ONE4TWO



Unverbindliche Visualisierung

Außen Kiez. Innen Ruhe.

REICHENBERGER STRASSE 142A, 10999 BERLIN-KREUZBERG

THE GROUNDS
ASSET MANAGEMENT GMBH

Welcome to your new home

INTRO - INTRODUCTION 5

MARKTLAGE - MARKET SITUATION 7

AUF EINEN BLICK - AT THE GLANCE 11

MAKROLAGE - MACRO ENVIRONMENT 13

MIKROLAGE - MICRO ENVIRONMENT 17

UMGEBUNGSKARTE - LOCATION MAP 21

DAS PROJEKT - THE PROJECT 23

ARCHITEKTUR - ARCHITECTURE 29

GRUNDRISSTYPEN - FLOORPLAN TYPES 31

AUSSTATTUNGSKATALOG - FEATURES CATALOG 47

HIGHLIGHTS - HIGHLIGHTS 55

IMPRESSUM - IMPRINT 57

ONE4TWO

Unverbindliche Visualisierung

ZUHAUSE ZWISCHEN KIEZ UND RUHE

At home between the neighborhood and the calm

INTRO - INTRODUCTION

ONE4TWO

Der Rhythmus Kreuzbergs entsteht dort, wo Kultur und Menschen zusammenkommen. Belebte kleine Straßencafés, kreative Geschäfte, historische Gründerzeitfassaden, individuelle Freiräume sowie eine vielfältige Kunst-, Kultur- und Gastronomieszene prägen den Kiez und verleihen ihm seine unverwechselbare und weltberühmte Energie. Seit Jahrzehnten zieht der Ortsteil Menschen unterschiedlichster Herkunft und Lebensentwürfe an und verbindet dabei auf einzigartige Weise Geschichte, Vielfalt und urbanes Leben. Bis heute hat Kreuzberg seine besondere Identität bewahrt. Dabei werden seine Authentizität, Lebensqualität und zentrale Lage weit über die Stadtgrenzen hinaus geschätzt.

Umso reizvoller ist der Kontrast, der sich nur wenige Schritte vom pulsierenden Kiez entfernt eröffnet. Im geschützten Innenhof der Reichenberger Straße 142A entstand ein freistehendes Wohngebäude als Solitär mit zehn hochwertig ausgestatteten Eigentumswohnungen und einer Gewerbeeinheit, das Projekt ONE4TWO. Die 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 70 m² bis ca. 203 m² verbinden die Lebendigkeit Kreuzbergs mit Ruhe, Privatsphäre und gehobenem Wohnkomfort. Großzügige Balkone, Terrassen und private Gärten eröffnen zusätzliche Freiräume. Eine Tiefgarage mit Vorrüstung für Wallboxen und die Planung nach dem Standard Effizienzhaus 55 machen das Wohnen hier energieeffizient und zukunftsorientiert.

Die aktuelle Marktlage unterstreicht die Attraktivität Kreuzbergs als Wohnstandort und macht die Reichenberger Straße 142A sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant. Eigennutzer profitieren von einer außergewöhnlichen Lebensqualität in einem urbanen Umfeld mit hoher kultureller Dichte. Kapitalanleger finden aufgrund der nachhaltigen Entwicklung des Ortsteils, der konstant hohen Nachfrage nach Wohnraum und des begrenzten Angebots an modernen Eigentumswohnungen überzeugende Voraussetzungen für eine langfristige Wertentwicklung. So entsteht für Menschen, die Kreuzbergs inspirierende Energie schätzen und zugleich Wert auf Ruhe und Qualität legen, ein Zuhause mit Bestand.

Kreuzberg's rhythm emerges wherever culture and people come together. Lively little street cafés, creative shops, historic Wilhelminian façades, individual open spaces and a richly varied art, culture and dining scene define the neighborhood and give it its unmistakable, world-famous energy. For decades the subdistrict has drawn people of the most diverse backgrounds and ways of life, uniting history, diversity and urban living in a way found nowhere else. To this day Kreuzberg has preserved its distinctive identity. Its authenticity, quality of life, and central location are appreciated far beyond the city limits.

The contrast that emerges just a few steps away from the lively neighborhood is even more attractive. In the protected courtyard of 142A Reichenberger Street, a standalone residential building has been constructed as a unique structure, with ten high-quality condominiums and one commercial unit: the ONE4TWO project. The 2- to 5-room apartments, with living areas ranging from approximately 70 m² to approximately 203 m², combine the vibrancy of Kreuzberg with tranquility, privacy, and upscale living comfort. Spacious balconies, terraces, and private gardens provide additional open spaces. An underground parking garage with conduit pre-installation for EV chargers and planning to the Efficiency House 55 standard make living here energy-efficient and forward-looking.

Current market conditions underline Kreuzberg's appeal as a residential location and make Reichenberger Straße 142A attractive to owner-occupiers and investors alike. Owner-occupiers benefit from an exceptional quality of life in an urban setting of great cultural density. For investors, the subdistrict's sustained development, consistently high demand for housing and the limited supply of modern condominiums create compelling conditions for long-term capital growth. The result is a home built to last, for people who value Kreuzberg's inspiring energy while also setting store by quiet and quality.

NACHHALTIGER AUFSCHWUNG AM KREUZBERGER IMMOBILIENMARKT

Sustainable upswing in the Kreuzberg real estate market

MARKTLAGE - MARKET SITUATION

Kreuzberg hat seinen Ruf als begehrte und vielfältige Wohnlage in den vergangenen Jahren spürbar gefestigt. Die Menschen schätzen vor allem das vielfältige kulturelle und gastronomische Angebot, das insbesondere bei einem jungen, internationalen Publikum nachgefragt ist.

Zugleich bleibt Kreuzberg von einer alternativen Kultur und einer politisch wachen Szene geprägt. Diese Identität ist historisch gewachsen, insbesondere im östlichen Teil des Ortsteils, der während der Teilung Berlins an drei Seiten von der Mauer umgeben war.

Heute ist Kreuzberg Teil von Friedrichshain-Kreuzberg, dem kleinsten und am dichtesten besiedelten Bezirk Berlins. Auf rund zwanzig Quadratkilometern leben links und rechts der Spree mehr als 290.000 Menschen.

Besonders Studierende, Unternehmer und Zugezogene genießen das einzigartige Umfeld, während zahlreiche Touristen die Sehenswürdigkeiten und das berühmte Nachtleben erkunden.

Aus einem ehemaligen Randbezirk des geteilten Berlins mit günstigen Mieten und einem großen Angebot an einfach ausgestatteten Altbauwohnungen wurde eine der begehrtesten Wohnlagen der Hauptstadt.

Heute erfreut sich Kreuzberg hoher nationaler wie internationaler Nachfrage. Das Angebot an Eigentumswohnungen ist durch mangelndes Bauland limitiert. Seit den 2010er Jahren besteht für Wohnungen im Bergmannkiez, im Graefekiez und entlang des Landwehrkanals eine hohe Nachfrage.

Kreuzberg has noticeably consolidated its reputation as a sought-after and diverse residential location in recent years. What people value most is the wide-ranging cultural and dining offer, which is in particular demand among a young, international audience.

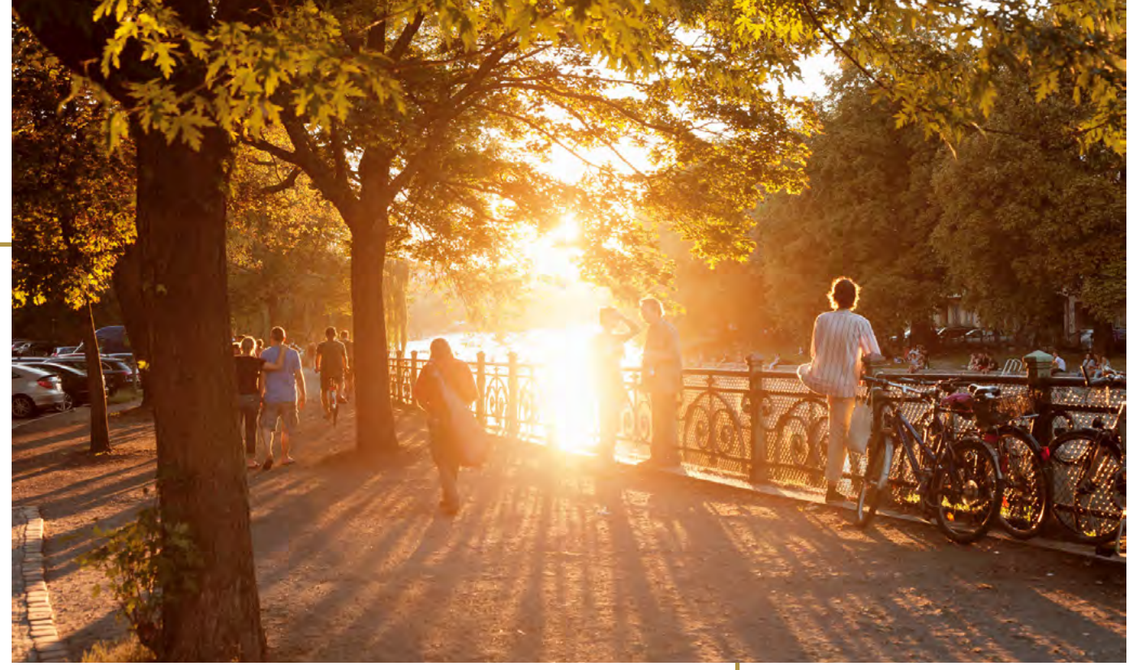
At the same time, Kreuzberg remains shaped by an alternative culture and a politically alert scene. This identity has grown historically, especially in the eastern part of the subdistrict, which during Berlin's division was surrounded by the Wall on three sides.

