

WOHNEN AM NÖLDNERPARK





Exklusive City Center Apartments & Stadtvillen

4 luxuriöse Stadtvillen – 22 exklusive Apartments für Familien oder Singles

elegante, zeitgenössische Architektur mit großzügigen Grundrissen und moderner Ausstattung

fußbodenheizung und -kühlung für ein ganzjährig angenehmes Raumklima

Grünanlage mit Spielplatz und private Gärten

bodentiefe Fenster, Eichenparkettboden und Natursteinfliesen

50% der Einheiten sind barrierefrei



Berlin Lichtenberg



Mit unseren sechs luxuriösen Apartmenthäusern schließen wir eine der letzten verbliebenen Gebäudelücken im angesagten Berliner Stadtteil Lichtenberg.

Dieser Kiez – angrenzend an die Szene-Bezirke Friedrichshain, Kreuzberg und Neukölln – überzeugt nicht nur durch seine charmanten alten Industriebauten, in denen Kreative ihren Traum leben können, auch für junge Familien hat der Bezirk einiges zu bieten.

Die Rummelsburger Bucht lädt zu einem Spaziergang oder einer Bootsfahrt auf der Spree ein. Die idyllische Lage nahe des Wassers bietet eine Wohnqualität, die so in der Innenstadt ihres gleichen sucht. Auch Berlins berühmte Club- und Barszene befindet sich unmittelbarer Nähe. Neben der hohen Dichte an Grünflächen überzeugt Ihr neues Zuhause durch eine ideale Nahversorgung und ein gastronomisch gut erschlossenes Umfeld. Kindergärten und Schulen liegen in Gehweite.

Den S-Bahnhof Nöldnerplatz erreichen Sie fußläufig in 5 Minuten. Von dort aus sind Sie innerhalb kürzester Zeit im Stadtzentrum und am Flughafen.

Entfernungen: Innenstadt (Alexanderplatz): 18min, Flughafen (BER): ~20min, Shopping Mall: 16min, Parks/ Naherholung: 3min, Rummelsburger Bucht (See): 14min

Fischerstr. 5-6

10317 Berlin



Alles da!

Bäcker (2min), Bus (2min) Parks/Naherholung (3min), S-Bahn (350m)

Restaurants/Bars (600m), Supermarkt (800m)



Vorderhaus

Grundstück Details

Grundstücksgröße: 1.550 m²

Gesamtwhonfläche: 2.622 m²

Ein Minimum an tragenden Innenwänden macht eine individuelle Grundrissgestaltung für den Eigentümer sowie die Zusammenlegung zweier Einheiten auf einer Etage möglich.

Fischerstr.5

Baubeginn: I 2021

Fertigstellung: III 2022

Fischerstr.6

Baubeginn: IV 2020

Fertigstellung: IV 2021

Nr.	Lage	Zimmer	Nutzfläche m ²	Balkone / Terrasse m ²	Gesamtfläche m ² *
Fischerstr.5-6					
01	EG rechts	2	74,28	35,00	94,78
02	EG links	2	45,82	17,00	57,32
03	1. OG rechts	2	74,28	3,52	79,02
04	1. OG links	3	73,82	3,52	78,58
05	2. OG rechts	4	111,77	7,18	118,36
06	2. OG links	2	34,32	-	37,32
07	3. OG rechts	4	111,77	7,18	118,36
08	3. OG links	2	34,32	-	37,32
09	4. OG rechts	4	111,77	7,18	118,36
10	4. OG links	2	34,32	-	37,32
11	DG	4	128,60	14,44	138,82
Gartenvillen					
A	Gartenvilla rechts	4	183,50	67,20	202,10
B	Gartenvilla links	5	185,40	67,20	204,00

* HAFTUNGSAUSSCHLUSS: Alle Berechnungen sind Schätzungen und können bis zu 2% abweichen. Die Grundfläche wird nach der deutschen Industrierordnung Nr. 277 (DIN 277) berechnet. Balkone, Terrassen und Kellerflächen werden mit 50% ihrer Fläche zur Gesamtfläche anerkannt, Balkone im 5. Stock mit 75% ihrer Fläche.

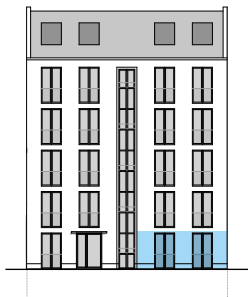




Vorderhaus (Rückseite)

