

**Reuterkiez: Altbau-Mehrfamilienhaus in  
attraktiver Lage mit Steigerungspotential**

XXXXXX, 12047 Berlin

**Ihr Ansprechpartner bei uns:**  
Herr René Atz-Asen



## INHALTSVERZEICHNIS

### DIE IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

Eckdaten .....	3
Objektbeschreibung .....	4
Fotos .....	5
Grundriss, Flächenangaben und Maße .....	29
Mieterliste .....	35
Makrolage .....	38
Mikrolage .....	39
Daten & Fakten .....	40
Unsere Finanzierungspartner .....	43
Widerrufsbelehrung .....	44
Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen .....	45

## Reuterkiez: Altbau-Mehrfamilienhaus in attraktiver Lage mit Steigerungspotential



### Eckdaten

<b>Objekt-Nr.:</b>	841
<b>Objektart:</b>	Mehrfamilienhaus
<b>Adresse:</b>	XXXXXX, 12047 Berlin
<b>Eigentümer:</b>	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX
<b>Immobilien- kaufpreis:</b>	€ 5.000.000
<b>Provision:</b>	7,14 % (inklusive 19 % Umsatzsteuer) vom Kaufpreis
<b>Provisions- zahlungspflicht:</b>	Käufer

<b>Baujahr (ca.):</b>	1904
<b>Zimmeranzahl:</b>	65,5
<b>Wohnfläche (ca.):</b>	2.180 m <sup>2</sup> (zuzüglich DG-Ausbau)
<b>Grundstückstyp:</b>	Mittelgrundstück
<b>Grundstück (ca.):</b>	974 m <sup>2</sup>
<b>Badezimmeranzahl:</b>	37
<b>Objektzustand:</b>	gepflegt
<b>Etagenanzahl:</b>	4
<b>Aufzug:</b>	nein, jedoch baulich möglich
<b>Nutzungsstatus:</b>	vermietet
<b>Balkon:</b>	6
<b>Baurecht:</b>	§ 34 (Nachbarschaft)
<b>Ersterschließung:</b>	abgeschlossen



## Immobilienbeschreibung

**Die Verkaufsaktivitäten für diese Immobilie erfolgen diskret und ausschließlich durch gezielte Ansprache an vorgemerke Kaufinteressenten.** Das Mehrfamilienhaus befindet sich im Eigentum einer gemeinnützigen Stiftung, die umfangreiche Investitionen nicht steuerlich geltend machen kann, weswegen nun verkauft werden soll. Es besteht aus insgesamt 40 Einheiten, davon 38 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten. Die Verwaltungsverhältnisse sind geordnet. Es bestehen keine Mietrückstände und es sind keine Heiz- und Betriebskostenabrechnungen rückständig. Ein großer Vorteil ist, dass es sich überwiegend um kleinere und somit optimal vermietbare Wohneinheiten (überwiegend 1-2-Zimmer-Wohnungen) handelt. Das Dachgeschoss ist ausbaubar (ca. 460 m<sup>2</sup> Wohnfläche könnte hier zeitnah neu entstehen), eine konkrete Planung liegt vor, eine Bauvoranfrage wird derzeit eingeholt. Der Anbau von Balkonen zur Erweiterung der Wohnfläche bzw. der Anbau von Aufzügen ist baulich möglich, bedarf jedoch auf Wunsch einer gesonderten Baugenehmigung. Es ist davon auszugehen, dass in den kommenden Jahren noch eine deutliches Wertsteigerungspotential in dieser Lage besteht. Hinzu kommt, auch die Mieteinnahmen noch deutlich gesteigert werden können. Eine Mieterhöhung anhand der ortsüblichen Vergleichsmiete wurde aktuell bereits angestoßen. Darüber hinaus kann bei Neuvermietung einer Wohnung nach vorherigen Modernisierung die Mieteinnahme im Vergleich zur aktuellen Nettokaltmiete nahezu verdoppelt werden. Aufgrund des modernisierungsbürtigen Gesamtzustands und den damit notwendigen Investitionen in die Immobilie, kann der Erwerber zum Einen steuerliche Vorteile realisieren und darüber hinaus auch für laufende Mietverhältnisse die Mieteinnahmen durch Mieterhöhungen deutlich steigern. Die Wohnungen verfügen neben der altbautypischen Raumhöhe noch über viele weitere Altbauetails (z. B. überwiegend Holzdoppelkistenfenster, Dielenboden, vereinzelt Stuck, Treppenhäuser mit Holztreppehandläufen).

Die Kelleraußenwände wurden vor knapp zwei Jahren im Mauersägeverfahren aufwändig und kostenintensiv neu abgedichtet. Der Sockelputz wurde in diesen Bereichen noch nicht erneuert, da das Mauerwerk zunächst fertig austrocknen muss.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich im Milieuschutzgebiet Reuterkiez. Eine Aufteilung in Wohneigentum ist grundsätzlich möglich, wobei dann sieben Jahre lang ausschließlich an die bestehenden Mieter verkauft werden darf. Im Geltungsbereich des Milieuschutzgebiets gibt es einige Auflagen, die bei Modernisierungsmaßnahmen zu beachten sind. Hier finden Sie allgemeine [Informationen darüber, was ein Milieuschutzgebiet ist](#) bzw. auch konkrete [Informationen über das Milieuschutzgebiet Reuterkiez](#).

