



Mariannen- straße 33

10999 BERLIN
KREUZBERG


ZIEGERT

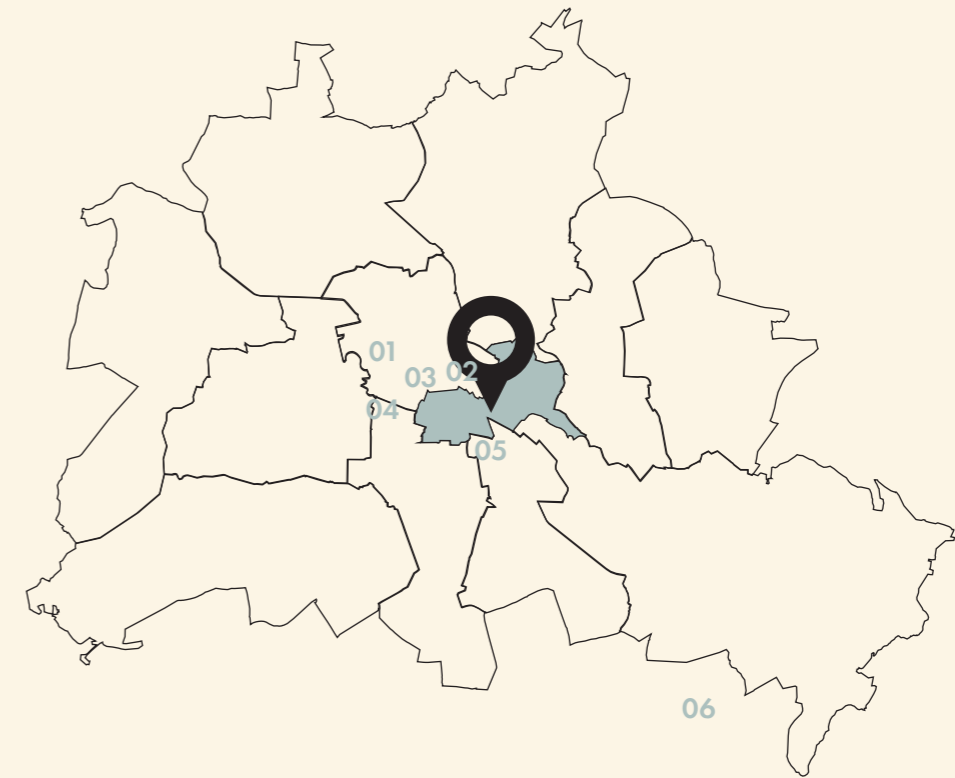


COLOURFUL, MORE COLOURFUL,
KREUZBERG

Bunt, bunter, Kreuzberg

Lage/Location – Kreuzberg	04
Lage/Location – Hotspots	06
Das Objekt/The Estate	08
Die Wohnungen/The Apartments	10
Zahlen & Fakten/Facts & Figures: A – Z, Grundrisse/Floorplans, Preisliste/Prices, Finanzierung/Financing, AGB/T&C, Team & Kontakt/Contact	16

BERLIN-KREUZBERG



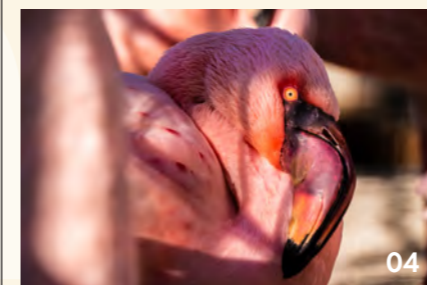
BERLIN HBF/CENTRAL
STATION, CA. 6,7 KM



ALEXANDERPLATZ,
CA. 4,2 KM



MUSEUMSINSEL,
CA. 3,2 KM



ZOO BERLIN,
CA. 6,9 KM



TEMPELHOFER FELD,
CA. 3,2 KM



FLUGHAFEN/AIRPORT
BER, CA. 21,6 KM

MECCA OF TRENDS:
LIFE IN THE LOVED NEIGHBORHOOD

Szene-Mekka: Das Leben im Liebhaber-Kiez

Das historische Haus und seine Toplage in Kreuzberg könnten als das Berliner Venedig durchgehen: Der Landwehrkanal, das Paul-Lincke-Ufer sowie das Maybachufer sind nur wenige Gehminuten entfernt. Zahlreiche Geschäfte, beliebte Restaurants, tolle Spielplätze, Kitas, Schulen, Arztpraxen und Parks befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr vereinfacht das alltägliche Leben. Ein urbaner Lifestyle für Singles, Paare und Familien gleichermaßen.

The historic house and its prime location in Kreuzberg could pass for Berlin's Venice, as the Landwehrkanal, the Paul-Lincke-Ufer as well as the Maybachufer can be reached in only a few minutes. Numerous stores, popular restaurants, great playgrounds, daycare centers, schools, doctors' offices and parks are also nearby. The good connection to public transport simplifies everyday life. An urban lifestyle for singles, couples and families alike.