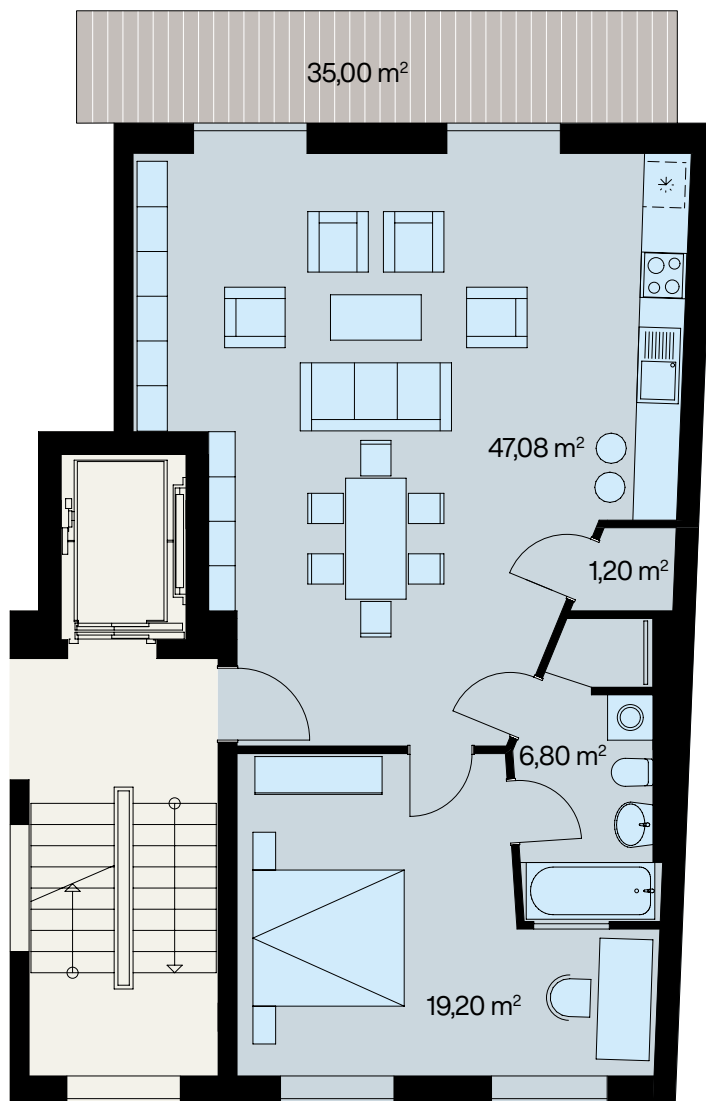


Stadtvilla

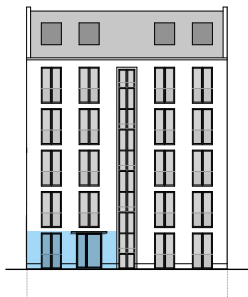


Grundriss Apartment 01

EG Rechts

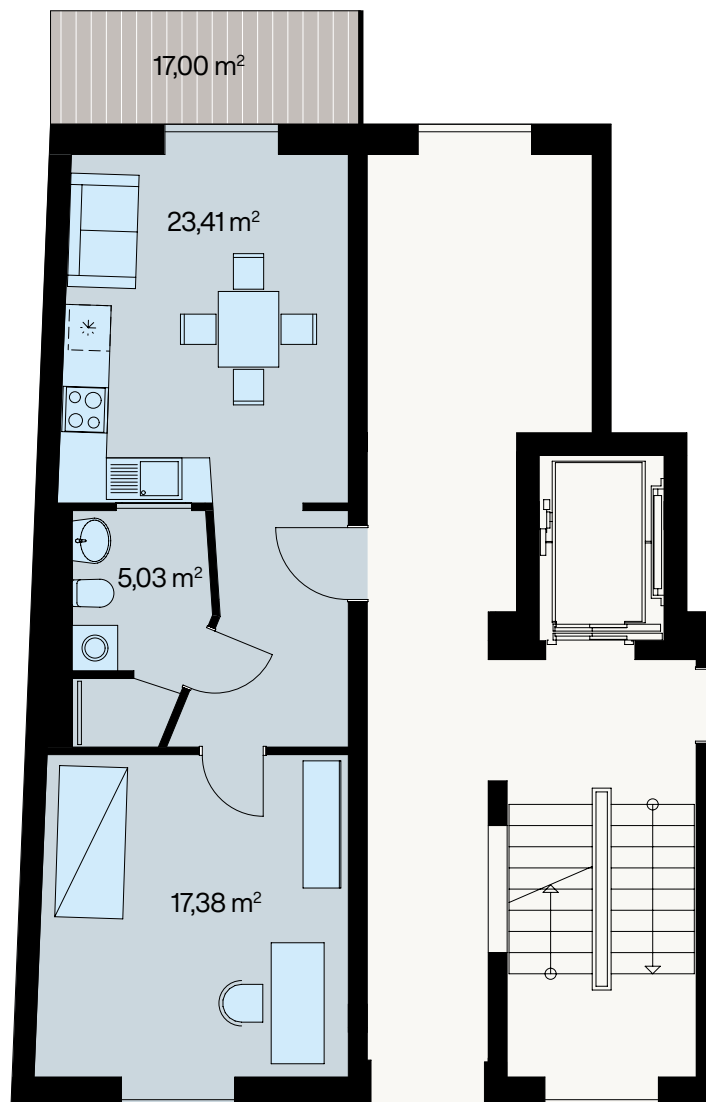


Wohnen, Kochen	47,08 m ²
Abstellraum	1,20 m ²
Bad/WC	6,80 m ²
Schlafen	19,20 m ²
Innen Gesamt	74,28 m²
Terrasse (50%)	35,00 m ²
Keller (50%)	6,00 m ²
Außen Gesamt	41,00 m²
Gesamt	94,78 m²

