN**
Jung und Alt treffen sich in den Höfen – zum Austausch und zur Erholung
- 3. GRÜN MITTEN IM QUARTIER**
Passagenhof und Gartenhof bringen viel Natur ins Projekt – mit bepflanzten Höfen, die zum Verweilen einladen

HEY C ist ein Ort zum Wohlfühlen für alle Generationen. Offene Passagen, großzügige Foyers und freundlich gestaltete Eingänge schaffen Raum für spontane Gespräche und gute Nachbarschaft im Alltag. Kinder finden in den grünen Höfen neue Freunde und viel Platz zum Toben. Eltern genießen die Nähe zur Kita und die kurzen Wege in die City. Ältere Menschen freuen sich über Ruheoasen, barrierefreie Zugänge und ein lebendiges Miteinander. Denn Begegnung gehört hier dazu: beim Plausch unter Bäumen, beim Spielen auf dem Rasen oder beim Rasten auf einer Bank. Zugleich sichern klug platzierte Sichtbarrieren den Wunsch nach Privatsphäre. HEY C verbindet Menschen und macht urbane Gemeinschaft erlebbar.

3.



Wo Schlosspark
und Spree
den Alltag
entschleunigen



HEY
Insel

INHALT

02.1	CHARLOTTENBURG	20
	Citynah und mitten im Grünen	
02.2	DER KIEZ	22
	Die Mierendorff-Insel – urban und grün	
02.3	LAGEPLAN	24
	Die Top-Adressen im Viertel	



1.

Entspannt, elegant, und zentral: ein Kiez zum Leben

Zwischen Spree, Schlosspark und Stadtleben bietet die Mierendorff-Insel in Charlottenburg die perfekte Balance aus Natur und urbanem Komfort. Sie punktet mit Wassernähe und viel Grün – und ist doch nur Minuten von der City West entfernt. Die U-Bahn am Mierendorffplatz und mehrere Buslinien verbinden den Kiez mit den Hotspots der Metropole. Doch auch die unmittelbare Umgebung hat viel zu bieten. Die Infrastruktur ist top. Schulen, Ärzte, Supermärkte, Cafés, Restaurants, charmante Geschäfte, der Wochenmarkt sowie das beliebte Frischeparadies sind fußläufig erreichbar. Auch das Einkaufszentrum Wilmersdorfer Straße ist nur einen Spaziergang entfernt.



2.

3.



1. **SCHLOSS CHARLOTTENBURG**
Der Barockgarten bietet Raum zum Flanieren und viele ruhige Plätze
2. **KULINARISCHE VIELFALT**
Im Quartier laden unterschiedliche Restaurants und Cafés zum Genießen ein
3. **MARKT AM MIERENDORFFPLATZ**
Zwei Mal pro Woche offerieren die Händler ihre frischen Waren

Urban, lebendig, vielfältig: am Puls der Metropole

1.



1. **GIMME GELATO**
Die Eiskreationen der Manufaktur sind in ganz Berlin bekannt
2. **CAFÉ FRIEDRICHS**
Das beliebte Café serviert Frühstück und Kaffeespezialitäten

2.



3.

Charlottenburg macht den Alltag leicht und hat für alle Geschmäcker das richtige Angebot. Die Bar Brass am Spreeufer erfreut mit französischer Brasserie-Kultur. Das Österelli serviert österreichische Klassiker. Im Café Friedrich gibt's Frühstück und Kaffeespezialitäten. Und Gimme Gelato verwöhnt mit hausgemachten Eiskreationen. Kulturfans besuchen die Deutsche Oper, das Bröhan Museum oder das Schiller Theater. Und das historische Stadtbad bietet sich für einen Badeausflug an. Urban, lebendig, vielfältig und doch entspannt: Hier lässt sich das Metropolenleben genießen.

4.



3. **STADTBAD**
Im schönen Jugendstilbad von 1890 kann man stilvoll Bahnen ziehen
4. **HUTZELMANN**
Die schlesische Bäckerei kreiert köstliche Brote und Kuchen

Kulinarik

- 01. **BAR BRASS**
Am Spreebord 9
10589 Berlin
- 02. **CAFÉ FRIEDRICHS**
Mierendorffpl. 2
10589 Berlin
- 03. **RESTAURANT
AL-MUNDO**
Schloßstr. 60
14059 Berlin
- 04. **GIMME GELATO**
Wundtstr. 15
14059 Berlin
- 05. **ÖSTERELLI**
Bismarckstr. 6
10625 Berlin

