

**Euer neues Zuhause in  
Berlin-Pankow**



# INHALT

**03 Über KOKONI ONE**

**06 Lage**

**09 Projekt**

**12 Architektur**

**18 Interieur**

**26 Energiekonzept**

**28 Service**

**30 Highlights**

**31 Impressum**



**Die Bauindustrie ist ein großer Teil des Problems. Wir haben beschlossen, lieber ein kleiner Teil der Lösung zu sein.**

**„Wir können die Immobilienwelt nicht von heute auf morgen verändern. Aber wir können endlich damit anfangen.“**

– Nikolaus Ziegert, Unternehmensgründer

**Die Bauindustrie zählt zu den größten Umwelt- und Klimasündern der Welt.**

38 % der weltweiten Treibhausgas-Emissionen werden durch Bau und Nutzung von Gebäuden verursacht. In Deutschland produziert die Baubranche knapp 63 % des gesamten Netto-Abfallaufkommens. Hinzu kommen der unfassbare Energie- und Ressourcenverbrauch bei Bau, Sanierung und Rückbau. Und trotzdem wird weiter nach Schema F gebaut – als gäbe es einen Planeten B.

**Wir nutzen die Möglichkeiten, heute nachhaltig für morgen zu bauen.**

Nachhaltige Ideen und Lösungen gibt es längst – und sind erfolgreich erprobt. Es ist an der Zeit, diese Möglichkeiten bei der Umsetzung kleiner und großer Immobilienprojekte konsequent zu nutzen. Deshalb setzen wir bei KOKONI ONE auf nachhaltige Baustoffe, smarte Bauverfahren und den verantwortungsvollen und überlegten Umgang mit Energie.

Unsere Branche baut oft vor allem für Politik und Profit. Wir haben uns entschieden, lieber für Menschen zu bauen.



**Vier Wände und ein Dach machen doch noch kein Zuhause.**

Im Städtebau geht es immer häufiger darum, auf möglichst wenig Grundfläche, möglichst günstig, möglichst viel Wohnfläche zu schaffen. Dabei sollten doch Lebensqualität und die Bedürfnisse der Menschen im Mittelpunkt stehen, oder?

**Wir schaffen Orte, an denen man einfach gern nach Hause kommt.**

Das eigene Zuhause ist der vielleicht wichtigste Ort im Leben. Ein Ort, an den jeder von uns Wünsche und Erwartungen hat. Deshalb wechseln wir bei KOKONI ONE jetzt einfach mal die Perspektive – und rücken die zukünftigen Bewohner in den Fokus: euch.

**Unser Anspruch ist einfach: Wir bauen mit jedem Zuhause ein Stück heile Welt. Gut fürs Ich, gut für euch und gut für die Umwelt.**

**„** *Das Ziel für unsere Branche muss es sein, dass jedes Haus so nachhaltig gebaut wird wie in KOKONI ONE.*

— Anna Tsuchiya, Projektleiterin KOKONI ONE

**KOKONI ONE – gut für dich.**

Rückzug, Erholung, Entspannung, Entfaltung – ein richtig gutes Zuhause bietet Raum für persönliche Bedürfnisse. Deshalb sind uns ein lebenswertes Wohnumfeld, zeitlos schöne Architektur, eine warme Atmosphäre und ein gesundes Wohnklima so unglaublich wichtig.

**KOKONI ONE – gut für euch.**

Familie, Freunde, Nachbarschaft, Gemeinschaft – ein richtig gutes Zuhause ermöglicht ein gesundes Miteinander auf Augenhöhe. Deshalb schaffen wir ein familiäres Zuhause in einer offen gestalteten Nachbarschaft mit zahlreichen Orten für zwischenmenschliche Begegnungen.

**KOKONI ONE – gut für die Umwelt.**

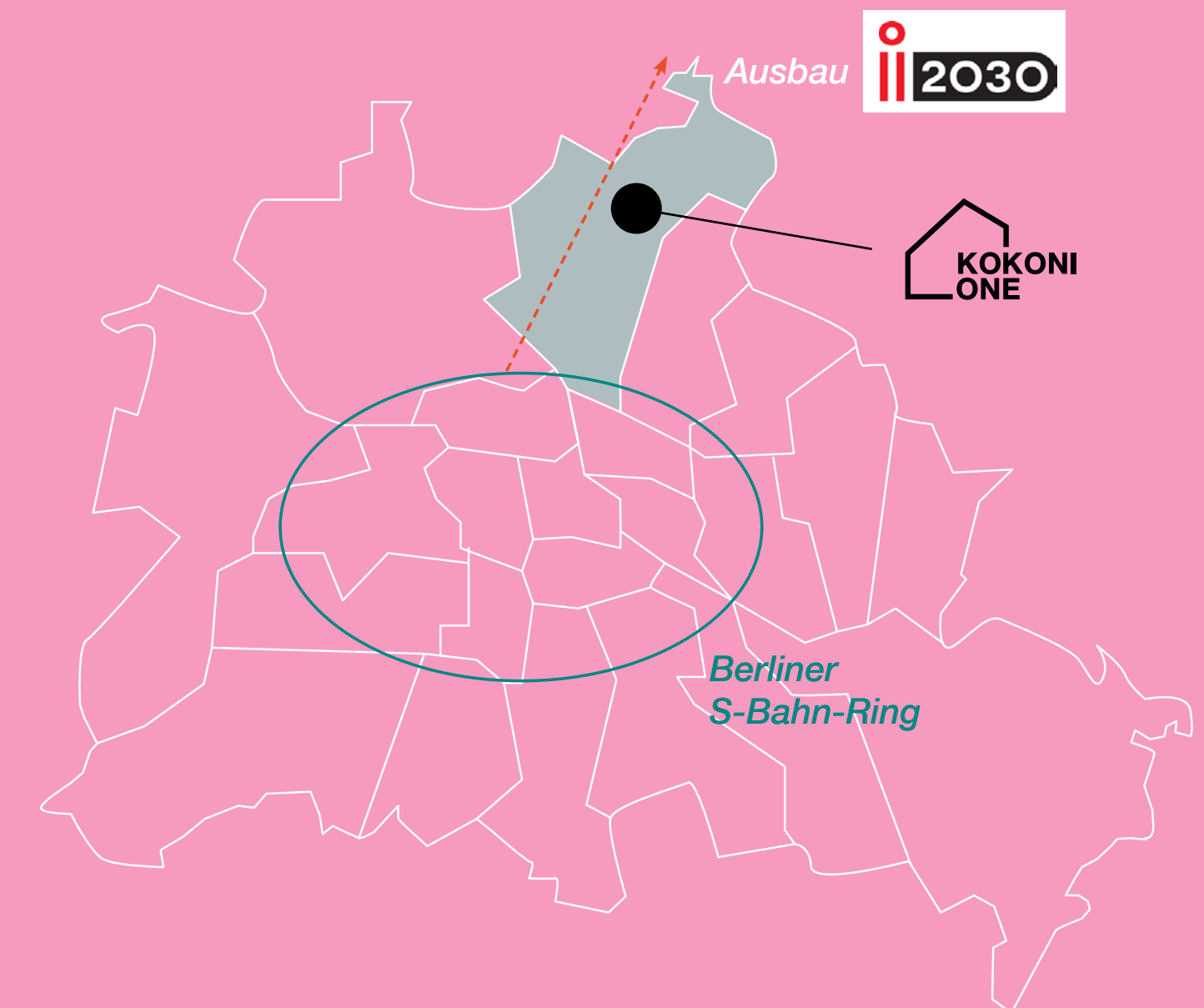
Ressourcenschonend, umwelt- und klimafreundlich – ein richtig gutes Zuhause trägt zum Schutz unseres Planeten bei. Deshalb bauen wir ebenso nachhaltig wie energieeffizient und setzen auf clevere, zukunftsweisende Konzepte für die fossilfreie Wärme- und Stromversorgung.

**In Pankow haben wir für euch einen Ort gefunden, an dem sich das Leben in der Stadt noch richtig gut anfühlt.**

**Der perfekte Ort, um unsere Idee für euch zu verwirklichen.**

Pankow: Genau der richtige Ort für ein nachhaltiges und wertsteigerndes Investment in wachsender Umgebung. Denn: was drei Kilometer weiter mittlerweile unbezahlbar ist, könnt ihr euch hier noch leisten.

Hier steigen Bevölkerungszahlen, Wohnungsnachfrage und Einkommensstruktur überproportional im Bezirks-Ranking – infrastrukturell gestärkt durch den Netzausbau Berlin i2030 (S-/Regional-Bahn). Hier habt ihr direkte Anbindung zu Wäldern oder wunderschönen Seen wie den Karower Teichen und seid trotzdem in 30 Minuten in Mitte. Hier könnt ihr zwischen Bäumen und Wiesen entschleunigen, ohne auf das typische Berliner Tempo verzichten zu müssen.



# KOKONI ONE bietet alles, was ein gutes Zuhause ausmacht. Und die Umgebung alles, was zum guten und gesunden Leben dazugehört.

NUR 2,5 KM  
ZU DEN  
KAROWER  
TEICHEN

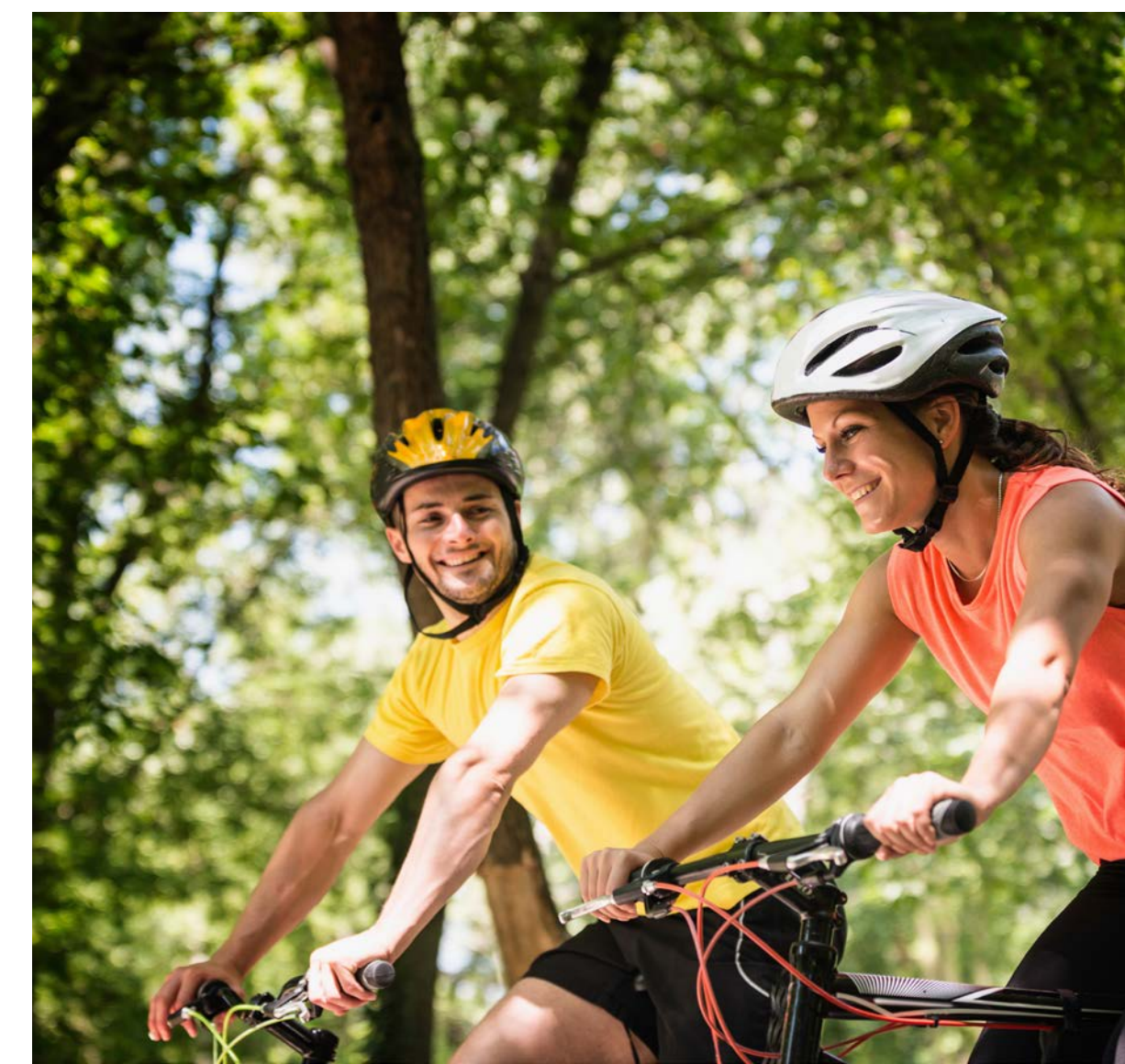
Das unmittelbare Umfeld von KOKONI ONE bietet euch vor allem Ruhe und eine entspannte Atmosphäre mit wenig Autoverkehr. Gut für euch und eure Kinder.