## Fotodokumentation



Straßenschilder

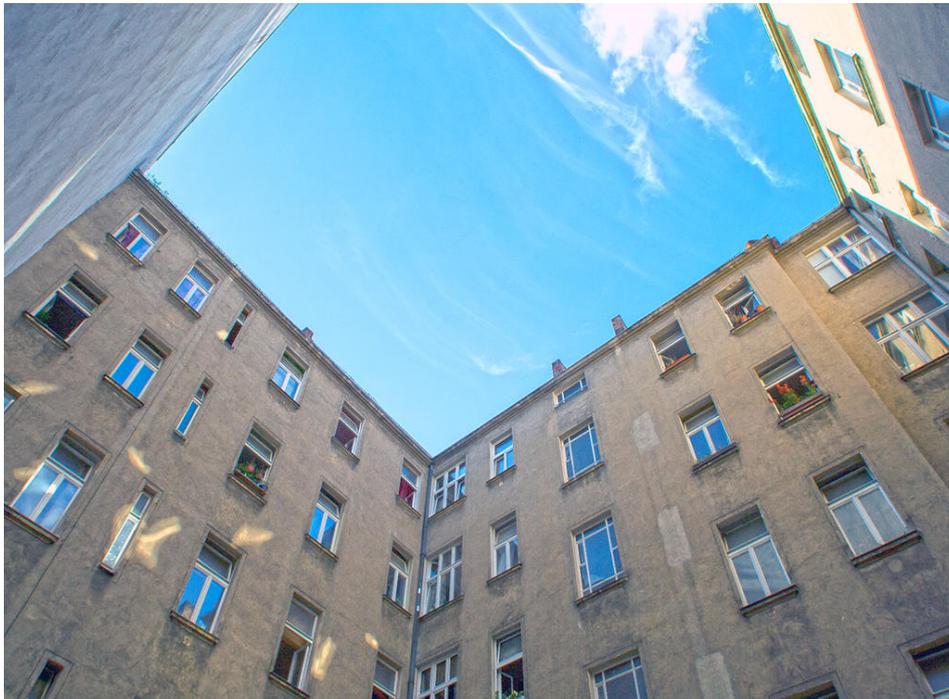


Hauseingang

## Fotodokumentation



Hausflur zum 1. Innenhof



1. Innenhof

## Fotodokumentation

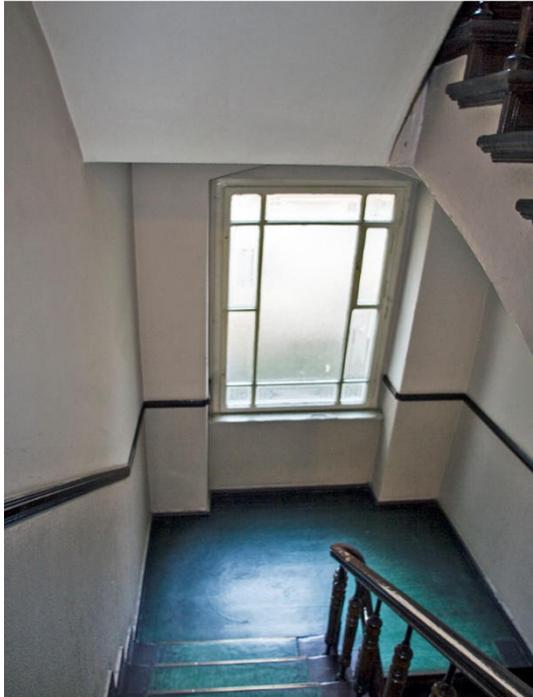


1. Innenhof



Hausflur zum 2. Innenhof

## Fotodokumentation



Treppenhaus im Gartengebäude



Treppenhaus im Gartengebäude

## Fotodokumentation



2. Innenhof



Fassadendetail (2. Innenhof)

Fotodokumentation

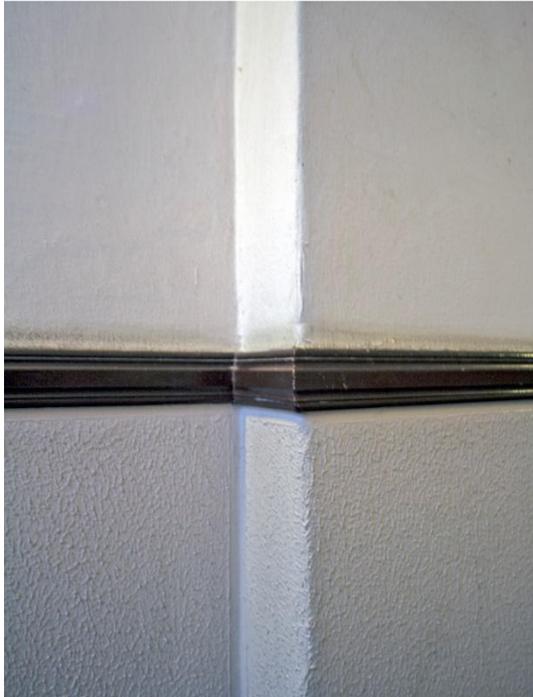


Dachgeschoss (ausbaubar)



Dachgeschoss (ausbaubar)

## Fotodokumentation



Flurdetail



Treppendetail

## Fotodokumentation



Türdetail



Pflasterung im 1. Innenhof

## Fotodokumentation



Sockelbereich der Fassade (nach Kellerabdichtung)



Außenaufnahme

## Fotodokumentation



Fassadendetail (Straßenseite)



Fassadendetail (Straßenseite)

Fotodokumentation



Wohnung Nr. 37, GG (Wohnen, unsaniert)



Wohnung Nr. 37, GG (Schlafen, unsaniert)

Fotodokumentation



Wohnung Nr. 37, GG (Essen, unsaniert)



Wohnung Nr. 37, GG (Bad, unsaniert)

## Fotodokumentation



Wohnung Nr. 37, GG (Flur, unsaniert)



Wohnung Nr. 37, GG (Elektrische Anlage, unsaniert)

## Fotodokumentation



Wohnung Nr. 37, GG (Heizkörperdetail, unsaniert)



Wohnung Nr. 23, SF (Wohnen, saniert)

## Fotodokumentation



Wohnung Nr. 23, SF (Küche, saniert)



Wohnung Nr. 23, SF (Bad, saniert)

## Fotodokumentation



Wohnung Nr. 23, SF (Badfliesendetail, saniert)



Wohnung Nr. 23, SF (Elektrische Anlage, saniert)

Fotodokumentation



Wohnung Nr. 14, VH (Wohnen, unsaniert)



Wohnung Nr. 14, VH (Schlafen, unsaniert)

Fotodokumentation



Wohnung Nr. 14, VH (Küche, unsaniert)

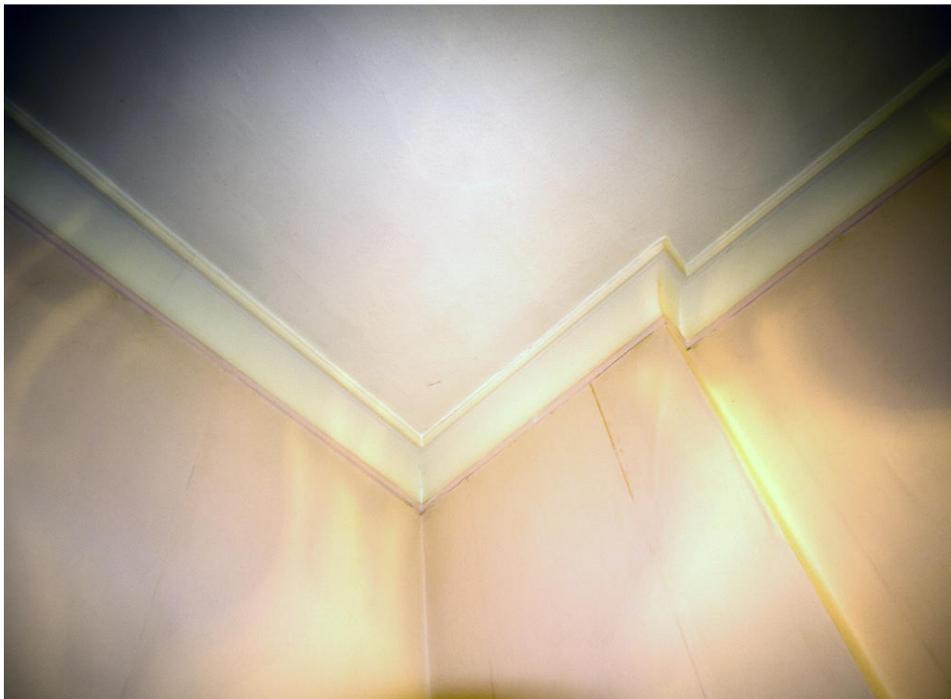


Wohnung Nr. 14, VH (Bad, unsaniert)

## Fotodokumentation



Bodendetail



Stuckdetail

## Fotodokumentation



Fensterdetail (Dachbereich, Straßenseite)



Fassadendetail (Dach, Straßenseite)

## Fotodokumentation



Fassadendetail



Fensterdetail (Straßenseite)