Nahversorgung

- 06. **WOCHENMARKT**
Mierendorffpl.
10589 Berlin
- 07. **HUTZELMANN**
Wilmsdorfer Str. 19
10585 Berlin
- 08. **FRISCHEPARADIES**
Morsestr. 2
10587 Berlin
- 09. **GOLDHAHN UND
SAMPSON**
Wilmsdorfer Str. 102-103
10629 Berlin
- 10. **REWE**
Sömmeringstr. 24-26
10589 Berlin

Freizeit

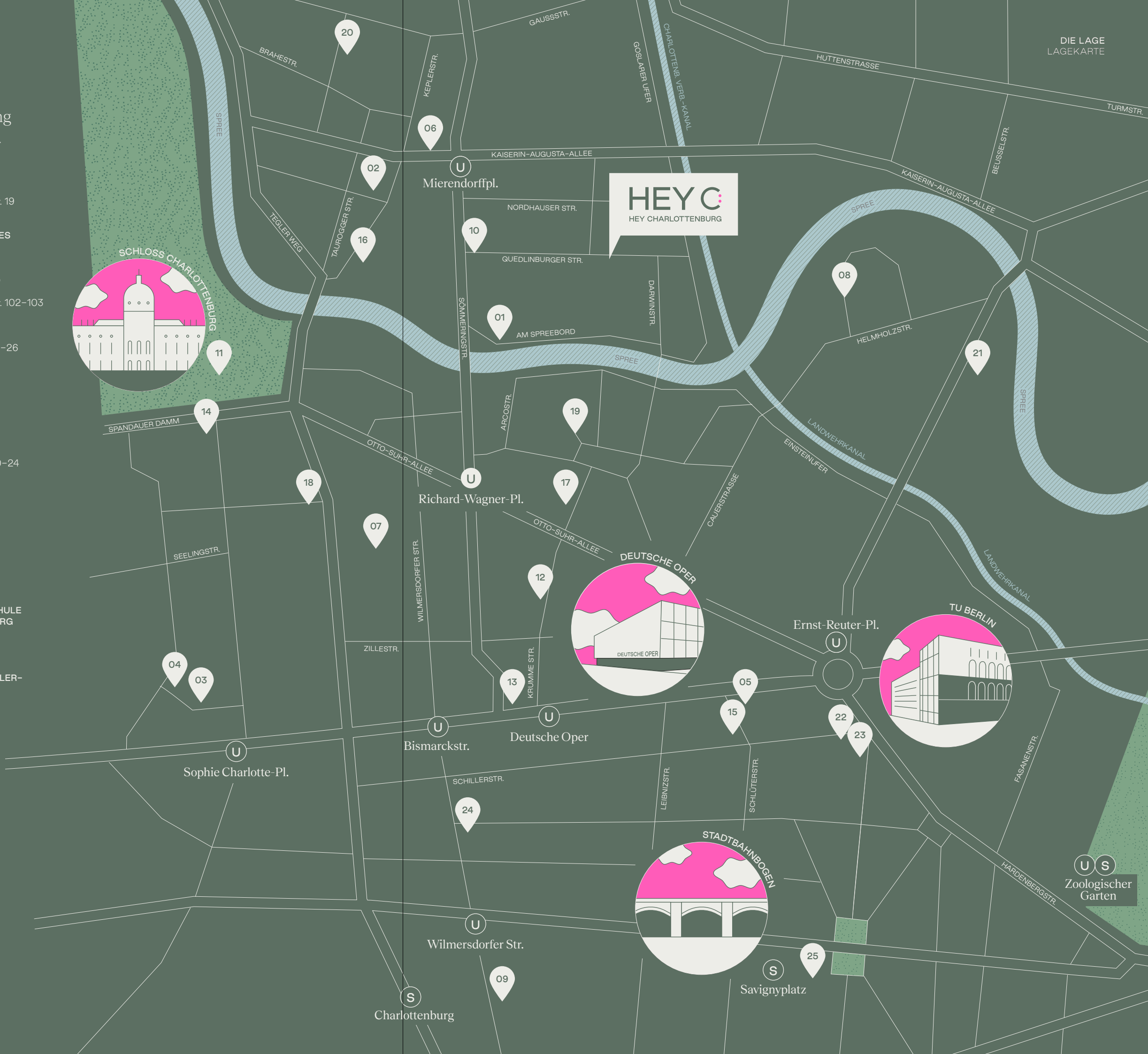
- 11. **SCHLOSS
CHARLOTTENBURG**
Spandauer Damm 10-22
14059 Berlin
- 12. **STADTBAD
CHARLOTTENBURG**
Krumme Str. 10
10585 Berlin
- 13. **DEUTSCHE OPER
BERLIN**
Bismarckstr. 35
10627 Berlin
- 14. **BRÖHAN MUSEUM**
Schloßstr. 1a
14059 Berlin
- 15. **SCHILLER THEATER**
Bismarckstr. 110
10625 Berlin