Gelassenes Parkambiente erwartet euch bereits nach 400 m am Elfenteich. Und alles, was es zum Leben braucht, findet ihr im Umkreis von fahrradfreundlichen 1,5 km.

Zu den Karower Teichen habt ihr überschaubare 2,5 km vor euch, ebenso zum S-Bahnhof Blankenburg. Und wenn ihr noch 500 m drauflegt, reicht es sogar bis zum Botanischen Volkspark.











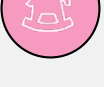



















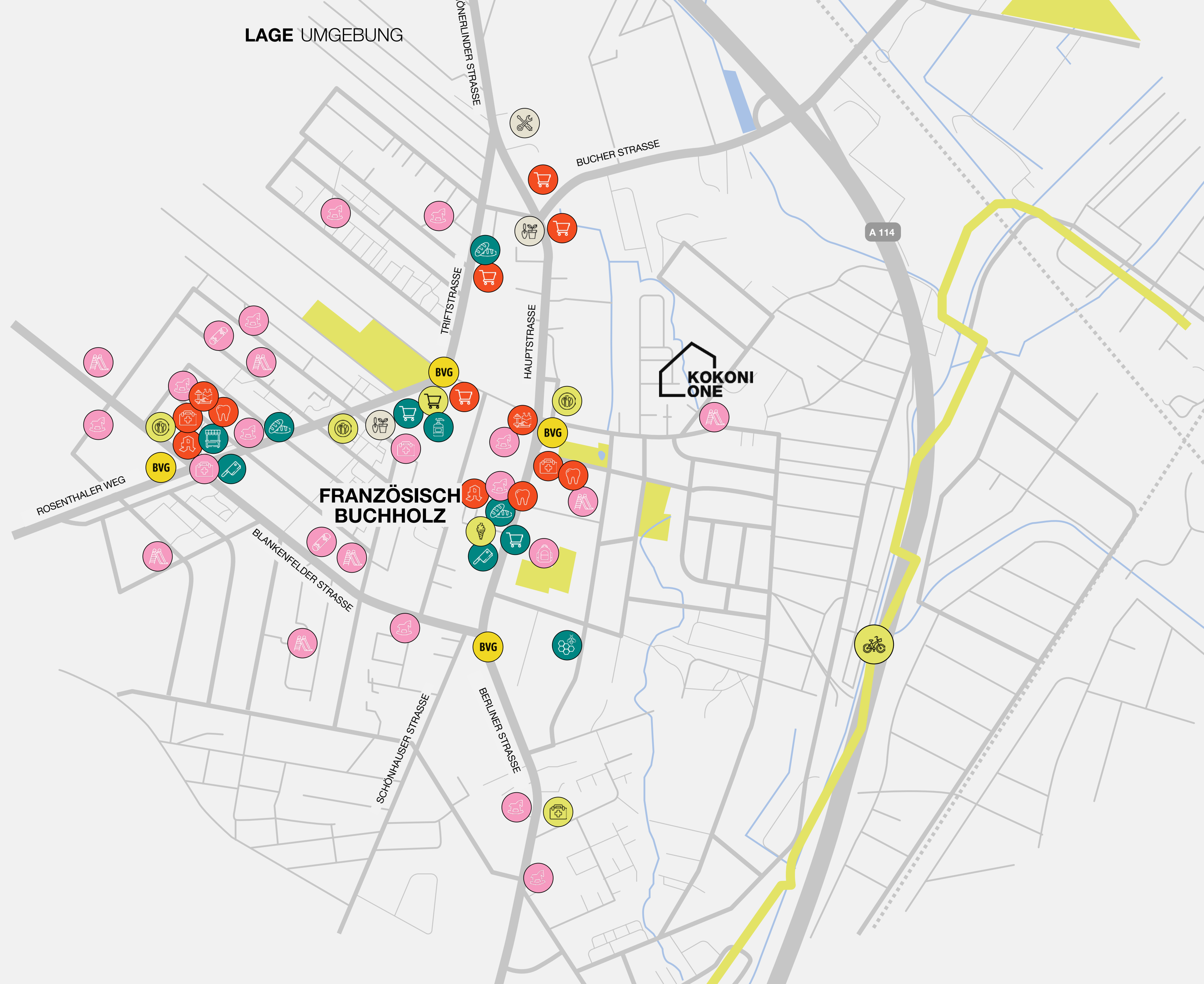
Immer wieder eine Entdeckung: Die denkmalgeschützten Hochgewächshäuser im Botanischen Volkspark



An den Karower Teichen erwarten euch idyllische Rad- und Spazierwege, viel unberührte Natur – und Kühe.

# LAGE UMGEBUNG

-  **Supermarkt**
  -  **Biomarkt**
  -  **Discounter**
  -  **Bäckerei / Konditorei**
  -  **Fleischerei**
  -  **Imkerei**
  -  **Wochenmarkt**
  -  **Drogerie**
  -  **Baumarkt**
  -  **Gartenbedarf**
  -  **Kindergarten/Kita**
  -  **Grund-/Oberschule**
  -  **Spielplatz**
  -  **Jugendangebot**
  -  **Apotheke**
  -  **Allgemeinarzt**
  -  **Zahnarzt**
  -  **Kinderarzt**
  -  **Naturheilkunde**
  -  **Gastronomie**
  -  **Eisdiele**
  -  **Sportangebot**
  -  **Panke Trail**
  -  **Bus & Tram**
-  M50     259    N50  
 M1     154





# Weil unsere Idee von Nachbarschaft weit über 08/15 hinausgeht, bauen wir KOKONI ONE auch nicht einfach nach Schema F.

Mit KOKONI ONE bauen wir für euch eine ganz neue Nachbarschaft mitten in Pankow, die sichtbaren Frei- und Spielraum für ein lebendiges Miteinander schafft.

Anstatt uns am Otto-Normal-Raster neuer Wohngebiete zu orientieren, haben wir uns von historischen Konzepten wie der Hufeisensiedlung und anderen Gartenstädten inspirieren lassen: Die Doppel- und Reihenhäuser in KOKONI ONE bilden eine geschützte Wohnanlage, die sich nach innen mit großzügigen Außenanlagen öffnet – für ein gesundes Zusammenleben und ein richtig gutes Zuhause-Gefühl.

GESTALTET FÜR EIN LEBENDIGES MITEINANDER

Übrigens: KOKONI ONE liegt eingebettet in eine entspannte Wohngegend mit viel freundlichem Flair und kinderfreundlich wenig Verkehr.

# KOKONI ONE bietet Raum für mehr als gute Nachbarschaft: Hier hat gesundes Miteinander endlich ein Zuhause.

Mit den organisch angelegten Außenanlagen und dem hobby- und eventtauglichen Gemeinschaftshaus laden wir euch dazu ein, eure unmittelbare Umwelt und das Zusammenleben in KOKONI ONE miteinander zu gestalten.



Die Atmosphäre, Natürlichkeit und Vielfältigkeit der Außenanlagen werden auch eure abenteuerlustigen und entdeckungshungrigen Kinder begeistern.

# Mit KOKONI ONE haben wir einen Mikrokosmos gestaltet, der dazu einlädt, von euch immer wieder neu entdeckt zu werden.

Für den Plausch zwischendurch, gemeinsame Rituale oder epische Projekte mit vereinten Kräften haben wir kleine Erlebnis- und Begegnungsorte geschaffen. Von Sitzbänken über die Spielplätze mit Workout-Corner bis zur Streuobstwiese bietet KOKONI ONE euch zahlreiche Gelegenheiten für lebenswerte Momente – eingebettet in ein Stück ursprünglich gestalteter Natur mit seltenen Bäumen und Gräsern.



# Für euch bauen wir außergewöhnlich schöne Häuser, die zur außerordentlich schönen Idee von KOKONI ONE passen. Und zu eurer Art zu leben.

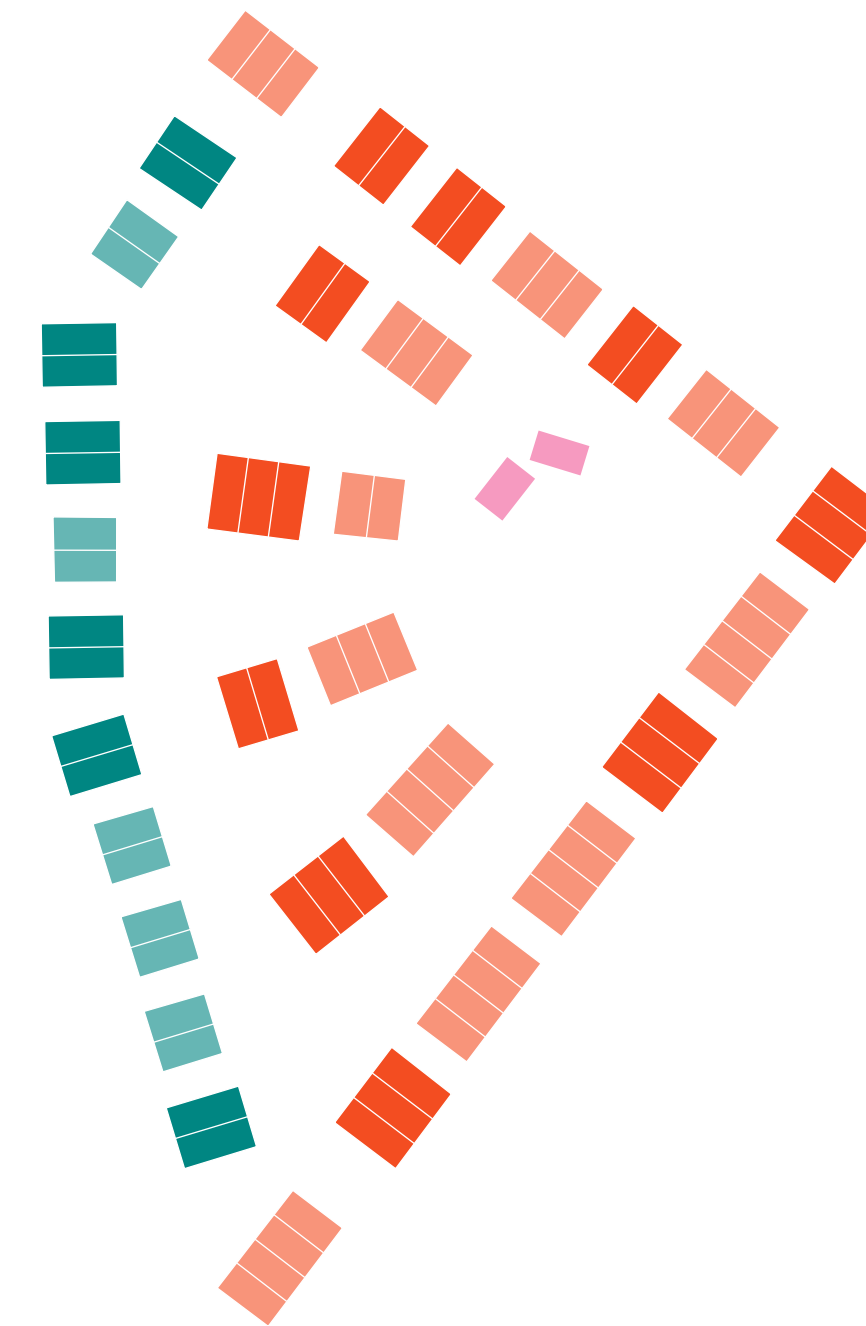
KOKONI ONE steht für eine neue Art zu leben. Die Architektur der Doppel- und Reihenhäuser spiegelt diese wider – und verbindet Urbanität und Modernität mit ungekünstelter, zeitloser Natürlichkeit.