Paul-Lincke-Ufer



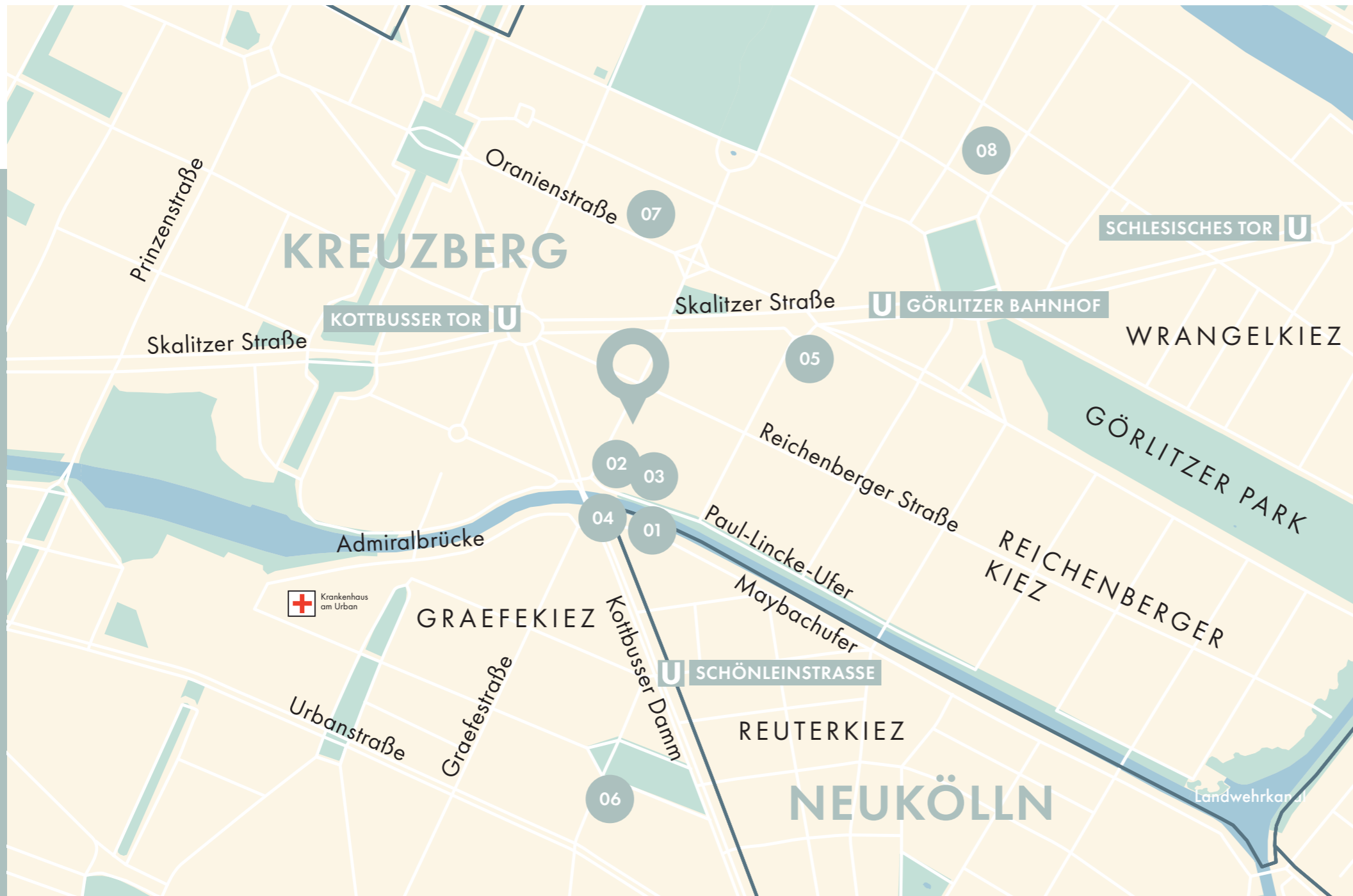
07 Voo Store – Concept Store



Sunset Paul-Lincke-Ufer



03 SPINDLER Restaurant Berlin



CULTURE & CUISINE:
KREUZBERG'S LIVELY,
DIVERSE OFFERINGS

01	Wochenmarkt am Maybachufer
02	Restaurant Horváth Paul-Lincke-Ufer 44a
03	SPINDLER Restaurant Berlin Paul-Lincke-Ufer 42/43
04	Ankerklause – Bar Kottbusser Damm 104
05	Kimchi Princess Skalitzer Straße 36
06	Le Bon – Café Boppstraße 1
07	Voo Store – Concept Store Oranienstraße 24
08	Markthalle 9 Eisenbahnstraße 42/43

Kultur & Kulinarik:
Kreuzbergs lebendiges,
vielfältiges Angebot



MODERNIZED ALTBAU-BUILDING
WITH COURTYARD OASIS

Moderner Altbau mit Innenhof-Oase

Das Mehrfamilienhaus bestehend aus 16 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit in Kreuzberger Toplage unterteilt sich in Vorderhaus und Seitenflügel. Es besticht nicht nur mit seiner geschichtsträchtigen Altbau-Fassade, auch das Entrée unterliegt dem Altbau-Charme des 19. Jahrhunderts. Aufwendig in Stand gesetzt begrüßt das Haus mit historischen Fliesen, schönem Stuck an Decke und Wänden sowie Holzvertäfelungen seine Bewohner:innen. Große Fenster auf den Zwischenetagen zieren das Treppenhaus und sorgen für viel Licht.

The building consisting of 16 apartments and a commercial unit in a prime Kreuzberg location and is divided into a front building and side wing. It captivates not only with its historic Altbau facade, but the entrance also reflects the Altbau charm of the 19th century. The building welcomes its residents with historical tiles, beautiful stucco on the ceiling and walls as well as wood paneling. Large windows on the mezzanine floors adorn the staircase and provide plenty of light.