Schulen

- 16. **MIERENDORFF-
GRUNDSCHULE**
Mierendorffstr. 20-24
10589 Berlin
- 17. **LOSCHMIDT-
OBERSCHULE**
Loschmidtstr. 19
10587 Berlin
- 18. **SCHINKEL-
GRUNDSCHULE**
Nithackstr. 8-12
10585 Berlin
- 19. **ERSTE AKTIVSCHULE
CHARLOTTENBURG
GRUNDSCHULE**
Alt-Lietzow 31
10587 Berlin
- 20. **GOTTFRIED-KELLER-
GYMNASIUM**
Olbersstr. 38
10589 Berlin

Shopping

- 21. **BOESNER**
Franklinstr. 12
10587 Berlin
- 22. **MANUFACTUM**
Hardenbergstr. 4-5
10623 Berlin
- 23. **BAUHAUS-SHOP**
Knesebeckstr. 1-2
10623 Berlin
- 24. **WILMA SHOPPEN**
Wilmsdorfer Str. 46
10627 Berlin
- 25. **BÜCHERBOGEN**
Stadtbahnbogen 593
10623 Berlin



Wo Architektur
verbindet und
Vielfalt Raum
bekommt

INHALT		
03.1	ARCHITEKTUR Zeitgemäß und lebendig gestaltet	28
03.2	EINHEITEN Ein Haus für alle Bedürfnisse	30
03.3	AUSSTATTUNG Hochwertig, elegant und zeitlos schön	32

HEY Zuhause

1. URBANE RUHE

Ein klar gestaltetes Wohnhaus in moderner Architektursprache: Private Balkone, große Fensterflächen und dezente Farbgebung schaffen ein harmonisches Gesamtbild – mitten in der Stadt

Form. Funktion. Gemeinschaft.

Als architektonischer Mittelpunkt des Quartiers verbindet das Passagen House die beiden Baufelder räumlich und atmosphärisch. Offene Erdgeschossbereiche bilden einladende Übergänge zwischen Garten- und Passagenhof: Hier begegnen sich Nachbarn spontan und haben die Gelegenheit zum Austausch. Die Architektur setzt auf klare Linien, kontrastierende Farben sowie eine zeitlose Formsprache. Auch das flexible Raumkonzept fügt sich optimal ein. Die 32 Wohnungen mit 1 bis 4 Zimmern und Wohnflächen von 37 bis 102 m² sprechen viele Zielgruppen an – von Familien über Paare bis zu Singles und Senioren. Dank der baukonstruktiven Vorbereitung lassen sich ausgewählte Einheiten auf Wunsch zu großzügigeren Wohnungen kombi-

nieren. Ideal für alle, die zentral in einer vielfältigen Gemeinschaft leben möchten. Die Fassade erzeugt ein dezentes Spiel von Licht und Schatten, indem sie hellen Glattputz mit strukturreichem Kammputz kombiniert. Stake-ten- und Stabstahlgeländer, bodentiefe Fenster, Metallpaneele und viele fein abgestimmte Details unterstreichen die freundlich-elegante Zurückhaltung. Im Inneren empfängt ein hochwertig in Schwarz-Weiß gestaltetes Foyer mit klarer Linienführung, natürlichen Holzoptik-Akzenten und stilvollen Pendelleuchten. Der Aufzug erschließt alle Etagen vom Keller bis ins Staffelgeschoss. Jede Wohnung verfügt über einen Freisitz. Offenheit, urbane Wohnqualität und architektonische Klarheit finden hier zusammen.

Durchdachte Räume für vielfältige Lebensmodelle



32

WOHNEINHEITEN

6

ETAGEN

1-4

ZIMMER

37-102 m²

WOHNFLÄCHEN

Das Passagen House bietet 32 Wohnungen mit Aufzug und Freisitzen auf sechs Etagen. Der vielseitige Mix reicht von der Maisonette über kompakte 1- und 2-Zimmer- sowie klassische 3-Zimmer-Einheiten bis zu großzügigen 4-Zimmerwohnungen. Durchdachte Grundrisse, viel Licht und kluge Raumproportionen sorgen für Wohnkomfort. Dank baulicher Vorbereitung als Modulhaus lassen sich ausgewählte Einheiten horizontal oder vertikal zu größeren Wohnungen kombinieren. In ruhiger, zentraler Lage findet hier jeder sein passendes Zuhause.