Geradlinige Echtholzfassaden, -fenster und -türen prägen den einladenden Charakter eures neuen Zuhauses – während sich die ungewöhnliche Hausform, inspiriert vom „Berliner Dach“, charmant vom Eigenheim-Standard abgrenzt.





Dabei steht ihr natürlich immer an erster Stelle: Rückwärtige Terrassen, Dachterrassen in Sonnenrichtung sowie Wände mit erhöhtem Schallschutz zwischen euch und euren Nachbarn sorgen für ein Extra an Lebensqualität.



# KOKONI ONE ist der Ort für ein gutes Leben in fast jeder Größenordnung – mit genau soviel Freiraum, wie ihr euch vorstellt.



Entscheidet selbst, welcher unserer vier Haustypen zu euch passt.

-  **XL: 4-7,5 Zimmer, ca. 167 m<sup>2</sup>**
-  **L: 4-6,5 Zimmer, ca. 157 m<sup>2</sup>**
-  **M: 4-5 Zimmer, ca. 134 m<sup>2</sup>**
-  **S: 3 Zimmer, ca. 95 m<sup>2</sup>**

Egal, wo die Fahrt auch hinget: Alle Häuser mit Stellplatz sind natürlich E-Mobility-ready und erlauben die Installation einer Lade-Wallbox mit bis zu 11 kW.



# Wir bauen für euch auf den Baustoff Holz – weil einfach alles dafür und irgendwie nichts dagegen spricht.

KLIMANEUTRALE  
CO<sub>2</sub>-BILANZ UND  
FOSSILFREI

Von Anfang an war klar: Beton kommt uns möglichst nicht ins Haus. Abgesehen von der notwendigen Bodenplatte verlassen wir uns deshalb auf Holz – eine Alternative ohne Kompromisse. Denn der natürliche und nachwachsende Baustoff überzeugt in jeder Hinsicht.

#### Holz als Baustoff schützt das Klima

Bäume fällen, um Häuser zu bauen? Ja, unbedingt! Denn unser Holz stammt aus nachhaltiger Forstwirtschaft: Gefällt werden alte Bäume, die kaum noch CO<sub>2</sub> binden, und es entsteht Platz für neue, klimagashungrige Bäume. Unterm Strich bindet jedes KOKONI ONE-Haus mehr CO<sub>2</sub>, als durch den Bau freigesetzt wird.

#### Holz als Baustoff schont Ressourcen

Beim Bau von KOKONI ONE verbrauchen wir deutlich weniger Wasser und Energie als der konventionelle Bau beispielsweise mit Beton oder Stein auf Stein. Auch den Einsatz von Bausand und -kies, deren Abbau bleibende Schäden in der Natur hinterlässt, haben wir auf das notwendige Minimum reduziert.

#### Holz als Baustoff vermeidet Müll

Mit Holz setzen wir auf einen 100 % wiederverwendbaren und recyclebaren Baustoff. Dabei verzichten wir weitgehend auf den Einsatz von Verbundmaterialien, also die (untrennbare) Verbindung unterschiedlicher Baustoffe – und vermeiden so nachhaltig die Entstehung von Sondermüll.



Das Holz für euer Zuhause stammt aus nachhaltiger, europäischer Forstwirtschaft – und ist quasi bereits vollständig nachgewachsen, wenn ihr einzieht.



**Holz überzeugt  
nicht nur in Sachen  
Nachhaltigkeit,  
sondern auch in  
Sachen Zuhause –  
aber überzeugt  
euch doch selbst.**

**Eure KOKONI ONE-Häuser entstehen „kurz und bündig“ in Holz-Systembauweise (Holztafelbau). Ein Großteil eures Zuhauses wird also im Werk vorgefertigt und dann vor Ort nahtlos und unverrückbar zusammengesetzt. Das bedeutet kurze Bauzeiten, hohe Qualität, alles passt, nichts wird passend gemacht.**

**Langlebigkeit? Check!** Holz beweist sich bereits seit Jahrhunderten als robuster und wertbeständiger Baustoff.

**Brandschutz? Check!** Selbstverständlich erfüllt euer neues Zuhause die hohen deutschen Brandschutzstandards ohne Wenn und Aber.

**Wärme-/Kälteschutz? Check!** Holz und natürliche Dämmstoffe schützen im Sommer gegen Hitze und halten im Winter verlässlich die Wärme.

**Schallschutz? Check!** Euer Zuhause punktet mit erhöhtem Schallschutz zu euren Nachbarn (VDI 4100-Norm Stufe II).

**Wohngesundheit? Check!** Holz sorgt für eine ausgewogene Luftfeuchte und damit ein besonders gesundes Wohnklima.

**Wohnkomfort? Check!** Holz schafft eine warme, naturnahe Wohlfühl-Atmosphäre, die aus „Wohnraum“ ein echtes Zuhause macht.

Übrigens: Wir setzen neben Holz bestmöglich auf gesunde, unbedenkliche Baustoffe. Damit euer Zuhause ein echter Wohlfühl-Ort ist – und bleibt.



Damit euer Leben heute und in Zukunft für alles Raum bietet, haben wir euer Zuhause so vielfältig wie möglich gestaltet.



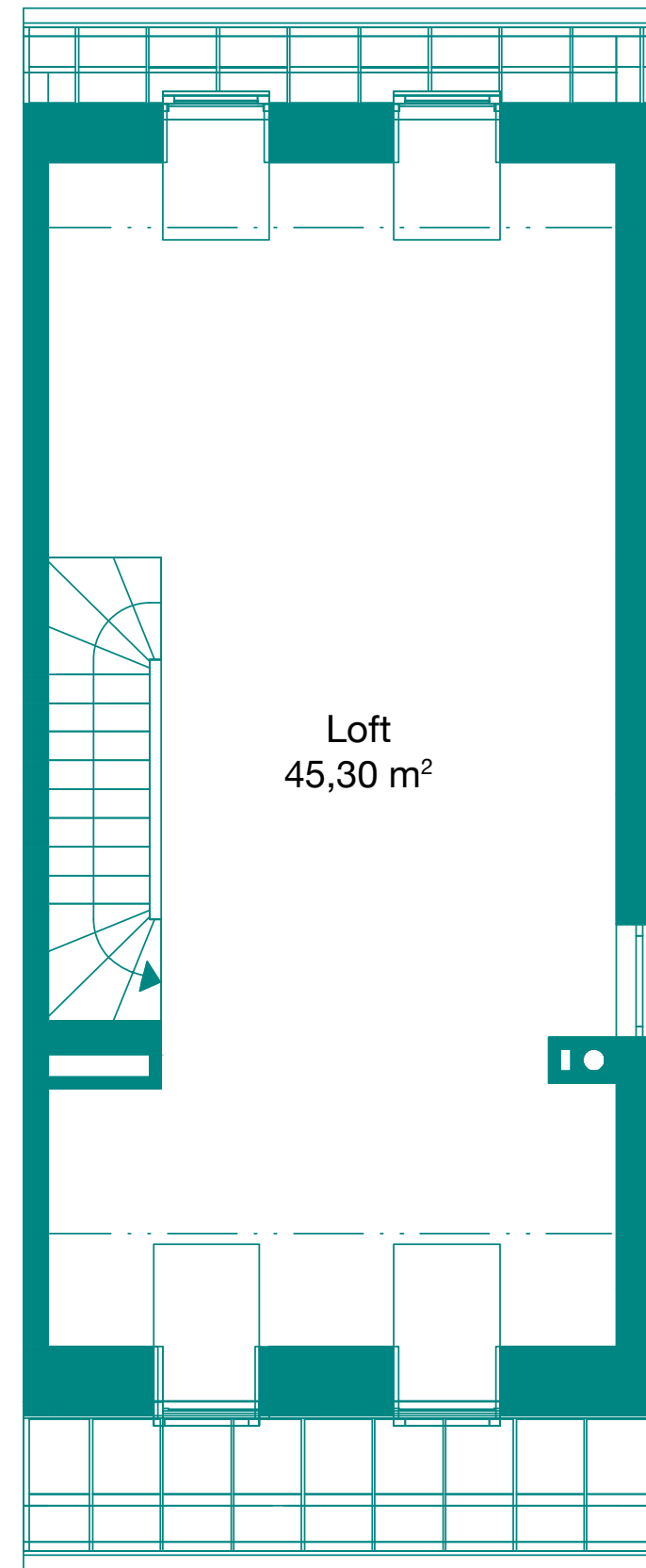


# Wir finden, Grundrisse sollten sich flexibel auf euch einstellen. Auch nachdem ihr sie bezogen habt.

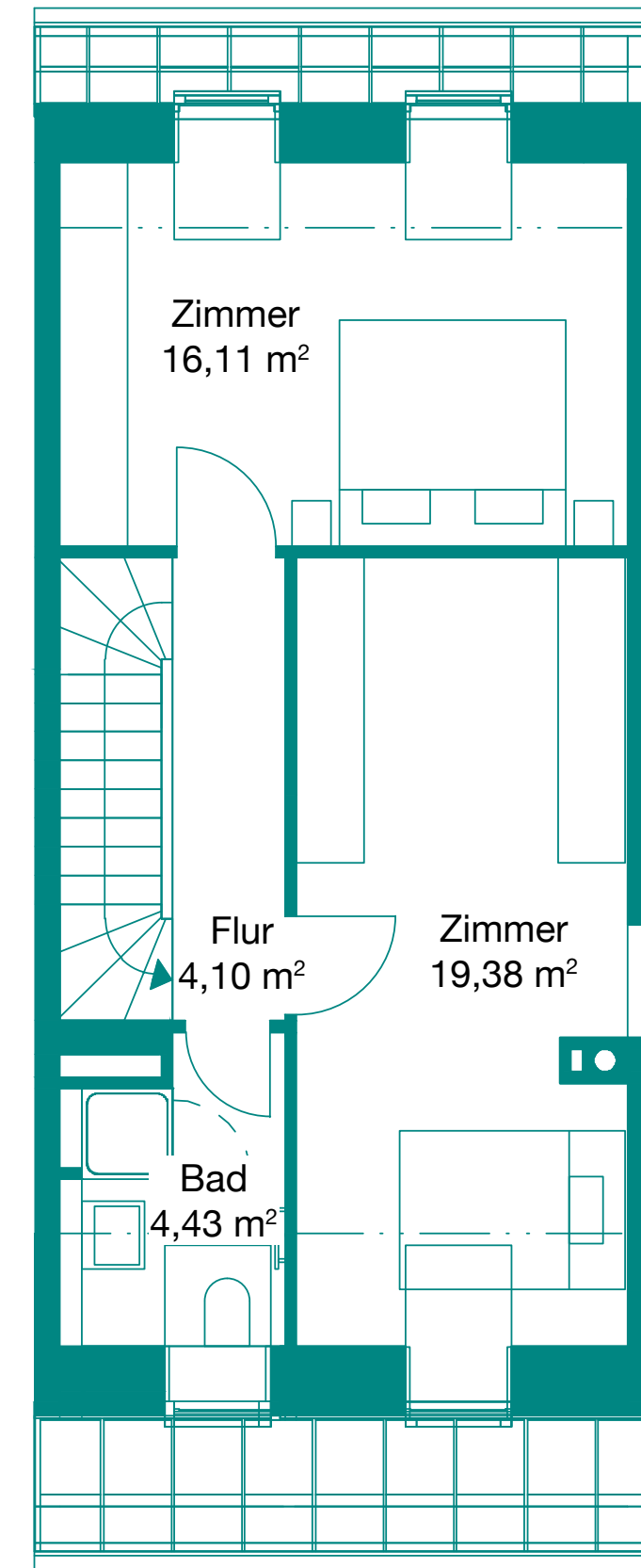
Wir wollen euch in KOKONI ONE ein Zuhause geben, bei dem einfach alles passt. Deshalb haben wir verschiedene Grundrisse geplant, die ihr Etage für Etage selbst zusammenstellen könnt – bei allen vier Haustypen mit zahlreichen Kombinationsmöglichkeiten.