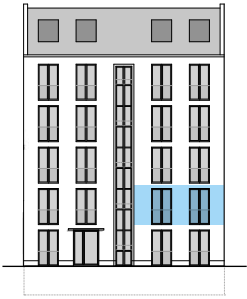


Grundriss Apartment 02

EG Links

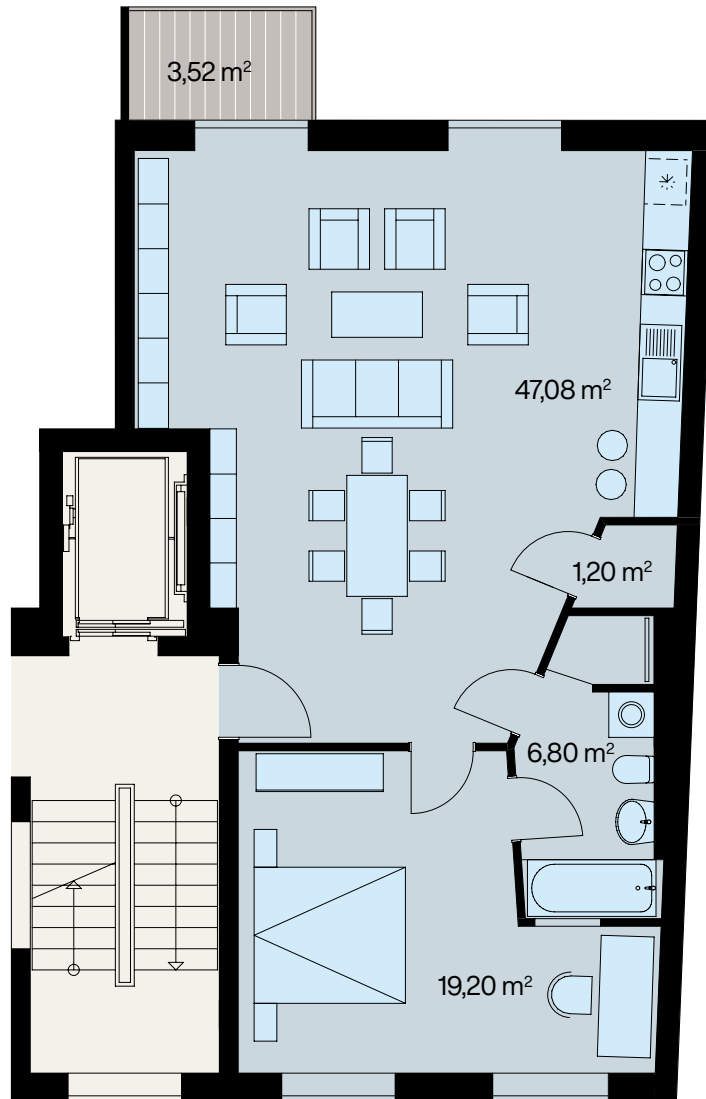


Wohnen, Kochen	23,41 m ²
Bad/WC	5,03 m ²
Schlafen	17,38 m ²
Innen Gesamt	45,82 m²
Terrasse (50%)	17,00 m ²
Keller (50%)	6,00 m ²
Außen Gesamt	23,00 m²
Gesamt	57,32 m²

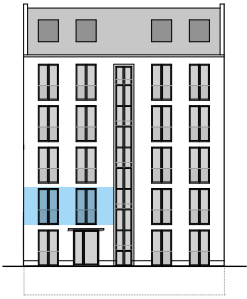


Grundriss Apartment 03

1. OG Rechts

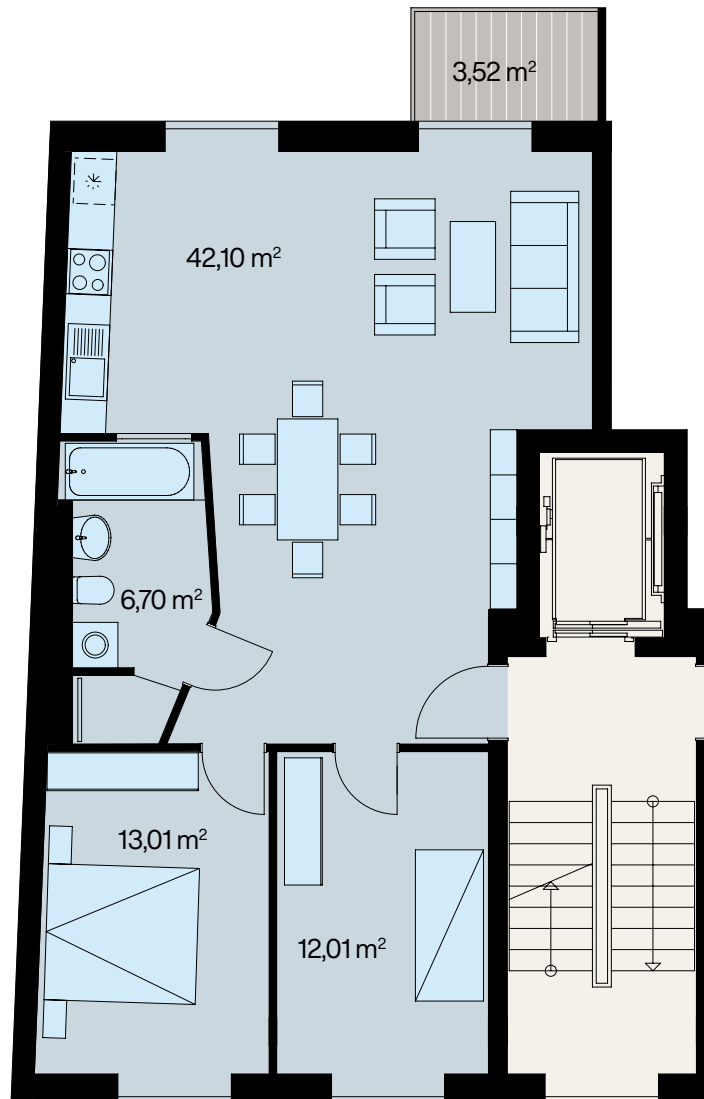


Wohnen, Kochen	47,08 m ²
Abstellraum	1,20 m ²
Bad/WC	6,80 m ²
Schlafen	19,20 m ²
Innen Gesamt	74,28 m²
Balkon (50%)	3,52 m ²
Keller (50%)	6,00 m ²
Außen Gesamt	9,52 m²
Gesamt	79,02 m²

