

10 EIGENTUMSWOHNUNGEN  
IN KREUZBERG



REICHENBERGER STRASSE 142



Unverbindliche Visualisierung





# INHALTSVERZEICHNIS

03

## LEITIDEE

Urban Hideaway in  
Kreuzberger Bestlage

05

## KREUZBERG

Berlins ungezähmte Seite  
auskosten

07

## SPOTS

Verborgene Locations in  
der Umgebung

09

## KARTE

Vielfalt auf kurzen Wegen  
erleben

11

## OBJEKT

Metropolen-Feeling mit  
Privatsphäre

13

## INNENHOF

Oase der Ruhe  
und Weite

15

## ARCHITEKTUR

Verborgener Solitär  
mit Präsenz

17

## WOHNEN

Zugeschnitten auf  
moderne Lebenskonzepte

23

## AUSSTATTUNG

Nachhaltige  
Hochwertigkeit

25

## DESIGNLINIEN

3 stilsichere  
Ausstattungslineien

27

## KURZ & KNAPP

Vorzüge des Projekts auf  
einen Blick

39

## BAUHERR & VERTRIEB

Gebündelte Expertise der  
ZIEGERT Group

41

## IMPRESSUM & KONTAKT

Wir sind auf sämtlichen  
Kanälen für Sie da

# LEITIDEE

Mitten in Kreuzberg und dennoch von allem abgeschirmt, was trubelig ist, offenbart sich ein besonderer Ort. Hier wird jeder Moment zum Momentum: Je nach Laune mal ruhig und zurückgezogen oder anregend und gesellig. Ein Privileg, das sich von den großzügigen Balkonen und Terrassen bis in jeden Winkel der hochwertigen Innenräume zieht. Unweit des Paul-Lincke-Ufers kommen die entschleunigten Seiten Kreuzbergs mit dem Buzz im Kiez in Einklang. Ein unwiderstehlicher Sound für alle, die das Besondere schätzen.



# LEGENDÄR & LEBENSWERT

*Lieblingskiez der Hauptstadt*

Kreuzberg ist Mythos und Sehnsuchtsort. Der ehemalige Randbezirk des geteilten Berlins hat sich längst zur geografischen Mitte der Hauptstadt mit viel Lebensqualität und einer boomenden Start-up-Szene entwickelt. An der Reibungsfläche dieses Stadtteils entsteht eine besondere Energie und ein unvergleichlicher Spirit: kreativ, tolerant und bunt. Originelle Kiezläden, trendige Pop-Up-Stores, gut sortierte Bioläden und kultige Wochenmärkte bilden die Vielfalt im Kiez ab. Dazu Szene-Bars, urige Kneipen und hippe Clubs für die legendären Kreuzberger Nächte, die Hand in Hand mit einer idyllischen Naherholung gehen.



BADESCHIFF



OBERBAUMBRÜCKE



SPINDLER RESTAURANT



GÖRLITZER PARK



MARKTHALLE NEUN





# KULTUR & KULINARIK

## Besonderes in der Nachbarschaft

Inspiziert von der verborgenen Anmutung des Kreuzberger Bauprojekts präsentiert sich in der Umgebung eine kuratierte Auswahl außergewöhnlicher Spots. Erst auf den zweiten Blick offenbaren sie ihren Charakter. Für Kenner sind sie Anziehungspunkte über den Kiez hinaus.



26

### VOO STORE BERLIN

In einer ehemaligen Schmiede in einem Rückgebäude an der Oranienstraße hat einer der angesagtesten Fashion und Lifestyle Stores Berlins sein Domizil. Das Publikum ist so international wie die Labels. Ein Café gibt es auch.



25

### KÖNIG GALERIE

Von außen eine ehemalige Kirche im Gewand des architektonischen Brutalismus, im inneren eine der renommiertesten Adressen für zeitgenössische Kunst: Die König Galerie in der Alexandrinenstraße präsentiert im Kontext ihrer außergewöhnlichen Ausstellungsfläche die neuesten Arbeiten von über 40 Künstlern.



10

### BUYA IZAKAYA RAMEN

Das japanische Restaurant ist in einem Hinterhof in der Reichenberger Straße gelegen. Die geschmackvolle Inneneinrichtung wird um einen schönen Außenbereich mit großen Pflanzen erweitert. Die Crispy Duck Ramen sind unwiderstehlich, die Nudeln dafür werden selbst hergestellt.



18

### HAMAM IN DER SCHOKOLADENFABRIK

Die Schokofabrik in der Mariannenstraße ist Europas größtes Frauenzentrum. Im Rückgebäude der ehemaligen Schokoladenfabrik befindet sich ein orientalisches türkisches Bad – selbstverständlich for Ladies only.



15

### ORA BAR

Der Gründerzeitaltbau am Oranienplatz birgt originale Einrichtungselemente einer alten Apotheke. Das Ambiente, in dem man die Getränkecreations der Ora Bar genießt, ist geprägt von dunklen Hölzern und getäfelten Wänden.



# NAH & NATURVERBUNDEN

## *Der Mix macht den Unterschied*

Die Reichenberger Straße 142 erweist sich als Top-Adresse mit kurzen Wegen. In nur 270 Meter Entfernung laden die baumgesäumten Maybach- und Paul-Lincke-Ufer zum Flanieren inmitten prachtvoller Altbauten, lässiger Cafés und angesagter Restaurants ein. Ob auf dem Wasser des Landwehrkanals, am Ufer der Spree oder auf den Liegewiesen im Görlitzer Park: In Kreuzberg zeigt sich Berlin durchweg von seiner relaxten Seite. Und falls man doch mal seinen Lieblingskiez verlassen möchte, sind der U-Bahnhof Görlitzer Bahnhof und die Buslinie M29 in wenigen Minuten erreichbar.