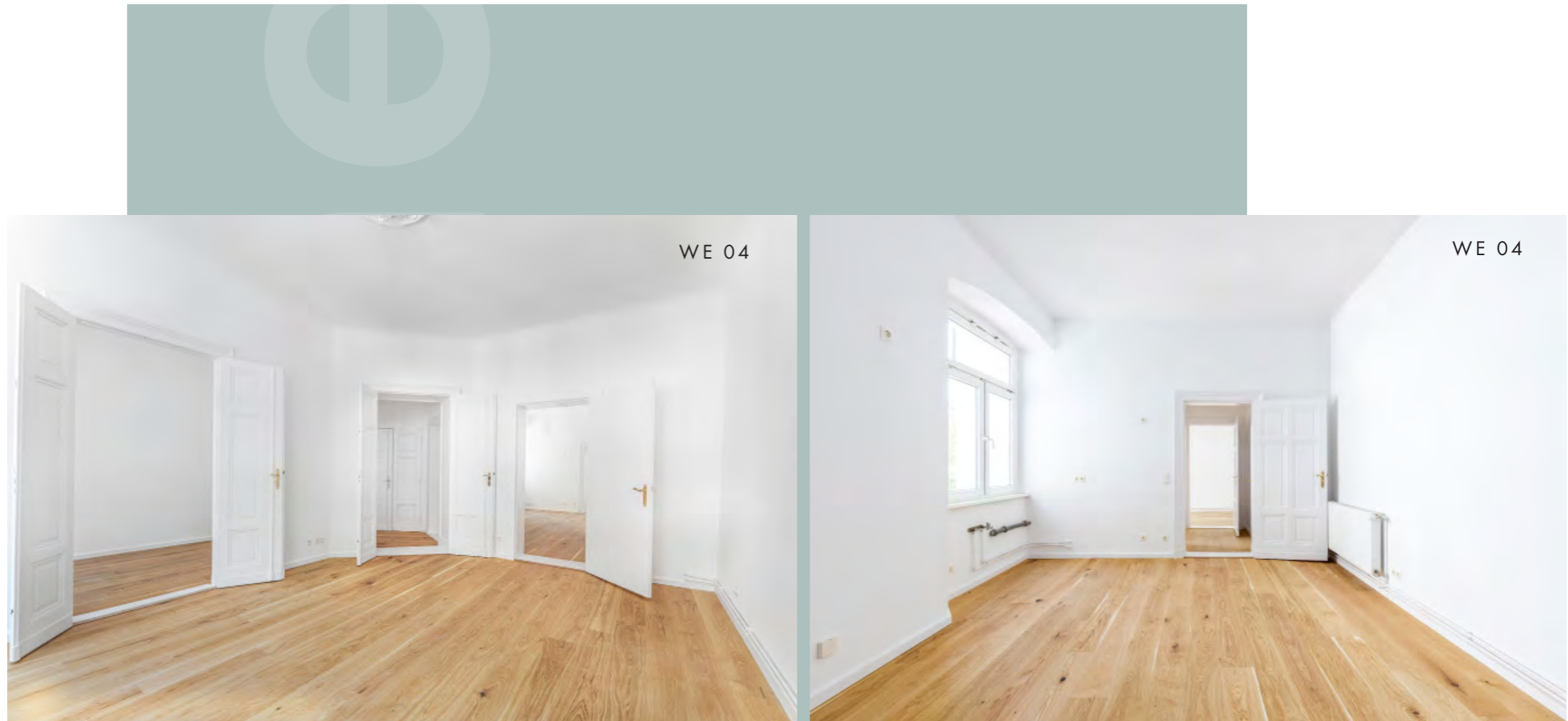
GENEROUS OPENNESS
IN THE FRONT HOUSE

Großzügige Offenheit im Vorderhaus



Die im Vorderhaus renovierte Einheit weist eine großzügige Grundrissgestaltung auf. Altbautypisch hohe Decken, teilweise mit Stuck, charmvolle Kassetentüren und ein vollständig saniertes Wannenbad laden zum Einzug ein.

The unit in the front building has been thoroughly renovated and features a spacious floor plan layout. High ceilings typical of Altbaus, including stucco, charming, paneled doors and a completely renovated bathroom with a tub invite you to move in.





Im Vorderhaus erwartet Sie eine weitere frisch renovierte Einheit. Die typisch hohen Decken des Altbaus und die charmanten Kassettentüren verleihen der Wohnung ein ansprechendes Flair. Das helle Wannbad mit Tageslicht bietet Ihnen eine angenehme Atmosphäre für entspannte Momente. Zusätzlich wurde ein neuer Balkon angebracht, der das Angebot perfekt abrundet.

In the front building, you will find another freshly renovated unit. The characteristically high ceilings and charming panel doors give the apartment an appealing flair. The bright bathroom with natural daylight provides a pleasant atmosphere for relaxing moments. Additionally, a new balcony has been added, perfectly complementing the offering.



Wohnen mit Charakter-

Frisch renovierte Einheit mit charmanten Altbauelementen im Vorderhaus



WE 11



WE 11



WE 11

BEREITS VERKAUFT



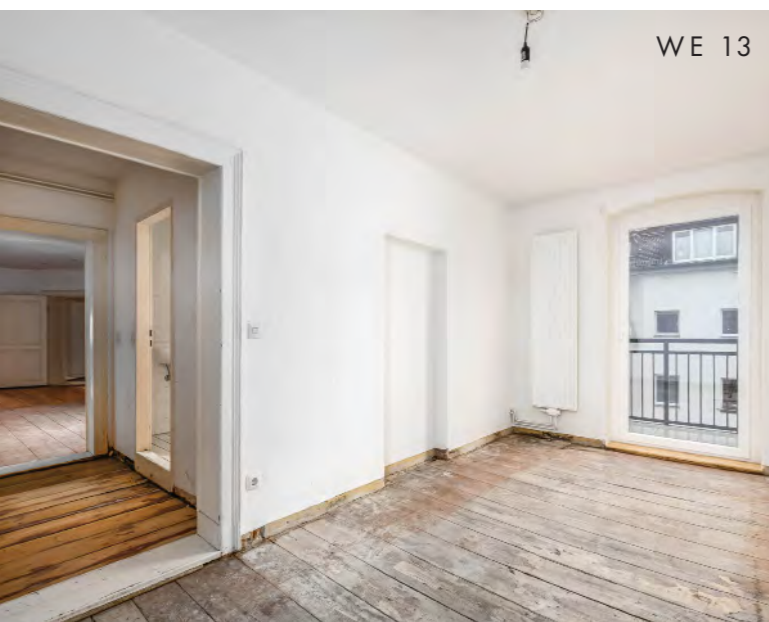
WE 11

Die bezugsfertige Einheit im Vorderhaus beeindruckt durch ihre großzügige Gestaltung des Grundrisses. Charakteristische Altbauelemente sind die hohen Decken, die reizvollen Kassettentüren und die stilvollen Türbeschläge. Das ansprechende Wannenbad lädt zum Entspannen ein. Darüber hinaus gibt es in der Wohnung einen Balkon mit Blick auf den Innenhof.

The freshly renovated unit in the front building impresses with its spacious layout of the floor plan. Characteristic of old building elements, the high ceilings and charming coffered doors can be found here. The fully renovated bathroom with tub invites you to relax. In addition, there are a balcony overlooking the courtyard.