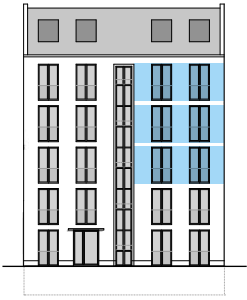


Grundriss Apartment 04

1. OG Links



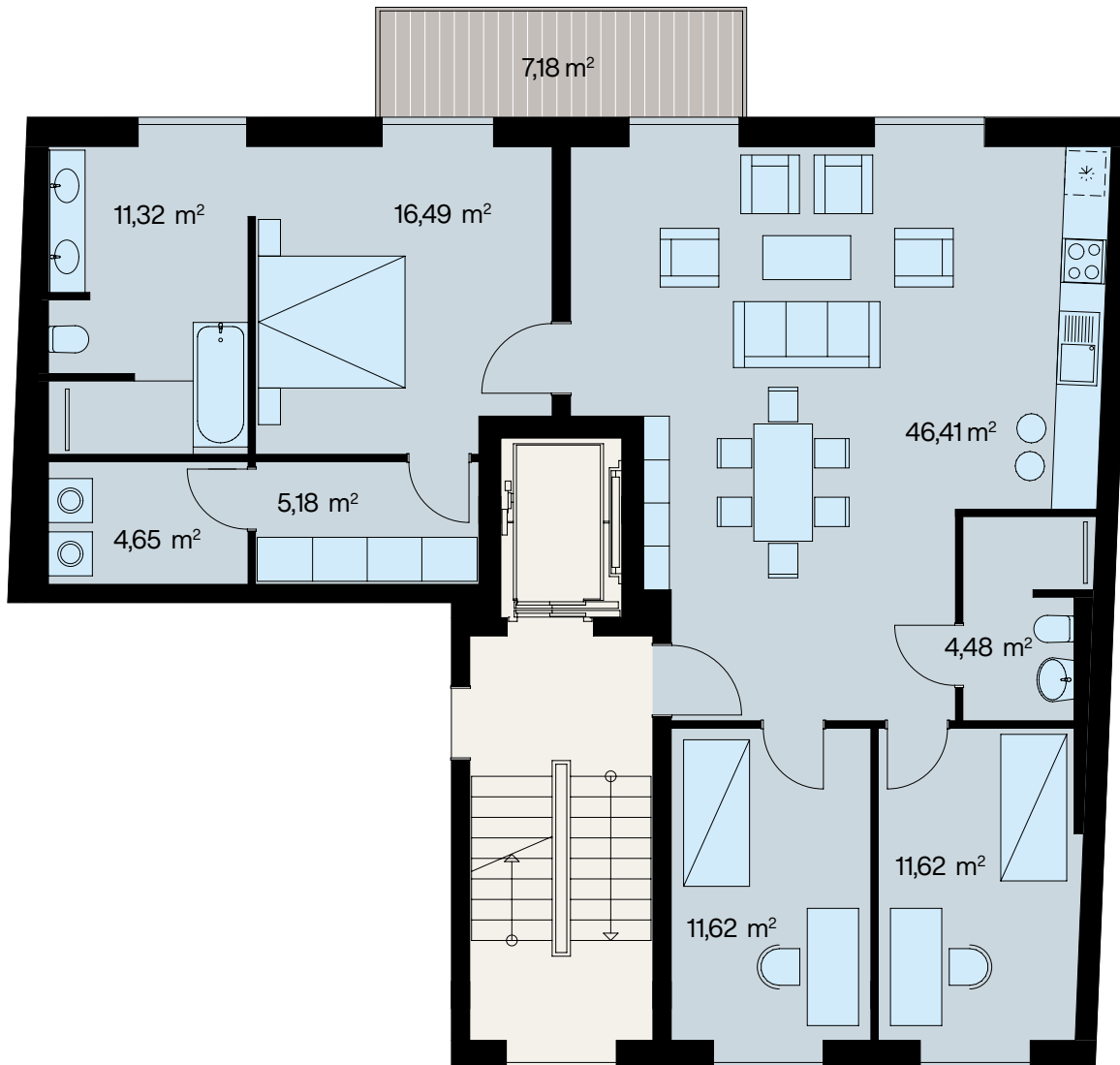
Wohnen, Kochen	42,10 m ²
Bad/WC	6,70 m ²
Schlafen	13,01 m ²
Kind	12,01 m ²
Innen Gesamt	73,82 m²
Balkon (50%)	3,52 m ²
Keller (50%)	6,00 m ²
Außen Gesamt	9,52 m²
Gesamt	78,58 m²