### GENUSS

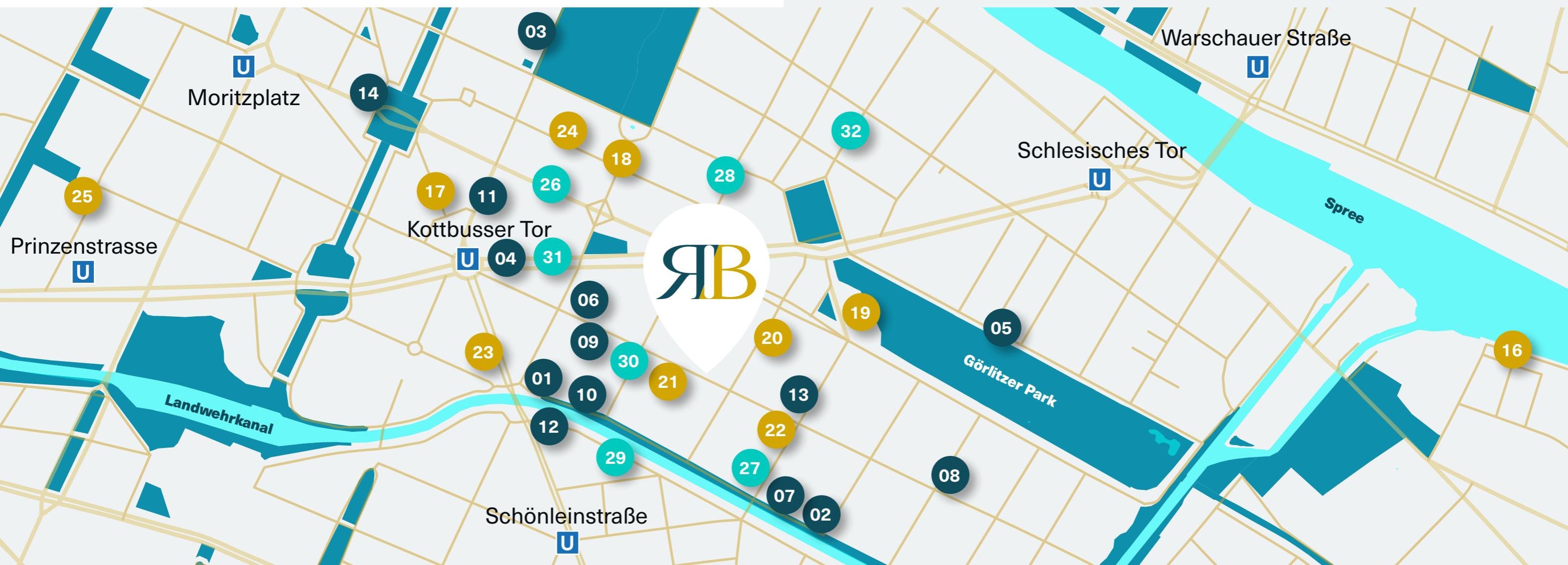
- 01 Horvath
- 02 La Maison
- 03 Bonanza Coffee Roasters
- 04 Fahimi Bar
- 05 Café Mugarbi
- 06 Sake 36
- 07 Restaurant Volt
- 08 Five Elephant
- 09 Buya Izakaya Ramen
- 10 Spindler Restaurant Berlin
- 11 Restaurant Jolesch
- 12 Ankerklause
- 13 Filmkunstbar Fitzcarraldo
- 14 Ora Bar

### SHOPPING

- 26 Voo Store Berlin
- 27 Haus of Out
- 28 Stilspiel Möbelgeschäft
- 29 Wochenmarkt
- 30 LPG Biomarkt
- 31 Bio Company
- 32 Markthalle Neun

### ERLEBNIS

- 16 Badeschiff
- 17 Babylon Kino
- 18 Hamam in der Schokoladenfabrik
- 19 Spreewaldbad
- 20 Practice Yoga
- 21 Beyond Fitnessstudio
- 22 Boulderclub Kreuzberg
- 23 Künstlerhaus Bethanien
- 24 Ballhaus Naunynstraße
- 25 König Galerie





# URBAN & UNIQUE

*Metropolen-Feeling mit  
viel Privatsphäre*

Hier verbindet sich urbanes Wohnen ganz selbstverständlich mit grünen Rückzugsmöglichkeiten. Der Neubau ist eingebettet in eine inspirierende Nachbarschaft, die geprägt ist von authentischem Charme. Im nicht einsehbaren, großzügigen Hinterhof der Reichenberger Straße 142 entsteht das freistehende Wohngebäude. 10 Eigentumswohnungen und eine Gewerbefläche, für welche die Einrichtung einer Kindertagespflege vorgesehen ist, verteilen sich auf sechs Geschosse. Eine Tiefgarage mit 10 PKW-Stellplätzen inklusive Vorrichtungen zur Wallbox-Montage für E-Autos sorgt für mobilen Komfort. Von der nachhaltigen Gesamtausrichtung zeugt auch die Zertifizierung als BEG-Effizienzhaus-Standard 55, die einen entsprechend niedrigen Energiebedarf ausweist.



Unverbindliche Visualisierung





# GESCHÜTZT & GROSSZÜGIG

*Offen für schöne Aussichten*

Straßenseitig eröffnet das Tor ein außergewöhnliches Refugium. Die Hoflage mit altem Baumbestand und neuen Anpflanzungen schirmt das Solitär-Gebäude so raffiniert ab, als lebe man in einem ruhigen Park – und doch pulsiert die Großstadt nur wenige Schritte entfernt. Das 709 m<sup>2</sup> große Grundstück wird optisch erweitert um den ebenfalls großzügigen Innenhof des Nachbargebäudes. Die heterogene Bestandsarchitektur umfasst Bauten aus unterschiedlichen Epochen, die einen abwechslungsreichen Blick ermöglichen.

Unverbindliche Visualisierung



# EIGENSTÄNDIG & ERLESEN

## *Eyecatcher auf den zweiten Blick*

Das Berliner Architekturbüro Peters und Wormuth Architekten lässt das neue Bauwerk auf seinen Standort mit einer markanten Eigenständigkeit reagieren. Die Farbgebung der Fassade zeigt sich zurückhaltend in Sand-Beige, während die Architektur eine selbstbewusste Individualität ausstrahlt – unterstrichen durch die freistehende Position des Gebäudes. Die oberen zwei Geschosse sind als Staffelgeschosse ausgebildet, wodurch der Baukörper angenehm leicht erscheint. Zugleich erzeugen die verschiedenen Ebenen und Vorsprünge eine Plastizität der Fassade, die im Spiel von Licht und Schatten lebendig wirkt. In der Reichenberger Straße 142 erhält besonderes Wohngefühl eine Form, die zeitlos anmutet.



Unverbindliche Visualisierung



# VIELFÄLTIG & VARIIEREND

*Wohnqualität, die spürbar ist*

So wie in der abgebildeten 3-Zimmer-Wohnung bilden offene Wohn- und Essbereiche das Zentrum des täglichen Geschehens in jeder Wohnung. Eichen-Echtholzparkett mit Fußbodenheizung, bodentiefe Fenster und ein barrierefreier Aufzug, der direkt in die Wohnungen führt, definieren moderne Wohnqualität. Der vielfältige Mix bietet Raum für unterschiedliche Lebenskonzepte. Die 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen mit Flächen von ca. 66 bis 203 m<sup>2</sup> und einer lichten Raumhöhe von 2,85 m überzeugen mit einer klugen Raumplanung. Bei Bedarf lassen sich Wohneinheiten zusammenlegen; die Hälfte wird barrierefrei errichtet.



Unverbindliche Visualisierung



# ANSPRUCHSVOLL & AUFWENDIG

*Komfort auf einem neuen Level*

Zu der gehobenen Ausstattung zählen Duschbäder en Suite, Ankleidezimmer, zweite Wannenbäder und Hauswirtschaftsräume. Funktionalität, Offenheit und Weitläufigkeit sind die kennzeichnenden Attribute der Raumplanung. Einladende Balkone, Terrassen und Privatgärten ermöglichen zusätzliche Freiräume und schöne Blickachsen. Die 10 lichtdurchfluteten Unikate sind wertige Rückzugsorte mit unverkennbarer Präsenz.