SYMPATHISCHER ALTBAU MIT
FLEXIBEL GESTALTBARER WOHNFLÄCHE

CHARMING ALTBAU WITH FLEXIBLE
DESIGNABLE SPACE



Charmantes Wohnen mit Nord-Ost-Balkon



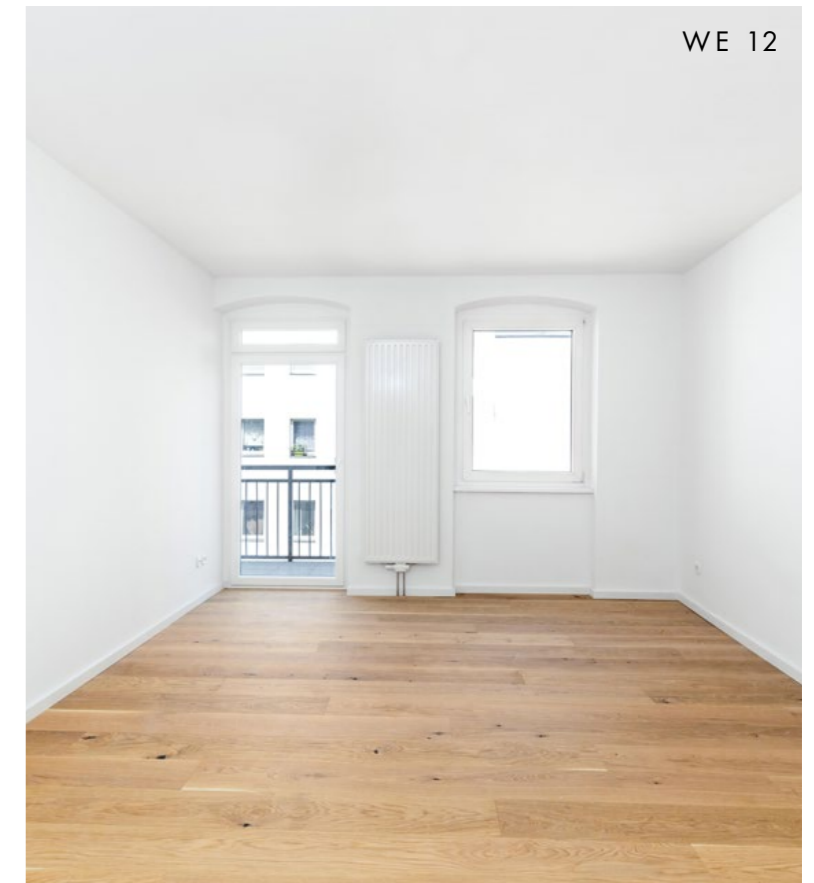
Die im Vorderhaus bestehende Einheit weist ein perfekte Grundrissgestaltung auf. Eine knapp 97 Quadratmeter große Wohnung, die als Rohbau angeboten wird. Die Wohnung hat teilweise erhaltenen Dielenboden und einen neu installierten Balkon mit Blick in den Innenhof.
The unit existing in the front building features a generous area layout. A flat of just under 97 square metres offered as a refined shell. The flat has partially preserved floorboards and a newly installed balcony overlooking the inner courtyard.

COMPACT 1-BEDROOM APARTMENTS
IN THE SIDE WING

Kompakte 2-Zimmer-Wohnungen im Seitenflügel



WE 12



WE 12



WE 15



WE 15

Die sich im Seitenflügel befindenden, effizient geschnittenen 2-Zimmer-Wohnungen eignen sich perfekt für Singles und Paare wie auch als ideale Kapitalanlage in einer zeitlos beliebten Lage Berlins. Neue Holzböden und Duschbäder komplettieren den Look.

In the side wing, the efficiently cut 1-bedroom apartments are perfect for singles and couples as well as an ideal investment in a timeless popular Berlin location. New wooden floors and bathrooms with showers complete the look.

SYMPATHISCHER ALTBAU,
ZEITGEMÄSSES WOHNEN.
EIN ORT FÜR KIEZLIEBHABER:INNEN,
MODERNE HAUPTSTADTROCKER:INNEN
UND HIPPE FAMILIEN.

CHARMING ALTBAU, CONVENIENT LI-
VING. A PLACE FOR NEIGHBORHOOD LO-
VERS, MODERN CAPITAL CITY DWELLERS
AND HIP FAMILIES.

Zahlen &

Zahlen & Fakten

FACTS & FIGURES

A - Z

GRUNDRISSE/
FLOORPLANS

PREISLISTE/
PRICES

FINANZIERUNG/
FINANCING

AGB/T&C

TEAM

KONTAKT/
CONTACT

Fakten

Alles von A bis Z

A

Abstellräume

jede Wohnung erhält ein Kellerabteil

Außenanlagen

der Innenhof ist gärtnerisch gestaltet; ein überdachtes Müllhaus sowie Fahrradabstellplätze befinden sich ebenfalls im Innenhof

Ausstattung

Wohnungen und Gewerbe unterschiedlich (Böden, Sanitär, Wandbeläge, etc.); Verkauf im unrenovierten IST-Zustand bis bezugsfertigen Zustand; Altbauwohnungen im Vorderhaus überwiegend mit Altbaudetails wie Kassetten Türen, Dielen, teilweise Stuck und Holzkastendoppelfens-tern; bezugsfertige Wohnungen neugestrichen, teilweise neuer Bodenbelag

B

Bäder

sind in allen Wohnungen unterschiedlich ausgestattet; alle Wohnungen sind tagesbelichtete Dusch- oder Wannens-bäder

Balkone

alle Wohnung erhalten hofseitig neue Balkone; die Dach-geschosswohnungen verfügen bereits über Terrassen; Bal-kone und Terrassen sind zu 50 % in die Wohnflächen ein-gerechnet

Baujahr

ca. 1873

Baumaßnahmen

„siehe Sanierung / Instandsetzung“

Bodenbeläge

Wohnräume, Küchen, Flure und Nebenräume: überwie-gend Holz (Dielen, Parkett, vereinzelt Laminat)
Bäder: im Bestand teilweise Fliesen, teilweise Rohbauzu-stand

Briefkastenanlage

ist im Hauseingangsbereich installiert

D

Dach / Dachgeschoss

wurde im Vorderhaus im Jahr 1992 mit zwei Wohnungen ausgebaut; klassisches Satteldach; bei dem Teileigentum TE18 im Seitenflügel handelt es sich um einen nicht aus-gebauten Dachraum, der zum Verkauf steht; der Verkäufer hat am vorhandenen Dach (Dachhaut) die Bitumenab-dichtung ausgebessert

Decken

Holzbalkendecke, teilweise mit Deckenstuck

Denkmalschutz

das Objekt steht nicht unter Denkmalschutz

E

Elektroinstallation

Bestand

Energieausweis

Dokument, das ein Gebäude energetisch bewertet; der ermittelte Energieverbrauchskennwert entspricht ca. 122,2 kWh/m²*a; ein Energieausweis liegt vor und wird Ihnen gern überreicht/ zugesandt

F

Fahrradstellplätze

sind im Innenhof vorhanden

Fassaden

historische Straßenfassade; Stuckverzierung, cremefarbe-ner Bossenputz und Gurtgesimse, verzierte Kranzgesimse, Stuckkonsolen