1. RAUM FÜR ALLE BEDÜRFNISSE

Die 32 Wohnungen im Passagen House sind offen und hell. Viele von ihnen zeichnen sich durch ihren modularen Charakter aus und lassen sich vielfältig miteinander kombinieren

1. KLARE LINIEN
Das zeitlose Design
schafft ein behagliches
Wohnumfeld





Das geradlinige Interior-Design sorgt für maximale Wohnqualität. Jedes Detail ist durchdacht und erfüllt den Anspruch, zeitlos, funktional und hochwertig zu sein. Eichenparkett in warmen Farben schafft in Wohn- und Schlaf-räumen eine natürliche Atmosphäre. Große Fenster lassen viel Licht herein und betonen die Offenheit der Grundrisse. Auch die Bäder überzeugen: Hier kommen Marken-Bodenfliesen sowie Sanitärprodukte von namhaften Herstellern zum Einsatz, die Langlebigkeit mit moderner Ästhetik verbinden. Die Käufer*innen können zwischen zwei Ausstattungspaketen (Standard und Premium) wählen und so ihren individuellen Wohntraum wahr werden lassen.

1. **NATÜRLICH WOHNEN**
Eichenparkett in warmen Farben und großzügige Raumaufteilungen wirken einladend
2. **VON LICHT DURCHFLUTET**
Die offenen Grundrisse und großen Fensterflächen sorgen für ein helles, sympathisches Ambiente



Funktional durch- dacht. Zeitlos schön.

2.



1. **EINTAUCHEN UND WOHLFÜHLEN**
Warme Farben, edle Materialien, die Bäder sind ein Ort zum Wohlfühlen
2. **ENTSPANNUNG PUR**
Zeitlos-elegante Wand- und Bodenfliesen in sanften Farben sorgen für eine entspannte Atmosphäre
3. **NATÜRLICHE MATERIALIEN**
Im Wohnbereich wird hochwertiges Echtholzparkett aus Eiche verlegt
4. **SPÜRBARE QUALITÄT**
Sanitärobjekte von Hansgrohe und Laufen setzen stilvolle Akzente im Bad

1.



36



3.

AUSSTATTUNG

- Hochwertige Fliesen, z. B. von Villeroy & Boch oder Porcelaingres
- Fußbodenheizung und Handtuchheizkörper
- Ausgewählte Markenprodukte im Sanitärbereich von Villeroy & Boch, Hansgrohe oder Laufen
- Bodengleiche Duschen

Die Wohnungen überzeugen mit zeitloser Architektur und durchdachten Grundrissen – ergänzt durch eine hochwertige Innenausstattung. Zur Wahl stehen zwei Ausstattungslinien: Die im Kaufpreis inbegriffene Standardlinie kombiniert langlebige Qualität mit klassischem Design, unter anderem mit Parkett von Bembé und Armaturen von Hansgrohe. In der Premiumlinie, die gegen Aufpreis erhältlich ist, sorgen zusätzlich ausgewählte Highlights – wie wertige Fliesen von Porcelaingres oder Design-Sanitärobjekte von Laufen – für ein besonders stilvolles Wohnambiente.

4.



37

Kontakt

Vertriebspartner

EUV PROJEKTE BERLIN GMBH
Wielandstraße 5 | 10625 Berlin
T + 49 (0)30 20 346 5100
M berlinprojekte@engelvoelkers.com
W www.engelvoelkers.com/berlinprojekte

BEST PLACE IMMOBILIEN GMBH & CO. KG
Unter den Linden 39 | 10117 Berlin
T +49 (0)30 44 351 96-0
M info@bestplace-immobilien.de
W www.bestplace-immobilien.de

Ein Projekt von

HAMBURG TEAM
Gesellschaft für Projektentwicklung mbH
Neuer Pferdemarkt 34
20359 Hamburg
www.hamburgteam.de

OTTO WULFF
Projektentwicklung GmbH
Neue Grünstraße 26
10179 Berlin
www.otto-wulff.de

MEHR UNTER
www.heycharlottenburg.de

Disclaimer

Alle in dieser Broschüre enthaltenen Angaben, Zeichnungen, Grundrisse, Visualisierungen und Texte dienen ausschließlich der allgemeinen Information und der unverbindlichen Veranschaulichung des Projekts. Die gezeigten Perspektiven, Illustrationen und Computer-Renderings stellen beispielhafte Darstellungen dar, die teilweise kostenpflichtige Sonder- und Premiumausstattungen zeigen können. Möblierungen, KÜcheneinrichtungen, Lichtobjekte sowie sonstige Einrichtungsgegenstände sind, sofern nicht ausdrücklich vertraglich vereinbart, nicht Bestandteil des Liefer- oder Leistungsumfangs.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen; Änderungen in Planung, Ausführung und Ausstattung bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßgeblich für den Leistungsumfang sind allein die notariell beurkundeten Verträge sowie die in diesen enthaltene Baubeschreibung in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Stand: Februar 2026



Ein Projekt von:
HAMBURG TEAM und OTTO WULFF