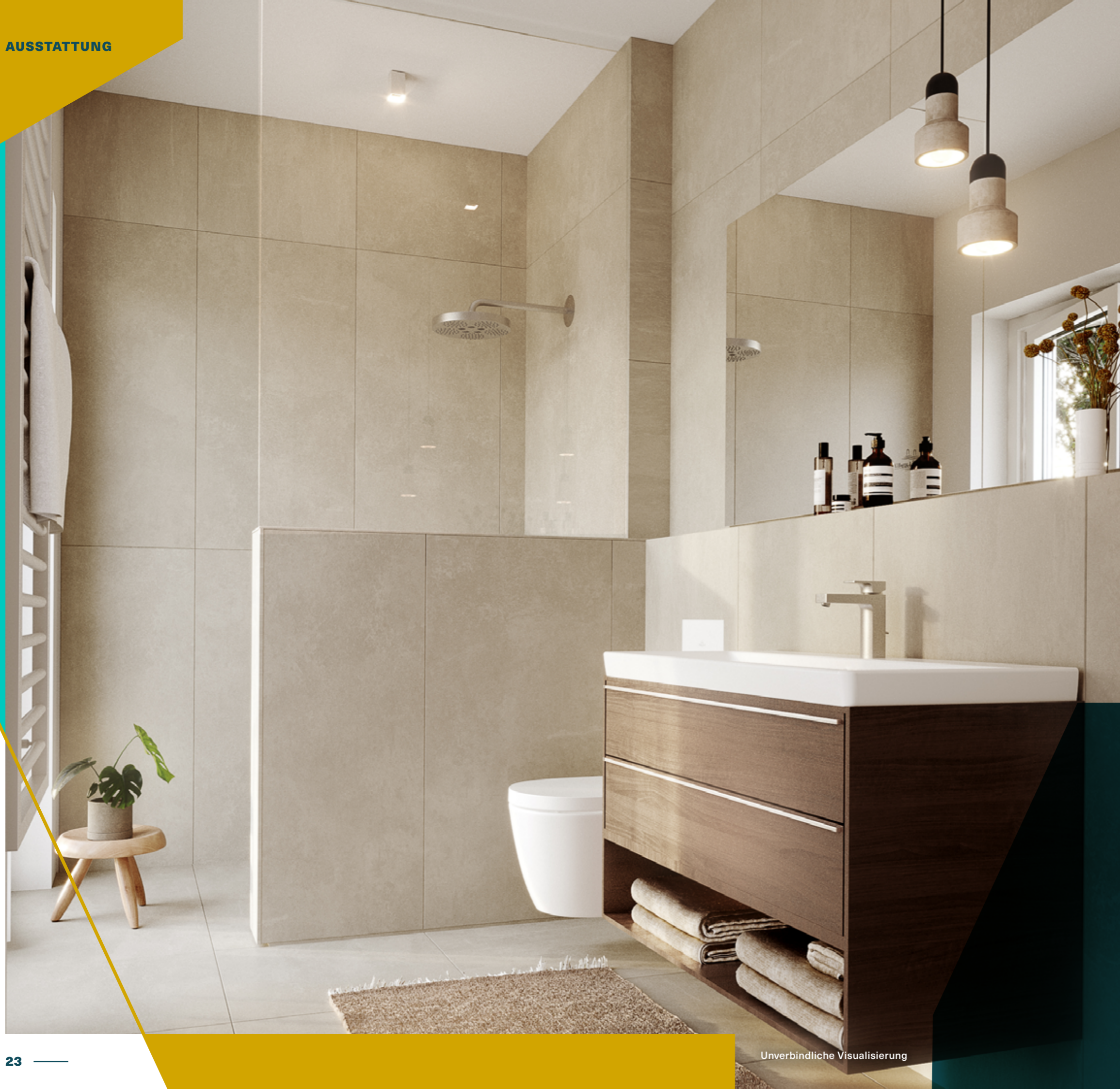
# FREI & FAMILIÄR

*Haus-im-Haus-Ambiente  
mitten in der Stadt*

Die Maisonette-Einheit wird über einen individuellen Eingang erschlossen und vermittelt das exklusive Gefühl, im eigenen Haus zu leben. Die 5 Zimmer verteilen sich im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss auf ca. 200 m<sup>2</sup>. Das Erdgeschoss mit einer lichten Raumhöhe von 3 m ist auf familiäres Miteinander ausgelegt, die der rückwärtige Privatgarten ins Freie erweitert. Das 1. Obergeschoss hält mit dem geräumigen Schlafzimmer, Duschbad en Suite, zweitem Wannenbad, Ankleide und zwei flexibel nutzbaren Zimmern sowie zwei Balkonen und dem großzügigen Wohn-/Kochbereich Rückzug und Gemeinschaft im Gleichgewicht.







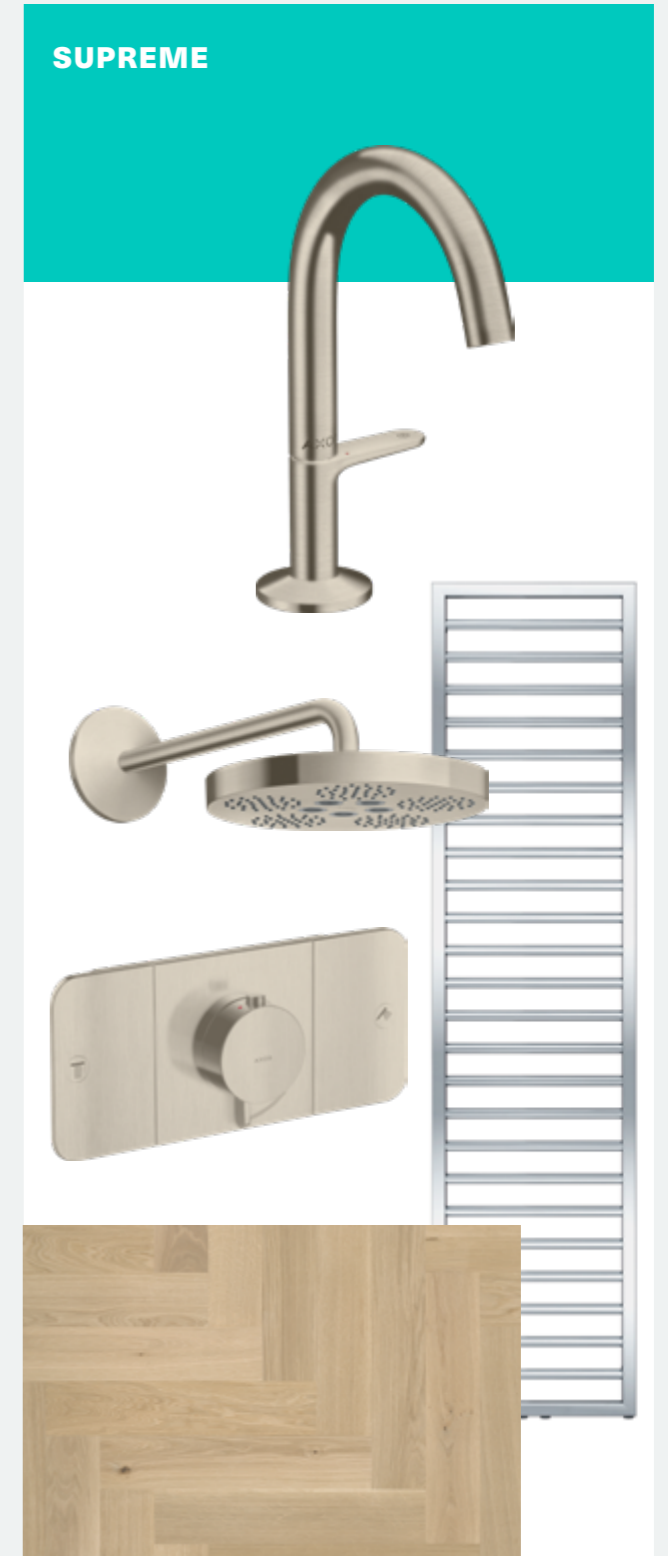
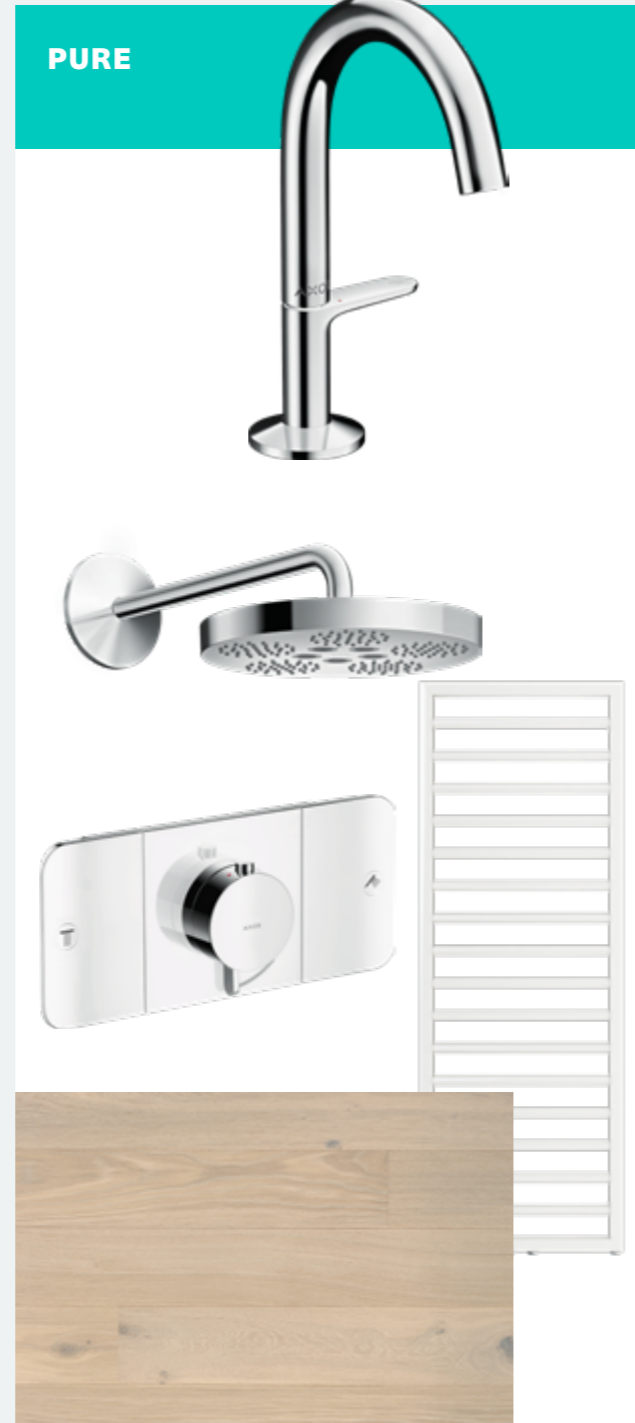
# COSY & COOL