Und wenn sich euer Leben und damit eure Bedürfnisse in Zukunft verändern: Kein Thema. Dank tragender Außenwände bleiben die Grundrisse und ihr flexibel.

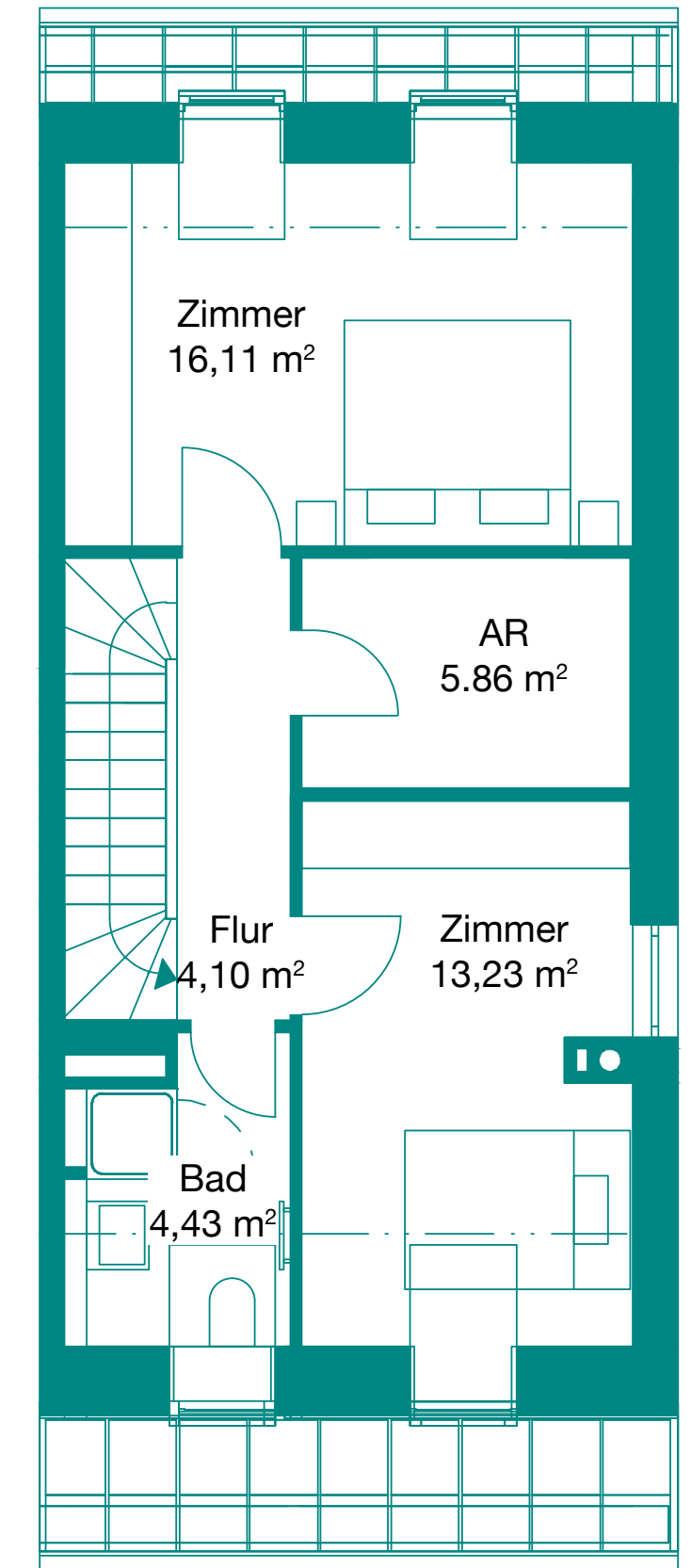
Variante Loft



Variante 2-Zimmer



Variante 2,5-Zimmer



# Für euch haben wir nicht einfach einen Wohnbereich geschaffen, sondern den Begriff der Komfortzone neu erfunden.

Ob euch der Alltag ruft, der Sinn nach Party oder Entspannung steht: Im großzügigen, zur Küche offenen Wohnbereich lässt es sich leben.

Die dezenten Massivholzdecken verleihen dem Raum – in Teamwork mit dem Echtholzparkett eurer Wahl – zeitlose Klasse und eine gesunde Prise Hygge.

An kühleren Tagen sorgt die Fußbodenheizung für Gemütlichkeit – und auf Wunsch könnt ihr den Wohnbereich mit einem Kamin zur Lounge abrunden.

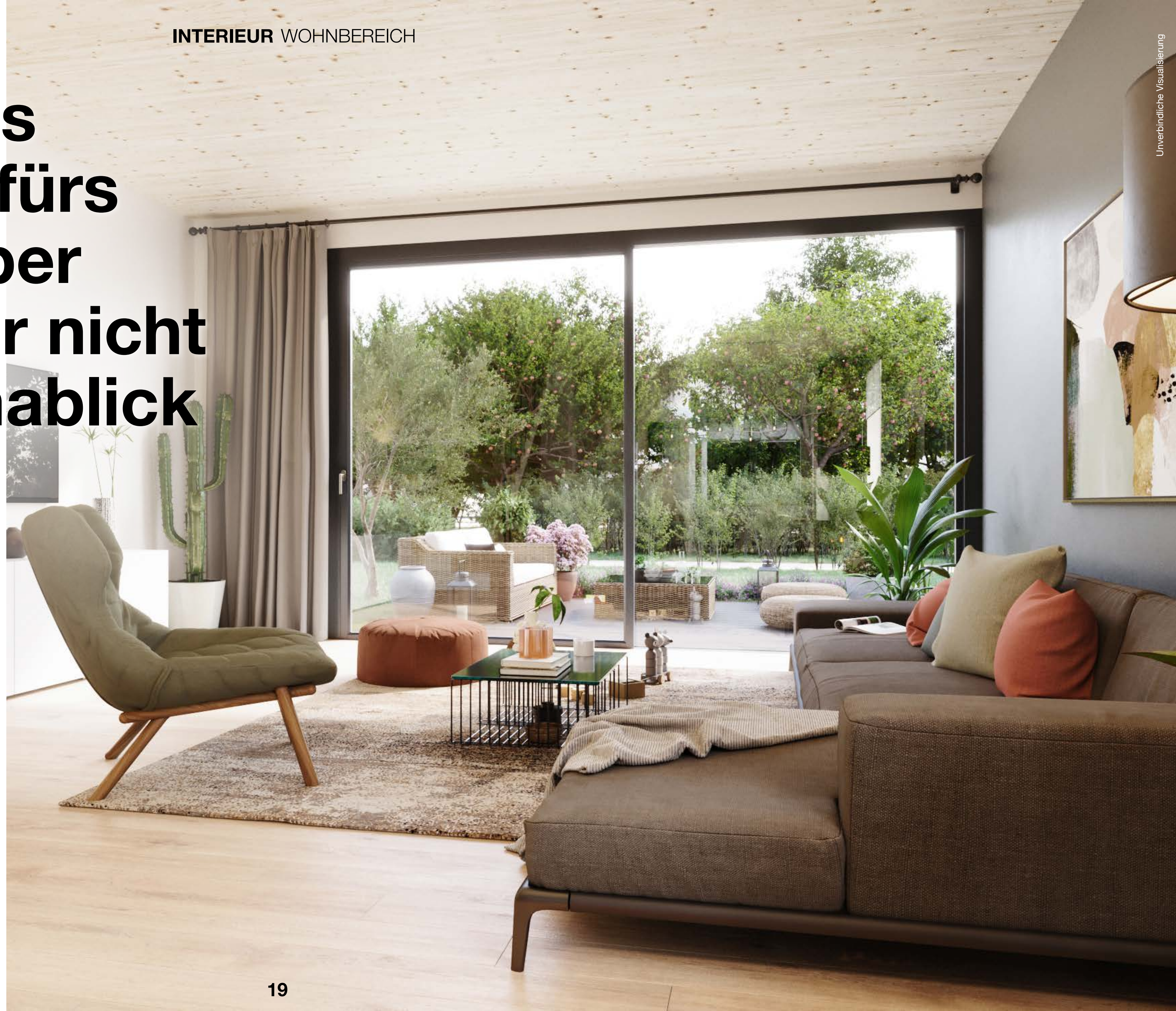
Übrigens: Die Fußbodenheizung in eurem Haus ist kein Protz, sondern eine clevere und nachhaltige Entscheidung.



Unverbindliche Visualisierung

# Natürlich sind uns gute Aussichten fürs Klima wichtig. Aber deshalb müsst ihr nicht auf den Panoramablick verzichten.

Bei KOKONI ONE ging es uns von Anfang an darum, Nachhaltigkeit und eure Bedürfnisse in Einklang zu bringen. Um viel natürliches Tageslicht in euer Zuhause zu lassen, haben wir bewusst große Fenster geplant. Der Energieeffizienz tragen wir dennoch Rechnung – mit hochwertigen, dreifach verglasten Fenstern aus deutscher Produktion sowie Dachfenstern von Velux.



# Für uns zählt die Küche zu den Lieblingsplätzen zuhause – und die versteckt man doch nicht hinter Türen und Wänden.



Unverbindliche Visualisierung

Gemeinsam zu kochen und zu essen, mit Freunden oder der Familie, ist für uns etwas ganz besonderes. Ihr seht das hoffentlich genauso – schließlich haben wir für euch besonderes Augenmerk darauf gelegt, Küchen- und Wohnbereich gemeinsam als grenzenloses Stück Lebensqualität zu planen.



Unverbindliche Visualisierung

Auf Wunsch unterstützen wir euch zusammen mit unserem Küchenpartner, eine auf eure Bedürfnisse zugeschnittene Küche zu planen.



**An- und zur  
Ruhe kommen –  
auch an private  
Rückzugsorte  
haben wir  
gedacht.**

INTERIEUR SCHLAFZIMMER



Unverbindliche Visualisierung

**Gesunde Zukunftsperspektiven, Raum zum Wachsen oder alle Freiheiten: Hier könnt ihr kleinen Menschen einfach alles bieten.**

INTERIEUR KINDERZIMMER



**Egal, in welcher Rolle ihr euch seht: Euer Zuhause bietet Platz für Performer, Kreative, Gastgeber, Profis, Entspannte, kurz und gut: euch!**



Die flexiblen Grundrisse von KOKONI ONE schaffen Spielraum für das, was euch wichtig ist: ob Home Office, Hobbyraum, Heimkino oder Gästezimmer – auf Wunsch auch mit zusätzlichem Duschbad mit Fenster.

Übrigens: Technisch seid ihr auf alles vorbereitet – mit superschnellem Glasfaseranschluss in allen Häusern.



# Entspannt in Ästhetik eintauchen: Euer Badezimmer haben wir als Private Spa geplant.



Ob ihr morgens auf Hochtouren oder abends in den Genuss ungestörter Entspannung kommen wollt: Das lichtdurchflutete Wannenbad mit Fenster und zusätzlicher Duschkabine punktet als perfekter Ort für Rückzug, Erfrischung und Erholung.

Übrigens: Auf Wunsch bauen wir euch ein nicht weniger schönes, zusätzliches Duschbad ins Dachgeschoss.



**Natürlich sorgen wir dafür,  
dass euer Zuhause  
besonders nachhaltig und  
dabei für euch auch noch der  
schönste Ort der Welt ist.**

Damit das Design eures Zuhauses auch zum Stil eures Lebens passt, habt ihr die Wahl zwischen fünf hochwertigen Ausstattungslinien. Bei der Auswahl eurer namhaften Ausstatter haben wir ebenso auf Qualität und zeitlos schönes Design geachtet wie auf höchstmögliche Nachhaltigkeit bei verwendeten Rohstoffen und Herstellungsprozessen.