Fenster

unterschiedlich; überwiegend Kunststoffisoliertglasfenster sowie Holzfenster

Finanzierung

sollten Sie eine Finanzierung benötigen, helfen Ihnen unse-re Partner vom Team der ZIEGERT – Bank- und Finanzie-rungsconsulting GmbH gern unter +49 30 220 130 - 501 kostenfrei weiter

G

Gebäude

klassischer Altbau, bestehend aus einem Vorderhaus und einem Seitenflügel; massiv gemauert, mit Holzbalkende-cken und teilweise Massivdecken; voll unterkellert; fünf-geschossig

Gewerbe

im Erdgeschoss befindet sich eine Gewerbeinheit; zuläs-sige Nutzungsmöglichkeiten sind in der Teilungserklärung geregelt

Grundstücksgröße

ca. 491 Quadratmeter

H

Hausgeld

monatliche Vorschüsse, die Wohnungseigentümer auf-grund eines Wirtschaftsplans an den Verwalter von Eigen-tumsanlagen zu zahlen haben; setzt sich aus Betriebs- und Heizkosten, der Instandhaltungsrücklage und der Verwal-tergebühr zusammen; eine vorläufige Kalkulation liegt be-reits vor und wird Ihnen auf Wunsch gern zugesandt; das

Wohngeld liegt gem. vorliegender Kalkulation bei 5,14 € / m² / Monat

Heizung / Warmwasser

beides zentral mittels Gaszentralheizung; vereinzelt zu-sätzliche Handtuchheizkörper in den Bädern

I

Infrastruktur

Binnen weniger Gehminuten gelangt man von der Mariannenstrasse 33 ans Maybach-Ufer, zu zahlreichen Restaurants, Cafés, Supermärkten, Drogerien, Arztpra-xen, Kitas und öffentlichen Einrichtungen.

Instandhaltungsrücklage

finanzielle Rücklage der Eigentümergemeinschaft für even-tuell anfallende Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten; im Wirtschaftsplan sind 0,25 €/Jahr angesetzt

K

Kaufpreise & Fälligkeit

finden Sie in der Preisliste am Prospektende; die Kaufpreise sind endfällig

Kaufvertragsentwurf

senden wir Ihnen auf Wunsch gern personalisiert zu

Kellerabteil

Objekt ist voll unterkellert; jeder Wohnung ist ein Keller zu-geordnet

Alles von A bis Z

L

Lage

die Mariannenstrasse 33 befindet sich in Kreuzberg; Der trendige, kosmopolitische Stadtteil ist bei sämtlichen Alters- und Gesellschaftsschichten beliebt und als Wohnort entsprechend nachgefragt; Kreuzberg zeichnet sich durch seine begehrte Kiezlage aus; eine bunte Restaurantlandschaft, Grün- und Wasserflächen als auch eine sehr gute Infrastruktur befinden sich in unmittelbarer Umgebung

M

Milieuschutzgebiet

das Gebäude liegt im Milieuschutzgebiet „Luisenstadt“; das bedeutet, dass Modernisierungsmaßnahmen, die über die Herstellung einer zeitgemäßen Ausstattung einer durchschnittlichen Wohnung hinaus gehen (z. B. Einbau einer Fußbodenheizung), vom Stadtplanungsamt genehmigt werden müssen u. eine Miethöhenbegrenzung nach sich ziehen; gerne übersenden wir Ihnen hierzu das Informationsblatt des Bezirksamts Kreuzberg-Friedrichshain, Abt. Stadtentwicklung

Müllplatz

ein zentrales überdachtes Müllhaus befindet sich im Innenhof

N

Notar

Kanzlei Leonhardt Rattunde
Kurfürstendamm 26a, 10719 Berlin

P

Provision

das Objekt wird provisionsfrei angeboten

R

Raumhöhen

liegen bei ca. von 2,30 m und 3,30 m Firstmaß; durch abgehängte Decken oder Dachschrägen können die Höhen in Teilbereichen variieren

Rauchmelder

automatische Rauchmelder sind in allen Aufenthaltsräumen sowie Fluren/Dielen montiert

S

Schließ-/ Sprechanlage

zentrales Klingeltableau mit Gegensprechanlage jeweils im Eingangsbereich jedes Aufgangs

Stuck

teilweise historischer Stuck in den Wohnbereichen in gutem Zustand vorhanden; gut erhaltene Stuckelemente im Eingangsbereich des Treppenhauses

Sanierung/ Instandsetzung

die folgenden Maßnahmen werden in 2022 ausgeführt:

- Anbau neuer Balkone (hofseitig)
- Malermäßige Überarbeitung beider Treppenhäuser, neue Kokosläufer im Vorderhaus
- Aufwertung des Innenhofes
- Erneuerung des Belages im Eingangsbereich
- Erweiterung der Fahrradstellplätze in Innenhof
- Malermäßige Überarbeitung der Eingangstüren und des Sockels im Straßenbereich

T

Teilungserklärung

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

Treppenhaus

je Gebäudeteil ein Treppenhaus

Türen

die Wohnungseingangstüren sowie Innentüren sind überwiegend kassettierte Altbautüren mit Verzierungen

V

Verkäufer

Assoziation Bankum XXV GmbH & Co. KG
Zum Bahnhof 57a, 15806 Zossen

Verkehrsanbindung

fußläufig sind diverse Bushaltestellen sowie die U-Bahn-Linien U1/U3 und U8 Kottbusser Tor schnell zu erreichen; von hier aus gelangt man binnen weniger Fahrminuten auf direktem Weg zum Alexanderplatz

W

Warmwasser

siehe unter „Heizung / Warmwasser“

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 Kos-

tentragung 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

siehe unter „Hausgeld“

Wohnungseigentumsgesetz

das Wohnungseigentumsgesetz regelt im Falle einer entsprechenden formellen Teilung eines Grundstücks durch Teilungserklärung das Eigentum zu den einzelnen Wohnungen, an nicht zu Wohnzwecken genutzten Räumen oder Flächen (Teileigentum) und dem Gemeinschaftseigentum; eine Wohnungseigentümergemeinschaft ist die Gesamtheit der Teil- und Wohnungseigentümer einer Wohnungseigentumsanlage nach dem WEG

Everything from A to Z

B

Bathrooms

are equipped differently in all apartments; all apartments are daylight shower or bathtub bathrooms

Balconies

all apartments have new balconies on the courtyard side, the attic units already have terraces; balconies and terraces are included in the living space at 50%