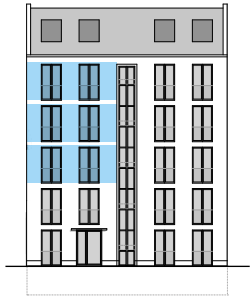
Grundriss

Apartments 05, 07, 09

2/3/4 OG Rechts



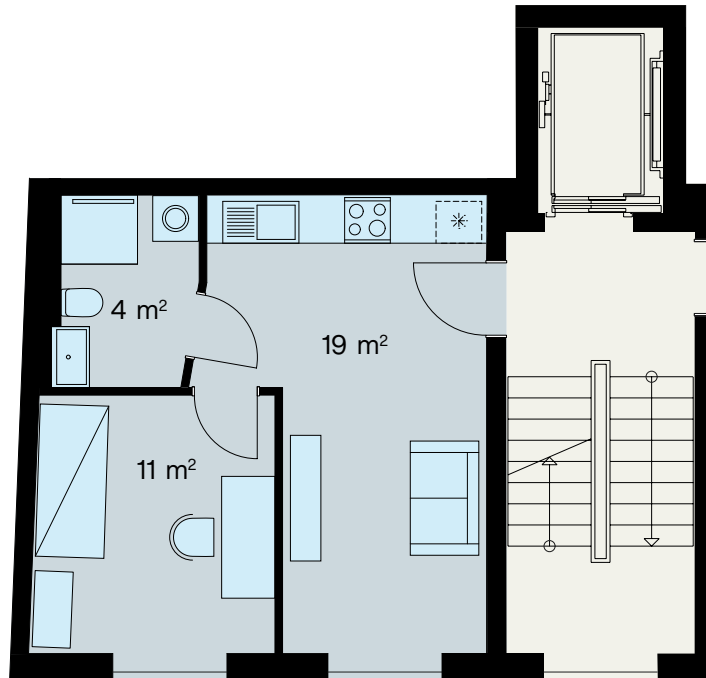
Wohnen, Kochen	46,41 m ²
Bad/WC I	4,48 m ²
Kind I	11,62 m ²
Kind II	11,62 m ²
Schlafen	16,49 m ²
Bad/WC II	11,32 m ²
Ankleide	5,18 m ²
Wäsche	4,65 m ²
Innen Gesamt	111,77 m²
Balkon (50%)	7,18 m ²
Keller (50%)	6,00 m ²
Außen Gesamt	13,18 m²
Gesamt	118,36 m²



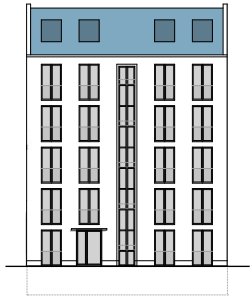
Grundriss

Apartments 06, 08, 10

2/3/4 OG Links

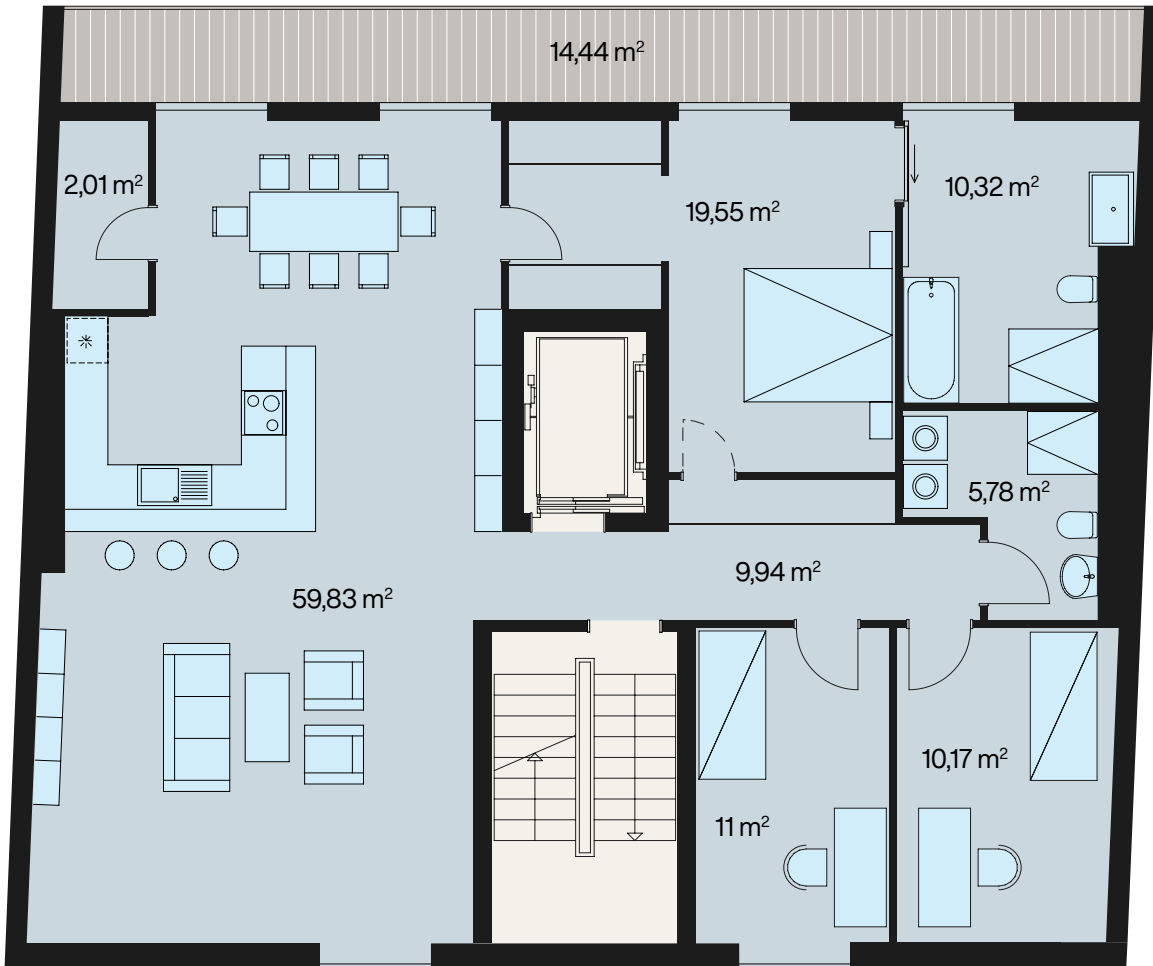


Wohnen, Kochen	19,00 m ²
Zimmer	11,00 m ²
Bad/WC	4,00 m ²
Innen Gesamt	34,00 m²
Keller (50%)	6,00 m ²
Außen Gesamt	6,00 m²
Gesamt	37,00 m²