Unverbindliche Visualisierung

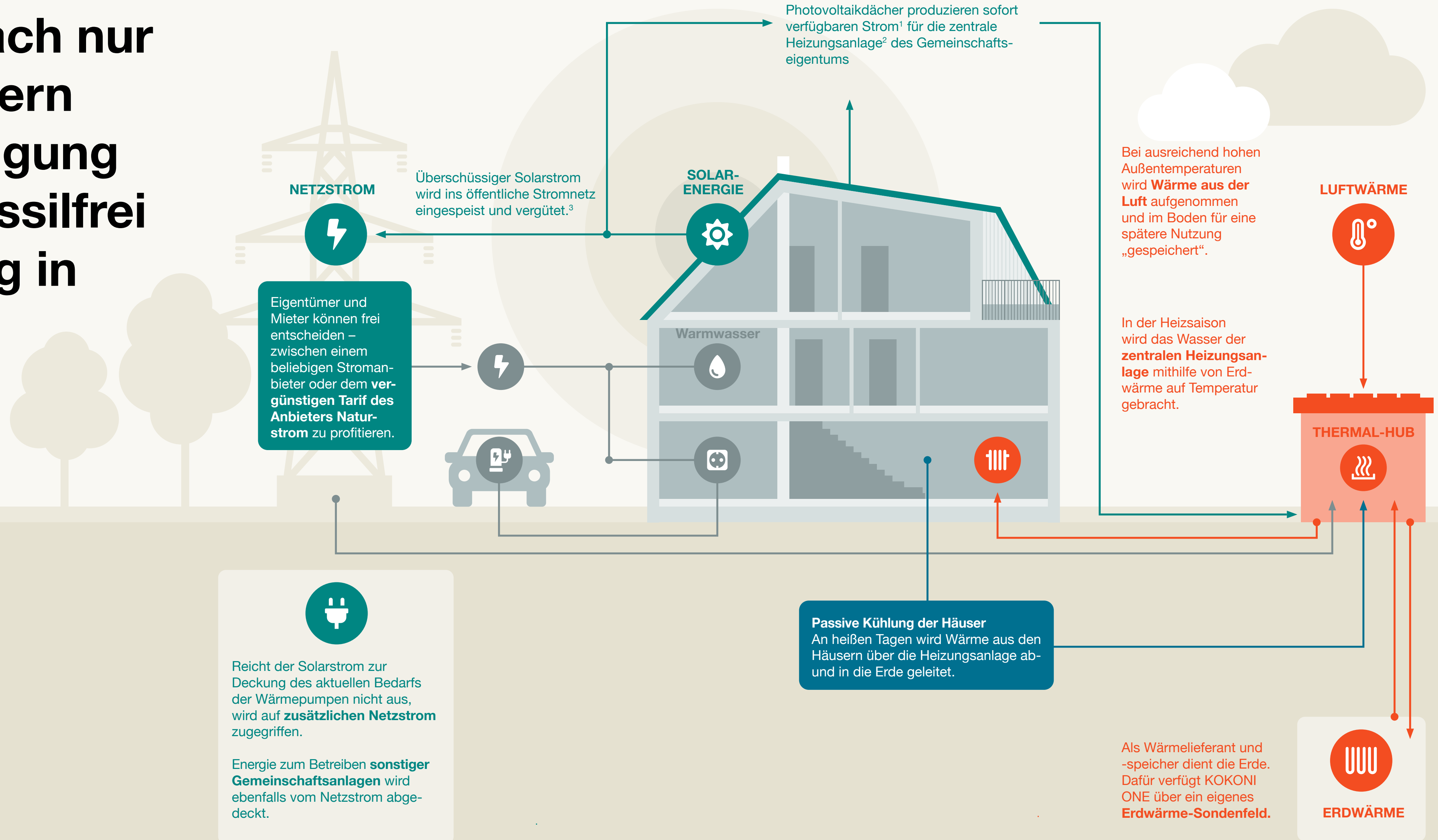


Unverbindliche Visualisierung

Übrigens: Damit euch die genau richtige Auswahl möglichst leicht fällt, könnt ihr die gesamte Ausstattung „live“ in einem interaktiven Tool ausprobieren.



# Für euch sparen wir nicht einfach nur Energie, sondern bringen Erzeugung und Bedarf fossilfrei und nachhaltig in Einklang.



Hinweis: Dies ist eine vereinfachte, schematische Darstellung. Für ausführlichere Informationen wenden Sie sich bitte an Ihren persönlichen Berater.

1) Ein Speichermedium, das gespeicherten Strom bspw. bei Nacht bereitstellt, ist nicht vorhanden. Überschüssiger Strom wird direkt ins öffentliche Netz verteilt.

2) Die zentrale Heizungsanlage wird bei Sonnenschein durch den Strom der Photovoltaikanlage betrieben. Nachts oder bei unzureichenden Lichtverhältnissen wird der Strom für den Betrieb der Heizungsanlage extern bezogen. Hierfür hat die Eigentümergemeinschaft einen Vertrag mit dem Anbieter Naturstrom geschlossen.

3) Die Entscheidung zur Umsetzung der Photovoltaikdächer als eine große gemeinschaftliche Anlage resultiert aus bauordnungsrechtlichen Vorgaben und der Erleichterung für die WEG / Eigentümer, von denen Sie hier profitieren können. Anderenfalls wären alle Eigentümer bzw. Mieter automatisch umsatzsteuerliche Kleinstromproduzenten, die ihre individuellen Stromüberschüsse aufwendig dokumentieren und versteuern müssten.

Eigentümer und Mieter können frei entscheiden – zwischen einem beliebigen Stromanbieter oder dem **vergünstigten Tarif des Anbieters Naturstrom** zu profitieren.

Überschüssiger Solarstrom wird ins öffentliche Stromnetz eingespeist und vergütet.<sup>3</sup>

Photovoltaikdächer produzieren sofort verfügbaren Strom<sup>1</sup> für die zentrale Heizungsanlage<sup>2</sup> des Gemeinschaftseigentums

Bei ausreichend hohen Außentemperaturen wird **Wärme aus der Luft** aufgenommen und im Boden für eine spätere Nutzung „gespeichert“.

In der Heizsaison wird das Wasser der **zentralen Heizungsanlage** mithilfe von Erdwärme auf Temperatur gebracht.

**Passive Kühlung der Häuser**  
An heißen Tagen wird Wärme aus den Häusern über die Heizungsanlage ab- und in die Erde geleitet.

Reicht der Solarstrom zur Deckung des aktuellen Bedarfs der Wärmepumpen nicht aus, wird auf **zusätzlichen Netzstrom** zugegriffen.

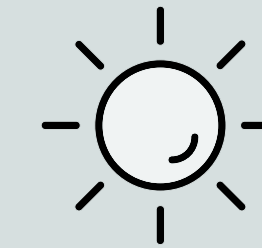
Energie zum Betreiben **sonstiger Gemeinschaftsanlagen** wird ebenfalls vom Netzstrom abgedeckt.

Als Wärmelieferant und -speicher dient die Erde. Dafür verfügt KOKONI ONE über ein eigenes **Erdwärme-Sondenfeld**.

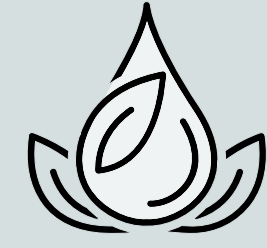
# Das Energiekonzept von KOKONI ONE ist so einzigartig gut, dass es eigentlich ein eigenes Exposé verdient hätte.

Unser Energiekonzept zeichnet sich durch die Nutzung regenerativer und ressourcenschonender Energien sowie die smarte Verknüpfung alltagserprobter Technologien aus: Die Bündelung und quartierweite Verwendung von Solarstrom, die clevere Entkopplung von Heizwärme und Warmwasser, die dezentrale Warmwasserbereitung oder auch die Nutzung von Erdwärme ohne Störung des natürlichen Temperaturhaushalts. All das ist gut für Klima und Umwelt – und auch für euch.

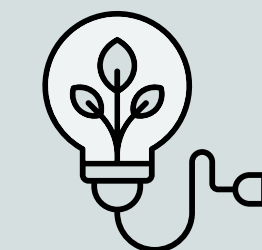
Euch brauchen wir das eigentlich nicht zu sagen, aber: Nachhaltigkeit lohnt sich. Auch für euch.



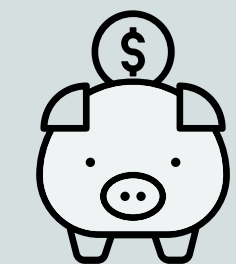
Keine CO<sub>2</sub>-Steuern dank fossilfreier Energie



Kostenvorteile durch günstigen Direktstrom- und Wärmetarif von NATURSTROM



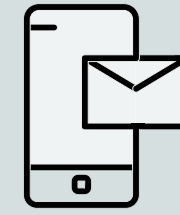
Stabile Energiekosten dank anteiliger Selbstversorgung



Laufende Einnahmen für die Eigentümergemeinschaft

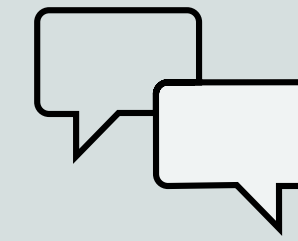
**Wir möchten euch nicht nur eine neue Art zu leben möglich machen, sondern den Weg dorthin auch einfach.**

**SERVICE EUER WEG NACH HAUSE**



**1. Kontaktaufnahme**

Ihr ruft uns an unter **030 220 130 - 260** oder füllt unser Kontaktformular auf **www.kokoni.de** aus



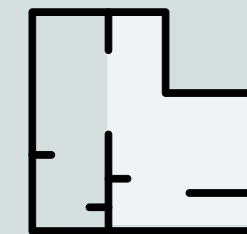
**2. Erster Austausch**

In unserem ersten Gespräch tauschen wir uns über eure individuellen Wünsche und Möglichkeiten aus.



**3. Persönliche\*r Berater \*in**

Eure persönlichen ZIEGERT Berater\*innen stehen euch ab sofort bis zum Kauf mit Rat und Tat zur Seite.



**4. Reservierung**

Ihr reserviert das Haus eurer Wahl – und sucht die zu euch passenden Grundrisse aus.



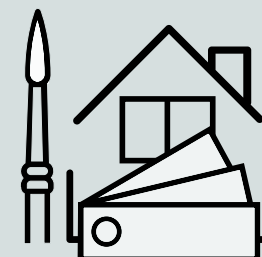
**5. Finanzierung**

Ihr stellt eure Finanzierung auf die Beine – mit eurer Hausbank oder auch mit unseren Finanzierungsberatern.



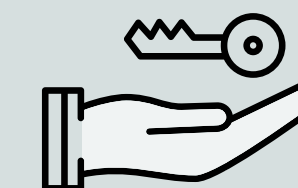
**6. Kaufabschluss**

Erst jetzt schließt ihr euren bindenden Kaufvertrag mit uns ab – ganz offiziell und notariell beglaubigt.



**7. Ausstattung**

Ihr bestimmt den Look eures Hauses – begleitet und unterstützt von unseren KOKONI ONE-Berater\*innen bei INCEPT.



**8. Übergabe**

Steht euer Zuhause und ist bis ins Detail zu eurer Zufriedenheit, sehen wir uns zur Schlüsselübergabe.

**Willkommen in**



# Für euch versammeln wir Überzeugung, Leidenschaft und Know-how, um KOKONI ONE Wirklichkeit werden zu lassen.



INCEPT ist der Immobilienentwickler der Ziegert Group und Zuhause von KOKONI ONE. Hier denkt, plant und realisiert ein Team aus KOKONI ONE-Begeisterten für euch das richtig gute Zuhause – für heute und morgen.



Die ZRS-Architekten sind Spezialisten für natürliche Baustoffe und nachhaltige Bauverfahren. Gemeinsam mit ZRS haben wir die Idee von KOKONI ONE mit Leidenschaft und Know-how zum Leben erweckt.



Terhalle zählt mit 35 Jahren Erfahrung zu den ganz Großen in Sachen Holzbau. Euer Zuhause wird im Terhalle-Werk in höchster Qualität vorgefertigt und von den Profis in Französisch Buchholz zusammengebaut.



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 und deutschlandweit aktiv.



Mit NATURSTROM haben wir einen nachhaltigen Partner in Sachen Energie gewonnen. Das Unternehmen wird die Wärmeversorgung betreiben und euch auf Wunsch zu Top-Konditionen auch mit Ökostrom beliefern.