## Fotodokumentation



Heizungsanlage

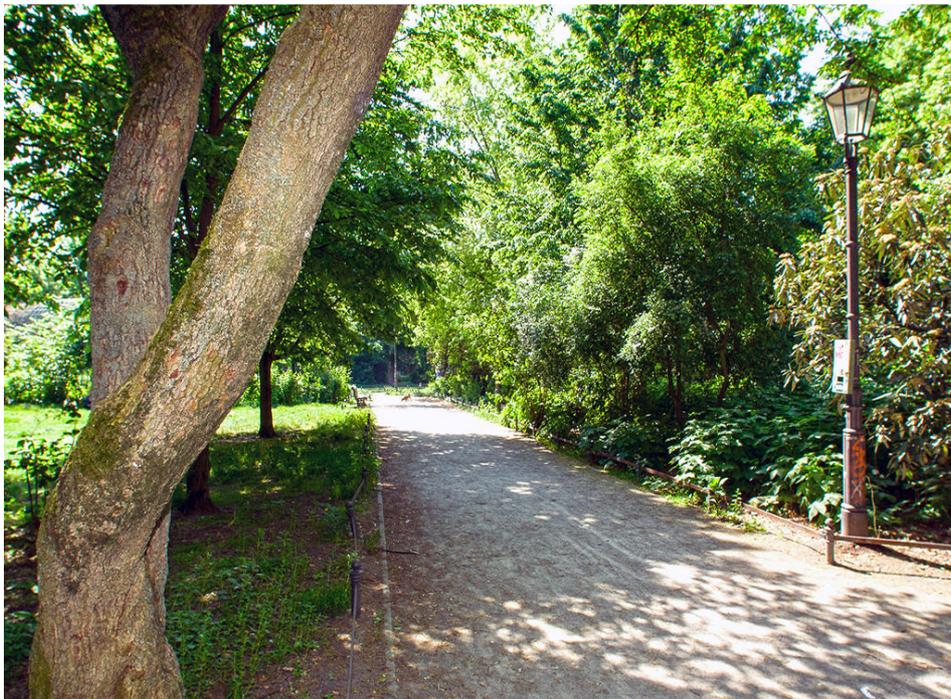


Direkte Umgebung (Reuterplatz)

## Fotodokumentation



Direkte Umgebung (Reuterplatz)



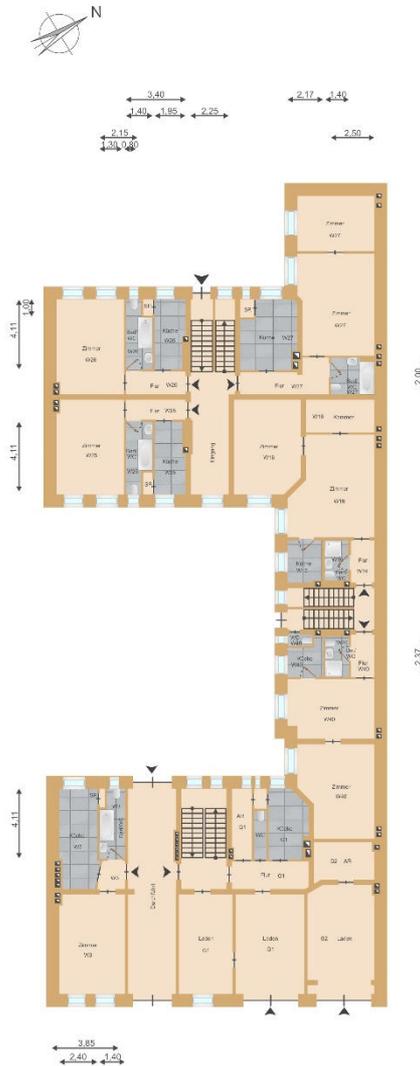
Direkte Umgebung (Reuterplatz)

## Fotodokumentation



Wohnung Nr. 14, VH (Balkonausblick)

## Erdgeschoss-Grundriss



Erdgeschoss

Der Grundriss wurde zur Visualisierung der Immobilie erstellt. Es ist daher möglich, dass Abweichungen zu den tatsächlichen Gegebenheiten bestehen.

## Flächen und Maße

Gesamtwohnfläche: ca. 2.180,6 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 974 m<sup>2</sup>

Deckenhöhe: ca. 2,8 m  
(durchschnittlich)

Dachbodenfläche: ca. 462 m<sup>2</sup>

Gartenfläche: ca. 60 m<sup>2</sup>

Gewerbefläche: ca. 64,6 m<sup>2</sup>

# 1. Obergeschoss-Grundriss



1. Obergeschoss

Der Grundriss wurde zur Visualisierung der Immobilie erstellt. Es ist daher möglich, dass Abweichungen zu den tatsächlichen Gegebenheiten bestehen.

## Flächen und Maße

Gesamtwohnfläche: ca. 2.180,6 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 974 m<sup>2</sup>

Deckenhöhe: ca. 2,8 m  
(durchschnittlich)

Dachbodenfläche: ca. 462 m<sup>2</sup>

Gartenfläche: ca. 60 m<sup>2</sup>

Gewerbefläche: ca. 64,6 m<sup>2</sup>

## 2. Obergeschoss-Grundriss



2. Obergeschoss

Der Grundriss wurde zur Visualisierung der Immobilie erstellt. Es ist daher möglich, dass Abweichungen zu den tatsächlichen Gegebenheiten bestehen.

## Flächen und Maße

Gesamtwohnfläche: ca. 2.180,6 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 974 m<sup>2</sup>

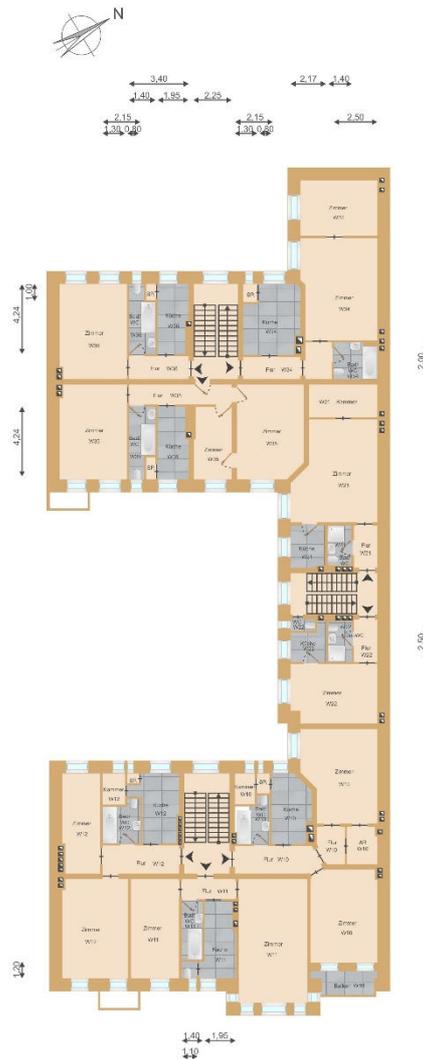
Deckenhöhe: ca. 2,8 m  
(durchschnittlich)