Today Kreuzberg forms part of Friedrichshain-Kreuzberg, Berlin's smallest and most densely populated district. More than 290,000 people live on either side of the Spree within an area of around twenty square kilometers.

Students, entrepreneurs and new arrivals in particular enjoy this unique setting, while large numbers of tourists explore its landmarks and famous nightlife.

What was once a peripheral district of divided Berlin, with affordable rents and a large supply of simply furnished apartments in historic buildings, has become one of the capital's most sought-after residential areas.

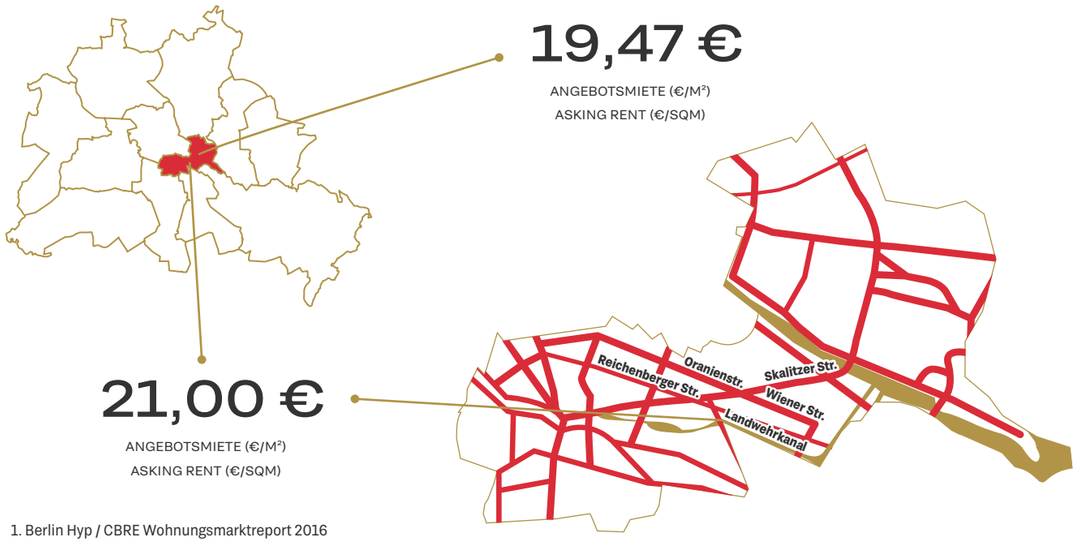
Today Kreuzberg enjoys strong national and international demand. The supply of condominiums is limited by a shortage of development land. Since the 2010s, apartments in areas such as the Bergmannkiez, the Graefekiez and along the Landwehrkanal have been in high demand.



Spree - Kreuzberg

Auch am Mietwohnungsmarkt zeigt sich die Attraktivität des Bezirkes. Nach Berlin-Mitte ist Friedrichshain-Kreuzberg inzwischen der Bezirk mit dem zweithöchsten Niveau bei den Angebotsmieten. Im Schnitt werden dort 19,47 Euro je Quadratmeter verlangt. In den gefragten Lagen am Landwehrkanal sind es 21,00 Euro je Quadratmeter. Zum Vergleich lagen die Neuvertragsmieten 2015 im Schnitt bei 11,00 Euro und wurden auch in den attraktiven Lagen am Kanal nur um wenige Cent überschritten.[1]

This is also evident in the rental market. After Berlin-Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg now has the second-highest asking rents of any district. The average asking rent there is EUR 19.47 per square meter per month. In the sought-after locations along the Landwehrkanal the figure is EUR 21.00 per square meter per month. By comparison, rents on new leases averaged EUR 11.00 per square meter in 2015 and were exceeded by only a few cents even in the attractive locations along the canal.[1]



1. Berlin Hyp / CBRE Wohnungsmarktreport 2016

Die hohe Verdichtung begrenzt das Neubaupotenzial im Bezirk maßgeblich. Entsprechend gering ist das Angebot an Neubauwohnungen sowohl zur Miete als auch zum Kauf. 2025 lag der Anteil an angebotenen Neubaueigentumswohnungen bei knapp 15 Prozent[2]. Gleichzeitig bleibt die Nachfrage nach modernem Wohnraum hoch.

The district's high density significantly limits its potential for new construction. The supply of newly built apartments, both to rent and to buy, is correspondingly small. In 2025, newly built condominiums accounted for just under 15 percent of all units offered[2]. At the same time, demand for modern housing remains high.



Friedrichshain-Kreuzberg

Der sich in der Wohnungsnachfrage spiegelnde Boom zeigt sich auch in der wirtschaftlichen Entwicklung. Friedrichshain-Kreuzberg präsentiert sich regelmäßig als einer der wachstumsstärksten Bezirke Berlins. Seit einigen Jahren siedeln sich immer mehr kleine, große und international tätige Unternehmen an. Amazon, BASF, Mercedes-Benz, Coca-Cola, Universal Music, Zalando, MTV und viele weitere hat es nach Friedrichshain-Kreuzberg gezogen. Der Zuzug hochqualifizierter Mitarbeiter wird den Wohnungsmarkt daher auch weiterhin nachhaltig prägen.

The boom reflected in housing demand is also evident in economic performance. Friedrichshain-Kreuzberg regularly ranks among Berlin's fastest-growing districts. For several years now, more and more small, large and internationally active companies have been setting up here. Amazon, BASF, Mercedes-Benz, Coca-Cola, Universal Music, Zalando, MTV and many others have been drawn to Friedrichshain-Kreuzberg. The influx of highly qualified employees will therefore continue to shape the Friedrichshain-Kreuzberg housing market for the long term.

2. Berlin Hyp / CBRE Wohnungsmarktreport 2026

FRIEDRICHSHAIN-KREUZBERG AUF EINEN BLICK

Friedrichshain-Kreuzberg at the Glance

375

Grünanlagen inklusive Spielplätze

Green spaces including playgrounds

7%

Wasserfläche, einschließlich Landwehrkanal und Spree.

Water area, including the Landwehrkanal and the Spree.

239

Kindertagesstätten

Childcare centers (Kitas)

566

Restaurants, mehr als eins für jeden Tag des Jahres

Restaurants, more than one for every day of the year

290.000

Einwohner, mit einem Durchschnittsalter von 39,4 Jahren.

Residents, with an average age of 39.4 years.

DER RHYTHMUS KREUZBERGS

The Rhythm of Kreuzberg

MAKROLAGE - MACRO ENVIRONMENT

ONE4TWO

Kreuzberg gehört seit Jahren zu den gefragtesten Wohnlagen Berlins. Seine zentrale Lage, die historisch gewachsene Stadtstruktur und die Vielfalt seiner Quartiere geben ihm eine außergewöhnliche Standortqualität. Prächtige Gründerzeitfassaden, historische Altbauten und geschlossene Blockrandbebauung prägen viele Straßenzüge und verleihen ihm seine unverwechselbare architektonische Identität. Zeitgenössische Gebäude setzen Akzente und zeigen, wie sich der Ortsteil weiterentwickelt, ohne seinen Charakter zu verlieren.

Kreuzberg has for years been one of Berlin's most sought-after residential areas. Its central location, historically evolved urban fabric, and diverse neighborhoods give it an exceptional appeal. Magnificent Wilhelminian façades, historic period buildings and closed perimeter block development characterize many streets and lend the neighborhood its unmistakable architectural identity. Contemporary buildings add accents and show how Kreuzberg continues to develop without losing its character.