Grundriss Apartment 11

DG

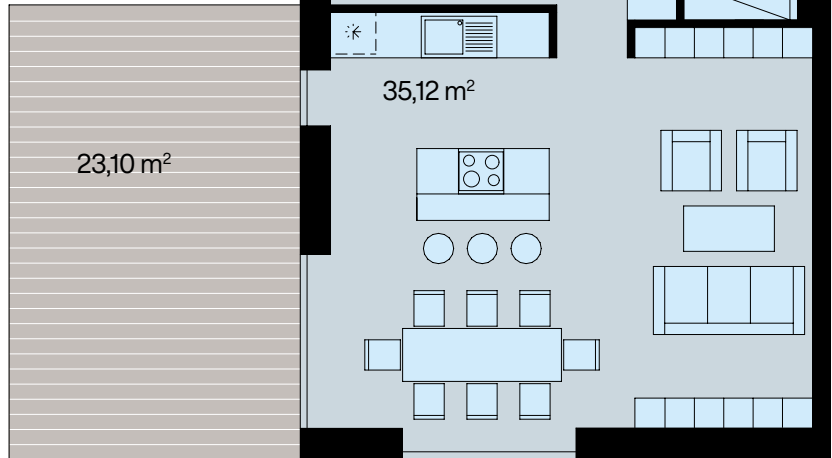


Wohnen	59,83 m ²
Abstellraum	2,01 m ²
Schlafen	19,55 m ²
Bad I	10,32 m ²
Bad II	5,78 m ²
Kind I	11 m ²
Kind II	10,17 m ²
Flur	9,94 m ²
Innen Gesamt	128,60 m²
Dachterasse (50%)	14,44 m ²
Keller (50%)	6 m ²
Außen Gesamt	10,22 m²
Gesamt	138,82 m²





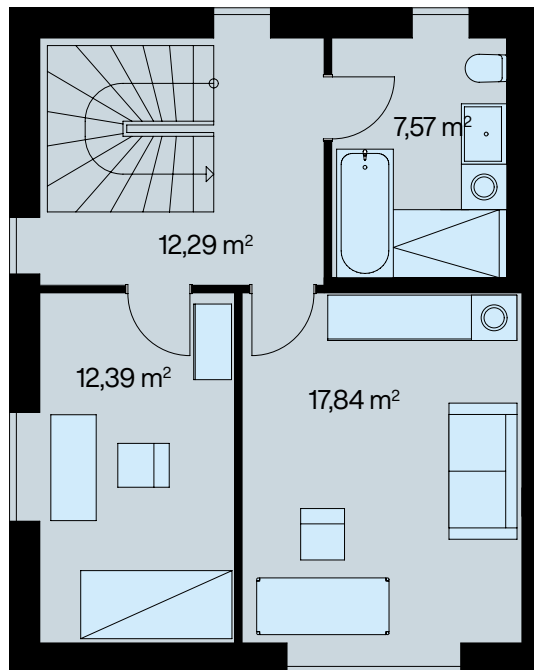


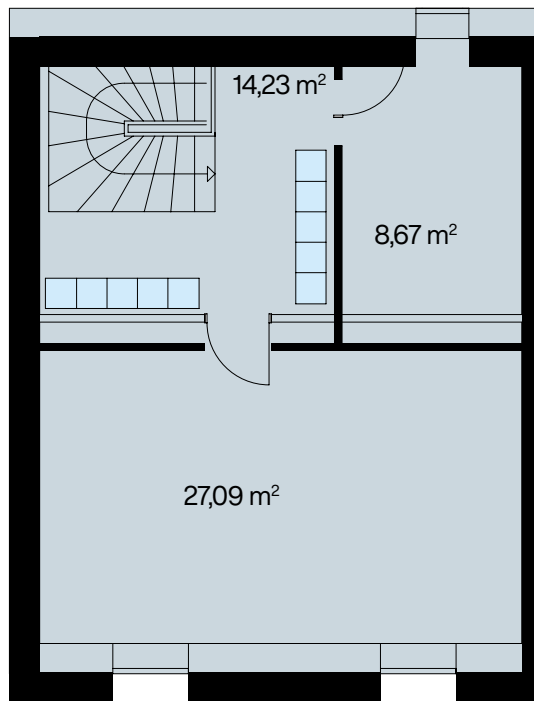
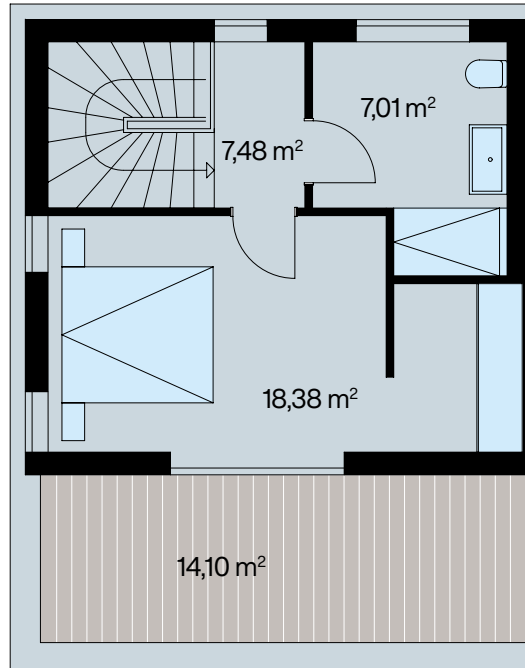


