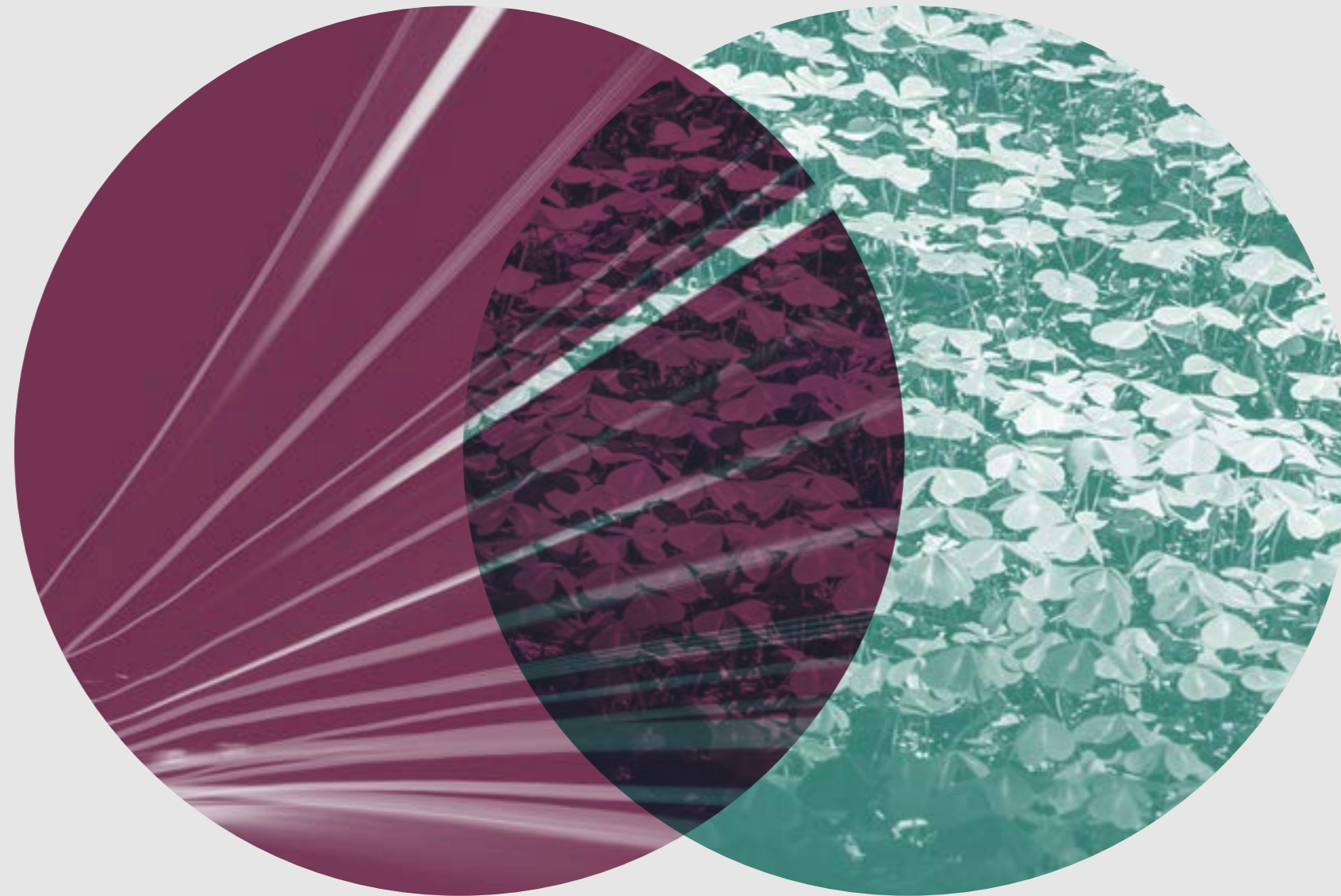


WILHELMSAUE 1 | BERLIN-WILMERSDORF

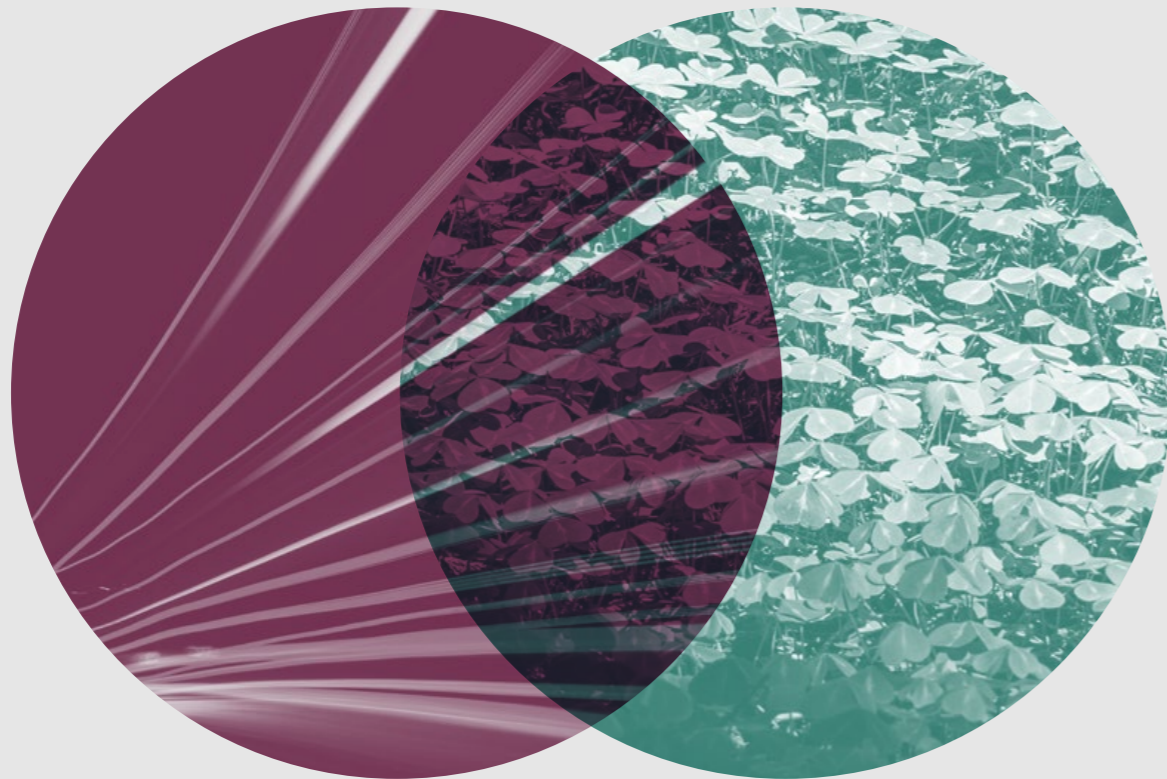


CITYAUE

DAS BESTE AUS ZWEI URBANEN WELTEN


ZIEGERT

DAS BESTE AUS ZWEI URBANEN WELTEN



Berlin, die Stadt der vielen Gesichter und Gegensätze, deren spannende Polarität auch in der CITYAUE zum Vorschein kommt. Der komfortabel ausgestattete Neubau koppelt Bundesallee an Wilhelmsaue und versteht sich als Knotenpunkt von moderner Hauptverkehrsader und entschleunigter, von Bäumen gesäumter Nebenstraße. Urbanes Tempo oder entspanntes Kiezschehen? Hier müssen Sie keine Wahl treffen.