Oberbaumbrücke



König Galerie

Ebenso facettenreich zeigt sich das Leben. Internationale Gastronomie, individuelle Geschäfte und lebendige Wochenmärkte prägen das Straßenbild ebenso wie eine vielfältige Kunst- und Kulturszene. Institutionen wie die *KÖNIG Galerie* und das *Künstlerhaus Bethanien* stehen exemplarisch für das kreative Potenzial Kreuzbergs. Veranstaltungen wie der Karneval der Kulturen unterstreichen die lebendige Nachbarschaft und das offene, internationale Flair.

Zusätzlich verfügt Kreuzberg über zahlreiche Freiräume. Der *Görlitzer Park*, die Ufer des *Landwehrkanals*, der *Viktoriapark* und die *Spree* schaffen einzigartige Orte für Bewegung, Erholung und Begegnung mitten in der Stadt. Ergänzt wird dieses Angebot durch besondere Freizeitorte wie das Badeschiff, das die Nähe zum Wasser auf unverwechselbare Weise erlebbar macht und beispielhaft für die hohe Lebensqualität steht.

Gerade dieses Zusammenspiel aus historischer Architektur, kultureller Vielfalt und urbanen Freiräumen macht Kreuzbergs besondere Identität aus. Über Jahrzehnte gewachsen, zählt der Bezirk heute zu den Wohnlagen Berlins, deren Attraktivität weit über kurzfristige Trends hinaus Bestand hat.

Life in the district is just as multifaceted. International restaurants, independent shops and lively weekly markets shape the streetscape, as does a diverse art and culture scene. Institutions such as the KÖNIG Galerie and the Künstlerhaus Bethanien exemplify Kreuzberg's creative potential. Events such as the "Karneval der Kulturen" underline the vibrant neighborhood and the district's open, international flair.

Kreuzberg also offers numerous open spaces. Görlitzer Park, the banks of the Landwehrkanal, Viktoriapark and the Spree create unique places for exercise, relaxation and encounter in the middle of the city. This is complemented by special leisure destinations such as the Badeschiff, which makes the proximity to the water tangible in an inimitable way and stands as an example of the high quality of life.

It is precisely this interplay of historic architecture, cultural diversity and urban open space that makes up Kreuzberg's special identity. Grown over decades, the district today ranks among those residential areas of Berlin whose appeal will endure well beyond short-lived trends.



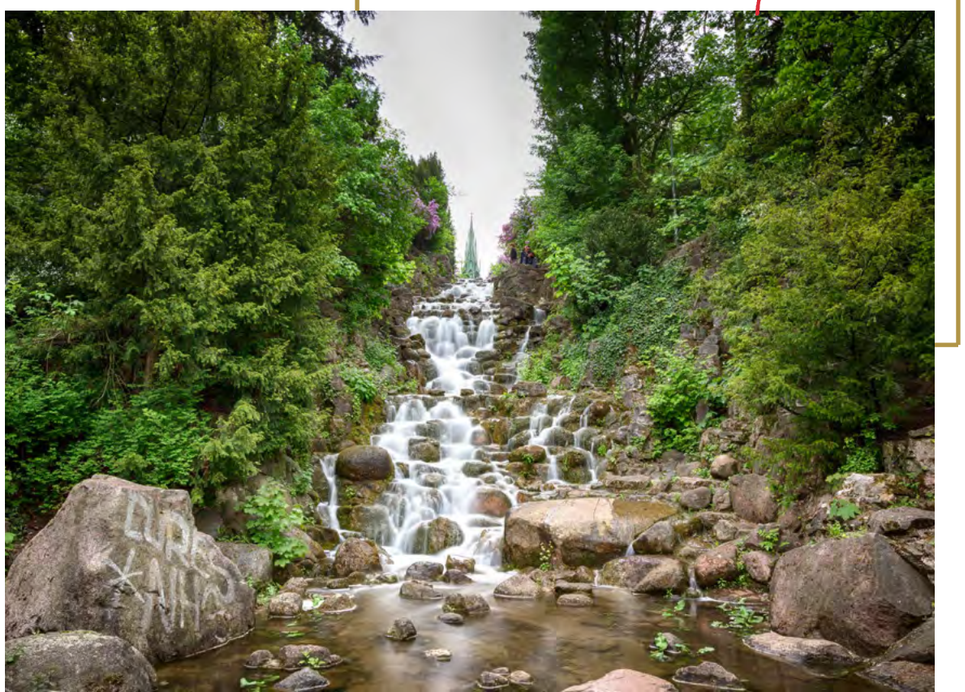
Görlitzer Park

Künstlerhaus Bethanien

Landwehrkanal



Viktoriapark



DER ALLTAG VOR DER HAUSTÜR

Everyday life on the doorstep

MIKROLAGE - MICRO ENVIRONMENT

ONE4TWO

Die Reichenberger Straße gehört zu den charakteristischsten Wohnstraßen Kreuzbergs und steht für ein typisches Berliner Stadtleben mit besonderer Atmosphäre. Breite Gehwege, alte Straßenbäume und klassisches Kopfsteinpflaster verleihen ihr einen unverwechselbaren Charakter. In den Erdgeschossen reihen sich kleine Läden, Cafés, Restaurants und Ateliers aneinander, während sich in den Blockinnenbereichen Wohnen und Arbeiten wie selbstverständlich ergänzen. Genau diese Mischung macht den besonderen Charme der Straße aus.

Das direkte Umfeld zeigt, wie komfortabel der Alltag hier sein kann. Biosupermärkte, Bäckereien, Apotheken und Arztpraxen sichern die Nahversorgung, während die Markthalle Neun die Herzen aller Freunde der Kulinarik höher schlagen lässt. Ergänzt wird das abwechslungsreiche Angebot durch Yoga- und Fitnessstudios sowie Kinos und kulturelle Einrichtungen.

Reichenberger Straße is one of Kreuzberg's most characteristic residential streets and embodies typical Berlin city life with a special atmosphere. Wide sidewalks, mature street trees and classic cobblestones give it an unmistakable character. At ground level, small shops, cafés, restaurants and studios line up side by side, while inside the blocks living and working complement each other as a matter of course. It is precisely this mix that gives the street its particular charm.

The immediate surroundings show just how comfortably everyday life can be organized here. Organic supermarkets, bakeries, pharmacies and doctors' practices cover day-to-day needs, while Markthalle Neun sets the heart of every food lover racing. The varied offer is rounded out by yoga and fitness studios as well as cinemas and cultural venues.

Markthalle Neun



Zum Feierabend verändert sich die Atmosphäre der Straßen. Cafés, Weinbars und eine große Auswahl an Bistros und Restaurants laden dazu ein, den Abend im eigenen Kiez ausklingen zu lassen oder die Nacht zum Tag zu machen. Ob Kaffee im Five Elephant, Ramen in der Buya Ramen Factory oder ein Glas Wein in der ORA Bar: Viele der Adressen, für die Kreuzberg bekannt ist, liegen nur wenige Schritte entfernt. Auch Kitas befinden sich in der näheren Umgebung und machen den Standort sowohl für Berufstätige als auch für junge Familien attraktiv.

Und falls es doch einmal über den eigenen Kiez hinausgehen soll, sind der U-Bahnhof Görlitzer Bahnhof mit den Linien U1 und U3 sowie die Buslinie M29 in wenigen Gehminuten erreichbar.

Die Reichenberger Straße verbindet die Vorzüge eines lebendigen Kiezes mit der Gelassenheit einer gewachsenen Nachbarschaft. Ein vielfältiges Angebot, kurze Wege und ein urbanes Umfeld mit eigener Identität schaffen einen Wohnstandort, dessen Qualität sich jeden Tag aufs Neue erleben lässt.

As the working day ends, the atmosphere on the streets changes. Cafés, wine bars and a varied and extensive selection of bistros and restaurants invite you to round off the evening in your own neighborhood — or to turn night into day. Whether a coffee at Five Elephant, an evening at the Buya Ramen Factory or a glass of wine at the ORA Bar, many of the addresses Kreuzberg is known for are just a few steps away. Nurseries are also close at hand, making the location attractive both for working professionals and for young families.

And should you ever want to venture further afield, Görlitzer Bahnhof underground station on the U1 and U3 lines, as well as the M29 bus route, are just a few minutes' walk away.

Reichenberger Straße combines the advantages of a lively quarter with the composure of a long-established neighborhood. A diverse offer, short distances and an urban setting with an identity of its own create a residential location whose quality can be experienced anew every day.