Grundrisse

Stadtvilla A (Rechts)

Flur, Treppe	11,30 m ²
Wohnen, Kochen	35,12 m ²
Bad/WC	4,13 m ²
EG Gesamt	50,55 m²
Flur, Treppe	12,29 m ²
Kind	12,39 m ²
Arbeiten	17,84 m ²
Bad/WC	7,57 m ²
1. OG Gesamt	50,09 m²

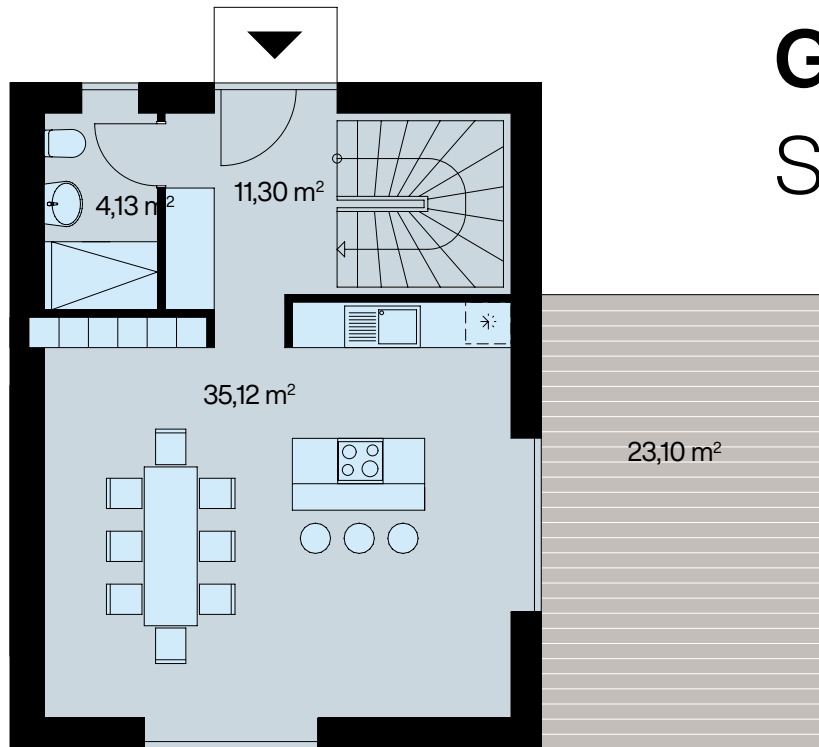




Grundrisse

Stadtvilla A (Rechts)

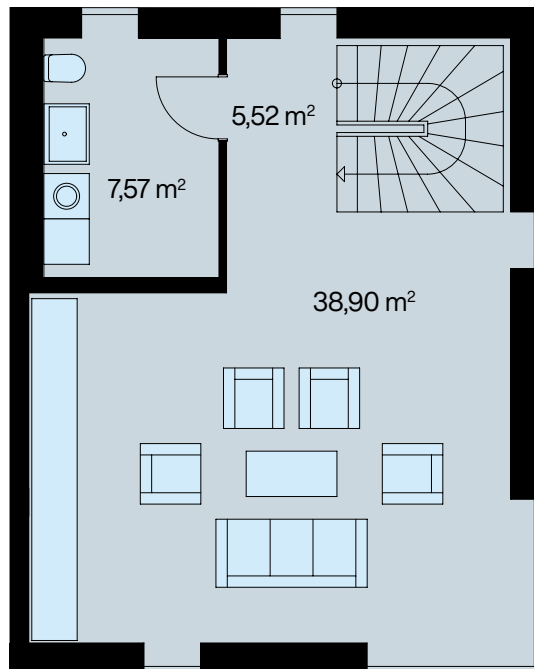
Flur, Treppe	7,48 m ²
Schlafen	18,38 m ²
Bad/WC	7,01 m ²
DG Gesamt	32,87 m²
Flur, Treppe	14,23 m ²
Haustechnik	8,67 m ²
Hobby	27,09 m ²
UG Gesamt	49,99 m²
Innen Gesamt	183,50 m²
Gartenterrasse (50%)	23,10 m ²
Dachterrasse (50%)	14,10 m ²
Privatgarten (0%)	30,00 m ²
Außen Gesamt	67,20 m²
Gesamt	202,10 m²

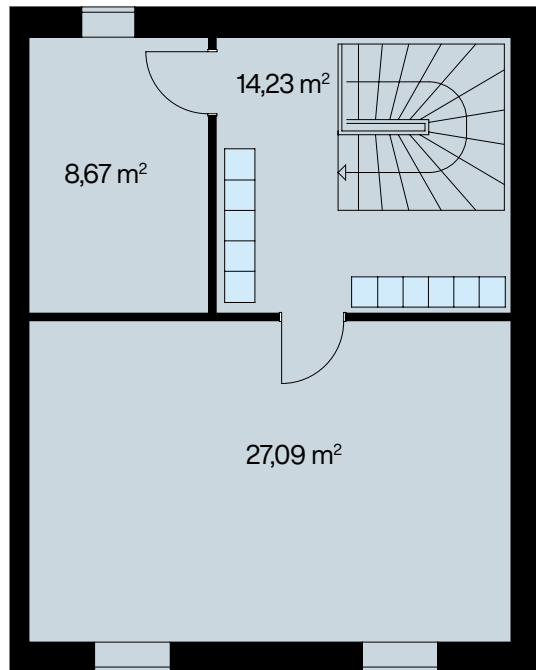
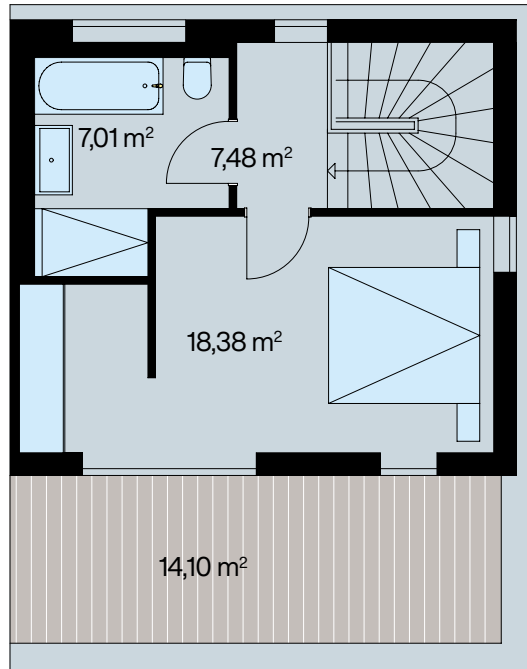