LAGE
7–14

OBJEKT
15–32

KAPITALANLAGE
33–34

**ALLES AUF
EINEN BLICK**
35–48

**KONTAKT &
IMPRESSUM**
51-52

ZWISCHEN HAUPTSTADT- DYNAMIK UND GELASSENEM KIEZAMBIENTE

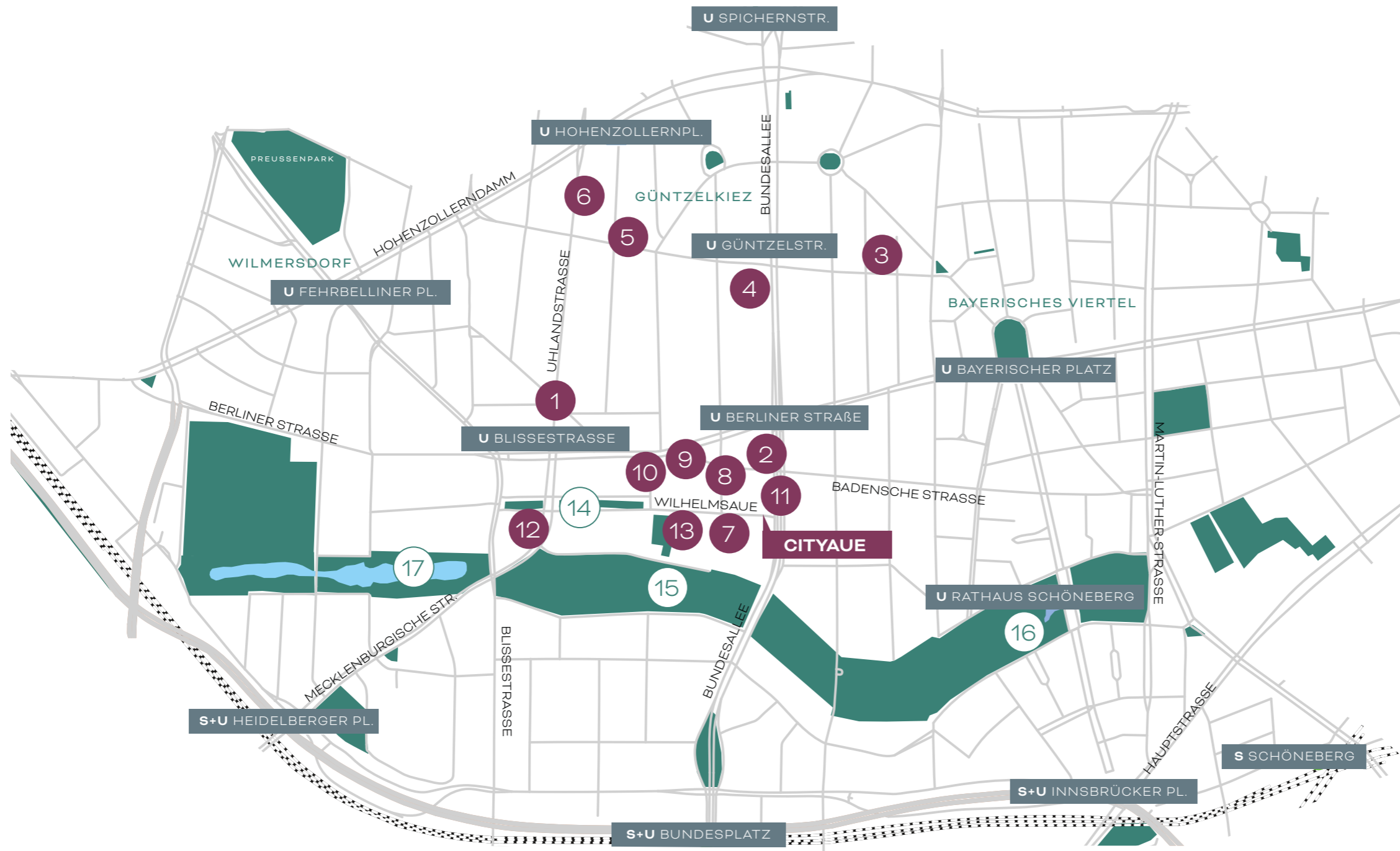
WO DIE BUNDESALLEE AUF DIE WILHELMSAUE TRIFFT



Dass man nicht alles haben kann, stimmt hier keineswegs. Denn wo die Bundesallee auf die Wilhelmsaue trifft, profitieren künftige Anwohner:innen sowohl von den zahlreichen Arztpraxen, Verkehrsangeboten, Nahversorgern und gewerblichen Einrichtungen Ersterer als auch von der gelassenen, kleinstädtisch anmutenden Gemütlichkeit Zweiterer. Die Wilhelmsaue überzeugt dabei nicht nur mit einem parkähnlichen Grünstreifen samt Spielplatz und Fla-

niermöglichkeit, sondern auch durch ihren gepflegten Altbaubestand, charmante Kleinhändler:innen und ein eigenes Schlösschen. Fernab von Bundesallee und Wilhelmsaue befinden sich zudem zahlreiche Parks und Seen sowie die einladenden Cafés und Restaurants des Bayerischen Viertels und Güntzelkieses. Ein ausgewogenes Konglomerat aus großstädtischer Infrastruktur und hohem Freizeitwert, das die CITYAUE selbst im renommierten Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf zu etwas ganz Besonderem macht.