Bicycle parking spaces

are available in the inner courtyard

Building

classic old building, consisting of a front house and a SIDE wing; solid brickwork, with wooden beam ceilings and partly solid ceilings; full basement; FIVE-storey building

Building measures

see renovation / repair

Business plan

a community of owners needs a budget for each calendar year, which is drawn up by the manager; the plan is usually decided in advance for each year; the budget includes income and expenses of the management, the proportional obligation of the special owners to bear the burdens and costs and the contributions to the maintenance reserve; after the end of the calendar year, the manager must submit a statement of accounts; after the management plan has been adopted, the owners are obliged to pay the corresponding provisions; a preliminary calculation is already available

C

Ceilings

wooden beam ceiling, partly with ceiling stucco

Cellar compartment

The property has a full basement; a cellar is assigned to each unit

Commission

the object is offered commission-free

Condominium Act

The Condominium Act regulates the ownership of individual apartments, rooms or areas not used for residential purposes (partial ownership) and the common property in the event of a corresponding formal division of a property by declaration of division; a community of condominium owners is the entirety of the partial and condominium owners of a condominium complex according to the Condominium Act (WEG)

Commercial

on the first floor there is a commercial unit; permissible uses are regulated in the declaration of partition

D

Declaration of division

„Basic law“ of the community of owners, which regulates all rights and obligations of the owners in the community; contains important specifications such as cost regulations, cost distributions, specifications of common and special property, special rights of use, etc.

Doors

the apartment entrance doors as well as the interior doors are predominantly coffered old building doors with ornamentation

Draft purchase agreement

we will be happy to send you a personalized copy on request

E

Electrical installation

inventory

Energy certificate

Document that evaluates the energy efficiency of a building; the averaged energy consumption value corresponds to approx. 122.2 kWh/m²*a; an energy certificate is available and will be sent to you upon request

Equipment

apartments and businesses differently (floors, sanitary, wall coverings, etc.); sale in unrenovated as-is condition until ready for occupancy; old building apartments in the front building predominantly with old building details such as coffered doors, floorboards, partly stucco and wooden box double windows; ready-for-occupancy apartments newly painted, partly new flooring (parquet in floorboard optics)

F

Facades

historic street facade; stucco decoration, cream-colored ashlar plaster and belt cornices, decorated cornices, stucco brackets

Financing

Should you require financing, our partners from the ZIEGERT - Bank- und Finanzierungsconsulting GmbH team will be happy to help you free of charge on +49 30 220 130 - 501

Flooring

Living rooms, kitchens, corridors and adjoining rooms: overall wood (floorboards, parquet, occasionally laminate) Bathrooms: in existing condition partly tiles, partly unfinished condition

H

Heating / hot water

both centrally by means of gas central heating; in some cases additional towel radiators in the bathrooms

Housing costs

monthly advance payments, which residential property owners have to pay to the property manager on the basis of an economic plan; consists of operating and heating costs, the maintenance reserve and the manager's fee; a preliminary calculation is already available and will be sent to you on request; the housing allowance is according to the present calculation at 5.14 € / m² / month

Housing allowance

see under „Housing costs“

I

Infrastructure

Within a few minutes' walk, Mariannenstr. 33 leads to Maybach-Ufer, numerous restaurants, cafés, supermarkets, drugstores, medical practices, daycare centers and public facilities.

Everything from A to Z

L

Location

Mariannenstr. 33 is located in Kreuzberg. The trendy, cosmopolitan district is popular with all ages and social classes and is in corresponding demand as a place to live. Kreuzberg is characterized by its sought-after neighborhood location; both a colorful restaurant landscape, green spaces, and water areas as well as a very good infrastructure are located in the immediate vicinity

M

Maintenance responsibility

Financial responsibility of the owner's association for any maintenance and repair work that may be required; 0.25 €/year is included in the business plan

Milieu protection area

the object is located in the milieu protection area „Luisenstadt“

Milling Place

A central overroad garbage house is located in the inner courtyard

Monument protection

the object is not listed

N

Notar

Kanzlei Leonhardt Rattunde
Kurfürstendamm 26a, 10719 Berlin

O

Outside facilities

the inner courtyard is landscaped, a covered garbage house as well as bicycle parking are also located in the inner courtyard

P

Property size

approx. 491 square meters

Purchase prices & due date

can be found in the price list at the end of the prospectus; the purchase prices are due at the end of the term

R

Refurbishment/ repair

the following measures will be in 2022 executed:

- Construction of new balconies (courtyard side)
- painting of both staircases, new coconut runners in the front building
- improvement of the inner courtyard
- Renewal of the pavement in the entrance area
- Expansion of the bicycle parking spaces in the inner courtyard
- painting of the entrance doors and the pedestal in the street area

Roof / attic

was developed in the front building in 1992 with two apartments; classic gable roof; unit TE18 in the side floor is an undeveloped attic room, which is for sale; the seller has repaired the bitumen sealing on the existing roof (roof cladding)

Room heights

are approx. 2.30 m and 3.30 m ridge dimension; due to suspended ceilings or roof slopes, the heights can vary in some areas

S

Seller

Assoziation Bankum XXV GmbH & Co. KG
Zum Bahnhof 57a, 15806 Zossen

Smoke detectors

automatic smoke detectors are installed in all common rooms as well as in the corridors and hallways

Storerooms

each apartment gets a cellar compartment

Stucco

Some historic stucco in good condition in the living areas; well-preserved stucco elements in the entrance area of the staircase

Staircas

one staircase per part of the building

T

Traffic connection

Still delivers the content team

Transportation

Various bus stops as well as the subway lines U1/U3 and U8 Kottbusser Tor are within walking distance; from here you can reach Alexanderplatz within a few minutes by car

W

Windows

various; predominantly plastic insulated glass windows as well as wooden windows

Y

Year of construction

approx. 1873

PRICELIST

Preisliste

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

Prices do not include ancillary purchase costs, such as notary and land register costs and land transfer tax.

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

Should you require financing, our partner team at ZIEGERT – Bank- und Finanzierungsconsulting GmbH will gladly advise you. For details, call

+49 30 220 130 - 501

+49 30 220 130 - 501

gern kostenfrei weiter.

Die Flächen wurden anhand der gezeichneten Aufteilungsgrundrisse berechnet. Eventuelle Abweichungen zu den Flächenangaben in Altmietverträgen sind möglich.

The areas were calculated on the basis of the drawn floor plans.

The balconies and terraces are included in the floor plans at 50 %.