*Kuratierter Style mit  
individuellem Touch*

Das moderne Neubauprojekt wartet mit stilsicher abgestimmten Ausstattungslinien auf. Drei Portfolios von edlen Hölzern, zeitlosen Badkeramiken, formschönen Armaturen und wertigen Fliesen tragen eine individuelle Handschrift in die Wohnräume und Bäder. Lassen Sie sich vom Ausstattungskatalog umfassend inspirieren und wählen Sie die Designlinie, die Ihren persönlichen Geschmack trifft – entweder als Standard-Ausführung oder als Sonderausstattung gegen Aufpreis.



# DESIGNLINIEN



Nähere Details zu den Designlinien finden Sie im Ausstattungskatalog



# AUF EINEN BLICK

- Kreuzberger Kiezlage
- In 270 Meter Entfernung zum Paul-Lincke-Ufer
- Geschützte und großzügige Innenhoflage
- Anspruchsvolle Architekturqualität
- Nur 10 Wohneinheiten & 1 Gewerbeeinheit
- Zur Hälfte barrierefrei
- 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen mit ca. 66 bis 203 m<sup>2</sup>
- 1 Maisonette-Wohnung mit ca. 200 m<sup>2</sup>
- Alle Wohnungen mit Privatgarten, Balkon, Terrasse oder Aufdachterrasse
- 4 Designlinien
- Tiefgarage mit 10 Pkw-Stellplätzen
- 41 Fahrradstellplätze in der Tiefgarage und in der Außenanlage
- Zertifizierung als BEG-Effizienzhaus-Standard 55



# ALLES VON A BIS Z

## A

### ABSTELLRÄUME

sechs Wohnungen verfügen über einen Abstell- bzw. Hauswirtschaftsraum oder über eine Nische im Flur mit Waschmaschinenanschluss; zusätzlich erhält jede Wohnung ein Kellerabteil im Untergeschoss

### ARCHITEKT

Peters und Wormuth Architekten  
Weimarer Straße 32, 10625 Berlin  
www.petersundwormuth.de

### AUFZUG

fährt alle Geschosse und die Tiefgaragen-/Kellerebene an; die Erschließung der Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss kann auch direkt über den Aufzug erfolgen; als Abtrennung zwischen Aufzug und Wohnungen wird eine abschließbare Tür gemäß Brandschutz- und Schallschutzkonzept eingebaut; der Aufzug ist barrierefrei zugänglich

### AUSSENANLAGEN

die Freiflächen sind in unterschiedliche Bereiche gegliedert; im vorderen Bereich des Grundstückes werden Spiel- und Gemeinschaftsflächen sowie ein Teil der Fahrradständer und der Müllplatz errichtet; der hintere Bereich, in dem sich das Gebäude befindet, liegt mit Hilfe von Winkelstützen oder Böschungen auf einer höheren Ebene; die Außenbeleuchtung wird über Leuchten mit Bewegungs- und Dämmerungsschaltuhr geregelt

### AUSSTATTUNG

hochwertige Materialien in vier Designlinien gemäß Ausstattungskatalog (Organic, Pure, Urban, Supreme)

## B

### BÄDER

alle Wohnungen verfügen über ein tagesbelichtetes Masterbad mit bodengleicher Dusche und wandhängendem WC; zusätzlich verfügen fast alle Wohnungen über ein zusätzliches Bad mit Wanne und/oder Dusche; alle Bäder sind mit Markenprodukten ausgestattet; zusätzlich erhält jedes Badezimmer einen Handtuchheizkörper

### BALKONE/TERRASSEN

jede Wohnung verfügt über mindestens einen Balkon oder eine Terrasse; die Einheiten im Erdgeschoss erhalten jeweils eine Terrasse inkl. Gartenanteil zur Sondernutzung; die Penthouse-Wohnung verfügt über eine Terrasse im 5. Obergeschoss sowie über eine Aufdachterasse; der Bodenbelag der Balkone und Terrassen besteht aus hellem Betonwerkstein; alle Balkone und Terrassen bis 25 qm werden zu 50 % angerechnet,

Terrassen und Balkone über 25 qm werden zu 25 % angerechnet.