Dachbodenfläche: ca. 462 m<sup>2</sup>

Gartenfläche: ca. 60 m<sup>2</sup>

Gewerbefläche: ca. 64,6 m<sup>2</sup>

### 3. Obergeschoss-Grundriss



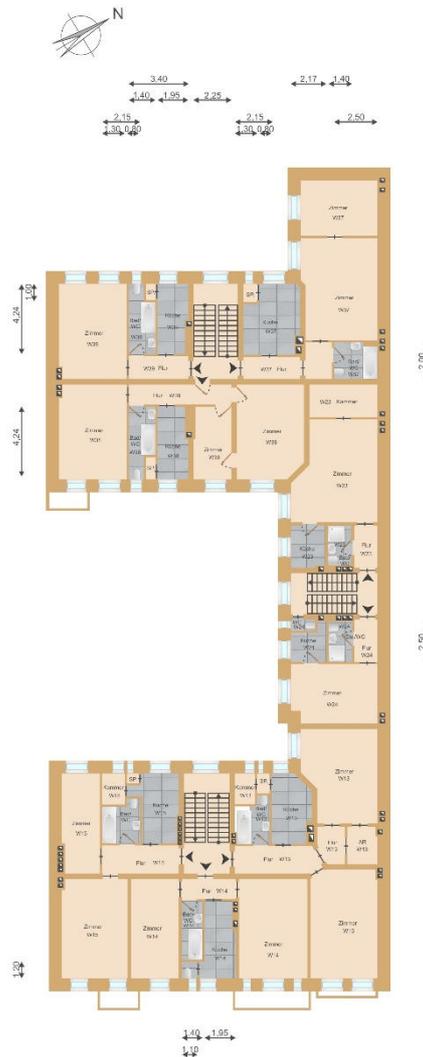
3. Obergeschoss

Der Grundriss wurde zur Visualisierung der Immobilie erstellt. Es ist daher möglich, dass Abweichungen zu den tatsächlichen Gegebenheiten bestehen.

### Flächen und Maße

Gesamtwohnfläche:	ca. 2.180,6 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 974 m <sup>2</sup>
Deckenhöhe:	ca. 2,8 m (durchschnittlich)
Dachbodenfläche:	ca. 462 m <sup>2</sup>
Gartenfläche:	ca. 60 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche:	ca. 64,6 m <sup>2</sup>

## 4. Obergeschoss-Grundriss



4. Obergeschoss

Der Grundriss wurde zur Visualisierung der Immobilie erstellt. Es ist daher möglich, dass Abweichungen zu den tatsächlichen Gegebenheiten bestehen.

## Flächen und Maße

Gesamtwohnfläche: ca. 2.180,6 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 974 m<sup>2</sup>

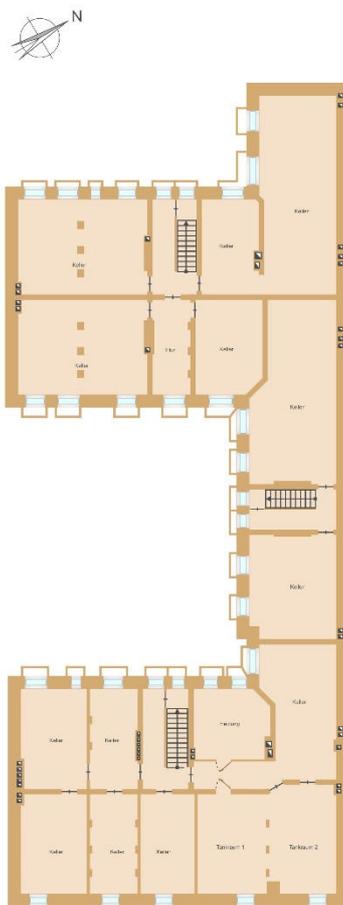
Deckenhöhe: ca. 2,8 m  
(durchschnittlich)

Dachbodenfläche: ca. 462 m<sup>2</sup>

Gartenfläche: ca. 60 m<sup>2</sup>

Gewerbefläche: ca. 64,6 m<sup>2</sup>

## Keller-Grundriss



### Kellergeschoss

Der Grundriss wurde zur Visualisierung der Immobilie erstellt. Es ist daher möglich, dass Abweichungen zu den tatsächlichen Gegebenheiten bestehen.

## Flächen und Maße

Gesamtwohnfläche: ca. 2.180,6 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 974 m<sup>2</sup>

Deckenhöhe: ca. 2,8 m  
(durchschnittlich)

Dachbodenfläche: ca. 462 m<sup>2</sup>

Gartenfläche: ca. 60 m<sup>2</sup>

Gewerbefläche: ca. 64,6 m<sup>2</sup>

Mieterliste

Liste der Verwaltungseinheiten mit vereinbarten Zahlungen: Mieter

Objekt: [Redacted] Verwalter: [Redacted]

Gebäude	Verwaltungseinheit				Schuldner	Miete		Moderntisierung		Antenne		Sachkosten-VZ		Inhaltskosten-VZ		Summe	
	Art der Einheit	Beschreibung	Geschoss	Fläche		Anzahl Zimmer	brutto netto	brutto netto	brutto netto	brutto netto	brutto netto	brutto netto	brutto netto	brutto netto	brutto netto	brutto netto	
VH SFL GH [Redacted]	Wohnheit	005.0003	VH EG II	42,87	1.0	080000.005.00003 Riemann Kowol	207,21 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	105,00 €	58,00 €	370,21 €				
VH SFL GH [Redacted]	Wohnheit	005.0004	VH 1. OG II	73,89	2.0	080001.005.00004 Avar Göke	315,31 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	161,00 €	67,00 €	543,31 €				
VH SFL GH [Redacted]	Wohnheit	005.0005	VH 1. OG mita	61,65	2.0	080002.005.00005 Wolf	310,72 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	135,84 €	65,00 €	511,56 €				
VH SFL GH [Redacted]	Wohnheit	005.0006	VH 1. OG re	61,11	2.0	080003.005.00006 Pardun Pardun	349,28 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	138,00 €	31,00 €	518,28 €				
VH SFL GH [Redacted]	Wohnheit	005.0007	VH 2. OG II	75,88	2.0	080004.005.00007 Traut	495,87 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	167,54 €	50,00 €	653,41 €				
VH SFL GH [Redacted]	Wohnheit	005.0008	VH 2. OG mita	48,11	1.0	080005.005.00008 Key	236,46 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	111,00 €	45,00 €	392,46 €				
VH SFL GH [Redacted]	Wohnheit	005.0009	VH 2. OG re	77,78	3.0	080006.005.00009 Motar	330,41 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	171,21 €	67,46 €	569,08 €				
VH SFL GH [Redacted]	Wohnheit	005.0010	VH 3. OG II	77,18	2.0	080007.005.00010 Raschke Badringer 005.0010	339,14 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	158,54 €	50,00 €	547,68 €				
VH SFL GH [Redacted]	Wohnheit	005.0011	VH 3. OG mita	62,68	2.0	080008.005.00011 Hornlein	309,09 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	141,00 €	51,00 €	501,09 €				
VH SFL GH [Redacted]	Wohnheit	005.0012	VH 3. OG re	63,82	2.0	080009.005.00012 Meichsner	372,37 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	143,00 €	37,00 €	552,37 €				
VH SFL GH [Redacted]	Wohnheit	005.0013	VH 4. OG II	76,17	2.0	080010.005.00013 Weiland	375,49 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	164,88 €	50,00 €	590,37 €				
VH SFL GH [Redacted]	Wohnheit	005.0014	VH 4. OG mita	60,00	2.0	080011.005.00014 Court	304,06 €	1,67 €	1,67 €	0,00 €	132,54 €	50,00 €	488,27 €				
VH SFL GH [Redacted]	Wohnheit	005.0015	VH 4. OG re	64,66	2.0	080012.005.00015 Koslowsky	476,80 €	4,09 €	4,09 €	15,32 €	0,00 €	35,00 €	531,21 €				
VH SFL GH [Redacted]	Wohnheit	005.0016	SF EG I	62,94	2.0	080013.005.00016 Radosavljevic	403,65 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	139,00 €	71,00 €	613,65 €				
VH SFL GH [Redacted]	Wohnheit	005.0017	SF 1. OG II	43,40	1.0	080014.005.00017 Dennermann	281,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	105,00 €	40,00 €	426,00 €				
VH SFL GH [Redacted]	Wohnheit	005.0018	SF 1. OG re	26,74	1.0	080015.005.00018 Schmid	172,88 €	1,00 €	1,00 €	0,00 €	66,00 €	40,00 €	280,00 €				
VH SFL GH [Redacted]	Wohnheit	005.0019	SF 2. OG II	43,80	1.0	080016.005.00019 Dabrowska	121,50 €	3,76 €	3,76 €	0,00 €	107,00 €	26,00 €	250,26 €				
<b>Gesamtsumme</b>			<b>Σ</b>	<b>2.180,62</b>	<b>65,5</b>		<b>11.763,41 €</b>	<b>23,86 €</b>	<b>30,32 €</b>	<b>4.762,97 €</b>	<b>1.907,12 €</b>	<b>18.487,68 €</b>					
							<b>11.670,89 €</b>	<b>23,36 €</b>	<b>30,32 €</b>	<b>4.735,98 €</b>	<b>1.894,58 €</b>	<b>18.355,13 €</b>					