Grundrisse

Stadtvilla B (Links)

Flur, Treppe	11,30 m ²
Wohnen, Kochen	35,12 m ²
Bad/WC	4,13 m ²
EG Gesamt	50,55 m²
Wohnen	38,90 m ²
Treppe	5,52 m ²
Bad/WC	7,57 m ²
1. OG Gesamt	51,99 m²





Grundrisse

Stadtvilla B (Links)

Flur, Treppe	7,48 m ²
Schlafen	18,38 m ²
Bad/WC	7,01 m ²
DG Gesamt	32,87 m²
Flur, Treppe	14,23 m ²
Haustechnik	8,67 m ²
Hobby	27,09 m ²
UG Gesamt	49,99 m²
Innen Gesamt	185,40 m²
Gartenterrasse (50%)	23,10 m ²
Dachterrasse (50%)	14,10 m ²
Privatgarten (0%)	30,00 m ²
Außen Gesamt	67,20 m²
Gesamt	204,00 m²



Ausstattung

Die 22 luxuriösen Apartments für Singles und Familien in moderner zeitloser Architektur lassen den Traum vom Eigenheim wahr werden. Bodentiefe, isolierverglaste Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume. Gut geschnittene Grundrisse bieten Raum für unterschiedliche Wohnformen. Ein Minimum an tragenden Innenwänden macht eine individuelle Grundrissgestaltung möglich.

Die Wohnungen sind mit hochwertigem Echtholzparkett und einer individuell regelbaren Fußbodenheizung und -kühlung ausgestattet. Die Bäder überzeugen durch hochwertigem Natursteinfliesen und moderne Innengestaltung namhafter Anbieter.

Unbeschwerte, generationenfreundliche Mobilität bis vor die Wohnungstür wird im vorderen Apartmenthaus durch einen Lift gewährleistet. Barrierefreies Wohnen ist in vielen Apartments möglich.

Der Keller ermöglicht mit seinen privaten Abstellflächen eine sichere Lagerung und bietet genug Platz für das Abstellen von Fahrrädern. Einige Wohneinheiten verfügen außerdem über einen praktischen Hauswirtschaftsraum.

Jede Einheit verfügt über eine großzügige Terrasse oder Balkon. Auf dem Grundstück bieten Grünflächen mit einem Spielplatz für Kinder und Privatgärten eine Oase, die zum Entspannen und Verweilen einlädt.





Provision

Unser Angebot ist provisionspflichtig.

Vom Käufer und Verkäufer sind jeweils 3,57 % inkl. Mehrwertsteuer vom beurkundeten Kaufpreis bei der Beurkundung eines Kaufvertrages an uns zu zahlen.

Es gelten unsere nachfolgenden allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Rechtsbelehrung

Unsere nachstehenden Geschäftsbedingungen werden zusammen mit der Exposébeschreibung Bestandteil der beidseitigen Vereinbarungen.

§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 AN Grundbesitz 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 des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit des Auftraggebers führt.

§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 innerhalb von 10 Werktagen nach wirksamem Vertragsschluss und Rechnungslegung durch den Makler fällig. 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.

§4 Provisionspflicht für nachfolgende Verträge

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

§5 Vorkennntnis

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

§6 Vertragsschluss und Vertragsverhandlung

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, den Makler bei Verhandlungen mit dem von der AN Grundbesitz GmbH 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 von uns 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.

Widerrufsformular

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

AN Grundbesitz GmbH
Unter den Eichen 101
12203 Berlin

Telefon: +49 30 8972 7797
Telefax: +49 30 8418 6824
E-Mail: info@an-grundbesitz.de

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

Bestellt am (*)/erhalten am (*) _____

Name des/der Verbraucher(s) _____

Anschrift des/der Verbraucher(s) _____

Datum _____

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

Impressum

Vertrieb:

AN Grundbesitz GmbH
Unter den Eichen 101
12203 Berlin



Handelsregister: HRB 178086 B Registergericht: AG Charlottenburg
Vertreten durch: Sun Hee Kim-He

Kontakt

Telefon: +49 30 8972 7797
Telefax: +49 30 8418 6824
E-Mail: info@an-grundbesitz.de

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27 a Umsatzsteuergesetz:
DE815812333

Aufsichtsbehörde
Bezirksamt Berlin Steglitz-Zehlendorf
Ordnungsamt Berlin Steglitz-Zehlendorf
Unter den Eichen 1
12203 Berlin

Bauherr:

HEMEGA Bauconcept GmbH
Unter den Eichen 101
12203 Berlin