HOTSPOTS



CITY LIFE

- 1 SUSHI MIYABI
- 2 SABOR LATINO
- 3 WHEN DREAMS COME TRUE
- 4 NATURBÄCKEREI CZERR
- 5 HAPPINESS-HEART CAFÉ
- 6 STAIRS BAR
- 7 CAFÉ / BISTRO VILI
- 8 NOI DUE
- 9 BADENSCHER HOF
- 10 WEICHARDT-BROT GMBH
- 11 MR. LIU
- 12 EVA-LICHTSPIELE
- 13 SCHOELER-SCHLÖSSCHEN

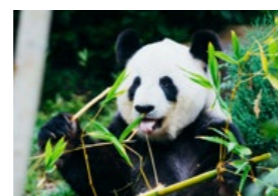
PARKS, SEEN & AUEN

- 14 WILHELMSAU
- 15 VOLKSPARK WILMERSDORF
- 16 RUDOLPH-WILDE-PARK
- 17 FENNSEE

DISTANZEN MIT DEM ÖPNV



BERLIN HBF/CENTRAL STATION,
20 MIN.



ZOOLOGISCHER GARTEN
5 MIN.



SÜDKREUZ
15 MIN.



FRIEDRICHSTRASSE
20 MIN.



TU BERLIN
20 MIN.



HU BERLIN
25 MIN.



FU BERLIN
20 MIN.

GENIEßEN, ERHOLEN, BELOHNEN

EINIGE HOTSPOTS IM DETAIL

EVA-LICHTSPIELE

Keine Lust auf Mainstream? Dieses 1913 gegründete Kino zählt zu den ältesten Berlins und begeistert Filmfans mit seinem feinsinnigen Programm.



RUDOLPH-WILDE-PARK

Der Rudolph-Wilde-Park verzaubert dank verwunschenem Ententeich und architektonischen Glanzstücken wie dem Goldenen Hirsch oder der Karl-Zuckmayer-Brücke.



STAIRS BAR

Hier stimmt jede Zutat: Über den Tresen dieser atmosphärisch eingerichteten Bar werden internationale Cocktails und Co. gereicht – und dabei besonderer Wert auf Nachhaltigkeit gelegt.



VOLKSPARK WILMERSDORF

Eine eigene Minigolfanlage und liebevoll gestaltete Spielplätze: Das Freizeitangebot im Volkspark Wilmersdorf macht nicht nur Spaziergänger:innen, sondern auch Sportliebhaber:innen und kleine Rabauken rundum glücklich.



WHEN DREAMS COME TRUE

Süß oder herzhaft, traditionell oder ausgefallen – in diesem Frühstückslokal ist der Name Programm, denn hier kommen alle voll und ganz auf ihre Kosten.



FENNSEE







650 Meter lang und 35 Meter breit – und damit ausreichend Platz für Jogger:innen, Picknicker:innen, Spazier- und Müßiggänger:innen, die sich an den dicht bewachsenen Ufern des Fennsees erholen möchten.



TOP-LAGE, TOP-INFRASTRUKTUR

MEHR ALS GENUG GUTE GRÜNDE FÜR DIE CITYAUE



- 
 ZENTRALE CITY-LAGE IM BEGEHRTEN ORTSTEIL WILMERSDORF
- 
 KNOTENPUNKT VON BUNDESALLEE (VIELE SUPERMÄRKTE, ARZTPRAXEN ETC.) UND WILHELMSAUE (RUHIGE NEBENSTRASSE MIT SCHÖNEM BAUM- UND ALTBAUBESTAND)
- 
 FACETTENREICHES GASTRONOMIEANGEBOT MIT INTERNATIONALEN SPEISEKARTEN
- 
 CHARMANTE KIEZE (BAYERISCHES VIERTEL, GÜNTZELKIEZ) IN UNMITTELBARER UMGEBUNG
- 
 ZAHLREICHE PARKS WIE DER VOLKSPARK WILMERSDORF IN WENIGEN GEHMINUTEN ERREICHBAR
- 
 ERSTKLASSIGE VERKEHRSANBINDUNG MIT BUS, TRAM, S-/U-BAHN

EIN NEUBAU MIT FORMAT

MODERNE GERADLINIGKEIT AUF ACHT EBENEN

Der sich aus Unter- sowie Erdgeschoss, vier Regelgeschossen, einer fünften sowie einer sechsten Penthouse-Etage zusammensetzende CITYAUE-Neubau besticht durch zeitgemäßen Wohnkomfort und minimalistische Formensprache – und das sowohl im Außen- als auch im Innenbereich.

Die zurückhaltende Fassade entspricht dem architektonischen Zeitgeist und wird durch ein ebenso dezent gestaltetes Treppenhaus ergänzt. Hier befördert ein barrierefreier Aufzug Anwohner:innen und Besucher:innen bequem in alle Etagen. Und damit sowohl in das mit praktischen Kellerabteilen, Fahrrad- und Kinderwagenabstellräumen ausgestattete Untergeschoss als auch in die 33 angebotenen Wohnungen unterschiedlicher Größen und Grundrisstypen, die sich auf die erste bis sechste Etage verteilen. Im Erdgeschoss befinden sich indes drei stille Gewerbeeinheiten.

UNVERBINDLICHE VISUALISIERUNG

SPIELEN, FLANIEREN, PAUSIEREN

ENTDECKEN SIE DEN INNENHOF

Der so großzügig wie durchdacht angelegte Innenhof ist das grüne Herzstück der CITYAUE. Hier finden sowohl üppige Bepflanzungen wie Rasenflächen, Hecken oder Bäume als auch Spiel- und Bewegungsbereiche Platz. Hier kann spaziert und getobt, entspannt und geplauscht werden – und das alles unter freiem Wilmsdorfer Himmel und in Berliner Tradition. Denn in der geselligen Spreemetropole gelten die Freiluftquadratmeter seit jeher als gern genutzte Begegnungs- und Austauschstätte einer Hausgemeinschaft.



UNVERBINDLICHE VISUALISIERUNG

KOOPERATION MIT DESIGN- KORYPHÄEN

STUDIO AISSLINGER UND SYSTEM&IDEE

Nicht nur in Bezug auf die Fassaden-, Treppenhaus- und Innenhofgestaltung wurde im Falle CITYAUE an alles gedacht. Auch die Wohnungen selbst wissen durch Komfort und Ästhetik zu bestechen. Die Ausstattungslinie stammt hierbei aus der kreativen Feder des renommierten Designbüros Studio Aisslinger, das mit zahlreichen internationalen Preisen prämiert wurde und dessen herausragende Kreationen unter anderem in einer Dauerausstellung im MoMA vertreten sind.

Zudem gibt es dank einer Kooperation mit dem Expertenteam des Berliner Küchenplanungsbüros SYSTEM&Idee die Möglichkeit, Ihre Küche auf Wunsch mit stilvollen Einbauschränken und Elektrogeräten namhafter Marken ausstatten zu lassen.