Lausitzer Platz

Paul-Lincke-Ufer





Restaurants Falckensteinstraße

Szene Oranienstraße



Kino Babylon



ALLES WICHTIGE IN DER NÄHE



UMGEBUNGSKARTE - LOCATION MAP

Everything important nearby

KITAS / *NURSERIES*

1. Kindergärten City
2. Kita Bethaniendamm
3. Kita Pusteblume
4. Ort für Kinder GmbH

SCHULEN / *SCHOOLS*

5. Jens-Nydahl-Grundschule
6. Bürgermeister-Herz-Grundschule
7. Carl-von-Ossietzky-Gemeinschaftsschule
8. Freie Schule Kreuzberg

EINKAUFEN / *SHOPPING*

9. Supermärkte
10. Markthalle Neun
11. East Side Mall
12. Maybachufer Wochenmarkt

FREIZEIT / *LEISURE*

13. Badeschiff | Freizeit Bad
14. Babylon Kino
15. Künstlerhaus Bethanien
16. König Galerie

GASTRONOMIE / *GASTRONOMY*

17. Mikrokosmos The Restaurant
18. REI Izakaya Bar & Restaurant
19. Buya Ramen Factory
20. SPINDLER

CAFÉS, BARS / COFFEE SHOPS, BARS

21. LA MAISON
22. Five Elephant Kreuzberg
23. ORA bar
24. Filmkunstbar Fitzcarraldo

FITNESS

25. JOHN REED Fitness
26. SHA-LA Studios Waterfront
27. Yellow Yoga
28. Three Boons Yoga

AUF DEN ZWEITEN BLICK

At second glance

DAS PROJEKT - THE PROJECT

ONE4TWO

Eingebettet in eine Nachbarschaft mit authentischem Kreuzberger Charme entstand im großzügigen Hof der Reichenberger Straße 142A das freistehende Neubauprojekt ONE4TWO. Als Solitär liegt es hinter einem Tor und bleibt doch eng mit dem Leben des Kiezes verbunden.

Zehn Eigentumswohnungen mit zwei bis fünf Zimmern und ca. 70 m² bis ca. 203 m² sowie eine Gewerbeeinheit mit 131 m² verteilen sich auf sechs Geschosse und bieten Raum für unterschiedliche Stile und Lebensentwürfe. Fünf der Wohnungen sind barrierefrei konzipiert. Ein Aufzug erschließt die Geschosse einschließlich der Tiefgarage und schafft einen komfortablen Zugang direkt in die Wohnungen.

Embedded in a neighborhood of authentic Kreuzberg charm, the free-standing new-build project ONE4TWO has been created in the generous courtyard of Reichenberger Straße 142A. Standing alone behind a gate, it nevertheless remains closely connected to the life of the surrounding streets.

Ten condominiums with two to five rooms and approx. 70 m² to approx. 203 m² and a commercial unit with 131 m² are distributed across six floors, offering space for different styles and ways of life. Five of the apartments are designed to be barrier-free. An elevator serves every level including the underground parking garage, providing convenient access directly into the apartments.

Gebäudeübersicht / Building Overview



Unverbindliche Visualisierung

Die Qualität eines Zuhauses zeigt sich oft erst im täglichen Leben. Es sind die Materialien, ihre Haptik und die sorgfältig aufeinander abgestimmten Details, die den Unterschied ausmachen und den Räumen ihre besondere Atmosphäre verleihen. Das Interieur des ONE4TWO folgt einem klaren Anspruch an Qualität, Design und Wohnkomfort, der den Alltag auf selbstverständliche Weise bereichert.

Jede der zehn Eigentumswohnungen überzeugt mit einem durchdachten Raumkonzept. Das Angebot reicht von der kompakten Zwei-Zimmer-Wohnung über die großzügige Familienwohnung bis zur exklusiven Maisonette und deckt unterschiedliche Lebensphasen und Wohnbedürfnisse ab. Wohnen, Kochen und Essen gehen in einem offenen Raum ineinander über und bilden das Zentrum der Wohnung. Die Raumaufteilung trennt die Schlaf- und Rückzugsbereiche hiervon sinnvoll.

The quality of a home often only reveals itself in daily life. It is the materials, their tactile quality and the carefully coordinated details that make the difference and give the rooms their special atmosphere. The interior of ONE4TWO follows a clear commitment to quality, design and living comfort that enriches everyday life as a matter of course.

Each of the ten condominiums features a thoughtfully designed floor plan. The collection ranges from compact one-bedroom apartments to spacious family homes and an exclusive maisonette apartment, offering options for different stages of life and living needs. The living, kitchen, and dining areas flow seamlessly together in an open-concept layout, forming the heart of each home. The floor plan separates this central living space from the bedrooms and private areas.

Maisonette


KI-möbliert I WE27

In den Wohn- und Schlafbereichen bildet hochwertiges Eichen-Echtholzparkett die natürliche Grundlage der Innenräume. Die durchgängige Fußbodenheizung sorgt für angenehme Behaglichkeit, während eine lichte Raumhöhe von rund 2,85 Metern den Wohnungen zusätzliche Großzügigkeit verleiht.

In the living and sleeping areas, high-quality solid oak parquet forms the natural foundation of the interiors. Underfloor heating throughout ensures pleasant comfort, while a clear ceiling height of around 2.85 meters lends the apartments additional generosity.


KI-möbliert I WE27

Schlafzimmer / Bedrooms

Besondere Aufmerksamkeit gilt den Bädern. Ausgewählte Sanitärobjekte, Armaturen und meist großformatige Fliesen schaffen ein harmonisches Gesamtbild, das Funktionalität und Ästhetik verbindet. Je nach Wohnung ergänzen bodengleiche Duschen, Badewannen oder Bäder en suite das individuelle Raumkonzept und unterstreichen den gehobenen Ausstattungsanspruch.

Particular attention has been paid to the bathrooms. Selected sanitary ware and fittings together with predominantly large-format tiles create a harmonious overall impression that combines functionality and aesthetics. Depending on the apartment, walk-in showers, bathtubs or en-suite bathrooms complement the individual spatial concept and underline the elevated standard of finish.

Badezimmer / Bathrooms


KI-möbliert I WE27

Auch im Alltag zeigt sich die Qualität der Planung. Je nach Wohnung tragen Hauswirtschaftsräume, barrierefreie Ausführungen und ein Aufzug, der die Wohnungen direkt erschließt, zum stimmigen Wohnkonzept bei und sorgen für zusätzlichen Komfort.

Drei sorgfältig entwickelte Designlinien verleihen den Wohnungen jeweils eine eigene Handschrift. Unterschiedliche Material- und Farbwelten schaffen dabei individuelle Wohnatmosphären und folgen einer zeitlosen Formensprache.

So entstehen Innenräume, die nicht kurzlebigen Trends folgen, sondern durch Beständigkeit ein Wohnumfeld schaffen, das den Alltag bereichert und langfristig trägt.

The quality of the planning is also apparent in everyday use. Depending on the apartment, utility rooms, low-barrier design and an elevator serving the apartments directly contribute to a coherent living concept and provide additional comfort.

Three carefully developed design lines give each apartment its own character. Differing worlds of material and color create individual living atmospheres, yet follow a timeless design language.

The result is interiors that do not follow short-lived trends but, through their durability, create a living environment that enriches everyday life and endures over the long term.

Dachterrasse / Top Floor Terrace



Großzügige Balkone, Terrassen und private Gartenbereiche erweitern die Wohnräume ins Freie und schaffen geschützte Rückzugsorte mit Blick ins Grüne. Bodentiefe Fenster und durchdachte Grundrisse bilden die Grundlage für ein Wohnkonzept, das Offenheit, Komfort und modernen Stil miteinander verbindet.

Ergänzt wird das Ensemble durch eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss. Eine Tiefgarage mit zehn Stellplätzen, die für die Installation von Wallboxen vorgerüstet sind, sorgt für zukunftsorientierte Mobilität und schafft damit ein außergewöhnliches Maß an Komfort in zentraler Kreuzberger Lage. 41 Fahrradstellplätze stehen im Untergeschoss sowie auf dem geschützten Gelände zur Verfügung. Für die kleinen Bewohner gibt es einen Spielbereich im privaten Hof. Geplant nach dem Standard Effizienzhaus 55 der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) und versorgt über Fernwärme, steht das Gebäude für eine energieeffiziente und zukunftsorientierte Bauweise.

Generous balconies, terraces and private garden areas extend the living spaces outdoors and create sheltered retreats with a view of the greenery. Floor-to-ceiling windows and well-considered floor plans form the basis of a living concept that combines openness, comfort and modern style.

The ensemble is complemented by a commercial space on the ground floor. An underground parking garage with ten spaces is pre-wired for the installation of wallboxes, provides future-oriented mobility and thus an exceptional degree of convenience in a central Kreuzberg location. A further 41 bicycle spaces are available in the basement and on the secured grounds. There is a play area in the private courtyard for the youngest residents. Planned to the Efficiency House 55 standard of the Federal Funding for Efficient Buildings (BEG) and supplied by district heating, the building represents an energy-efficient and forward-looking construction method.