Mieterliste (Stand XXXX-XX-XX, Seite 1)

Mieterliste

18.10.2017

Liste der Verwaltungseinheiten mit vereinbarten Zahlungen | Mieter

Gebäude	Verwaltungseinheit			Schuldner	Miete		Modernisierung		Antenne		Befristungskosten-VZ		Heizkosten-VZ		Summe					
	Art der Einheit	Beschreibung	Geschoss		Fläche	Anzahl Zimmer	brutto netto	brutto netto	brutto netto	brutto netto	brutto netto	brutto netto	brutto netto	brutto netto	brutto netto	brutto netto				
VH_SF_LGH	Wohnheim	SF 2. OG	28,16	1,0	080017 005,0020 Kippenberger	215,59 €	37,6 €	0,00 €	0,00 €	70,59 €	30,00 €	320,00 €								
VH_SF_LGH	Wohnheim	SF 3. OG	44,20	1,0	080018 005,0021 Koszova	264,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	90,00 €	30,00 €	384,50 €								
VH_SF_LGH	Wohnheim	SF 3. OG	28,79	1,0	080019 005,0022 Palmam	201,64 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	70,12 €	28,12 €	299,88 €								
VH_SF_LGH	Wohnheim	SF 4. OG	44,80	1,0	080040 005,0023 Inna Yasnaya 005,0023	400,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	100,00 €	40,00 €	540,00 €								
VH_SF_LGH	Wohnheim	SF 4. OG	34,01	1,0	080020 005,0024 Sloje	162,28 €	1,00 €	0,00 €	0,00 €	80,59 €	40,00 €	283,84 €								
VH_SF_LGH	Wohnheim	GH EG II	38,60	1,0	080021 005,0025 Ehret	280,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	80,00 €	40,00 €	380,00 €								
VH_SF_LGH	Wohnheim	GH EG II	38,89	1,0	080022 005,0026 Dahn	287,98 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	98,00 €	24,00 €	409,98 €								
VH_SF_LGH	Wohnheim	GH EG re	62,70	2,0	080023 005,0027 Karadas	220,80 €	0,00 €	0,00 €	15,00 €	126,00 €	102,00 €	463,80 €								
VH_SF_LGH	Wohnheim	GH 1. OG	65,58	2,0	080045 005,0028 Gehmeyer	450,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	140,00 €	40,00 €	630,00 €								
VH_SF_LGH	Wohnheim	GH 1. OG	74,40	3,0	080025 005,0029 Yanou	333,32 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	162,00 €	63,00 €	558,32 €								
VH_SF_LGH	Wohnheim	GH 1. OG	40,60	1,0	080026 005,0030 Gese	136,57 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	101,00 €	28,00 €	265,57 €								
VH_SF_LGH	Wohnheim	GH 2. OG	66,96	2,0	080027 005,0031 Pruff	257,08 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	148,00 €	61,00 €	466,08 €								
VH_SF_LGH	Wohnheim	GH 2. OG	73,00	2,5	080028 005,0032 Voss	339,14 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	158,54 €	50,00 €	547,68 €								
VH_SF_LGH	Wohnheim	GH 2. OG	39,83	1,0	080029 005,0033 Aden	216,68 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	98,00 €	20,00 €	335,68 €								
VH_SF_LGH	Wohnheim	GH 3. OG	66,29	2,0	080044 005,0034 Susann Siebert 005,0034	570,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	130,00 €	50,00 €	750,00 €								
VH_SF_LGH	Wohnheim	GH 3. OG	77,10	3,0	080031 005,0035 Marrens	388,58 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	167,00 €	79,00 €	634,58 €								
VH_SF_LGH	Wohnheim	GH 3. OG	42,75	1,0	080032 005,0036 Krimmer	267,07 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	105,00 €	31,00 €	403,07 €								
VH_SF_LGH	Wohnheim	GH 4. OG	68,00	2,0	080033 005,0037 Nagel	264,88 €	1,33 €	0,00 €	0,00 €	148,54 €	62,00 €	476,75 €								
VH_SF_LGH	Wohnheim	GH 4. OG	77,20	3,0	080034 005,0038 Kasian Karabulut	262,62 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	167,00 €	85,00 €	514,62 €								
VH_SF_LGH	Wohnheim	GH 4. OG	43,40	1,0	080035 005,0039 Rodo	147,84 €	4,09 €	0,00 €	0,00 €	106,00 €	35,00 €	292,93 €								
<b>Gesamtsumme</b>															<b>11.763,41 €</b>	<b>23,86 €</b>	<b>30,32 €</b>	<b>4.762,97 €</b>	<b>1.907,12 €</b>	<b>18.487,68 €</b>
															11.670,89 €	23,36 €	30,32 €	4.735,98 €	1.894,58 €	18.355,13 €

Mieterliste (Stand XXXX-XX-XX, Seite 2)