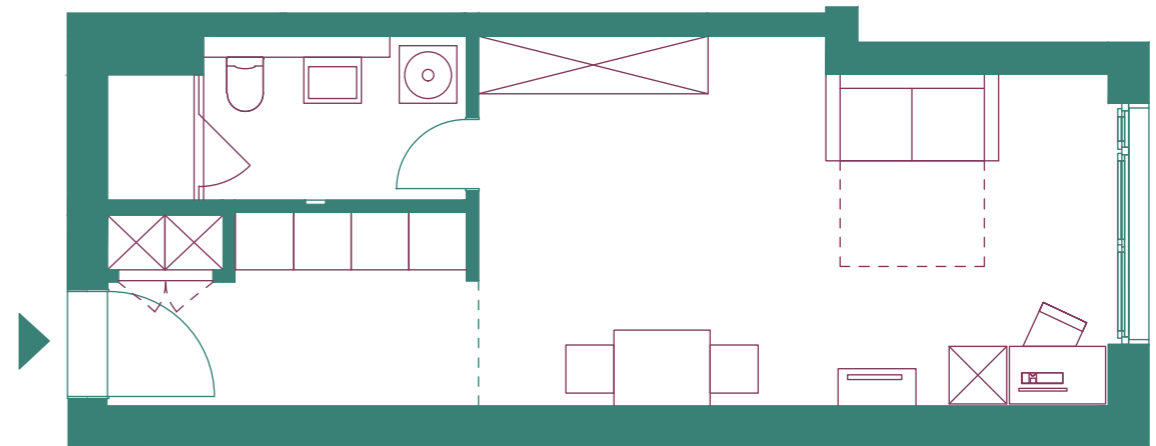
CITYAUE-AUSSTATTUNGSDetails:

- HOCHWERTIGE DESIGNLINIE
- EINBAUKÜCHE AUF WUNSCH
- GESPACHELTE, GEWEISSTE WÄNDE
- EICHENECHTHOLZPARKETT
- RAUMWEISE REGULIERBARE FUSSBODENHEIZUNG
- HOCHWERTIGE SANITÄROBJEKTE UND BAD-ACCESSOIRES
- BADEWANNE UND/ODER BODENGLEICHE DUSCHE
- HANDTUCHHEIZKÖRPER
- SPIEGEL IN WASCHTISCHBREITE
- GEGENSPRECHANLAGE MIT FARBDISPLAY

MIKRO- APARTMENTS: WENN KOMPAKTER WOHNRAUM GANZ GROSS RAUSKOMMT

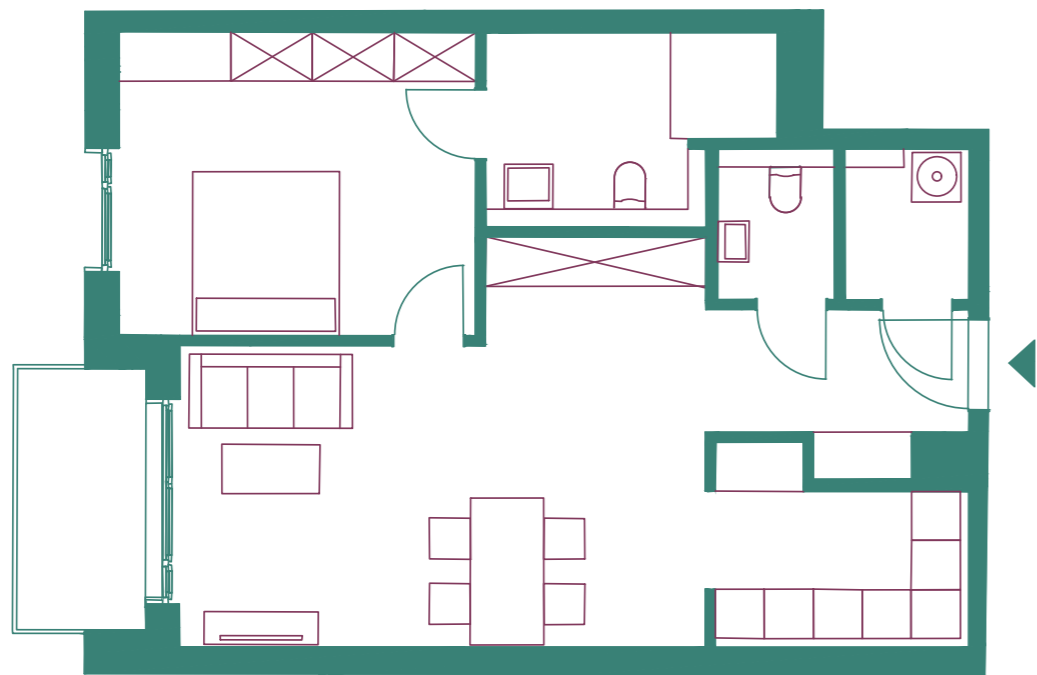
Zwanzig 1-Zimmer-Apartments zählt das CITYAUE-Gebäude. Die Wohnungsformate belaufen sich dabei auf 38 bis 49 Quadratmeter und verschiedene Schnitte. Eines haben die kompakten Singlewohnungen jedoch immer gemein: Das verblüffend großzügige Wohn-/Schlafzimmer mit teils offenem, teils leicht separiertem Koch-/Essbereich sowie eine praktische Garderoben- oder Abstellnische und ein mit Markenfabrikaten ausgestattetes Duschbad mit Waschmaschinenanschluss.

Ideale Dimensionen für Singles, Young Professionals und Kapitalanleger:innen, die beste Aussichten garantieren. Und das in zweierlei Hinsicht, denn die Mikroapartments erweisen sich als lukratives Investment und sind allesamt in den ruhigen, hübsch begrüneten Innenhof ausgerichtet.



IDEALE
GRÖSSENORDNUNG
FÜR SINGLES UND
KAPITALANLEGER!





2-ZIMMER- WOHNUNGEN: PERFEKTES PÄRCHEN- FORMAT

FÜR SINGLES,
PÄRCHEN UND
KAPITALANLEGER
INTERESSANT!