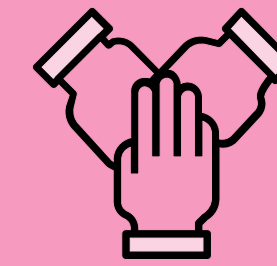
**KOKONI ONE ist eigentlich ein einziges Highlight, finden wir. Die Highlights des Highlights findet ihr hier.**

KOKONI ONE HIGHLIGHTS



**Lebenswertes Quartier**

vielfältige Außenanlagen  
Spielwiese und -plätze  
wenig Autoverkehr



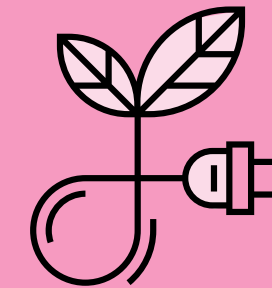
**Ort für Miteinander**

offen gestaltete Siedlung  
Begegnungsorte  
Gemeinschaftshaus



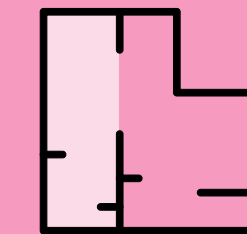
**Nachhaltiges Zuhause**

klimapositive Bauweise  
natürliche Baumaterialien  
smarte Holzbaumsetzung



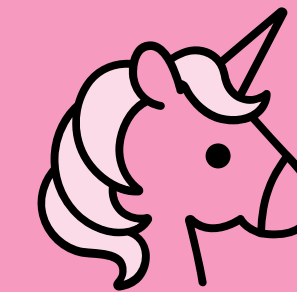
**Fossilfreie Energie**

Photovoltaik-Dächer  
Erdwärmenutzung  
Ökostrom-Konzept



**Echte Wohnvielfalt**

verschiedene Haustypen  
verschiedene Wohnflächen  
vielfältige Grundrisse



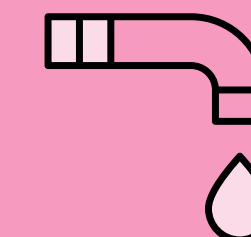
**Wunderbare Atmosphäre**

erfrischende Architektur  
wohltuender Freiraum  
gesunde Nachbarschaft



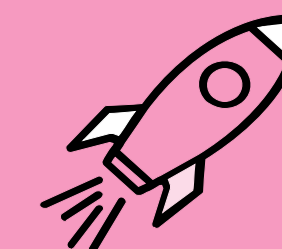
**Gesundes Wohnklima**

Vorteile durch Holz  
gesunde Baustoffauswahl  
natürliche Atmosphäre



**Starke Ausstattung**

Echtholz-Parkett  
Fußbodenheizung  
Markenqualität



**Zukunftstechnologien**

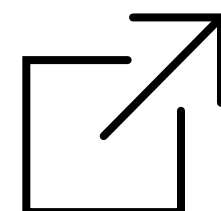
E-Mobility-ready  
Glasfaseranschluss  
smartest Energiekonzept

# Die Teams von KOKONI ONE und ZIEGERT freuen sich darauf, euch auf dem Weg in ein neues Leben zu begleiten.

Wenn ihr bereit für ein richtig gutes Leben in KOKONI ONE seid, dann nehmt doch Kontakt mit uns auf.



**030 220130 - 260**



**[www.kokoni.de](http://www.kokoni.de)**

#### EXKLUSIVVERTRIEB

ZIEGERT GmbH  
Zimmerstraße 16  
10969 Berlin  
+49 30 220130 - 558  
berlin@ziegert-company.com  
www.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.

#### Bilder

Unsplash, Shutterstock, Alamy

#### HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Bei diesem Exposé handelt es sich um eine Werbeunterlage.  
Alle Visualisierungen (bildliche Darstellungen von KOKONI ONE)  
sind unverbindliche Darstellungen mit Planungsstand: August  
2021.

Alle enthaltenen Informationen sind nach bestem Wissen  
und Gewissen von unserem Projektentwickler INCEPT  
zusammengestellt worden. Dennoch handelt es sich bei den  
Beschreibungen um vereinfachte, unverbindliche Darstellungen.  
Maßgeblich sind ausschließlich die Detailinformationen im  
erweiterten Exposé.

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 Exposés: August 2023

# Inhalt

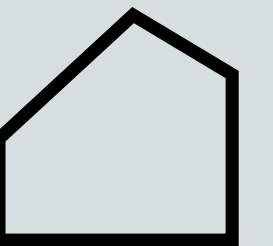
**A bis Z**

**Hausübersicht**

**Preisliste**

**Finanzierung**

**AGB**





# A–Z

## A

### ABSTELLRÄUME

die Reihen- und Doppelhäuser verfügen je nach Haustyp und Grundrissauswahl über Abstellräume

### ARCHITEKTEN

ZRS Architekten Ingenieure  
Schlesische Straße 26, Aufgang A  
10997 Berlin  
Referenzprojekte unter [zrs.berlin/de/](http://zrs.berlin/de/)

### AUSSENANLAGEN

in der zum Großteil autofreien Siedlung werden sowohl gemeinschaftliche Freiräume als auch Privatgärten geschaffen; ein großer Anteil der Außenanlagen besitzt Muldenflächen für die Regenwasserversickerung; zur Erholung und Förderung gemeinschaftlicher Aktivitäten dient eine Grünfläche mit Streuobstwiese, darin eingegliedert befindet sich ein Gemeinschaftshaus; die im Quartier verorteten Spiel- und Fitnessbereiche bieten Angebote für verschiedene Altersgruppen; Spielangebote für die Altersgruppe der 0-6-jährigen sind als Spielinseln auf den Angerplätzen verortet; in der Nähe des Gemeinschaftshauses befindet sich das Spielangebot für ältere wie auch jüngere Kinder sowie eine Sportfläche; weitere Details entnehmen Sie bitte dem Außenanlagenplan

### AUSSTATTUNG

alle Reihen- und Doppelhäuser werden mit Markenfabrikaten und hochwertigen Materialien ausgestattet; die Ausstattung und Wahl der Oberflächen kann anhand des Ausstattungskataloges bestimmt werden, den wir Ihnen auf Wunsch gerne überreichen bzw. zusenden; zur Auswahl stehen 2 Basic-Linien sowie 3 aufpreispflichtige Linien; die Ausstattung kann digital von zuhause über das Tool „reinvent“ ausgewählt werden

### AUTOSTELLPLATZ

s. bitte unter Stellplatz

## B

### BÄDER

die Bäder werden je nach Haustyp mit Badewanne mit Dusche oder Waschmaschinenanschluss ausgestattet; Duschen werden als geflieste, bodengleiche Duschen vorgesehen; weitere Informationen gemäß Ausstattungskatalog

### BALKONE

s. unter „Terrassen“

### BAUBEGINN

erfolgte planmäßig im Frühjahr 2022; die Herstellung des Quartiers ist in mehreren

Bauabschnitten vorgesehen

### 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

### BAUTRÄGER / VERKÄUFER

Wohnländer Objekt 1 GmbH & Co. KG  
(zugehörig zur INCEPT GmbH)  
Zum Bahnhof 57a, 15806 Zossen [www.incept.dev](http://www.incept.dev)

### BAUTRÄGERREFERENZEN

unter anderem Neubauprojekt „Helmhouse“ in Prenzlauer Berg, Neubauprojekt „Am Generalshof“ in Köpenick und „Ostpreußendamm 78“ in Lichtenfelde; weitere Referenzen entnehmen Sie bitte der Website unter [www.incept.dev](http://www.incept.dev)

### BAUVORHABEN

Neubau von 84 Wohneinheiten in Form von Reihen- bzw. Doppelhäusern auf dem Grundstück Gravensteinstraße 47-59B/ Straße 76 Nr. 1-11B/An der Streuobstwiese 1-46 in 13127 Berlin-Französisch-Buchholz; Wohnfläche (gesamt) von ca. 12.000 m<sup>2</sup> auf einem ca. 22.500 m<sup>2</sup> großen Grundstück;

Zielsetzung: Errichtung eines innovativen Quartiers, inspiriert von der Idee der Gartenstadt und ergänzt um das Thema Nachhaltigkeit durch eine neutrale CO<sub>2</sub> Bilanz dank natürlicher Baumaterialien und einem fossilfreien Energiekonzept

### BODENBELÄGE

aus Materialien renommierter Markenhersteller, die Sie anhand des Ausstattungskataloges bestimmen können  
Wohnräume, Flure, Küchen und Nebenräume: Parkett und/oder Fliesen  
Bäder/WCs: Fliesen  
Terrasse: Betonwerksteinplatten

### BODENPLATTE

die Gründung der Wohngebäude erfolgt als Flachgründung in Form einer Stahlbetonbodenplatte

## D

### DACH

die Dächer werden als Holztafelbauelemente vorgefertigt; die Eindeckung erfolgt mit einem Photovoltaik-Dach; die Dachkonstruktion erhält eine natürliche Wärmedämmung gemäß EnEV-Berechnung

### DACHGESCHOSS

bei allen Haustypen vorhanden, teilweise mit Dachterrasse; das Dachgeschoss kann in

verschiedenen Ausbauvarianten ausgeführt werden; weitere Details entnehmen Sie bitte den Grundrissplänen

### DECKEN

die Geschossdecken bestehen aus Holz und werden im Standard holzsichtig bleiben; diese können gegen Aufpreis entweder 1-fach weiß lasiert werden, oder mit Trockenbau beplankt, in der Qualitätsstufe Q3 gespachtelt und Weiß gestrichen werden

## E

### EFFIZIENZHAUS 55

das Objekt erfüllt die Kriterien eines Effizienzhauses 55 Erneuerbare Energien-Klasse; energieeffiziente Immobilien können nicht nur Heizkosten sparen, sondern sich auch positiv auf Ihre Finanzierung auswirken; unsere Spezialisten der ZIEGERT – Bank- und Finanzierungsconsulting GmbH beraten Sie gern unter +49 (0) 30 220 130 508

### ELEKTROINSTALLATION

genaue Ausstattung mit Steckdosen, Schaltern, Lichtauslässen und Telekommunikation-Anschlussdosen ist der Elektroplanung zu entnehmen; jede Verbrauchseinheit erhält einen Stromzähler durch einen Messstellenbetreiber; im Bereich der Terrassen wird je eine Schuko-Steckdose sowie je einen Anschluss für eine Wandleuchte mit jeweils separater Schaltung

von innen installiert

### E-MOBILITY

an jedem, einer Wohneinheit direkt zugewiesenen, Kfz-Stellplatz ist bauseitig eine Kabelvorhaltung für den Anschluss einer Lademöglichkeit für Elektroautos („Wallbox“ oder Ladesäule) vorgesehen; die Stromabrechnung erfolgt über den Hausanschlusszähler, es kann aber bei Bedarf kundenseitig ein zweiter Zähler speziell für E-Mobility installiert werden; der Käufer müssen die Wallbox selber installieren lassen; diese muss eine maximale Ladeleistung von 11 kW haben und muss mit dem Lastenmanagement des Quartiers kompatibel sein; s. Außenanlagenplan

### ENERGIEAUSWEIS

Dokument, das ein Gebäude energetisch bewertet; der Energieausweis liegt vor und wird Ihnen auf Wunsch gerne zugesandt bzw. überreicht

### ERSCHLIESSUNG

alle Hauseingänge können zu Be- und Entladen mit dem Auto erreicht werden; jedes Reihenhauseingang erschlossen; die internen Erschließungswege des Quartiers sind von der motorisierten Erschließung getrennt; die Wege dienen auch der Erschließung der rückwärtigen Gartenbereiche der Wohnhäuser



# A-Z

## F

### FAHRRADSTELLPLÄTZE

in den Vorgärten befindet sich jeweils ein Fahrradbügel für zwei Fahrräder auf Rasengittersteinen

### FASSADEN

die äußere Bekleidung der Außenwände wird als hinterlüftete, unbehandelte Lärchenholzverschalung mit offenem Fugenprofil hergestellt