Seite 2 / 3

Immoware24

Mieterliste

18.10.2017

Liste der Verwaltungseinheiten mit vereinbarten Zahlungen | Mieter

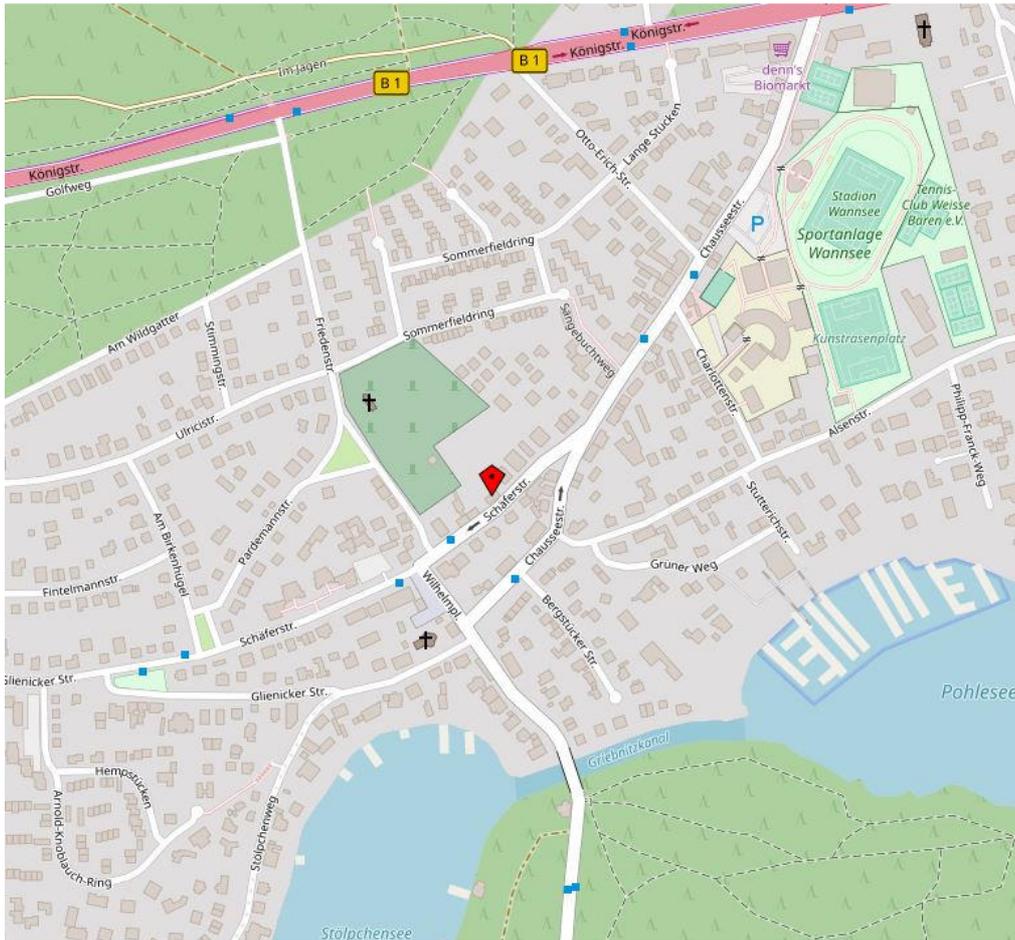
Gebäude	Verwaltungseinheit				Schuldner	Miete		Modernisierung	Antenne	Betriebskosten-VZ		Heizkosten-VZ	Summe
	Art der Einheit	Beschreibung	Geschoss	Fläche		Anzahl Zimmer	brutto			netto	brutto		
VH, SP, GH	Mietshaus	005.0040	SF EG re	40,32	1,0	090036 005.0040 Wienlewald	195,88 €	0,00 €	0,00 €	100,00 €	67,00 €	362,88 €	
VH, SP, GH	Mietshaus	005.G01	VH EG Laden	36,43	1,0	090037 005.G01 Mollat	357,21 € 300,18 €	0,00 €	0,00 €	99,23 € 83,39 €	47,00 € 40,00 €	506,62 € 424,90 €	
VH, SP, GH	Mietshaus	005.G02	VH EG Laden	28,13	1,0	090038 005.G02 Yaguf	222,30 € 186,91 €	0,00 €	0,00 €	69,98 € 58,11 €	30,04 € 20,00 €	324,68 € 272,85 €	
<b>Gesamtsumme</b>					<b>65,5</b>		<b>11.763,41 €</b> 11.670,89 €	<b>23,86 €</b> 23,36 €	<b>30,32 €</b> 30,32 €	<b>4.762,97 €</b> 4.735,98 €	<b>1.907,12 €</b> 1.894,58 €	<b>18.487,68 €</b> 18.355,13 €	

Seite 3 / 3

Immoware24

Mieterliste (Stand XXXX-XX-XX, Seite 3)

## Makrolage



Umgebungskarte

[Kartenmaterial von OpenStreetMap](#)

Neukölln gehört zu den aufstrebendsten Stadtteilen in Berlin. Nach den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte ist er zugleich der am dichtesten besiedelte Bezirk in Berlin. Neukölln liegt im südlichen Bereich von Berlin zwischen den Bezirken Tempelhof-Schöneberg im Westen und Treptow-Köpenick im Osten sowie Friedrichshain-Kreuzberg im Norden. Im Süden grenzt Neukölln an das Land Brandenburg.

### Infrastruktur:

Lagequalität	Stadtteil
Qualität Ruhe	sehr gut
Qualität Verkehr	gut
Qualität Lage	gut
Qualität Umfeld	gut
Autobahn (km)	3,5
Autobahnauffahrt (Min.)	10
Hauptbahnhof (km)	7,5
Hauptbahnhof (Min.)	15
Flughafen, Schönefeld (km)	15
Flughafen (Min.)	25
Bushaltestelle (km)	0,2

U/S-Bahnhof (km)	0,4
Fußweg ÖPNV (Min.)	2
Nächstes Zentrum (km)	1,4
Berlin-Mitte (km)	5
Potsdam-Innenstadt (km)	40
Kindergarten (km)	0,2
Grundschule (km)	0,6
Gymnasium (km)	0,6
Gesamtschule (km)	0,5
Einkaufsmöglichkeit (km)	0,1
Parkanlage/Grünfläche (km)	0,1

## Mikrolage



Flurkarte

Kartenmaterial von Geportal Berlin/Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK-Berlin)

Das Mehrfamilienhaus befindet sich im Reuterziez direkt am Reuterplatz, der mit seiner denkmalgeschützten Grünanlage und dem umliegenden Gründerzeit-Wohgebiet ein Anziehungspunkt für die Bewohner/Besucher des Kiezes ist. Der Standort der Immobilie befindet sich nahezu mittig zwischen dem Treptower Park, dem Görlitzer Park sowie dem Volkspark Hasenheide. Die nächstgelegenen U-Bahnhöfe (ca. 350 m entfernt) sind 'Hermannplatz' und 'Schönleinstraße' (U7 und U8). In fußläufiger Entfernung fahren die Buslinien: M29, M41, 171, 194, N7, N8 und N94. Beliebte Orte in der näheren Umgebung sind noch: Maybachufer bzw. das Paul-Lincke-Ufer am Landwehrkanal, der Weichselplatz mit dem Weigandufer bzw. Kiehlufer. Die nähere Umgebung besticht außerdem durch das reichhaltige Angebot an Restaurants und Cafés. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung bereits vorhanden. Die Lage gehört zu den aufstrebendsten Lagen in Berlin.