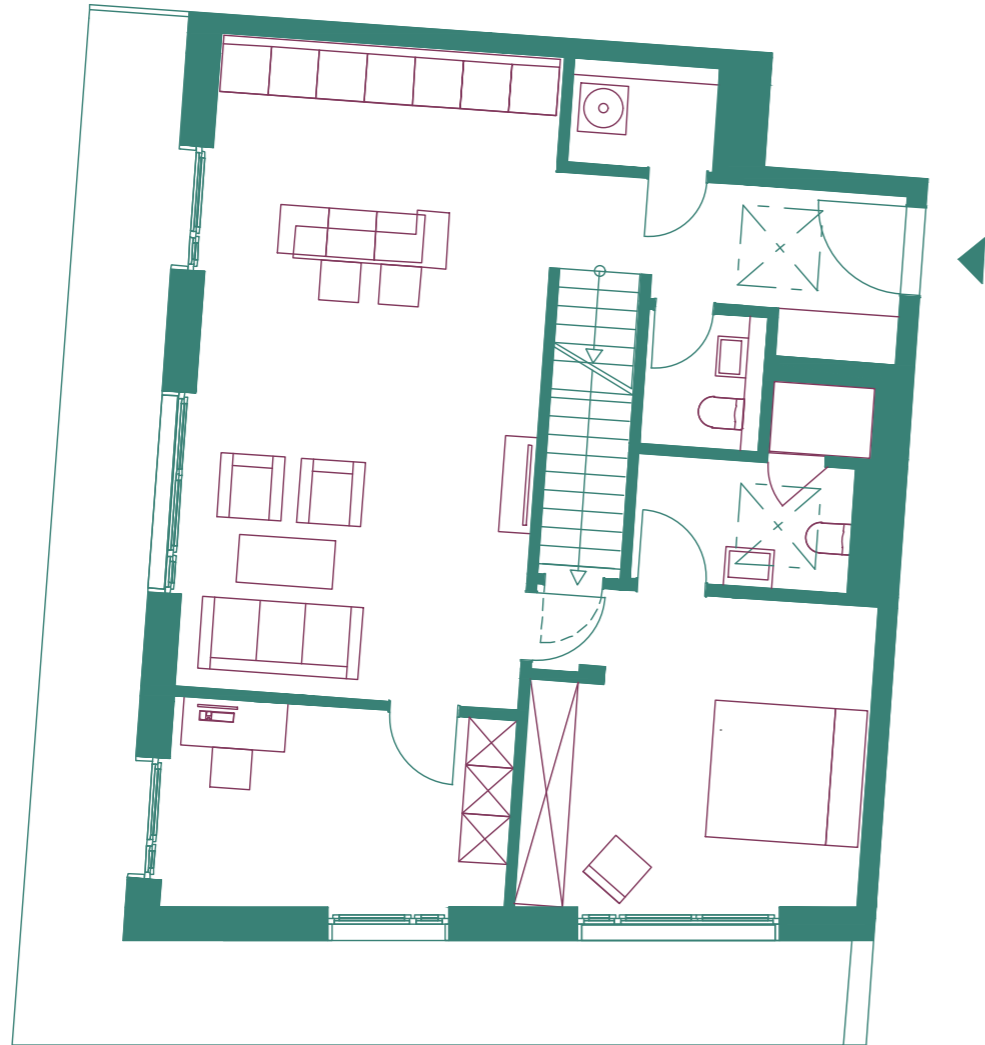
Auch die fünf angebotenen 2-Zimmer-Wohnungen der Regelgeschosse verfügen über große, helle Wohn-/Essbereiche, an die sich jeweils eine halboffene Küche anschließt. Darüber hinaus können die 71 Quadratmeter umfassenden Single- oder Pärchen-Domizile je ein separates Schlafzimmer, einen praktischen Abstellraum, ein modernes Duschbad, ein zusätzliches Gäste-WC sowie einen zur ruhigen Wilhelmsaue ausgerichteten Balkon vorweisen.

4-ZIMMER- WOHNUNGEN: GANZ VIEL PLATZ FÜR GROSS UND KLEIN

In den vier Regelgeschossen und der fünften Etage besticht CITYAUE mit fünf großzügig angelegten 4-Zimmer-Einheiten, die sich als perfektes Familienzuuhause prädestinieren. Auf 107 beziehungsweise 108 weitläufigen Quadratmetern finden hier jeweils ein offenes Wohn-/Koch-/Esszimmer und drei separate Schlafzimmer Platz – eines davon mit angrenzendem Ankleidebereich und En-Suite-Bad samt bodengleicher Dusche. Ein weiteres, mit einer Wanne ausgestattetes Bad, ein praktischer Abstellraum und ein zur Wilhelmsaue zeigender Balkon komplettieren die durchdacht konzipierten Wohnungen, die Gemeinschafts- und Privatbereiche gekonnt zusammenführen.

**FAMILIEN
REINSPAZIERT!**





PENTHOUSE- WOHNUNGEN

ÜBER DEN DÄCHERN DER STADT

In der sechsten Etage warten drei außergewöhnliche Wohnungen auf all diejenigen, die nach dem ganz gewissen Etwas suchen. Neben zwei beziehungsweise drei oder 3,5 Zimmern, den für CITYAUE typischen, offenen Wohn-/Koch-/Essbereichen, separaten Schlafzimmern, Abstellkammern und ästhetisch gestalteten Bädern punkten die drei zwischen 95 und 108 Quadratmetern umfassenden Wohnungen mit je zwei Terrassen. Eine davon ist dabei jeweils vom Wohnbereich aus zugänglich. Bei der anderen handelt es sich um eine Aufdachterrasse, die über eine Treppe erreicht werden kann und einmalige Ausblicke auf die umliegende Umgebung eröffnet. Auf einem Plattenbelag können hier Terrassenmöbel und Pflanzen platziert werden, während die angrenzende Intensiv- und Extensivbegrünung für stimmungsvolle Gartenatmosphäre sorgt.

ZUHAUSE
MIT WEITBLICK!



PENTHOUSE- TERRASSEN: NACH OBEN ZUM RUNTER- KOMMEN



UNVERBINDLICHE VISUALISIERUNG

O b gärtnern oder dösen, Freiluft-Frühstück oder Drinks unterm Sternenhimmel: Auf den Aufdachterrassen der drei Penthouse-Wohnungen verschwindet der Alltagstress aus dem Blickfeld – nicht aber die Schönheit der Umgebung.

BEG- EFFIZIENZ- HAUS- STANDARD 55

**EIN ZUHAUSE, DAS AN DIE UMWELT
UND IHR KONTO DENKT**

Stilvolles und nachhaltiges Wohnen gehen in der CITYAUE Hand in Hand. Gemeinschaftliche Grünflächen sowie intensiv und extensiv begrünte Dächer folgen konsequent der ökologischen Ausrichtung. Eine optimale Dämmung, moderne 3-fach-Isolierverglasungen und eine Fernwärme-Heizanlage kombinieren höchsten Wohnkomfort mit zeitgemäßen Klima- und Umweltschutzansprüchen. Das macht sich auch in einer erheblichen Energieersparnis und entsprechend niedrigen Unterhaltskosten bemerkbar. CITYAUE wird nach dem BEG-Effizienzhaus-Standard 55 errichtet, der einen entsprechend niedrigen Energiebedarf zertifiziert.