### FENSTER

alle Fensterelemente und Terrassentüren werden als Holzelemente hergestellt; die Fenster haben einen U-Wert nach Gebäudeenergiekonzept; die Fenster in den Außenwänden werden als 3-fach verglaste Elemente ausgeführt und innen sowie außen in der Farbe Anthrazit beschichtet; die Fenster im Erdgeschoss erhalten zusätzlich Sicherheitsschließstücke und Pilzkopfverschlusszapfen, einen Anbohrschutz der Griffolive zur Außenseite sowie abschließbare Fenstergriffe; die Dachflächenfenster werden als 2-fach verglaste Elemente ausgeführt, innen weiß beschichtet

### FERTIGSTELLUNG

die Herstellung des Kokoni One ist in mehreren Bauabschnitten vorgesehen; die Fertigstellung des gesamten Quartiers ist für

2025 geplant; die ersten Übergaben fanden im Frühjahr 2023

### 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

alle Aufenthaltsräume sowie Bäder erhalten eine Fußbodenheizung, die raumweise regelbar ist; die Flure und Abstellräume erhalten keine Raumtemperaturregler und sind somit nicht separat regelbar; Bäder erhalten zusätzlich einen elektrischen Handtuchheizkörper mit festem Elektroanschluss, Fabrikat und Farbe gemäß Ausstattungskatalog

## G

### GÄRTEN

jedes Doppel- und Reihenhaus verfügt über einen individuell nutzbaren Gartenanteil (Sondernutzungsrecht); siehe Außenanlagenplan; die privaten Gartenflächen erhalten einen Oberboden; in den privaten Gartenflächen können Bäume und Sträucher gepflanzt werden, sofern diese über einen geeigneten Wurzelschutz verfügen und bei Baumpflanzungen einen Mindestabstand vom 2,5 m von der Baumstammmitte zu

eventuell vorhandenen Leitungen auf der Sondernutzungsfläche eingehalten wird

### GEBÄUDE

je nach Haustyp zwei bis drei Vollgeschosse (Erdgeschoss mit Terrasse sowie Garten, Obergeschoss und bei drei Geschossen ein zusätzliches Dachgeschoss)

### GEMEINSCHAFTSHAUS

bildet den zentralen Kern des Quartiers; befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Streuobstwiese; in dem eingeschossigen Gebäude sind ein Multifunktionsraum, eine Küchenzeile, ein WC, ein Lagerraum und ein Technikbereich untergebracht; das Gemeinschaftshaus wird von der WEG verwaltet und betrieben; der Multifunktionsraum kann je nach Wunsch der WEG für diverse Zwecke genutzt werden

### GEMEINSCHAFTSORDNUNG

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

### GRUNDRISSE

flexible Grundrisse, die Etage für Etage selbst zusammengestellt werden können; je nach Haustyp bis zu 24 Kombinationsmöglichkeiten

### GRUNDSTÜCKE

WEG; Größen 139 und 281 m<sup>2</sup> je nach Lage des Hauses (siehe Außenanlagenplan)

### GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

22.486 m<sup>2</sup> (gesamt)

## H

### HAUSGELD

monatliche Vorauszahlungen jedes Sondereigentümers auf Grundlage eines Wirtschaftsplans; setzt sich aus Betriebs- und Heizkosten, der Instandhaltungsrücklage und der Verwaltergebühr zusammen; Hausgeld für ein Reihen- und Doppelhaus liegt bei ca. 2,14 €/ m<sup>2</sup>/ Monat einschließlich einer Instandhaltungsrücklage in Höhe von 0,10 €/ m<sup>2</sup>/ Monat; eine vorläufige Kalkulation wird Ihnen auf Wunsch gern überreicht bzw. übersandt

### HAUSANSCHLUSSNISCHEN

die Übergabepunkte in der jeweiligen Wohneinheit für Strom, Wasser, Telekommunikation und Nahwärme befinden sich in der dafür vorgesehenen Hausanschlussnische

### HAUSTYPEN

das Projekt verfügt über 4 verschiedene Haustypen mit insgesamt 3 bis 6,5 Zimmern von 95 bis 169 m<sup>2</sup>: Typ XL, L, M und S; weitere Details entnehmen Sie bitte den Grundrissplänen

### HEIZUNG

die Versorgung mit Heizwärme erfolgt durch einen Contractor, welcher die Heizungsanlage inkl. Wärmepumpen errichtet und betreibt; es wird ein Contractingvertrag zwischen der Wohnländer Objekt 1 GmbH & Co. KG und der Firma NaturStromWärme GmbH geschlossen; dieser Vertrag geht bei der Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft auf die Wohnungseigentümergeinschaft über

## I

### INFRASTRUKTUR

Französisch-Buchholz, Berlin-Pankow; öffentliche Verkehrsmittel: Tramstation Französisch Buchholz Kirche fußläufig erreichbar (Tram 50); S-Bahnhof Blankenburg mit dem Fahrrad in 15 Minuten erreichbar; der Berliner Ring A10 in mit dem Auto schnell erreichbar; 400 m bis zum Elfenteich; Karower Teiche befinden sich 2,5 km entfernt; 3 km zum Botanischen Volkspark; Restaurants, Ärzte, Apotheken, Kitas, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten im Umkreis von 1,5 km Entfernung

### INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE

finanzielle Rücklage der Eigentümergeinschaft für eventuell anfallende Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten; diese ist in Höhe von ca. 0,10 EUR/ m<sup>2</sup>/ Monat im Hausgeld enthalten; die Einnahmen aus dem Verkauf des Solarstroms werden auch für die Instandhaltungsrücklagen verwendet

## K

### KAMINE

in ausgewählten Häusern optional nach Absprache und gegen Aufpreis möglich; sollte sich der Käufer für einen Kaminofen gemäß Ausstattungskatalog mit Funkenschutzplatte entscheiden, wird ein Schornstein hergestellt

### 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 Kaufvertragsmuster

### KAUFVERTRAGSENTWURF

senden wir Ihnen auf Wunsch gern personalisiert zu



# A-Z

## KOKONI ONE (Projektname)

Errichtung von 84 nachhaltigen und familienfreundlichen Doppel- und Reihenhäusern für ein gesundes Miteinander im grünen Bezirk Berlin-Französisch Buchholz

## KÜCHEN

in den Küchenbereichen werden die sanitären Grundinstallationen hergestellt; die in den Grundrissen dargestellten Küchen sind nicht Bestandteil des Leistungsumfangs

## L

### LAGE

das Objekt liegt im familienfreundlichen Ortsteil Französisch Buchholz, Berlin-Pankow; Umgebung geprägt von Natur, entspannter Atmosphäre und wenig Autoverkehr

## M

### MARKISE

im Bereich der Terrassen im Erdgeschoss sowie an den Dachterrassen kann gegen Aufpreis eine Markise ausgeführt werden; die Markise im Erdgeschoss wird mit einer Breite von ca. 4 m und einer Ausladung von ca. 3 m ausgeführt; die Markise in den Dachgeschossen wird entsprechend der Terrassenmaße des Haustyps ausgeführt

## MÜLLPLATZ

auf dem Grundstück befinden sich vier Müllsammelplätze; die Zuweisung der Wohneinheiten zu den Müllsammelplätzen ist der Teilungserklärung zu entnehmen

## N

### NOTAR

Notar Dr. Alexander Schröter  
Rickmann Schröter Schlie Bartelt  
Rechtsanwälte und Notare  
Knesebeckstraße 59-61, 10719 Berlin

## O

### OBJEKTADRESSE

Gravensteinstraße 47-59B/Straße 76 Nr. 1-11B/  
An der Streuobstwiese 1-46 in 13127 Berlin-Französisch-Buchholz

## P

### PROVISION

das Objekt wird provisionsfrei angeboten

## R

### RAUCHMELDER

die Wohneinheiten werden entsprechend der Vorschriften mit automatischen Rauchmeldern ausgestattet

## RAUMHÖHE

die lichten Raumhöhen betragen im Erdgeschoss ca. 2,86 m; im Obergeschoss ca. 2,64 m; im Dachgeschoss ca. 2,61-3,97 m; durch abgehängte Decken können die Räumhöhen in Teilbereichen variieren

## S

### SICHERHEIT

bei den vorliegenden Baukörpern werden die baurechtlichen Mindestanforderungen an den Schallschutz zwischen Wohnungen von Doppel- und Reihenhäusern eingehalten; darüber hinaus wird zwischen den Einheiten ein erhöhter Schallschutz nach VDI 4100 Schallschutzstufe II umgesetzt; die Fenster im Erdgeschoss erhalten umlaufende Sicherheitsschließstücke und Pilzkopfverschlusszapfen, einen Anbohrschutz der Griffolive zur Außenseite sowie abschließbare Fenstergriffe

### SONDERNUTZUNGSRECHT (SNR)

ist im deutschen Wohnungseigentumsrecht die Befugnis, bestimmte Teile des Gemeinschaftseigentums allein zu nutzen; jedem Reihen- bzw. Doppelhaus werden im Erdgeschoss jeweils Gartenanteile (inkl. Terrasse) sowie einen Stellplatz als Sondernutzungsrecht (SNR) zugewiesen

## SONDERWÜNSCHE

bauliche Sonderwünsche können bei Sondereigentum (gegen Aufpreis) im Rahmen der Baugenehmigung und des Baufortschritts nach Absprache berücksichtigt werden

## SONNENSCHUTZ

alle vertikalen Fenster, mit Ausnahme des WCs im Erdgeschoss, erhalten einen außenliegenden Sonnenschutz, Material Aluminium, Farbton anthrazit, der elektrisch betrieben wird; jedes Dachflächenfenster erhält eine manuell bedienbare Hitzeschutz-Markise

### STELLPLÄTZE

jedem Haus ist ein Stellplatz zugewiesen; dieser ist entweder neben der Wohneinheit oder entlang der Anliegerstraße angeordnet; die Stellplätze erhalten einen Untergrund aus Rasengittersteinen; je nach Verfügbarkeit und auf Anfrage kann ein weiterer Stellplatz erworben werden; s. auch unter „E-Mobility“

## T

### TEILUNGSERKLÄRUNG

„Grundgesetz“ der Eigentümergemeinschaft, welche alle Rechte und Pflichten in der Gemeinschaft regelt; enthält wichtige Vorgaben wie z.B. Kostenregelungen und -verteilungen, Festlegungen zu Gemeinschafts- und Sondereigentum, Sondernutzungsrechten, etc.

## TELEKOMMUNIKATION

die Versorgung erfolgt durch das Telekommunikationsunternehmen Telekom über das Glasfasernetz bis in den Hausanschlussraum

## TERRASSEN

jedes Doppelhaus verfügt über mindestens eine Terrasse im Erdgeschoss; je nach Haustyp auch im Dachgeschoss; die Geländer werden aus pulverbeschichtetem Stahl in der Farbe Anthrazit ausgeführt; Flächen sind zu 50 % in der Wohnfläche berücksichtigt

### TREPPEN

innerhalb der Wohneinheiten werden als gewendelte Treppen als Holzkonstruktion mit Tritt- und Setzstufen gefertigt; die Tritt- und die Setzstufen werden mit Parkett gemäß Ausstattungskatalog belegt; das Geländer wird mit Stäben aus Holz, in der Farbe Weiß beschichtet, gefertigt und mit einem Handlauf versehen

### TÜREN

Innentüren werden als gefälzte Röhrenspantüren mit Umfassungszargen in Weiß mit einer lichten Höhe von ca. 2,10 m ausgeführt; Türen zu innenliegenden geschlossenen Räumen ohne Fenster erhalten bei Bedarf Lüftungsgitter oder einen Unterschnitt; Bad- und WC-Türen erhalten WC-Schlösser mit Drückergarnitur und Notöffner außen; Beschläge werden

gemäß Ausstattungskatalog verbaut; Hauseingangstüren werden aus Holz gefertigt; erhalten einen Stoßgriff außen in Edelstahl, Höhe ca. 400 mm, sowie einen Türspion; gegen Aufpreis kann ein streifenförmiger Glasausschnitt in Verbindung mit einem Stoßgriff außen in Edelstahl, Höhe ca. 1600 mm, ausgeführt werden; bei dieser Variante entfällt der Türspion; die Türen werden außen anthrazit und innen weiß beschichtet

## V

### VERKÄUFER

s. unter „Bauträger“

### VERKEHRSANBINDUNG

s. unter „Infrastruktur“

### VISUALISIERUNGEN

im Exposé sind unverbindlich; die Visualisierungen basieren auf einem Planungsstand von August 2021