## Daten und Fakten

### Finanzielles

Grundsteuer (pro Monat)	€ 360,7
Bewirtschaftungskosten (pro Monat)	€ 6.670,09
Mieteinnahme, nettokalt (pro Monat)	€ 11.763,41
Mieteinnahme (pro Jahr)	€ 141.160,92
Nettorendite (Ist)	2,82 %
Umfeld-Mietsteigerung im Vorjahr	10,78 %
Weiteres Mietsteigerungspotential	ja
Bodenrichtwert (pro m <sup>2</sup> )	€ 1.800
Bodenrichtwert (gemäß Bodenrichtwert)	€ 1.753.200
Kaufpreis, ohne DG-Fläche (pro m <sup>2</sup> )	€ 2.292,95
Kaufpreis, inkl. DG-Fläche (pro m <sup>2</sup> )	€ 1.900
Umfeld-Kaufpreissteigerung im Vorjahr	€ 20,30 %
Miete, durchschnittlich (pro m <sup>2</sup> )	€ 5,39
Mietspanne gemäß Mietspiegel (pro m <sup>2</sup> )	3,53 € bis 7,75 €
Mietspanne bei Neuvermietung (pro m <sup>2</sup> )	10,20 € bis 11,30 €

### Energieausweisangaben

Energieausweis Art	Verbrauch
Energiekennwert	98,00
Warmwasserverbrauch enthalten	ja
Baujahr (Gebäude)	1904
Baujahr (Anlagentechnik)	1997
Energieträger	Öl
Erstelldatum Energieausweis	nach 01.05.2014
Energieausweis gültig bis	24.06.2027
Auftraggeber des Energieausweises	Immobilienmakler
Energieeffizienzklasse	C
Energie-Vergleichswert	Einfamilienhaus energetisch gut modernisiert

### Mehrfamilienhauspezifische Merkmale

Aufteilung in WEG	nein, nicht erfolgt
Abgeschlossenheitsbescheinigung	nicht vorhanden
Verwaltungssituation	Hausverwalter ist beauftragt
Baugenehmigung für Anbau	kein Anbau möglich
Baugenehmigung für DG-Ausbau	Beantragung läuft
Wohnflächenerweiterung durch Balkone	baulich möglich
Freiwerdende Wohnungen	nein
Aktuell leerstehende Wohnungen	nein
Anzahl modernisierte Einheiten	6
Anzahl nicht modernisierte Einheiten	32
BK-Abrechnungspflicht bei Verkauf	bis 31.12. des Vorjahres durch Verkäufer

### Grundbuchangaben

Zuständiges Amtsgericht	Neukölln
Grundbuchblatt	9616
Gemarkung	Neukölln
Flur	105
Flurstück	XXX
Eintragungen im Bestandsverzeichnis	keine Besonderheiten
Eintragungen in Abteilung II	keine

## Grundstücksangaben

Grundstückstyp	Mittelgrundstück
Grundstücksform	rechteckig
Grundstücksbreite (in Metern)	19
Grundstückstiefe (in Metern)	52
Grundstücksfront	19
Baurecht	§ 34 (Nachbarschaft)
Grundstückseinfriedung	Zaun
Ersterschließung	abgeschlossen
Baulasten gemäß Baulastenverzeichnis	keine
Sanierungsgebiet	nein
Altlastenverdachtsfläche	Auskunftseinholung läuft
Baunutzung	Wohngebiet
Bebauungsart	geschlossene Bebauung
Abriss erforderlich	nein
Geschützte Bäume	Ein Laubbaum im 2. Innenhof.
Abwasseranschluss	Öffentliche Kanalisation
Frischwasseranschluss	vorhanden
Stromanschluss	vorhanden
Gasanschluss	vorhanden
Telefonanschluss	vorhanden
Baugenehmigung	Einholung für DG- Ausbau läuft

## Baubeschreibung

Bauphase	fertig gestellt
Bauweise	Massivbauweise
Jahr der letzten Modernisierung	2014
Fassadengestaltung	Putzfassade
Baujahr des Daches	unbekannt
Dachform	Berliner Dach (Satteldach mit Flachdachbereich)
Dacheindeckung	Ziegel
Dachdämmung	nein
Dampfsperre	ist nicht vorhanden
Dachunterspannbahn	ist nicht vorhanden
Dachausbau	baulich möglich
Baujahr der Fenster	unterschiedlich
Material der Fenster	Holzfenster, Doppelverglasung
Fensterfarbe	weiß
Baujahr Hauptbad	1976

### Beschreibung des Hauptbads

Die Bäder sind meist Tageslicht-Bäder und entsprechen, abgesehen von den bereits modernisierten Wohnungen, dem Stand von 1976.

Baujahr der Heizung	1997
Heizungsart	Öl-Heizung
Dämmung der Warmwasserleitungen	teilweise
Lage der Warmwasserversorgung	zentral
Strangsanierung Frischwasser	1976
Strangsanierung Abwasser	1976
Beschreibung der Heizung	Zwei Öl-Tanks mit einem Fassungsvermögen von je 15.000 Liter (Baujahr 1976).
Baujahr der Elektrik	1976 (überwiegend)
FI-Absicherung	nein, nur in den bereits sanierten Wohnungen
Strangsanierung Elektrik	1976 (überwiegend)
Unterkellerung	voll unterkellert
Material der Kelleraußenwände	Backstein- mauerwerk
Kelleraußenwände (cm, bis zu)	77
Kellerabdichtung	Mauersäge- verfahren
Kellerdecke	Gewölbedecke
Material der Geschosswände	Backstein
Material der Innenwände	Backstein
Geschosdecken	Holzbalkendecken
Beschreibung der Fußbodenbeläge in Klärung	
Baulich möglich	
Dachausbau, Balkon(e), Kamin(e)	
Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	Das Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1976 komplett modernisiert. Zuletzt wurden im Jahr 2014 die Kelleraußenwände im Mauersägeverfahren mit Kunststoffblechen komplett neu abgedichtet. Mit der Modernisierung der Wohnungen bei Mieterwechsel wurde bereits begonnen. Vier Wohnungen wurden bereits komplett modernisiert, zwei weitere Wohnungen wurden teilsaniert.
Notwendige Modernisierungen/Erneuerungen	Dacherneuerung und -dämmung (im Zuge des möglichen Dachgeschossausbaus), Erneuerung der Bäder und des Innenausbaus der Wohnungen
Modernisierungsempfehlung	Erneuerung der Fenster sowie der Heizung, (teilweise) Erneuerung der Elektro- und Wasser- bzw. Abwasserinstallation
Kamin	Anschluss- möglichkeit besteht
Gasanschluss	in Klärung

## Sonstiges

Denkmalschutz	nein
Milieuschutz	ja, Milieuschutzgebiet Reuterkiez
Einheiten (insgesamt)	40
Davon Wohneinheiten	38
Davon Gewerbeeinheiten	2
Barrierefreier Zugang	nein
Außenbereich(e)	Gemeinschafts- garten
Haustiere erlaubt	gestattet
Parkplatzsituation	öffentliche Stellplätze
Breitbandanschluss	ja
Breitbandgeschwindigkeit bis (Mbits/s)	200
Winterdienst	über Hausmeister(in)
Waschmaschinenanschluss	(jeweils) in Wohnung
Treppenhausreinigung	über Hausmeister(in)
Hausmeisterservice	Hausmeister wohnt im Objekt
Hausordnung	ja
Abrechnung der Heizkosten	in Klärung
Verteilungsschlüssel für Heizkosten	in Klärung
Abrechnung der Kaltwasserkosten	Abrechnung nach Wohnfläche
Abrechnung der Warmwasserkosten	in Klärung
Heizöljahresverbrauch	in Klärung

## Unsere Finanzierungspartner

Wir unterhalten für Sie Partnerschaften zu kompetenten Ansprechpartnern rund um den Bereich Finanzierung und lassen Sie gerne davon profitieren. Eine Finanzierungsberatung bei unseren Partnern ist für Sie kostenfrei und gibt Ihnen die Möglichkeit herauszufinden, ob sich die Finanzierung Ihrer Wunschimmobilie realisieren lässt bzw. welches Budget Ihnen für die Suche nach einer passenden Immobilie zur Verfügung steht: Hier unsere Partner im Überblick:



Die **Interhyp AG** ist auf private Baufinanzierungen spezialisiert. Das Unternehmen beschäftigt derzeit rund 700 Mitarbeiter, davon über 300 qualifizierte Finanzierungsberaterinnen und -berater. Im Rahmen einer Finanzierungsprüfung vergleicht die Interhyp AG für Sie Angebote von bis zu 300 potentiellen Darlehensgebern. Die Kundenberatung erfolgt persönlich an 48 Standorten in ganz Deutschland.