ALLES AUF EINEN BLICK

DAS WICHTIGSTE ZUR CITYAUE

- MODERNER NEUBAU MIT HOCHWERTIGER AUSSTATTUNG
- 33 TEILS BARRIEREFREIE WOHNUNGEN (38 BIS 108 m²)
- 1. BIS 5. ETAGE: 20 X 1 ZIMMER, 5 X 2 ZIMMER, 5 X 4 ZIMMER
- 6. ETAGE: PENTHOUSES
(1 X 2 ZIMMER, 1 X 3 ZIMMER, 1 X 3,5 ZIMMER)
- 2- UND 4-ZIMMER-WOHNUNGEN:
JE 1 BALKON ZUR WILHELMSAUE
- PENTHOUSES: JE 2 BIS 3 TERRASSEN
- BEG-EFFIZIENZHAUS-STANDARD 55
- KOOPERATION MIT STUDIO AISSLINGER UND SYSTEM&IDEE
- EINBAUKÜCHE AUF WUNSCH
- BARRIEREFREIE AUFZÜGE
- 1 KELLERABTEIL PRO EINHEIT
- PRAKTISCHER FAHRRAD- UND KINDERWAGENABSTELLRAUM IM UG
- GROSSER INNENHOF MIT FAHRRADSTÄNDERN,
GRÜN-, BEWEGUNGS- UND SPIELBEREICHEN
- 3 (STILLE) GEWERBEEINHEITEN IM EG
- ZENTRALE LAGE
- HERVORRAGENDE VERKEHRSANBINDUNG
UND INFRASTRUKTUR
- ATTRAKTIVE VIERTEL (BAYERISCHES VIERTEL, GÜNTZELKIEZ)
IN NÄHERER UMGEBUNG
- IDEAL FÜR EIGENNUTZER:INNEN UND KAPITALANLEGER:INNEN

A – Z

A

ABSTELLRÄUME

alle Wohnungen verfügen über einen Abstellraum bzw. eine Abstellnische; zusätzlich erhält jede Wohnung ein Kellerabteil im Untergeschoss

ARCHITEKTEN

hörter + trautmann architekten
Lange Reihe 13, 20099 Hamburg
www.htp-architekten.de

AUFZUG

fährt alle Wohngeschosse und die Tiefgaragen-/Kellerebene an; die Kabine ist für Rollstühle geeignet

AUßENANLAGEN

im Innenhof wird eine Spiel- und Bewegungsfläche sowie eine Grünfläche gemäß Außenanlagenplanung hergestellt

AUSSTATTUNG

hochwertige Materialien in einer Designlinie des Studio Aisslinger gemäß Ausstattungskatalog; mit Markenfabrikaten ausgestattete Bäder- und Gästebäder; Boden und Wandfliesen aus Feinsteinzeug und Steingut; Wandfliesen im Spritzbereich der Waschbecken und WCs ca. 1,20 m hoch, in den Duschen und an den Wannen ca. 2,40 m hoch

B

BÄDER

die Wohnungen verfügen überwiegend über ein Duschbad; alle Bäder sind mit modernen Fliesen, Markenarmaturen und Sanitärobjekten ausgestattet; zusätzlich erhält jedes Badezimmer einen Handtuchheizkörper; überwiegend innenliegende Bäder; einige Wohnungen verfügen über ein Gäste-WC; Bäder im Staffelgeschoss erhalten zusätzlich Oberlichter

BALKONE / TERRASSEN

insgesamt erhalten zehn Wohnungen einen Balkon; die Penthouse-Wohnungen erhalten jeweils eine Terrasse sowie eine Aufdachterrasse; Plattenbelag der Terrassen aus großformatigen Natursteinplatten; alle Balkone und Terrassen erhalten jeweils einen Wand-/Deckenauslass sowie eine Außensteckdose; die Balkone und Terrassen sind zu 50 % in die Wohnfläche eingerechnet

BARRIEREFREIE WOHNUNGEN

zwölf Wohnungen sind barrierefrei geplant: 01, 02, 03, 07, 08, 09, 13, 14, 15, 19, 20, 21; die Gewerbeeinheiten erhalten jeweils straßenseitig barrierefreie Zugänge

BAUBEGINN

ist im 12. Quartal 2022 erfolgt

BAUBESCHREIBUNG

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

BAUGENEHMIGUNG

die Baugenehmigung liegt vor und stellen wir Ihnen gerne zur Verfügung

BAUTRÄGER / VERKÄUFER

WIN.D Beta 8 GmbH
Zum Bahnhof 57a, 15806 Zossen
www.incept.dev

BAUVORHABEN

Entstehung eines Wohn- und Geschäftshauses „CITYAUE“ mit 33 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten; auf einem Baugrundstück mit ca. 616 m² entsteht ein L-förmiger Gebäudekomplex; bestehend aus Erdgeschoss, 5 weiteren Geschossen, einem Staffelgeschoss, Aufdachterrassen sowie einem Untergeschoss mit Kellerräumen und Fahrradabstellplätzen

BEG-EFFIZIENZHAUS 55

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

BE- UND ENTLÜFTUNG

die innenliegenden Bäder erhalten eine mechanische Abluft mit Nachlaufrelais

BODENBELÄGE

aus Materialien renommierter Markenhersteller; drei Ausstattungslinien vom Studio Aisslinger, die anhand des Ausstattungskataloges bestimmt werden können; Zimmer, Flure, Abstellräume, Küchenbereiche: Holzparkettböden mit umlaufender Sockelleiste; Bäder, WCs, Abstellräume: Fliesen der Marke Villeroy & Boch
Balkone: wetterbeständiger Dielenbelag aus Holzwerkstoff
Terrassen/Aufdachterrasse: Natursteinplatten

BRIEFKASTENANLAGE

wird im Hauseingangsbereich installiert

D

DACH

das Dach wird als Flachdach ausgebildet und erhält eine intensiv sowie extensiv begrünte Fläche

DECKEN

alle horizontalen Decken werden als massive Stahlbetondecken ausgeführt

E

EINBAUKÜCHE

auf Wunsch kann jede Wohnung mit einer Einbauküche des Küchenanbieters SYSTEM & IDEE nach Übergabe ausgestattet werden; Preise und nähere Informationen erhalten Sie auf Anfrage