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

WE/GE Apt./ CU	Lage/ Location	Zimmer/ Bedrooms	Fläche ca. in m ² / Space in sqm	Kaufpreis/Price in Euro
02				verkauft/sold
04				verkauft/sold
06				verkauft/sold
07	VH, 2.OG links/ FB, 2nd floor left	4	95,95	786.000
11				verkauft/sold
12				verkauft/sold
13	VH, 4.OG links/ FB, 4th floor left	4	96,65	699.000
15	SFL, 4. OG/ SW, 4th floor	2	56,67	verkauft/sold
TE 18*	SFL, 5. OG/ SW, 5th floor	1	45,00	100.000

Stand/ stand of: 19.04.2024

* Nutzung: Lager. / Use as a warehouse.

THE ZIEGERT
FINANCING SERVICE

Der ZIEGERT- Finanzierungsservice

Auf Wunsch bietet Ihnen ZIEGERT die individuell passende Finanzierung, bankenunabhängig und transparent. Ob es dabei um die Vermittlung der besten Darlehensbedingungen 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.

ZIEGERT offers individually tailored financing, transparent and independent of banks. From arranging the ideal loan conditions to preparing for the notary appointment, the advisors at ZIEGERT Bank - und Finanzierungsconsulting GmbH are there for you, even in the evenings and on Saturdays, and will help you with all your questions and steps - in German, English, Turkish and Spanish.

Berlin's No. 1 Real Estate Financing Service Provider

As the largest bank-independent financing broker in Berlin, we compare the current financing conditions of around 300 partner banks free of charge. We check which KfW and IBB development loans are suitable for you and put together the best financing for your personal situation from the available offers. We can guarantee creditworthiness-dependent special conditions and smooth processing, without the usual interest surcharges, long processing times and higher requirements. Beyond the mediation, we are also at your side as a partner in the disbursement phase.

We will be happy to answer any questions you may have about your real estate financing with a personal and non-binding consultation.

+49 30 220 130 - 501
info@ziegert-bank.de
www.ziegert-bank.de

FINANCING QUESTIONS

Finanzierungsfragen

Ist eine Finanzierung mit sehr wenig oder ohne Eigenkapital möglich?

Ja, neben der Finanzierung des Kaufpreises von bis zu 100 % ist es möglich, auch die Kaufnebenkosten mitzufinanzieren. Sprechen Sie uns an.

Was sind Kaufnebenkosten?

Das sind einmalige Kosten, die zusätzlich zum reinen Kaufpreis der Immobilie zu zahlen sind. Sie werden prozentual vom Kaufpreis berechnet und setzen sich aus zwei Positionen zusammen:

1. Notar- und Grundbuchkosten: ca. 2 %
2. Grunderwerbsteuer: 6 % (in Berlin)

Wann sind die Kaufnebenkosten fällig?

In der Regel müssen die Kaufnebenkosten 2 bis 8 Wochen nach dem Kauf gezahlt werden.

Is there a way to finance with little or no equity?

Yes, in addition to financing the purchase price of up to 100 %, you may even get financing for the incidental acquisition costs. Contact us to learn more.

What are incidental acquisition costs?

These are one-off expenses to be paid in conjunction with the actual purchase price of a property. They are added as a percentage to the purchase price, and break down into two items:

1. Notary and land register fees: approx. 2 %
2. Real estate transfer tax: 6 % (in Berlin)

When are the incidental acquisition costs due?

The incidental acquisition costs are generally due 2 to 8 weeks after purchase.

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 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.

Terms and Conditions

GENERAL TERMS AND CONDITIONS OF BUSINESS AGB OF ZIEGERT GMBH FOR THE BROKERAGE OR PROOF OF REAL ESTATE. OUR FOLLOWING TERMS AND CONDITIONS OF BUSINESS, TOGETHER WITH THE EXPOSÉ DESCRIPTION, SHALL BECOME PART OF THE MUTUAL AGREEMENTS BETWEEN THE CLIENT AND THE REAL ESTATE AGENT.

§ 1 Confidentiality

(1) The present exposé and the information contained therein are intended only for the recipient (hereinafter referred to as „principal“). They are to be treated confidentially and may not be made accessible to third parties - including principals or third parties who have commissioned the Client - without prior consent.

(2) In the event of unauthorised disclosure of this Exposé or the information contained in the Exposé to third parties, the Principal shall be obliged to pay the contractually agreed commission to ZIEGERT GmbH (hereinafter referred to as „Broker“) in the event of the conclusion of the contract by the third party.

§ 2 Liability

(1) The information contained in the exposé is based exclusively on the information provided by the seller. The Broker is not liable for the correctness and completeness of the information contained in the Exposé. The Real Estate Agent has not verified this information in fact or in law, unless the information is obviously incorrect, implausible or otherwise questionable; it is recommended that experts be consulted or legal advice be obtained, if necessary.

(2) The liability of the Broker shall be limited to grossly negligent and intentional conduct, provided the breach of duty does not lead to injury to life, body or health. In

the event of a slightly negligent breach of an obligation that is essential for achieving the purpose of the contract (cardinal obligation), the liability of the broker is limited in amount to the damage that is foreseeable and typical according to the type of transaction in question.

§ 3 Duty to pay commission

(1) The claim for commission arises when the main contract is effectively concluded on the basis of the broker's proof or mediation.

(2) The claim for commission in the amount of the rates stated in the exposé is due upon conclusion of the main contract and is payable within 14 days of the broker's invoicing. In the event of default, default interest of 5 percentage points shall be payable in dealings with consumers, and default interest of 9 percentage points in dealings with entrepreneurs, in each case above the respective base interest rate of the European Central Bank.

(3) Insignificant deviations of a material, economic, financial or legal nature shall not cause any damage and shall continue to justify the agreed claim for commission.

(4) If the main contract actually concluded differs in content from the subject matter of the Exposé, but the same economic success is achieved with it, the claim to the original commission shall continue to exist.

(5) The claim for commission shall also be created and due if the sale is concluded with another party with whom the Client has a particularly close personal or pronounced economic or corporate law relationship and the Client benefits from the conclusion of the contract by the other party in terms of economic success similar to his own.