### BARRIEREFREIE WOHNUNGEN

fünf Wohnungen sind barrierefrei geplant: 20, 21, 22, 23, 24

### BAUBEGINN

ist im 1. Quartal 2023 erfolgt

### BAUBESCHREIBUNG

beschreibt im Detail die geplanten und geschuldeten Baumaßnahmen; sie ist in vereinfachter und komprimierter Form hier im A-Z enthalten; eine ausführliche Baubeschreibung wird Ihnen auf Wunsch gern zugesandt bzw. überreicht

### BAUGENEHMIGUNG

die Baugenehmigung liegt vor und stellen wir Ihnen gerne zur Verfügung

### BAUTRÄGER / VERKÄUFER

WIN.D Beta 5 GmbH  
Zum Bahnhof 57a, 15806 Zossen  
www.incept.dev

### BAUVORHABEN

Entstehung eines Wohn- und Geschäftshauses mit 10 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss auf einem Baugrundstück mit ca. 709 m<sup>2</sup> Größe in geschützter Hoflage; bestehend aus Erdgeschoss, 1. bis 5. Obergeschoss sowie einem Untergeschoss mit Tiefgarage, Kellerabstellräumen und Fahrradstellplätzen

### BEG-EFFIZIENZHAUS 55

das Objekt wird nach dem BEG-Effizienzhaus-Standard 55 errichtet, der einen entsprechend niedrigen Energiebedarf zertifiziert

### BE- UND ENTLÜFTUNG

die innen liegenden Bäder erhalten eine mechanische Abluft mit Nachlaufrelais

### BODENBELÄGE

Zimmer, Flure, Abstellräume, Küchenbereiche: Holzparkettboden mit umlaufender Sockelleiste  
Bäder, WCs, Hauswirtschaftsräume: Bodenfliesen  
Terrassen und Balkone: Heller Betonwerkstein

### BRIEFKASTENANLAGE

wird im Hauseingangsbereich installiert

## D

### DACH

das Dach wird als Flachdach ausgebildet und erhält eine extensive Dachbegrünung sowie eine Dachterrasse für die Penthouse-Wohnung

### DECKEN

alle Geschossdecken werden als massive Stahlbetondecken ausgeführt; in Gipskartonweise montierte Abhangdecken sowie alle Geschossdecken erhalten einen Anstrich mit Dispersionsfarbe

## E

### ELEKTROAUTOS

jeder Tiefgaragenstellplatz erhält die Vorrichtung zur Montage einer Wallbox zum Laden eines E-Autos

### ELEKTROINSTALLATION

Installation einer elektroakustischen Türöffneranlage inkl. Videogegensprechanlage sowie Netzwerkdosen, Telefon- und TV-Dosen; die genaue

Beschreibung der Elektroinstallationen kann der Baubeschreibung entnommen werden

### ENERGIEAUSWEIS

Dokument, das ein Gebäude energetisch bewertet; der ermittelte Energieverbrauchs-kennwert entspricht ca. 91,6 kWh/m<sup>2</sup>\*a; ein Energieausweis liegt vor und wird Ihnen gern überreicht/ zugesandt werden

### ERSCHLISSUNG

der Zugang zum Gebäude erfolgt über den Hof; im Erdgeschoss befinden sich der Aufzug und das Treppenhaus, über welche die Wohnungen zu erreichen sind; die Erschließung der Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss kann auch direkt über den Aufzug erfolgen; die Gewerbeeinheit und die Maiso

## F

### FAHRRADSTELLPLÄTZE

im Außenbereich werden insgesamt 26 Fahrradstellplätze hergestellt; im Untergeschoss werden 15 Stellplätze zur Verfügung gestellt, davon werden 8 Stellplätze als Duplex-Stellplätze hergestellt; die Duplex-Stellplätze werden den Wohnungen als Sondernutzungsrecht zugewiesen

### FASSADEN

mit bodentiefen Fenstern und Balkonen aus Streckmetall versehen; die Außenwände werden aus Ziegelwänden oder gleichwertig hergestellt und erhalten Klinkerriemchen im Farbton Sand/Beige gemäß Farbkonzept; die Steine der Außenwände werden mit Perliten oder anderen mineralischen Dämmstoffen gefüllt

### FENSTER

Holzrahmenfenster mit Dreischeiben-Isolierverglasung; Öffnungsflügel erhalten außenseitig eine Absturz-sicherung; die Fenster inkl. Rollladenaufsatz im Erdgeschoss erhalten einen erhöhten Einbruchschutz

gemäß Widerstandsklasse RC2N sowie abschließbare Griffoliven

### FERTIGSTELLUNG

die Baufertigstellung ist voraussichtlich für das 2. Quartal 2023 vorgesehen

### FINANZIERUNG

sollten Sie eine Finanzierung benötigen, helfen Ihnen unsere Partner vom Team der ZIEGERT – Bank- und Finanzierungsconsulting GmbH gern unter +49 (0)30 220 130-501 kostenfrei weiter

### FUßBODENHEIZUNG

die Wohnräume, Bäder und Flure erhalten eine raumweise regulierbare Fußbodenheizung; die Bäder erhalten zusätzlich jeweils einen wandhängenden Handtuchheizkörper

## G

### GÄRTEN

das Gewerbe und die Wohnungen im Erdgeschoss erhalten jeweils eine Terrasse mit Gartenanteil als Sondernutzungsrecht

### GEBÄUDE

6-geschossiges Neubauvorhaben mit Tiefgarage und Kindertagespflege im Erdgeschoss in Mauerwerksbauweise; die Außenfassaden werden mit Riemchen in Klinkeroptik ausgeführt; im Untergeschoss befinden sich neben der Tiefgarage auch die Mieterkeller, Fahrradstellplätze, Kinderwagenraum und Technikräume; im Erdgeschoss befindet sich eine Gewerbeeinheit, für die eine Kindertagespflege vorgesehen ist; die Erschließung der Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss kann auch direkt über den Aufzug erfolgen

### GEMEINSCHAFTSORDNUNG

regelt das Gemeinschaftsverhältnis der Eigentümer untereinander; z.B. die Gestaltung des Gartens und der



Zaunanlage; Veränderungen am Eigentum (Haus, Garten), die das Gesamterscheinungsbild der Wohnanlage beeinträchtigen

#### **GEWERBE**

im Erdgeschoss ist eine großzügige Gewerbeeinheit mit separatem Eingang geplant, für die eine Nutzung als Kindertagespflege vorgesehen ist

#### **GRUNDSTÜCKSGRÖSSE**

ca. 709 m<sup>2</sup>

## **H**

#### **HAUSGELD**

monatliche Vorschüsse, die Wohnungseigentümer aufgrund eines Wirtschaftsplanes an den Verwalter von Eigentumsanlagen zu zahlen haben; setzt sich aus Betriebs-, Heizkosten, Instandhaltungsrücklage und der Verwaltergebühr zusammen

#### **HEIZUNG / WARMWASSER**

die Versorgung erfolgt über Fernwärme der Vattenfall; raumweise regelbare Fußbodenheizung und zusätzliche Handtuchheizkörper in den Bädern

## **I**

#### **INFRASTRUKTUR**

binnen weniger Gehminuten gelangt man von der Reichenberger Straße 142 zu zahlreichen Restaurants, Cafés, Einzelhandelsgeschäften, Supermärkten, Drogerien, Arztpraxen, Kitas und öffentlichen Einrichtungen; fußläufig sind die U-Bahn-Linien U1 und U3 über den Bahnhof Görlitzer Bahnhof und die U8 über den Bahnhof Schönleinstraße schnell zu erreichen

#### **INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE**

finanzielle Rücklage der Eigentümergemeinschaft für eventuell anfallende Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten

## **K**

#### **KAUFPREISE & FÄLLIGKEIT**

finden Sie in der Preisliste am Prospektende; die Kaufpreise sind in Raten, abhängig vom Baufortschritt, nach MaBV (Makler- und Bauträgerverordnung) zu entrichten; Einzelheiten dazu finden Sie im Kaufvertragsentwurf

#### **KAUFVERTRAGSENTWURF**

wird Ihnen auf Wunsch gern zur Verfügung gestellt

#### **KELLERRAUM**

erhält jede Einheit im Untergeschoss, wo auch Tiefgaragen-, Fahrrad- und Kinderwagenstellplätze sowie Haustechnikräume untergebracht sind; mit Lichtschalter und Steckdose versehen

#### **KINDERWAGENSTELLPLÄTZE**

werden in einem separaten Raum im Keller zur Verfügung gestellt

#### **KÜCHEN**

werden mit allen notwendigen Anschlüssen für den Einbau einer Küche ausgestattet; die in den Grundrissen dargestellten Küchen sind nicht Bestandteil des Leistungsumfanges

#### **KÜHLUNG**

in der Penthouse-Wohnung ist das spätere Nachrüsten einer Klimaanlage durch den Käufer möglich

## **L**

#### **LAGE**

die Reichenberger Straße 142 befindet sich in Kreuzberg. Der zentrale Westberliner Stadtteil ist bei sämtlichen Alters- und Gesellschaftsschichten beliebt und als Wohnort entsprechend nachgefragt. Kreuzberg zeichnet sich durch seine begehrte Kiezlage aus; sowohl Grün- und Wasserflächen (allen voran der Görlitzer Park, die Spree und der

Landwehrkanal) als auch eine sehr gute Infrastruktur befinden sich in unmittelbarer Umgebung

## **M**

#### **MÜLLSTELLPLATZ**

ein zentraler Müllplatz wird auf dem Grundstück hergestellt

## **N**

#### **NOTAR**

Rickmann Schröter Schlie Bartelt  
Notare und Rechtsanwältinnen  
Knesebeckstraße 59-61, 10719 Berlin

## **P**

#### **PROVISION**

das Objekt wird provisionsfrei angeboten

## **R**

#### **RAUCHMELDER**

Rauchmelder werden in allen Aufenthaltsräumen sowie Fluren montiert

#### **RAUMHÖHEN**

liegen bei ca. 2,85 bis 3,00 m; in abgehängten Bereichen wie Bäder, Fluren und Abstellräumen kommt es zu einer Verringerung der genannten Raumhöhe

#### **ROLLLÄDEN/SONNENSCHUTZ**

alle Fenster des Gewerbes und der Wohnungen im Erdgeschoss erhalten elektrisch betriebene Aluminiumrollläden; alle Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss erhalten elektrisch betriebene, außenliegende Senkrechtmarkisen

## **S**

#### **SCHLIEß-/ SPRECHANLAGE**

vor der Hauseingangstür wird eine Klingelanlage und Videogegensprechanlage installiert; die Haus- und Wohnungseingangstüren, Abstellräume im Untergeschoss, Tiefgarage und Briefkastenanlage werden mit einer Schließanlage mit Sicherheitskarte ausgestattet

#### **SONDERNUTZUNGSRECHT**

ist im deutschen Wohnungseigentumsrecht die Befugnis, bestimmte Teile des Gemeinschaftseigentums allein zu nutzen; dem Gewerbe und den Wohnungen im Erdgeschoss werden jeweils ein Gartenanteil (inkl. Terrasse) als Sondernutzung (SNR) zugewiesen

#### **SONNENSCHUTZ**

das Gewerbe und die Wohnungen im Erdgeschoss erhalten elektrisch betriebene Aluminiumrollläden, die Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss erhalten elektrisch betriebene, außenliegende Senkrechtmarkisen

## **T**

#### **TEILUNGSERKLÄRUNG**

regelt alle Rechte und Pflichten der Eigentümer in der Gemeinschaft; enthält wichtige Angaben wie Kostenregelungen und -verteilungen, Festlegungen zu Gemeinschafts- und Sondereigentum sowie Sondernutzungsrechten etc.

#### **TIEFGARAGE**

eingeschossige Tiefgarage mit 10 PKW-Stellplätzen und 15 Fahrradstellplätzen; alle PKW-Stellplätze erhalten die Vorrichtung zur Montage einer Wallbox zum Laden eines E-Autos; die Zufahrt erfolgt über eine Rampe durch ein elektrisch betriebenes

Rolltor mit Schlüsselschalter und Funkfernbedienung

#### **TREPPENHAUS**

ein Treppenhaus; die Maisonette-Wohnung und das Gewerbe werden über einen separaten Eingang erschlossen; Erschließung der restlichen Wohnungen im Haus erfolgt über das Treppenhaus sowie den Aufzug, der ab dem 1. Obergeschoss direkt in die Wohnungen führt

#### **TÜREN**

Hauseingangstür: gedämmtes Holztürelement mit angrenzenden Fensterflächen

Wohnungseingangstüren: beschichtetes Holztürelement mit Obentürschließer, Bodendichtung sowie Spion

Innentüren: beschichtete Röhrenspantüren in weiß mit Holzumfassungszarge und Buntbartschloss; Bad- und WC-Türen erhalten Dreh-schlösser mit Notöffner außen

## **V**

#### **VISUALISIERUNGEN**

im Exposé sind unverbindlich; die Visualisierungen basieren auf einem Planungsstand von März 2022 und beinhalten teilweise aufpreispflichtige Ausstattungselemente

## **W**

#### **WÄNDE**

die Treppenhaus- und Wohnungstrennwände werden unter Berücksichtigung der Anforderungen der Statik, sowie des Brand- und Schallschutzes in Stahlbeton oder Mauerwerk ausgeführt; alle anderen tragenden Wände werden als Poroton Ziegelwände ausgeführt; nichttragende Innenwände werden als Metallständerkonstruktion mit Gipskartonplattenbekleidung, alternativ aus Mauerwerk hergestellt

#### **WEG-VERWALTUNG**

WKM

Wohnkozept Management GmbH  
Gasteiner Straße 6, 10717 Berlin

#### **WIRTSCHAFTSPLAN**

eine Eigentümergemeinschaft benötigt für jedes Kalenderjahr einen Haushaltsplan, der vom Verwalter aufgestellt wird; der Plan wird üblicherweise für jedes Jahr im Voraus beschlossen; in den Wirtschaftsplan werden Einnahmen und Ausgaben der Verwaltung, die anteilmäßige Verpflichtung der Sondereigentümer zur Lasten- und Kostentragung und die Beiträge zur Instandhaltungsrücklage einbezogen; nach Ablauf des Kalenderjahres muss der Verwalter eine Abrechnung vorlegen; nachdem der Wirtschaftsplan beschlossen wurde, sind die Eigentümer zur Zahlung der entsprechenden Vorschüsse verpflichtet; eine vorläufige Kalkulation liegt bereits vor

#### **WIRTSCHAFTSPLAN**

die Wohnungseigentümergeinschaft ist in drei Untergemeinschaften unterteilt; der Bestandsbau auf dem vorderen Teil des Grundstückes, der Neubau im Hof sowie die Tiefgarage im Neubau bilden jeweils eine eigene Untergemeinschaft

#### **ZUGÄNGE / ZUWEGUNGEN**

der Zugang des Gebäudes erfolgt über den Hof des Grundstückes der Reichenberger Straße 142; die Wegebeleuchtung zum Hauseingang erfolgt über Leuchten mit Bewegungs- und Dämmerungszeitschaltuhr

#### **ZUSAMMENLEGUNGEN**

je nach technischen und rechtlichen Möglichkeiten sowie Baufortschritt; ggf. gegen Aufpreis



# PREISLISTE

Ihren Tiefgaragenstellplatz können Sie zusätzlich zum Preis von 60.000 € erwerben.