ELEKTROINSTALLATION

Installation eines hochwertigen und modernen Elektrosystems; elektroakustische Türöffner-Anlage inkl. Videogegensprechanlage;

es werden Netzwerkdosen, Telefon- und TV-Dosen installiert; die genaue Beschreibung der Elektroinstallationen kann der Baubeschreibung entnommen werden

ENERGIEAUSWEIS

Dokument, das ein Gebäude energetisch bewertet; der ermittelte Energieverbrauchskennwert entspricht ca. 63 kWh/m²*a; ein Energieausweis liegt vor und wird Ihnen gerne zugesandt bzw. überreicht

ERSCHLIESSUNG

der Zugang im Erdgeschoss erfolgt durch einen Eingangsbereich, über dessen Aufzug und Treppenhaus die Wohnungen zu erreichen sind

F

FAHRRADSTELLPLÄTZE

im Kellergeschoss werden insgesamt 69 Fahrradstellplätze zur Verfügung gestellt

FASSADEN

die Fassaden werden straßen- sowie hofseitig mit einem Wärmedämmverbundsystem und einem Außenputz gemäß Farbkonzept ausgeführt

FENSTER

erhalten eine Dreischeiben-Isolierverglasung; als Lärmschutzmaßnahme erhalten die straßenseitig liegenden Räume der Wohnungen zudem Kastenfenster mit seitlichen Lüftungskappen; die Fenster im EG erhalten abschließbare Griffoliven

FERTIGSTELLUNG

die Bezugsfertigkeit ist voraussichtlich für das 4. Quartal 2024 vorgesehen

FINANZIERUNG

sollten Sie eine Finanzierung benötigen, helfen Ihnen unsere Partner vom Team der ZIEGERT – Bank- und Finanzierungsconsulting GmbH gern unter +49 (0)30 – 220 130-508 kostenfrei weiter

FUSSBODENHEIZUNG

die Wohnräume erhalten eine raumweise regelbare Fußbodenheizung; die Bäder erhalten zusätzlich jeweils einen wandhängenden Handtuchheizkörper

G

GEBÄUDE

Neubauvorhaben in Stahlbetonbauweise; Fassaden mit Wärmedämmverbundsystem und Außenputz; Wohnhaus mit einem Untergeschoss, Erdgeschoss, 1. bis 6. Obergeschoss; im Erdgeschoss befinden sich drei Gewerbeeinheiten; die Wohnungen werden über ein Treppenhaus inklusive eines Aufzugs erschlossen

GEMEINSCHAFTSORDNUNG

regelt das Gemeinschaftsverhältnis der Eigentümer untereinander; z.B. die Gestaltung des Gartens und der Zaunanlage; Veränderungen am Eigentum (Haus, Garten), die das Gesamterscheinungsbild der Wohnanlage beeinträchtigen

A – Z

GEWERBE

im Erdgeschoss sind drei großzügige Gewerbeeinheiten mit großen Fensterfronten und Zugängen zur Bundesallee und Wilhelmsaue geplant; Gewerberäume werden als veredelter Rohbau mit folgender Ausstattung übergeben: Fenster und Belüftungsanlage, Estrichboden mit Fußbodenheizung (ohne Belag), Unterverteilung Elektro mit Rohinstallation in den Stahlbetonwänden sowie Anschlüsse für Teeküche

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

ca. 616 m²

H

HAUSGELD

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

HEIZUNG / WARMWASSER

die Versorgung erfolgt über Fernwärme der Vattenfall

I

INFRASTRUKTUR

binnen einiger Gehminuten erreicht man von der Wilhelmsaue 1 zahlreiche Restaurants, Kleinhändler, Supermärkte, Arztpraxen, öffentliche

Einrichtungen sowie stadtbekanntes Grün- und Wasserflächen; zudem gelangt man innerhalb weniger Minuten zur Bushaltestelle Landhausstr. (Linien 104, N7, N42) sowie zur U-Bahn-/Bushaltestelle Berliner Straße (u.a. Linien U7, U9, N9); von Letzterer beträgt die Fahrtzeit zum Berliner Hauptbahnhof rund 20 Minuten

K

KAUFPREISE & FÄLLIGKEIT

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

KAUFVERTRAGSENTWURF

senden wir Ihnen auf Wunsch gern personalisiert zu

KELLERRAUM

erhält jede Einheit im Untergeschoss; mit je einem Lichtschalter und einer Steckdose versehen

KINDERWAGENSTELLPLÄTZE

eine Abstellfläche für Kinderwagen wird im Untergeschoss zur Verfügung gestellt

KÜCHEN

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

L

LAGE

die grün angelegte Wilhelmsaue 1 befindet sich im renommierten Ortsteil Berlin-Wilmersdorf und zeichnet sich durch ihre hervorragende Infrastruktur, eine sehr gute Verkehrsanbindung und die unmittelbare Nähe zu zahlreichen Seen und Parks aus (u.a. Volkspark Wilmersdorf, Rudolph-Wilde-Park, Fennsee); sowohl viele Einzelhändler, Supermärkte, Cafés und Restaurants als auch Arztpraxen und öffentliche Einrichtungen befinden sich dabei in fußläufiger Entfernung

M

MÜLLRAUM

für alle Wohnungen ist ein zentraler Müllraum im Erdgeschoss mit Zugang vom Hof sowie straßenseitig zur Wilhelmsaue vorgesehen

N

NOTAR

Notar Volker Bartelt
Rickmann Schröter Schlie Bartelt
Notare und Rechtsanwälte
Knesebeckstraße 59-61, 10719 Berlin

P

PROJEKTNAME

der komfortabel ausgestattete Neubau CITYAUE koppelt die Bundesallee an die Wilhelmsaue; er versteht sich als Knotenpunkt von moderner Hauptverkehrsader (CITY) und entschleunigter, von Bäumen gesäumter Nebenstraße (AUE) – und führt urbanes Tempo und entspanntes Kiezgeschehen so gekonnt zusammen

PROVISION

das Objekt wird provisionsfrei angeboten

RAUCHMELDER

automatische Rauchmelder werden in allen Aufenthaltsräumen sowie Fluren/Dielen montiert, ausgenommen sind Bäder und Küchen.