## W

### WÄNDE

nichttragende Innenwände werden nach Planvorgabe in Trockenbau als Metallständerwände beidseitig 2-fach beplankt mit Trockenbauplatten errichtet, in der Qualitätsstufe Q3 gespachtelt und weiß gestrichen (außer Flächen, die gefliest werden); Trennwände zwischen den Nutzungseinheiten werden zur Einhaltung



# A-Z

der Schallschutzanforderungen 2-schalig in Holztafelbauweise ausgeführt; tragende Wandscheiben innerhalb der Wohneinheiten werden aus Brettsper Holz hergestellt und beplankt; Außenwände der Wohngebäude bestehen aus vorgefertigten Wandelementen in tragender und aussteifender Holztafelbauweise mit innenseitiger Beplankung aus Trockenbau

## WARMWASSER

die Wärmeversorgung der gesamten Wohnanlage wird über ein eigenes Quartiers-Nahwärmenetz sichergestellt; das Trinkwarmwasser wird mittels elektronischen Durchlauferhitzern am Entnahmestandort zur Verfügung gestellt; die Durchlauferhitzer werden, wo möglich, innerhalb von Vorwänden installiert und sind dort über eine Revisionsklappe erreichbar

## WEG-VERWALTER

WKM Wohnkonzept 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

## WOHNGELD

s. unter „Hausgeld“

## WOHNUNGSEIGENTÜMER- GEMEINSCHAFT

alle Reihen- und Doppelhäuser befinden sich auf einem gemeinsamen Grundstück und bilden eine Eigentümergemeinschaft

## Z

### ZINSEN

gern berät Sie unser Partner ZIEGERT – Bank- und Finanzierungsconsulting GmbH kostenfrei; übrigens: einen kostenlosen Finanzierungs-Check können Sie unverbindlich unter immobilienfinanzierung-bei-everestate machen



KOKONI ONE LAGEPLAN



# PREISLISTE

EINHEIT	HAUSTYP	ZIMMERANZAHL	WOHNFLÄCHE IN m <sup>2</sup>	GARTENFLÄCHE IN m <sup>2</sup> *	GRUNDSTÜCKSGRÖSSE IN m <sup>2</sup>	GESAMTKAUFPREIS IN € **
Für die Einheiten 01-12 und 38-72 wurde vom Verkäufer die Auswahl der Grundrissvarianten und der Ausstattung getroffen. Die Auswahl ist im Gesamtpreis enthalten.						
01	XL	5	167,66	56,09	144,46	1.079.286
02	XL					verkauft
04	XL					verkauft
05	M					verkauft
06						verkauft
07	M					verkauft
09						verkauft
10	M					verkauft
11	M	5	134,78	68,00	140,74	864.280
12	M	5				verkauft

\* ohne Terrasse

\*\* Kaufpreis inklusive Stellplatz sowie festgelegter Ausstattung und Grundrissvarianten

#### ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Die Einheiten werden provisionsfrei angeboten.

Alle Preise verstehen sich zuzüglich Kaufnebenkosten, diese sind Notar-, Grundbuchkosten und Grunderwerbsteuer.

Die Flächen wurden anhand der gezeichneten Aufteilungsgrundrisse berechnet. Eventuelle Abweichungen zu den Flächenangaben in Altmietverträgen sind möglich. Die Balkone und Terrassen sind zu 50 % in die Wohnflächen eingerechnet.

Stand: 26.04.2024



# PREISLISTE

EINHEIT	HAUSTYP	ZIMMERANZAHL	WOHNFLÄCHE IN m <sup>2</sup>	GARTENFLÄCHE IN m <sup>2</sup> *	GRUNDSTÜCKSGRÖSSE IN m <sup>2</sup>	GESAMTKAUFPREIS IN € **
Für die Einheiten 01-12 und 38-72 wurde vom Verkäufer die Auswahl der Grundrissvarianten und der Ausstattung getroffen. Die Auswahl ist im Gesamtpreis enthalten.						
38	L	5	156,34	132,23	220,51	1.101.470
39	L	5	156,60	91,89	180,17	1.088.990
40						verkauft
41						verkauft
42	S	3	95,28	104,75	180,31	698.450
43	S	3	95,28	104,80	180,36	698.450
44	S	3	95,28	104,83	180,41	722.350
45	S	3	95,28	104,84	180,46	722.350
46	L	5	156,60	108,58	196,80	1.131.890
47	L	5	156,60	148,64	236,87	1.139.890

\* ohne Terrasse

\*\* Kaufpreis inklusive Stellplatz sowie festgelegter Ausstattung und Grundrissvarianten

#### ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Die Einheiten werden provisionsfrei angeboten.

Alle Preise verstehen sich zuzüglich Kaufnebenkosten, diese sind Notar-, Grundbuchkosten und Grunderwerbsteuer.

Die Flächen wurden anhand der gezeichneten Aufteilungsgrundrisse berechnet. Eventuelle Abweichungen zu den Flächenangaben in Altmietverträgen sind möglich. Die Balkone und Terrassen sind zu 50 % in die Wohnflächen eingerechnet.

Stand: 26.04.2024



# PREISLISTE

EINHEIT	HAUSTYP	ZIMMERANZAHL	WOHNFLÄCHE IN m <sup>2</sup>	GARTENFLÄCHE IN m <sup>2</sup> *	GRUNDSTÜCKSGRÖSSE IN m <sup>2</sup>	GESAMTKAUFPREIS IN € **
Für die Einheiten 01-12 und 38-72 wurde vom Verkäufer die Auswahl der Grundrissvarianten und der Ausstattung getroffen. Die Auswahl ist im Gesamtpreis enthalten.						
48	L	5	156,6	137,41	225,69	1.059.090
49	L	5	156,6	111,22	199,49	1.053.890
50	S					verkauft
51	S					verkauft
52	L	5	156,6	115,35	203,32	1.054.590
53	L	5	156,6	131,42	219,70	1.057.890
54	L					verkauft
55	L	5	156,71	117,37	205,64	1.055.690
56						verkauft
57						verkauft
58						verkauft
59						sold
60						verkauft
61						verkauft
62	M	5	132,99	66,95	142,20	893.870

\* ohne Terrasse

\*\* Kaufpreis inklusive Stellplatz sowie festgelegter Ausstattung und Grundrissvarianten

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Die Einheiten werden provisionsfrei angeboten.

Alle Preise verstehen sich zuzüglich Kaufnebenkosten, diese sind Notar-, Grundbuchkosten und Grunderwerbsteuer.

Die Flächen wurden anhand der gezeichneten Aufteilungsgrundrisse berechnet. Eventuelle Abweichungen zu den Flächenangaben in Altmietverträgen sind möglich. Die Balkone und Terrassen sind zu 50 % in die Wohnflächen eingerechnet.

Stand: 26.04.2024





# PREISLISTE

EINHEIT	HAUSTYP	ZIMMERANZAHL	WOHNFLÄCHE IN m <sup>2</sup>	GARTENFLÄCHE IN m <sup>2</sup> *	GRUNDSTÜCKSGRÖSSE IN m <sup>2</sup>	GESAMTKAUFPREIS IN € **
Für die Einheiten 01-12 und 38-72 wurde vom Verkäufer die Auswahl der Grundrissvarianten und der Ausstattung getroffen. Die Auswahl ist im Gesamtkaufpreis enthalten.						
63						verkauft
64						verkauft
65	M	5	132,99	116,23	191,36	978.280
66	M	5	134,78	45,52	118,28	949.280
67						verkauft
68	M	4	131,59	68,32	143,68	956.340
69	M	5	132,99	108,08	184,05	976.780
70	XL	5	166,03	104,37	192,18	1.177.860
71	XL	5	166,01	36,92	121,74	1.139.340
72	XL	5	167,66	46,90	135,34	1.177.380

\* ohne Terrasse

\*\* Kaufpreis inklusive Stellplatz sowie festgelegter Ausstattung und Grundrissvarianten

#### ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Die Einheiten werden provisionsfrei angeboten.

Alle Preise verstehen sich zuzüglich Kaufnebenkosten, diese sind Notar-, Grundbuchkosten und Grunderwerbsteuer.

Die Flächen wurden anhand der gezeichneten Aufteilungsgrundrisse berechnet. Eventuelle Abweichungen zu den Flächenangaben in Altmietverträgen sind möglich. Die Balkone und Terrassen sind zu 50 % in die Wohnflächen eingerechnet.

Stand: 26.04.2024



# AUFPREISE

Die Aufpreise beziehen sich auf die jeweiligen Grundrissvarianten, die je nach Haustyp - abweichend von der Basisvariante - auf den Geschossen gewählt werden können.

Bei allen Haustypen sind verschiedene Kombinationen möglich: Diese finden Sie auf der Grundriss-Übersicht der jeweiligen Einheit.

HAUSTYP	STOCKWERK	AUFPREIS 1	AUFPREIS 2	AUFPREIS 3
<b>XL</b> (AL F-E)	EG	2.400,00 €		
<b>XL</b> (AL F-E)	1. OG	7.900,00 €	3.900,00 €	11.000,00 €
<b>XL</b> (AL F-E)	DG	27.500,00 €	31.200,00 €	
<b>XL</b> (AL D-M)	EG	2.400,00 €		
<b>XL</b> (AL D-M)	1. OG	7.900,00 €	3.800,00 €	11.000,00 €
<b>XL</b> (AL D-M)	DG	26.200,00 €	29.300,00 €	
<b>XL</b> (AL B-E)	EG	2.400,00 €		
<b>XL</b> (AL B-E)	1. OG	7.900,00 €	3.900,00 €	11.000,00 €
<b>XL</b> (AL B-E)	DG	26.800,00 €	29.300,00 €	
<b>XL</b> (AL X-E)	EG	2.400,00 €		
<b>XL</b> (AL X-E)	1. OG	7.900,00 €	3.900,00 €	11.000,00 €
<b>XL</b> (AL X-E)	DG	27.500,00 €	31.200,00 €	
<b>L</b> (AK F-E)	EG	2.400,00 €		
<b>L</b> (AK F-E)	1. OG	7.900,00 €		
<b>L</b> (AK F-E)	DG	23.500,00 €	26.600,00 €	
<b>L</b> (AK D-E)	EG	2.400,00 €		
<b>L</b> (AK D-E)	1. OG	7.900,00 €		
<b>L</b> (AK D-E)	DG	23.200,00 €		
<b>L</b> (AK F-M)	EG	2.400,00 €		
<b>L</b> (AK F-M)	1. OG	7.900,00 €		
<b>L</b> (AK F-M)	DG	24.700,00 €	27.600,00 €	
<b>L</b> (AK B-M)	EG	2.400,00 €		
<b>L</b> (AK B-M)	1. OG	7.900,00 €		
<b>L</b> (AK B-M)	DG	24.700,00 €		
<b>M</b> (CL F-E)	EG	2.400,00 €		
<b>M</b> (CL F-E)	1. OG	7.900,00 €	3.700,00 €	10.800,00 €
<b>M</b> (CL F-E)	DG	26.700,00 €		
<b>M</b> (CL D-E)	EG	2.400,00 €		
<b>M</b> (CL D-E)	1. OG	7.900,00 €		
<b>M</b> (CL D-E)	DG	27.300,00 €		
<b>S</b> (CK F-E)	EG	<b>2.400,00 €</b>		

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Die Einheiten werden provisionsfrei angeboten.

Alle Preise verstehen sich zuzüglich Kaufnebenkosten, diese sind Notar-, Grundbuchkosten und Grunderwerbsteuer.

Die Flächen wurden anhand der gezeichneten Aufteilungsgrundrisse berechnet. Die Balkone und Terrassen sind zu 50 % in die Wohnflächen eingerechnet.

Stand: Juni 2023



# 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.

**+49 30 220130 501**  
**info@ziegert-bank.de**

# AGB

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 wirk-

sam zustande kommt.

(2) Der Provisionsanspruch ist in Höhe der im Exposé genannten Sätze 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 Vorkennntnis

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 Vorkennntnis 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 Maklernachgewiesenen 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.





ist ein Projekt von



Exklusivvertrieb