Die Einheiten werden provisionsfrei angeboten.  
Alle Preise verstehen sich zuzüglich Kaufnebenkosten, diese sind Notar-, Grundbuchkosten und Grunderwerbsteuer.

Sollten Sie eine Finanzierung benötigen, hilft Ihnen unser Partner-Team von ZIEGERT – Bank- und Finanzierungsconsulting GmbH unter

**030-220 130-501**

gern kostenfrei weiter.

Die Flächen wurden anhand der gezeichneten Aufteilungsgrundrisse berechnet.

Die Balkone und Terrassen sind zu 50% in die Wohnfläche eingerechnet.

Stand: 06.03.2024

WE	LAGE	ZIMMER	FLÄCHE	KAUFPREIS
18	EG/1.OG	5	205,50	1.835.400 €
22	2. OG links	4	131,90	1.280.640 €
23	3. OG rechts	4	146,07	1.481.200 €
26	4. OG links	3	106,76	1.228.200 €
27	5. OG	4	222,87	2.300.000 €



# FINANZIERUNG

## *Der ZIEGERT-Finanzierungsservice*

Auf Wunsch bietet Ihnen ZIEGERT die individuell passende Finanzierung, bankenunabhängig und transparent. Ob es dabei um die Vermittlung der besten Darlehenskonditionen oder die Vorbereitung des Notartermins geht: Die Beraterinnen und Berater der ZIEGERT Bank- und Finanzierungsconsulting GmbH sind auch abends und samstags für Sie da und helfen Ihnen bei allen Fragen und Schritten – auch vertragssicher auf Englisch, Türkisch und Spanisch.

Berlins Immobilien-Finanzierungsdienstleister Nr. 1

Als größter bankenunabhängiger Finanzierungsvermittler in Berlin vergleichen wir kostenfrei aktuelle Finanzierungsbedingungen von rund 300 Partnerbanken. Wir prüfen, welche Förderdarlehen von KfW und IBB für Sie passen und stellen aus den jeweils verfügbaren Angeboten die für Ihre persönliche Situation optimale Finanzierung zusammen. Wir können bonitätsabhängige Sonderkonditionen und eine reibungslose Abwicklung zusichern, ohne übliche Zinsaufschläge, lange Bearbeitungszeiten und höhere Anforderungen. Über die Vermittlung hinaus sind wir auch in der Auszahlungsphase als Partner an Ihrer Seite.

Wir stehen Ihnen bei Fragen zu Ihrer Immobilienfinanzierung gerne mit einer persönlichen und unverbindlichen Beratung zur Verfügung.

**030-220 130-501**  
**info@ziegert-bank.de**

[www.ziegert-finanzierung.de](http://www.ziegert-finanzierung.de)



# AGB

## Allgemeine Geschäftsbedingungen

AGB der ZIEGERT GmbH für die Vermittlung bzw. den Nachweis von Immobilien.  
Unsere nachstehenden Geschäftsbedingungen werden zusammen mit der Exposébeschreibung Bestandteil der beidseitigen Vereinbarungen zwischen Auftraggeber und Makler.

### § 1 VERTRAULICHKEIT

- (1) Das vorliegende Exposé und die darin enthaltenen Informationen sind nur für den Empfänger bestimmt (nachfolgend „Auftraggeber“). Sie sind vertraulich zu behandeln und dürfen Dritten – auch Vollmachtgebern oder Dritte, die den Auftraggeber beauftragt haben – ohne vorherige Zustimmung nicht zugänglich gemacht werden.
- (2) Im Fall der unberechtigten Weitergabe dieses Exposés oder der Informationen aus dem Exposé an Dritte ist der Auftraggeber für den Fall des Vertragsschlusses durch den Dritten verpflichtet, der ZIEGERT GmbH (nachfolgend „Makler“ genannt) die vertraglich vereinbarte Provision zu entrichten.

### § 2 HAFTUNG

- (1) Die in dem Exposé enthaltenen Informationen beruhen ausschließlich auf den Angaben des Verkäufers. Der Makler haftet nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit der im Exposé enthaltenen Informationen. Der Makler hat diese Informationen weder in tatsächlicher noch in rechtlicher Hinsicht überprüft, soweit die Informationen nicht offensichtlich unrichtig, nicht plausibel oder sonst bedenklich sind; es wird empfohlen, insofern gegebenenfalls Fachleute hinzuzuziehen bzw. Rechtsrat einzuholen.
- (2) Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges und vorsätzliches Verhalten begrenzt, sofern die Pflichtverletzung nicht zu einer Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit führt. Bei leicht fahrlässiger Verletzung einer Pflicht, die wesentlich für die Erreichung des Vertragszwecks ist (Kardinalpflicht), ist die Haftung des Maklers der Höhe nach begrenzt auf den Schaden, der nach der Art des fraglichen Geschäfts vorhersehbar und typisch ist.

### § 3 PROVISIONSPFLICHT

- (1) Der Provisionsanspruch entsteht, wenn aufgrund des Nachweises oder der Vermittlung des Maklers der Hauptvertrag wirksam zustande kommt.
- (2) Der Provisionsanspruch ist in Höhe der im Exposé genannten Sätze ist mit Abschluss des Hauptvertrages fällig und innerhalb von 14 Tagen nach Rechnungslegung durch den Makler zu zahlen. Im Fall des Verzuges sind im Verkehr mit Verbrauchern Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten, im Verkehr mit Unternehmern Verzugszinsen in Höhe von 9 Prozentpunkten, jeweils über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank, zu entrichten.
- (3) Unerhebliche Abweichungen sachlicher, wirtschaftlicher, finanzieller oder rechtlicher Art schaden nicht und begründen weiterhin den vereinbarten Provisionsanspruch.
- (4) Weicht der tatsächlich geschlossene Hauptvertrag inhaltlich von dem Gegenstand des Exposés ab, wird aber mit ihm wirtschaftlich der gleiche Erfolg erzielt, bleibt der Anspruch auf die ursprüngliche Provision bestehen.
- (5) Der Provisionsanspruch ist auch dann entstanden und fällig, wenn der Verkauf mit einer anderen Partei zustande kommt, mit der der Auftraggeber in einem besonders engen persönlichen oder ausgeprägten

wirtschaftlichen bzw. gesellschaftsrechtlichen Verhältnis steht, und dem Auftraggeber der Vertragsschluss durch die andere Partei im wirtschaftlichen Erfolg ähnlich zugutekommt wie ein eigener.

### § 4 PROVISIONSPFLICHT FÜR NACHFOLGENDE VERTRÄGE

Schließt der Auftraggeber innerhalb von 12 Monaten nach Abschluss des Hauptvertrages einen nachfolgenden Vertrag ab, so ist er zur Zahlung einer Differenzprovision verpflichtet, wenn der Inhalt des nachfolgenden Vertrages ebenfalls Teil des ursprünglichen Auftrages war und vom Makler ebenfalls angeboten wurde. Ein nachfolgender Vertrag liegt vor, wenn unter Erweiterung oder Änderung des ursprünglichen Vertragsinhaltes ein geänderter oder neuer Hauptvertrag zustande kommt („nachfolgender Vertrag“). Die Differenzprovision errechnet sich aus der Differenz zwischen der vereinbarten Provision für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss des ursprünglichen Vertrages und der vereinbarten Provision für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss des nachfolgenden Vertrages.