RAUMHÖHEN

lichte Raumhöhen liegen bei ca. 2,70 m; in den Gewerbeeinheiten bei ca. 3,30 m

ROLLLÄDEN & SONNENSCHUTZ

alle Fenster außer die der Gewerbeeinheiten und der Eingangsanlage erhalten einen elektrischen außenliegenden Sonnenschutz in Form einer senkrechten Markise

S

SCHLIESS- / SPRECHANLAGE

die Hauseingangstür erhält ein Klingeltableau mit Videogegensprechanlage; die Haus- und Wohnungseingangstüren werden mit einer Schließanlage mit Sicherheitskarte ausgerüstet

SPIELPLATZFLÄCHEN

im Innenhof wird eine Spielfläche für die Anwohner gemäß Außenanlagenplanung hergestellt

T

TEILUNGSERKLÄRUNG

„Grundgesetz“ der Eigentümergemeinschaft, welche alle Rechte und Pflichten in der Gemeinschaft regelt; enthält wichtige Vorgaben wie z.B. Kostenrege-

lungen und -verteilungen, Festlegungen zu Gemeinschafts- und Sondereigentum, Sondernutzungsrechten, etc.

TREPPEN

werden als Stahlbetonfertigteiltreppen schallentkoppelt hergestellt

TÜREN

Innentüren als Röhrenspantürblatt und Drückergarnitur gemäß Ausstattungskatalog; Wohnungseingangstüren als Holztürelemente mit Sicherheitstürbeschlag; Hauseingangstür als Aluminium-Rahmentür

V

VERKÄUFER

siehe bitte „Bauträger“

VISUALISIERUNGEN

im Exposé sind unverbindlich; die Visualisierungen basieren auf einem Planungsstand von März 2021 (Genehmigungsplanung); spätere Abweichungen und Änderungen sind möglich; dargestellter Baumbestand entspricht nicht komplett der Realität; nähere Details entnehmen Sie bitte der Baubeschreibung

W

WÄNDE

die Außenwände werden nach den Erfordernissen der Statik, sowie des Brand-, Schall- und Wärmeschutzes in Beton oder Stahlbeton erstellt;

die tragenden Wände, Treppenhäuswände und Wohnungstrennwände werden in Stahlbeton ausgeführt

WARMWASSER

siehe unter „Heizung / Warmwasser“

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

PREISLISTE

Die Einheiten werden provisionsfrei angeboten.

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

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

030-220 130-501

gern kostenfrei weiter.

Die Flächen wurden anhand der gezeichneten Aufteilungsgrundrisse berechnet.

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

Stand: 02.01.2024

WE	Lage	Zimmer	Fläche ca. in m ²	Kaufpreis in Euro
04	1.OG			verkauft
05	1.OG			verkauft
06	1.OG			verkauft
07	1.OG			verkauft
08	1.OG			verkauft
09	1.OG			verkauft
10	2.OG	4	108,00	1.012.600
11	2.OG			verkauft
12	2.OG			verkauft
13	2.OG			verkauft
14	2.OG			verkauft
15	2.OG			verkauft
16	3.OG			verkauft
17	3.OG			verkauft
18	3.OG			verkauft
19	3.OG			verkauft
20	3.OG			verkauft

PREISLISTE

Die Einheiten werden provisionsfrei angeboten.

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

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

030-220 130-501

gern kostenfrei weiter.

Die Flächen wurden anhand der gezeichneten Aufteilungsgrundrisse berechnet.

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

Stand: 02.01.2024

WE	Lage	Zimmer	Fläche ca. in m ²	Kaufpreis in Euro
21	3.OG			verkauft
22	4.OG			verkauft
23	4.OG	2	71,01	751.900
24	4.OG			verkauft
25	4.OG	1	37,58	398.000
26	4.OG			verkauft
27	4.OG			verkauft
28	5.OG	4	107,39	1.250.600
29	5.OG	2	72,58	847.000
31	5.OG	1	37,62	439.000
34	6.OG	2	96,73	1.284.400

PREISLISTE

Die Einheiten werden provisionsfrei angeboten.

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

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

030-220 130-501

gern kostenfrei weiter.

Die Flächen wurden anhand der gezeichneten Aufteilungsgrundrisse berechnet.

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

* Es wird zur Umsatzsteuer optiert. Die Umsatzsteuerschuld liegt beim Käufer (sog. „Steuerschuldnerschaft des Leistungsempfängers“)

Stand: 02.01.2024

GE	Lage	Räume	Fläche ca. in m ²	Kaufpreis in Euro
01	EG	2	97,23	867.800*
03	EG	1,5	138,90	1.239.700*

FINANZIERUNG

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.

030 220 130 501

info@ziegert-bank.de

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

§ 4 Provisionspflicht für nachfolgende Verträge

Schließt der Auftraggeber innerhalb von 12 Monaten nach Abschluss des Hauptvertrages einen nachfolgenden Vertrag ab, so ist er zur Zahlung einer Differenzprovision verpflichtet, wenn der Inhalt des nachfolgenden Vertrages ebenfalls Teil des ursprünglichen Auftrages war und vom Makler ebenfalls angeboten wurde. Ein nachfolgender Vertrag liegt vor, wenn unter Erweiterung oder Änderung des ursprünglichen Vertragsinhaltes ein geänderter oder

neuer Hauptvertrag zustande kommt („nachfolgender Vertrag“). Die Differenzprovision errechnet sich aus der Differenz zwischen der vereinbarten Provision für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss des ursprünglichen Vertrages und der vereinbarten Provision für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss des nachfolgenden Vertrages.

§ 5 Vorkenntnis

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

§ 6 Vertragsschluss und Vertragsverhandlung

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

§ 7 Unverbindlichkeit der Angebote

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

§ 8 Doppeltätigkeit

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

§ 9 Keine weiteren Vereinbarungen

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

§ 10 Gerichtsstand

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

§ 11 Unwirksame Klauseln

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

BETEILIGTE

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.

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.

KONTAKT IMPRESSUM

Projekt

CityAue

Wilhelmsaue I

10715 Berlin-Wilmersdorf

Fotos: Falls nicht anders gekennzeichnet, liegt das Copyright bei der ZIEGERT GmbH.

Bildnachweis: ©unsplash, Johannes Harth

Alle Visualisierungen sind unverbindliche Darstellungen. Planungsstand der Visualisierungen vom März 2021.

Verkäufer

WIN.D Beta 8 GmbH

Zum Bahnhof 57a

15806 Zossen

Stand der Broschüre: Februar 2024

Exklusivvertrieb

ZIEGERT GmbH

Zimmerstraße 16

10969 Berlin

+49 30 220130 - 502

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.

Finden Sie die komplette Auswahl der attraktiven Immobilienangebote von ZIEGERT auf unserer Listing-Plattform everestate.de.

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.



Exklusivvertrieb
ZIEGERT GmbH
Zimmerstraße 16
10969 Berlin

+49 30 220130 - 502
berlin@ziegert-company.com