WO DIE FAMILIE WACHSEN KANN
where family finds room to grow



FORM MIT HALTUNG

Form with Attitude

ARCHITEKTUR - ARCHITECTURE

ONE4TWO

Das ONE4TWO mit seinem alten Baumbestand und seinen Grünflächen vermittelt den Eindruck einer kleinen, parkähnlichen Anlage. Klinkerriemchen in sanften Sandbeige-Tönen prägen die Fassade und verleihen dem Gebäude eine ruhige, hochwertige Ausstrahlung. Als freistehender Baukörper im geschützten Innenhof entwickelt das Haus dabei eine eigenständige bauliche Formensprache.

Unterschiedliche Vorsprünge und Fassadenebenen, die das Haus gliedern, verleihen ihm Tiefe und Plastizität. Im Wechsel von Licht und Schatten entsteht ein lebendiges Fassadenbild, das sich im Tagesverlauf verändert und der Architektur eine zurückhaltende Dynamik verschafft.

With its mature trees and green spaces, ONE4TWO gives the impression of a park-like setting. Brick slips in soft sand-beige tones define the façade and give the building a calm, high-quality presence. As a free-standing volume in the sheltered courtyard, the house develops an architectural language entirely of its own.

Varying projections and façade planes articulate the building and lend it depth and three-dimensionality. The interplay of light and shadow creates a lively façade that changes over the course of the day and gives the architecture a restrained dynamism.

Das Gebäude / The Building



Unverbindliche Visualisierung

Terrasse 4. OG / Terrace 4th Floor



Die beiden obersten Geschosse sind als Staffelgeschosse ausgebildet und treten gegenüber den darunterliegenden Ebenen zurück. Dadurch erhält das Gebäude ausgewogene Proportionen und eine elegante Anmutung. Zugleich entstehen großzügige Terrassenflächen, die das Haus gliedern und ihm zusätzlich Struktur verleihen.

Filigrane Balkonelemente ergänzen die klare Formensprache der Fassade und schenken dem Gebäude eine besondere Leichtigkeit. Großformatige Fensterflächen unterstreichen das Erscheinungsbild zusätzlich und schaffen eine Balance zwischen Offenheit und Privatsphäre.

Auf diese Weise entsteht ein Haus mit höchster architektonischer Qualität, das durch klare Proportionen, hochwertige Materialien und eine präzise Detailausarbeitung überzeugt.

The top two floors are designed as set-back floors, stepping back from the levels below. This gives the building balanced proportions and an elegant appearance. At the same time, spacious terrace areas break up the building's facade and give it additional structure.

Delicate balcony elements complement the clear formal language of the façade and give the building a fine lightness. Large-format window surfaces reinforce this appearance and strike a balanced relationship between openness and privacy.

The result is a building of the highest architectural quality, convincing through clear proportions, high-grade materials and precise attention to detail.

ARCHITEKTUR - ARCHITECTURE

AUSWAHL VON GRUNDRISSTYPEN

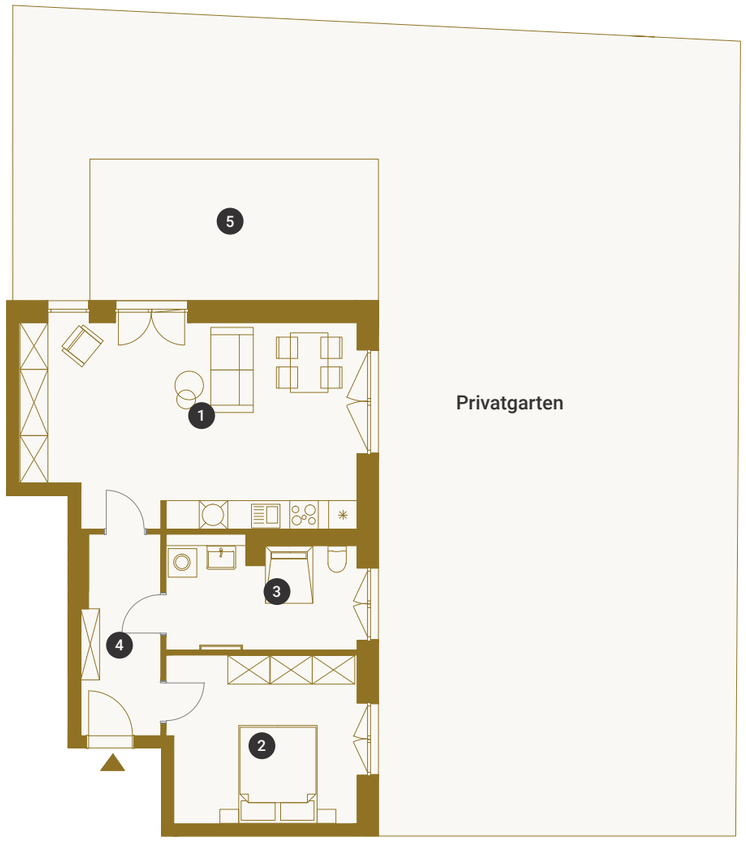
Selection of Floor Plan Types

GRUNDRISSTYPEN - FLOORPLAN TYPES

2-Zimmer-Wohnung

2-ROOM APARTMENT

WE 19 I 70,39 m² I *SQM*
EG links / *Ground Floor, Left*



1	**Wohnküche** / Kitchen-Living Room	30,64 m² / sqm	
2	**Zimmer 1** / Room 1	14,32 m² / sqm	
3	**Badezimmer** / Bathroom	9,19 m² / sqm	
4	**Flur** / Hallway	6,96 m² / sqm	
5	**Terrasse (50%)** / Terrace (50%)	9,28 m² / sqm	
	Wohnfläche ca. / Living space approx.	70,39 m² / sqm	

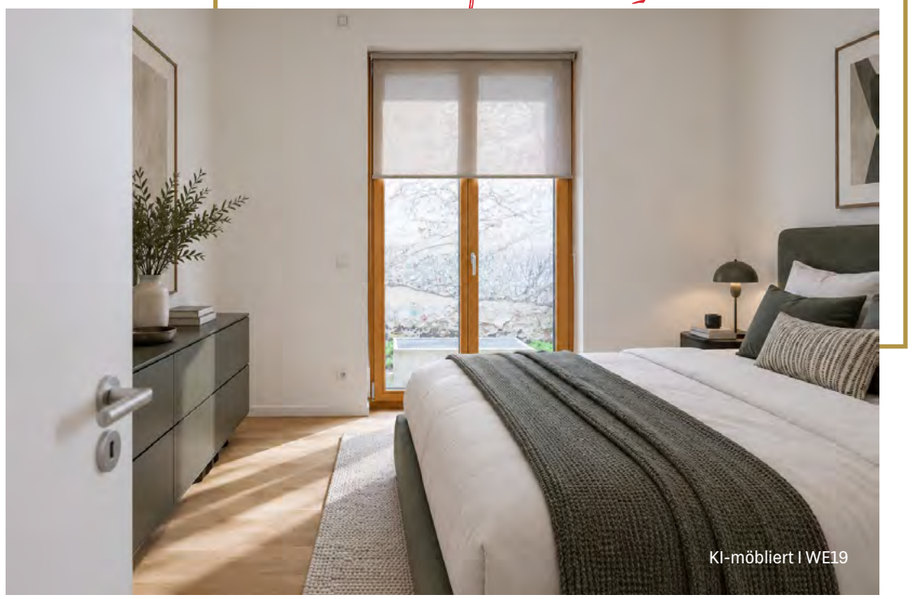
Wohnküche / Kitchen-Living Room


KI-möbliert I WE19

Erdgeschosswohnung mit Zugang zur Terrasse und großem Privatgarten.

Ground floor apartment with access to the terrace and a large private garden.

Schlafzimmer / Bedroom


KI-möbliert I WE19

Arbeitszimmer / Office


KI-möbliert I WE25

Die WE26 im 4. OG hat einen ähnlichen Grundriss und unterscheidet sich u.a. durch die Größen der Terrassen.

Unit WE26 on the 4th floor has a similar floor plan and differs, among other things, in the size of the terraces.