### § 5 VORKENNTNIS

Der Auftraggeber hat für den Fall der Kenntnis des im Exposé bezeichneten Objektes (nachfolgend „Objekt“) bzw. des Eigentümers des Objektes diesen Umstand dem Makler unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Geschieht dies nicht, so hat der Empfänger dem Makler im Wege des Aufwendungsersatzes die in Erfüllung des Auftrages nutzlos gewordenen Aufwendungen zu ersetzen, die dem Makler dadurch entstanden sind, dass der Empfänger ihn nicht über die bestehende Vorkenntnis informiert hat.

### § 6 VERTRAGSSCHLUSS UND VERTRAGSVERHANDLUNG

- (1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, den Makler bei Verhandlungen mit dem vom Makler nachgewiesenen Vertragspartner als ursächlich wirkenden Makler zu nennen.
- (2) Der Auftraggeber hat unverzüglich zur Kenntnis zu geben, wann und zu welchen Bedingungen er einen Vertrag über das Objekt oder über ein anderes Objekt des vom Makler nachgewiesenen Vertragspartners abschließt.
- (3) Der Makler hat Anspruch auf Anwesenheit bei Vertragsschluss.
- (4) Der Makler hat ebenfalls einen Anspruch auf Erteilung einer Abschrift des Hauptvertrages und der getroffenen Nebenvereinbarungen.

### § 7 UNVERBINDLICHKEIT DER ANGEBOTE

Unsere Angebote sind freibleibend. Zwischenverkauf bzw. Vermietung und Verpachtung bleiben dem Verkäufer ausdrücklich vorbehalten, es sei denn, dass hierfür eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

### § 8 DOPPELTÄTIGKEIT

Der Makler ist berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden. Hierbei kann der Makler für beide Parteien als Nachweismakler oder für die eine Partei als Vermittlungs- und für die andere Partei als Nachweismakler tätig werden.

### § 9 KEINE WEITEREN VEREINBARUNGEN

Der Auftraggeber bestätigt, dass sonstige stillschweigende oder mündliche Nebenabreden über das Exposé, den Maklervertrag und diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen hinaus nicht getroffen wurden.

### § 10 GERICHTSSTAND

Im Verkehr mit Kaufleuten ist Berlin als Gerichtsstand vereinbart. Im Verkehr mit Verbrauchern ist kein Gerichtsstand vereinbart.

### § 11 UNWIRKSAME KLAUSELN

Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Soweit Bestimmungen nicht Vertragsbestandteil oder unwirksam sind, richtet sich der Inhalt des Vertrages nach den gesetzlichen Vorschriften.



# ÜBER INCEPT

INCEPT ist spezialisiert auf die Entwicklung von Wohnimmobilien und Mixed-Use-Projekten, insbesondere auf den Neubau von Mehrfamilienhäusern, die Entwicklung von Bestandsimmobilien und die Konzeption von Wohnsiedlungen. Gemeinsam mit Bauträgern, Investoren und weiteren Partnern entwickelt INCEPT Immobilien in Berlin, Leipzig und anderen ausgewählten Städten.

Die INCEPT GmbH sieht es als ihren Auftrag, nachhaltige und zukunftsfähige Wohn- und Lebensräume zu schaffen, die moderne Lebenswelten in Einklang mit den individuellen Besonderheiten der Städte und Kieze bringen und so zu einem positiven Lebensgefühl beitragen. Der Fokus der INCEPT GmbH liegt auf der Entwicklung von Eigentumswohnungen in etablierten Lagen und in Kiezen mit Entwicklungspotenzial. Die INCEPT GmbH ist Teil der Ziegert Group.



# ÜBER ZIEGERT

Der Name ZIEGERT steht seit nahezu 40 Jahren für Vertrauen, Verlässlichkeit und Expertise in der Vermittlung von hochwertigem Wohneigentum – in Berlin als Marktführer und darüber hinaus sind wir in Leipzig, Frankfurt am Main und deutschlandweit aktiv.

Nach wie vor gehört der Kauf einer Immobilie zu den wichtigsten Lebensentscheidungen. Dies setzt in beiderseitiger Partnerschaft ein tiefes Verständnis für wahre Werte voraus. Gern finden wir das bestmögliche Zuhause für Sie oder ermöglichen Ihnen die Investition in eine wertbeständige Kapitalanlage – bei Bedarf inklusive Finanzierung. Hierfür stehen Ihnen die Berater:innen von ZIEGERT Bank- und Finanzierungsconsulting mit umfassenden Kompetenzen und einem Netzwerk von mehr als 300 Banken im Direktvergleich zur Seite: transparent, unabhängig und vielfältig.

Bei ZIEGERT setzen wir auf persönliche und ganzheitliche Beratung und sind den gesamten Prozess an Ihrer Seite.





# IMPRESSUM & KONTAKT

## **ZIEGERT GMBH**

Zimmerstraße 16  
10969 Berlin  
Telefon: +49 30 220130 - 502  
berlin@ziegert-company.com  
E-Mail: info@ziegert-company.com

Geschäftsführer: Kyrill Radev  
Handelsregister: Amtsgericht Charlottenburg, HR-Nr. HRB 121713 B  
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE266712081

Mitglied im ivd / Immobilienverband Deutschland  
Region Berlin-Brandenburg e.V.

Erlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung:  
Erteilt durch das Bezirksamt Charlottenburg – Wilmersdorf  
von Berlin am 26. Januar 2010.

Finden Sie weitere attraktive Immobilienangebote  
von ZIEGERT auf unserer Listing-Plattform everestate.de.

## **PROJEKT**

Reichenberger Straße 142  
10999 Berlin-Kreuzberg

## **BILDNACHWEIS**

© Aboobe Stock  
© Shutterstock  
© Alamy

## **VERKÄUFER**

WIN.D Beta 5 GmbH  
Zum Bahnhof 57a  
15086 Zossen

## **HAFTUNGSAUSSCHUSS**

Alle Visualisierungen sind unverbindliche Darstellungen. Planungsstand der Visualisierungen vom März 2022. Die im Exposé enthaltenen Informationen beruhen ausschließlich auf Angaben des Verkäufers. Wir übernehmen daher keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der im Exposé enthaltenen Informationen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir diese Informationen weder in tatsächlicher noch in rechtlicher Hinsicht überprüft haben und empfehlen insofern, gegebenenfalls Fachleute hinzuzuziehen bzw. Rechtsrat einzuholen. Das gilt auch für die Visualisierungen. Alle Flächen sind Circa-Angaben. Änderungen in der Baubeschreibung / Bauausführung, die nicht wertmindernd sind, bleiben dem Verkäufer vorbehalten. Bei Änderungen wird eine gleichwertige Ausführung bzw. Ersatz in gleichwertiger Qualität angestrebt. Irrtümer bleiben vorbehalten. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Stand des Exposé: Februar 2024



## **EXKLUSIVVERTRIEB**

ZIEGERT GmbH  
Zimmerstraße 16  
10969 Berlin

+49 30 220130 - 502  
berlin@ziegert-company.com  
[www.ziegert-company.com](http://www.ziegert-company.com)