§ 4 Commission obligation for subsequent contracts

If the principal concludes a subsequent contract within 12

months after conclusion of the main contract, he shall be obliged to pay a differential commission if the content of the subsequent contract was also part of the original contract and was also offered by the broker. A subsequent contract is deemed to exist if an amended or new main contract is concluded by extending or amending the original contract contents („subsequent contract“). The differential commission is calculated from the difference between the agreed commission for proving the opportunity to conclude the original contract and the agreed commission for proving the opportunity to conclude the subsequent contract.

§ 5 Prior knowledge

In the event of knowledge of the object designated in the exposé (hereinafter referred to as „Object“) or of the owner of the Object, the Principal shall inform the Broker of this circumstance immediately in writing. If this is not done, the Recipient shall reimburse the Real Estate Agent for any expenses incurred by the Real Estate Agent in the performance of the contract which have become useless due to the fact that the Recipient did not inform the Real Estate Agent of the existing prior knowledge.

§ 6 Conclusion and negotiation of contract

(1) The client is obliged to name the broker as the causal agent in negotiations with the contractual partner proven by the broker.

(2) The Client must inform the Broker immediately when and under what conditions he concludes a contract for the property or for another property of the contractual partner proven by the Broker.

(3) The estate agent is entitled to be present at the conclusion of the contract.

(4) The estate agent shall also be entitled to receive a copy of the main contract and any subsidiary agreements made.

§ 7 Non binding nature of offers

Our offers are subject to change without notice. The Seller expressly reserves the right of prior sale or renting and leasing, unless a separate agreement is made for this purpose.

§ 8 Duplication of activities

The broker is also entitled to act on behalf of the other contracting party subject to commission. In this case, the broker can act as a proof broker for both parties or as a mediator for one party and as a proof broker for the other party.

§ 9 No further agreements

The client confirms that no other tacit or verbal collateral agreements beyond the exposé, the brokerage agreement and these general terms and conditions have been made.

§ 10 Place of jurisdiction

In dealings with merchants, Berlin is agreed as the place of jurisdiction. No place of jurisdiction is agreed for dealings with consumers.

§ 11 Ineffective clauses

Should one or more of the above provisions be invalid, this shall not affect the validity of the remaining provisions. Insofar as provisions are not part of the contract or are invalid, the content of the contract shall be governed by the statutory provisions.



THE TEAM

Das Team

Z 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.

The name ZIEGERT has stood for trust, reliability and expertise in the brokerage of highquality residential properties for nearly 40 years. We are the market leaders in Berlin and are active throughout Germany with offices in Leipzig and Frankfurt. Purchasing a property is one of the most important decisions in life. It requires a reciprocal partnership and a deep-rooted understanding of real values. We will gladly help you find your dream home or provide all the support you need to invest in a capital asset with lasting value – including financing. The advisers at ZIEGERT - Bank- und Finanzierungsconsulting are at your side with wide-ranging expertise and a network of more than 300 banks that can be directly compared. Our services are transparent, independent and diverse.

At ZIEGERT, we focus on offering personal, holistic advice with full support throughout the entire process.

INCEPT
INVEST. DEVELOP.

Die INCEPT GmbH ist Teil der Ziegert Group und 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.

INCEPT is part of the Ziegert Group and specialises in the development of residential real estate and mixed-use projects, especially in the new construction of apartment buildings, the development of existing properties, and the design-planning of housing estates. Working closely with property developers, investors and other partners, INCEPT develops properties in Berlin, Leipzig and other selected cities.

CONTACT & IMPRINT

Kontakt & Impressum

Projekt/Project

Mariannenstraße 33
10999 Berlin - Kreuzberg

Fotos / Pictures:

Falls nicht anders gekennzeichnet, liegt das Copyright bei der ZIEGERT GmbH /
Unless otherwise indicated, the copyright by ZIEGERT GmbH

Bildnachweis/Pictures:

©Adobe Stock, ©Alamy, ©shutterstock

Verkäufer/Seller

Assoziation Bankum Berta XXV GmbH & Co. KG
Zum Bahnhof 57a
15806 Zossen

Stand der Broschüre/Status of the brochure:
März 2023/March 2023

Exklusivvertrieb/Exclusive Sales

ZIEGERT GmbH
Zimmerstraße 16
10969 Berlin

Telefon: +49 30 220130 - 502

E-Mail: berlin@ziegert-company.com

Geschäftsführer/Chief Executive Officers:

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

Haftungsausschluss

Alle Angaben ohne Gewähr, Änderungen vorbehalten. Angabenvorbehalt: Dieses Exposé enthält eine Vielzahl von Informationen und Hinweisen. Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen wurden mit größter Sorgfalt auf Grundlage des derzeitigen Planungsstandes zusammengestellt, wenngleich eine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit nicht übernommen werden kann. Die zeichnerischen Darstellungen entsprechen dem derzeitigen Planungsstand. Für aus den Plänen entnommene Maße haftet der Herausgeber nicht. Änderungen der Ausführung bzw. der Ausstattung bleiben bei gleichwertiger Qualität ausdrücklich vorbehalten. Für Art und Umfang der Ausführung und Lieferung sind allein die geschlossenen Verträge nebst Anlagen (Lageplan, Baubeschreibung etc.) ausschlaggebend. Maßgebend ist vor allem der Text der Baubeschreibung und nicht die zeichnerische Darstellung in den Plänen. Insbesondere bei den Visualisierungen handelt es sich um freie, künstlerische Darstellungen, die nicht zwingend die zukünftige Realität wiedergeben müssen. Ein Haftungsanspruch aus diesem Exposé für alle eventuell auftretenden Änderungen und Abweichungen ist somit ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere für Änderungen, die durch die Behördenauflagen notwendig werden sollten. Mündliche Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Bestätigung durch den Verkäufer.

Disclaimer

All information without guarantee and subject to change. Information subject to change: This exposé contains a great variety of information and references. All details, illustrations and calculations have been compiled with the greatest care on the basis of the current planning status, although no guarantee can be given for their completeness and correctness. The drawings correspond to the current planning status. The publisher is not liable for dimensions taken from the plans. We expressly reserve the right to make changes to the execution or décor, provided the quality is equivalent. The type and scope of execution and delivery shall be determined solely by the contracts concluded together with the supporting documents (site plan, building description, etc.). The text of the building description and not the drawings in the plans are decisive. The visualisations in particular are free, artistic representations which do not necessarily have to reflect the future reality. Any liability claim arising from this exposé for any changes and deviations that may occur is therefore excluded. This applies in particular to changes which should become necessary due to the requirements of the authorities. Verbal agreements require written confirmation by the seller in order to be valid.