Wohnküche / Kitchen-Living Room


KI-möbliert I WE25

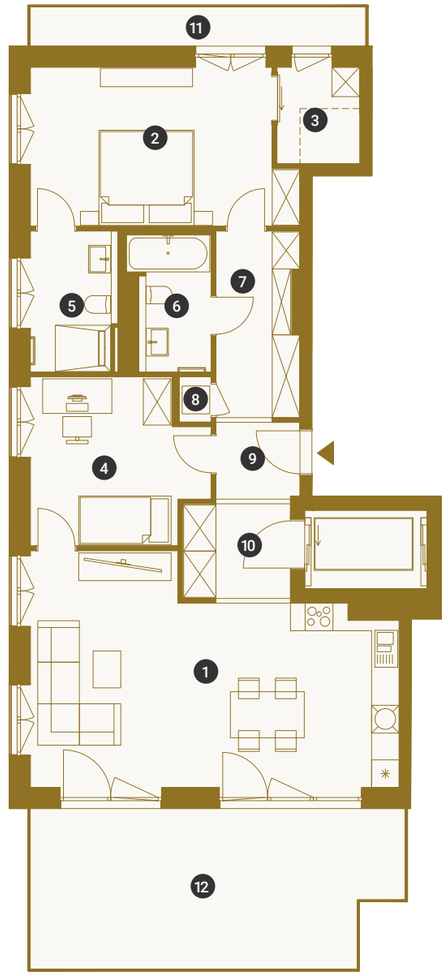
GRUNDRISSTYPEN - FLOORPLAN TYPES

3-Zimmer-Wohnung

3-ROOM APARTMENT

WE 25 I 108,93 m² I *SQM*

4. OG rechts / 4th Floor, Right



1	**Wohnküche** / Kitchen-Living Room	36,58 m² / sqm	7	**Flur** / Hallway	7,08 m² / sqm
2	**Zimmer 1** / Room 1	19,41 m² / sqm	8	**HWR*** / Utility Room	0,65 m² / sqm
3	**Ankleide** / Dressing Room	3,93 m² / sqm	9	**Diele** / Entrance Hall	2,92 m² / sqm
4	**Zimmer 2** / Room 2	12,66 m² / sqm	10	**Flur** / Hallway	4,97 m² / sqm
5	**Masterbad** / Master Bathroom	5,84 m² / sqm	11	**Terrasse 1 (50%)** / Terrace 1 (50%)	3,16 m² / sqm
6	**Badezimmer** / Bathroom	4,89 m² / sqm	12	**Terrasse 2 (25%)** / Terrace 2 (25%)	6,84 m² / sqm
				Wohnfläche ca. / Living space approx.	108,93 m² / sqm

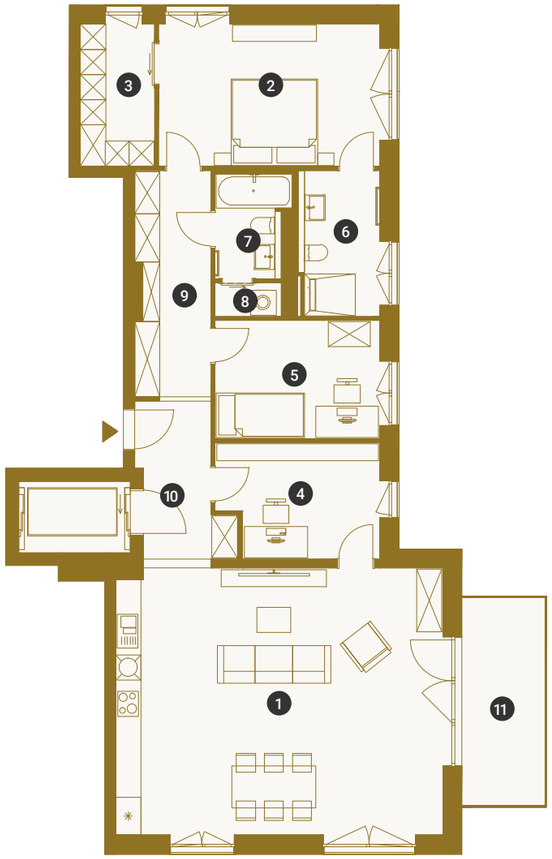
*HWR: Hauswirtschaftsraum

4-Zimmer-Wohnung

4-ROOM APARTMENT

WE 22 I 130,53 m² I *SQM*

2. OG links / 2nd Floor, Left



1	**Wohnküche** / Kitchen-Living Room	50,48 m² / sqm	7	**Badezimmer** / Bathroom	4,20 m² / sqm
2	**Zimmer 1** / Room 1	18,53 m² / sqm	8	**Hauswirtschaftsraum** / Utility room	1,20 m² / sqm
3	**Ankleide** / Dressing Room	6,23 m² / sqm	9	**Flur** / Hallway	9,55 m² / sqm
4	**Zimmer 2** / Room 2	10,20 m² / sqm	10	**Diele** / Entrance Hall	7,12 m² / sqm
5	**Zimmer 3** / Room 3	11,05 m² / sqm	11	**Balkon (50%)** / Balcony (50%)	5,09 m² / sqm
6	**Masterbad** / Master Bathroom	6,88 m² / sqm		**Wohnfläche ca.** / Living space approx.	130,53 m² / sqm

Wohnküche / Kitchen-Living Room


KI-möbliert I WE22

Die Wohnungen WE20 und WE24 haben denselben Grundriss und befinden sich im 1. und 3. OG.

Apartments WE20 and WE24 have the same floor plan and are located on the 1st and 3rd floors.

Kinderzimmer / Child's Room


KI-möbliert I WE22

GRUNDRISSTYPEN - FLOORPLAN TYPES

Schlafzimmer / Bedroom



Die WE23 entspricht diesem Grundrisstyp und befindet sich im 3. OG.

Apartment WE23 follows this floor plan layout and is located on the 3rd floor.

Wohnküche / Kitchen-Living Room



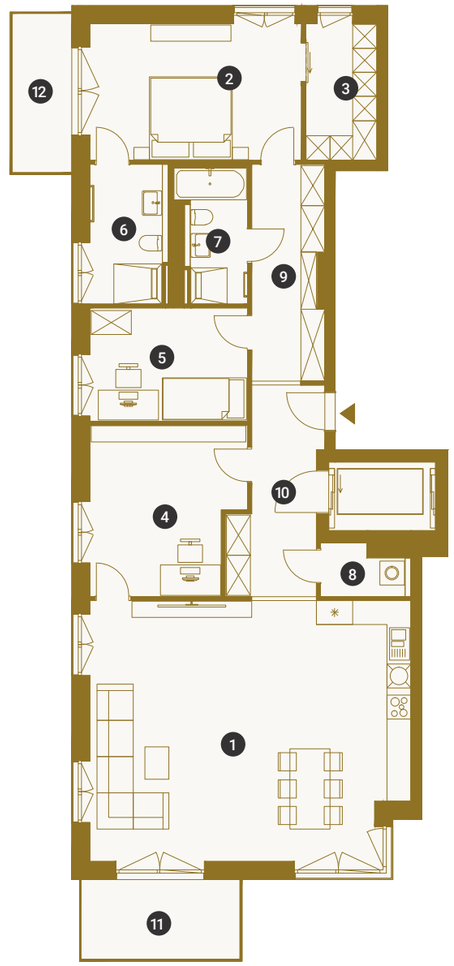
GRUNDRISSTYPEN - FLOORPLAN TYPES

4-Zimmer-Wohnung

4-ROOM APARTMENT

WE 21 I 144,50 m² I *SQM*

2. OG rechts / 2nd Floor, Right



1	Wohnküche / Kitchen-Living Room	51,95 m² / sqm	7	Badezimmer / Bathroom	5,41 m² / sqm
2	Zimmer 1 / Room 1	18,35 m² / sqm	8	HWR* / Utility Room	2,53 m² / sqm
3	Ankleide / Dressing Room	6,23 m² / sqm	9	Flur / Hallway	9,55 m² / sqm
4	Zimmer 2 / Room 2	15,32 m² / sqm	10	Diele / Entrance Hall	10,09 m² / sqm
5	Zimmer 3 / Room 3	11,05 m² / sqm	11	Balkon 1 (50%) / Balcony 1 (50%)	4,10 m² / sqm
6	Masterbad / Master Bathroom	6,82 m² / sqm	12	Balkon 2 (50%) / Balcony 2 (50%)	3,10 m² / sqm
				Wohnfläche ca. / Living space approx.	144,50 m² / sqm

*HWR: Hauswirtschaftsraum

4-Zimmer-Wohnung

4-ROOM APARTMENT

WE 27 I 184,42 m² I *SQM*
5. OG / 5th Floor

5. OG



Dachaufsicht

1	**Flur** / Hallway	4,54 m² / sqm
2	**Wohnküche** / Kitchen-living room	49,05 m² / sqm
3	**Terrasse 1 (50%)** / Terrace 1 (50%)	5,47 m² / sqm
4	**Zimmer 1** / Room 1	16,73 m² / sqm
5	**Terrasse 2 (50%)** / Terrace 2 (50%)	6,65 m² / sqm
6	**Zimmer 2** / Room 2	13,69 m² / sqm
7	**Badezimmer** / Bathroom	5,48 m² / sqm
8	**Flur** / Hallway	7,01 m² / sqm
9	**Hauswirtschaftsraum** / Utility Room	2,88 m² / sqm
10	**Zimmer 3** / Room 3	25,03 m² / sqm
11	**Masterbad** / Master Bathroom	9,53 m² / sqm
12	**Dachterrasse (25%)** / Roof Terrace (25%)	38,36 m² / sqm
	Wohnfläche ca. / Living space approx.	184,42 m² / sqm

*HWR: Hauswirtschaftsraum

Wohnküche / Kitchen-Living Room


KI-möbliert I WE27

Exklusives Penthouse mit zwei Terrassen im 5. OG und einer zusätzlichen Dachterrasse.

Exclusive penthouse with two terraces on the 5th floor and an additional rooftop terrace.

Schlafzimmer / Bedroom


KI-möbliert I WE27

GRUNDRISSTYPEN - FLOORPLAN TYPES

Arbeitszimmer / Office


KI-möbliert I WE18

Einzigartige Maisonette-Wohnung auf zwei Ebenen mit zwei Balkonen und einem großzügigen Privatgarten mit Terrasse.

Unique maisonette spanning two levels, featuring two balconies and a spacious private garden with a terrace.

Wohnküche / Kitchen-Living Room


KI-möbliert I WE18

5-Zimmer-Wohnung

5-ROOM APARTMENT

WE 18 I 203,40 m² I *SQM*

EG + 1. OG / Ground Floor + 1st Floor



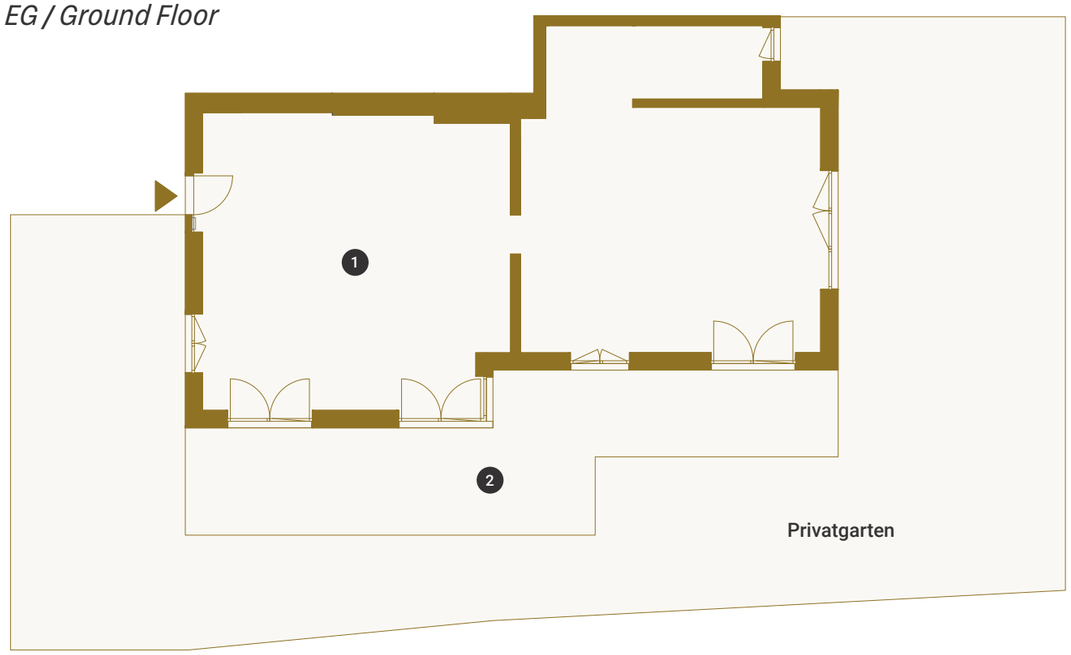
1	Zimmer 1 EG / Ground Fl. Room 1	41,09 m² / sqm
2	EG Badezimmer / GF Bathroom	4,38 m² / sqm
3	EG Flur / GF Hallway	6,73 m² / sqm
4	EG Terrasse (50%) / GF Terrace (50%)	9,22 m² / sqm
5	Wohnküche / Kitchen-Living Room	51,93 m² / sqm
6	Zimmer 2 / 1st Fl. Room 2	18,35 m² / sqm
7	Ankleide / 1st Fl. Dressing Room	6,23 m² / sqm
8	Zimmer 3 / 1st Fl. Room 3	15,32 m² / sqm
9	Zimmer 4 / 1st Fl. Room 4	11,05 m² / sqm
10	Masterbad / Master Bathroom	6,89 m² / sqm
11	Badezimmer / Bathroom	5,41 m² / sqm
12	Flur / Hallway	17,05 m² / sqm
13	HWR* / Utility Room	2,55 m² / sqm
14	Balkon 1 (50%) / Balcony 1 (50%)	4,10 m² / sqm
15	Balkon 2 (50%) / Balcony 2 (50%)	3,10 m² / sqm
	Wohnfläche ca. / Living space approx.	203,40 m² / sqm

*HWR: Hauswirtschaftsraum

2,5-Zimmer-Gewerbeeinheit

2.5-ROOM COMMERCIAL UNIT

GE 28 I 131,44 m² I *SQM*
EG / Ground Floor



1	**Nutzfläche** / Usable Area	119,50 m² / sqm
2	**Terrasse (50%)** / Terrace (50%)	11,94 m² / sqm
	Fläche ca. / Area approx.	131,44 m² / sqm

Exklusive Gewerbeeinheit im Erdgeschoss mit Zugang zum privaten Garten, der zur individuellen Gestaltung einlädt. Vorgesehen ist eine Nutzung als Kindertagesstätte.

Die Einheit wird als veredelter Rohbau übergeben. Wesentliche Anschlüsse für Elektro, Trinkwasser, Lüftung und Telekommunikation sind vorbereitet.

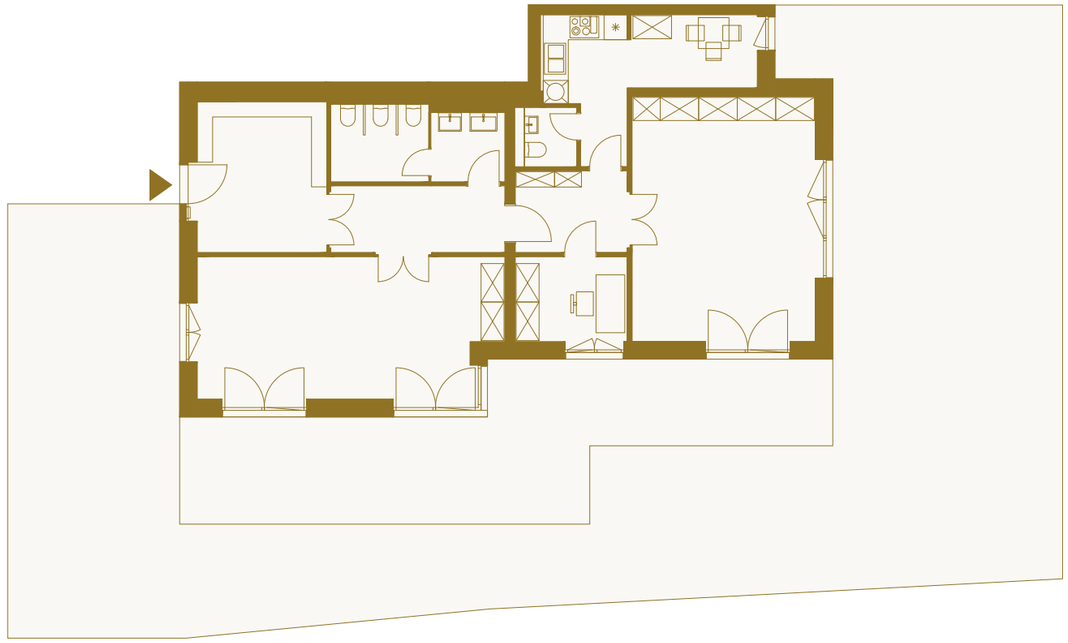
Exclusive ground-floor commercial unit with access to a private garden that can be designed to individual taste, intended for use as a nursery.

The unit will be handed over as a finished shell. Essential connections for electrical, drinking water, ventilation, and telecommunications systems have been prepared.

Kita / Nursery



Ausbau-Beispiel / Proposal for Expansion



Bei dem dargestellten Grundriss handelt es sich um einen Ausbauvorschlag gemäß Baugenehmigung. Der Ausbau wird nicht vom Verkäufer geschuldet.

The floor plan shown represents a proposed layout in accordance with the approved building permit. The implementation of this layout is not included in the seller's scope of obligations.

AUSZUG AUS DEM AUSSTATTUNGSKATALOG

Extract of the Features Catalog

AUSSTATTUNGSKATALOG - FEATURES CATALOG

*Die Grundlage**

THE BASICS*

ONE4TWO

Schalterserie I Switch Collection



BERKER I Q3 I Weiß I White

Griffgarnitur I Door Handle Set



FSB I 1076 I 1267 I Aluminium

WC I WC



V&B I Subway 3.0 I Weiß I White

WC Spültaster I WC Flush Button



V&B I ViConnect 300s I Weiß I White

Waschtisch I Washbasin



V&B I Avento 65 x 47 cm I 100 x 47 cm
I Weiß I White

Wanne I Bathtub

V&B I Subway 3.0 I Silent Flow I Weiß I White

Handtuchheizkörper I Heated Towel Rack



ZEHNDER I Subway I Weiß I White

*Die Produkte sind in den Designlinien Organic und Pure gleich. Dieser Katalog veranschaulicht beispielhaft die Merkmale, die in den Wohnungen vorhanden sind.

**These products are identical in the Organic and Pure design lines. This catalog shows, by way of example, which features are included in the apartments.*

Designlinie Organic

ORGANIC DESIGN LINE

ONE4TWO

Duschkopf I Showerhead



AXOR I One Duschkopf 280 I Chrom

Handbrause I Hand Shower*



AXOR I Starck Handbrause I Chrom

Armatur I Faucet



AXOR I Uno 110 I Chrom

Brausemischer I Shower Mixer*



AXOR I Uno Einhebelmischer Unterputz mit Zerogriff I Concealed Single-Lever Mixer with Zero Handle I Chrom

Parkett I Wood Flooring



Eiche, Kurzstab, naturgeölt, wilder Verband I Oak, Short-strip, Natural-Oiled, Random pattern

Fliesen I Tiles



Mirage Clay I Calm CL 1
Boden 60 x 60 I Wand 60 x 120

* Dusch- und Wannenarmatur
* *Shower and tub fixture*

WE 25



Dieser Katalog veranschaulicht beispielhaft die Merkmale, die in den Wohnungen 18, 20, 22, 24, 25 und 26 vorhanden sind.

This catalog shows, by way of example, which features are included in apartments 18, 20, 22, 24, 25 and 26.

WE 26



ONE4TWO

Designlinie Pure

PURE DESIGN LINE

ONE4TWO

Duschkopf I Showerhead



AXOR I One Duschkopf 280 I Chrom

Handbrause I Hand shower*



AXOR I One Handbrause 75 I Chrom

Armatur I Faucet



AXOR I One Select 140 I Chrom

Brausemischer I Shower Mixer*



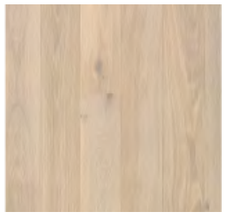
AXOR I One Thermostatmodul I Thermostat Module I Chrom

Fliesen I Tiles



Mirage Clay I Shy CL 06
Boden 60 x 60 I Wand 60 x 120

Parkett I Wood Flooring



Eiche, geweißt, Kurzstab, naturgeölt, wilder Verband I Oak, White, Short-strip, Natural-Oiled, Random pattern

* Dusch- und Wannenarmatur
* *Shower and tub fixture*

WE 19



Dieser Katalog veranschaulicht beispielhaft die Merkmale, die in den Wohnungen 19, 21 und 23 vorhanden sind.

This catalog shows, by way of example, which features are included in the apartments 19, 21, and 23.

ONE4TWO

WE 21



Designlinie Supreme

ONE4WO

SUPREME DESIGN LINE

Schalterserie I Switch Collection



BERKER I Q3 I Weiß I White

Griffgarnitur I Door Handle Set



FSB I 1276 I Edelstahl, fein matt I
Stainless steel, fine matt

WC I WC



Laufen I Kartell by Laufen I Weiß I White

WC Spültaster I WC Flush Button



Laufen I AW1 I Weiß I White

Waschtisch I Washbasin



Laufen I Kartell by Laufen I Weiß I White

Wanne I Bathtub

V&B I Subway 3.0 I Silent Flow I Weiß I White

Handtuchheizkörper I Heated Towel Rack



ZEHNDER I Subway I Edelstahl
I Stainless steel

Designlinie Supreme

ONE4WO

SUPREME DESIGN LINE

Duschkopf I Showerhead



AXOR I One Duschkopf 280 I Gebürstetes
Nickel I Brushed Nickel

Handbrause I Hand shower*



AXOR I One Handbrause 75
I Gebürstetes Nickel I Brushed Nickel

Armatur I Faucet



AXOR I One Select 140 I Gebürstetes
Nickel I Brushed Nickel

Brausemischer I Shower Mixer*



AXOR I One Thermostatmodul I Thermostat
Module I Gebürstetes Nickel I Brushed Nickel

Parkett I Wood Flooring



Eiche, geweißt, Kurzstab, naturgeölt, Fischgrät
I Oak, White, Short-strip, Natural-Oiled,
Herringbone pattern

Fliesen I Tiles



Mirage Clay I Trust 07
Boden Fischgrät I Wand im Großformat
I Herringbone flooring I large-format wall tiles

* Dusch- und Wannenarmatur
* *Shower and tub fixture*

Designlinie Supreme

SUPREME DESIGN LINE

ONE4TWO

MASTERBAD / MASTER BATHROOM



Dieser Katalog veranschaulicht beispielhaft die Merkmale, die nur in der Wohnung 27 vorhanden sind.

This catalog shows, by way of example, which features are included only in apartment 27.

ONE4TWO



- Exklusive Kreuzberger Kiezlage in der Reichenberger Straße
- Geschütztes, freistehendes Wohngebäude in großzügiger Innenhoflage
- 10 Eigentumswohnungen mit 2- bis 5-Zimmern, ca. 70 m² bis ca. 203 m² Wohnfläche
- Exklusive Maisonette-Wohnung mit ca. 203 m² Wohnfläche
- Alle Wohnungen mit Balkon, großzügigem Privatgarten, Terrasse oder Dachterrasse
- Privater Aufzugszugang zu fast allen Wohnungen
- Eine Gewerbeeinheit mit separatem Zugang und 131 m² Fläche
- Tiefgarage mit 10 Pkw-Stellplätzen
- 41 Fahrradstellplätze, 15 davon im Untergeschoss
- Vorbereitung für E-Mobilität durch Wallbox-Vorrüstung
- Geplant nach dem Standard Effizienzhaus 55 der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)

Highlights

- *Prime location in the heart of Kreuzberg on Reichenberger Straße*
- *Protected, detached residential building set within a spacious courtyard*
- *10 condominiums with 2- to 5-room layouts, ranging from approx. 70 m² to approx. 203 m² of living space*
- *Exclusive maisonette flat with approx. 203 m² of living space*
- *Every residence features a balcony, spacious private garden, terrace, or rooftop terrace*
- *Private elevator access to almost all residences*
- *One commercial unit with a separate entrance and 131 m² of floor space*
- *Underground parking garage with 10 car parking spaces*
- *41 bicycle parking spaces, 15 of which are located in the basement*
- *Ready for e-mobility thanks to pre-installation for a wallbox*
- *Planned in accordance with the ‘Effizienzhaus 55 BEG’ standard*



KI-möbliert I WE22

ZUM PROJEKT

To the Project

thegroundsag.com/one4two

IMPRESSUM - IMPRINT

ONE4TWO

THE GROUNDS
ASSET MANAGEMENT GMBH

HERAUSGEBER

Publisher

The Grounds Asset Management GmbH
Zimmerstraße 16, 10969 Berlin
Tel: +49 30 20 21 6866
E-Mail: verkauf@tgd.ag
Webseite: thegroundsag.com

PROJEKTGESELLSCHAFT

Project company

WIN.D Beta 5 GmbH
Zum Bahnhof 57A, 15806 Zossen

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die Angaben in dieser Broschüre dienen nur zur Information. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Änderungen bleiben vorbehalten. Diese Broschüre stellt kein vertragliches Angebot dar. Abbildungen und Darstellungen sind beispielhaft und unverbindlich.

Stand: November 2026

Disclaimer

The information in this brochure is provided for informational purposes only. No liability is assumed for the accuracy or completeness of the content. Changes are reserved. This brochure does not constitute a contractual offer. Illustrations and representations are for example purposes only and are non-binding.

Status: November 2026

BILDNACHWEIS

Image Credits

The Grounds Real Estate Development AG
© Adobe Stock