Die **Hüttig & Rompf AG** ist seit 1988 ein unabhängiger Immobilienfinanzierer. Um Ihnen die für Sie optimale Immobilienfinanzierung zu beschaffen, arbeitet Hüttig & Rompf mit den 80 wichtigsten Banken- und Sparkassen zusammen. Einer der spezialisierten Finanzierungsberater berät Sie auch gerne bei Ihnen zu Hause.

Falls Sie sich zunächst einmal selbst einen ersten Überblick über Ihre Finanzierungsmöglichkeiten verschaffen möchten, haben wir für Sie auf unserer Internetseite einige Finanzierungsrechner zusammengestellt. **Hier mehr dazu.**

## Widerrufsbelehrung für Verbraucher

### Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, estateMoments GmbH, Herrn René Atz-Asen, Schäferstraße 20, 14109 Berlin, Telefax: 030-200044198, Email: berlin@estate-moments.de, mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben, im Einzelfall z.B. bei der Übersendung von Objektunterlagen), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

### Vergütung bei sofortiger Leistung

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht. **(Ende der Widerrufsbelehrung)**

---

### Muster- Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

An: estateMoments GmbH, Herrn René Atz-Asen, Schäferstraße 20, 14109 Berlin, Telefax: 030-200044198, Email: berlin@estate-moments.de

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (\*) den von mir/uns (\*) abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung:

Bestellt am (\*)/erhalten am (\*): \_\_\_\_\_  
 Name des/der Verbraucher(s): \_\_\_\_\_  
 Anschrift des/der Verbraucher(s): \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

\_\_\_\_\_  
 Datum

(\*) Unzutreffendes streichen.

## Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

Die im Folgenden genannten Allgemeinen Geschäftsbedingungen werden zwischen Auftragnehmer und Auftraggeber als Grundlage für die Zusammenarbeit (zusätzlich zu allen sonstigen Vereinbarungen) vereinbart.

### § 1 Doppeltätigkeit

Der Eigentümer der Immobilie hat uns mit dem Vertrieb beauftragt. Der Auftragnehmer ist berechtigt, sowohl für die Verkäufer- als auch für die Käuferseite uneingeschränkt vermittelnd provisionspflichtig tätig zu werden.

### § 2 Auftragsgegenstand

Gegenstand des Auftrags ist der Nachweis und/oder die Vermittlung zu der jeweiligen Vertragsgelegenheit. Im Erfolgsfall ist vom Auftraggeber eine Provision in unten genannter Höhe zu bezahlen.

### § 3 Pflichten des Auftragnehmers, Angebotsinhalt

Der Auftragnehmer bearbeitet den aus dieser Vereinbarung resultierenden Auftrag mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes fachgerecht. Der Auftragnehmer behandelt die ihm zur Verfügung gestellten Informationen vertraulich und übermittelt diese ausschließlich an empfangsberechtigte Immobilieneigentümer. Die Angebotsinformationen zur Immobilie erhält der Auftragnehmer vom jeweiligen Eigentümer oder Dritten. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Angaben übernimmt der Auftragnehmer keine Haftung. Sämtliche Angebote sind freibleibend, Zwischenverkauf bzw. -vermietung bleiben vorbehalten. Verbindliche Zusagen des Auftragnehmers zur Vertragsgelegenheit bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

### § 4 Pflichten des Auftraggebers, Weitergabeverbot

Der Auftraggeber hat sämtliche Informationen zur Verfügung zu stellen, welche für den Abschluss eines Hauptvertrages relevant sind. Der Auftraggeber behandelt die Angebote und Informationen des Auftragnehmers vertraulich, eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Für den Fall der Weitergabe und einen daraus resultierenden Vertragsschluss durch den Dritten, ist der Auftraggeber ebenfalls provisionsverpflichtet. Ist die Weitergabe der Angebotsinformationen bereits bei Angebotseinholung beabsichtigt, hat der Auftraggeber unverzüglich mitzuteilen, an wen die Weitergabe erfolgen soll. Eine darüber hinaus gehende Weitergabe ist ausschließlich nach vorheriger schriftlicher Zustimmung durch den Auftragnehmer erlaubt. Der Auftraggeber wird den Auftragnehmer unverzüglich über den Abschluss

eines Hauptvertrages für eine vom Auftragnehmer nachgewiesene oder vermittelte Vertragsgelegenheit informieren, ihm die Höhe des Kaufpreises nennen und eine Kopie des Vertrages übersenden.

### § 5 Provisionshöhe

Die Provisionshöhe bemisst sich wie folgt:

#### Bei Verkauf:

7,14 % des Kaufpreises, inkl. 19 % Umsatzsteuer

#### Bei Vermietung:

2,38 Nettokaltmieten, inkl. 19 % Umsatzsteuer

### § 6 Provisionsanspruch und Fälligkeit

Die Provision wird jeweils bei Abschluss des Hauptvertrages zur Zahlung fällig.

Ein Provisionsanspruch entsteht insbesondere auch dann, wenn der Hauptvertrag a) erst nach Ablauf des Verkäuferauftrags mit einer vom Auftragnehmer noch während der Laufzeit des Maklervertrages nachgewiesenen oder vermittelten Vertragsgelegenheit zustande kommt oder b) zu anderen als den angebotenen Bedingungen geschlossen wird, sofern der wirtschaftliche Erfolg nicht wesentlich von dem Angebot des Auftragnehmers abweicht.

### § 7 Haftungsbeschränkung

Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen, ausgenommen der Schaden wurde a) vom Auftragnehmer oder dessen gesetzliche Vertreter und Erfüllungsgehilfen vorsätzlich bzw. grob fahrlässig verursacht, b) ist durch Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit entstanden, c) durch die Verletzung von Vertragspflichten ausgelöst, die für das Vertragsziel unverzichtbar waren oder d) dadurch ausgelöst, dass der Auftragnehmer die Garantie für eine bestimmte Eigenschaft bzw. Leistung übernommen hat.

### § 8 Salvatorische Klausel und Gerichtsstand

Ist der Auftraggeber Kaufmann oder unterhält er keinen Wohnsitz in Deutschland, gilt als Gerichtsstand und Erfüllungsort der Geschäftssitz des Auftragnehmers. Es gilt ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Sollte eine der vorstehenden Klauseln ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt.