

Die Zeit für Ihre Entscheidung? Jetzt!



## Die Zinsen steigen – kann ich mir Eigentum dann noch leisten?

Eine wichtige Frage, weil mehr noch als an Baupreisen die Immobilienkaufkraft vom Zinsniveau und der Angst vor Inflation abhängen kann. Tatsächlich sind die historisch niedrigen Zinsen in den letzten Tagen leicht gestiegen. Unsicherheit macht sich breit, ob Zinsen nun nachhaltig steigen werden. Von den Zinsen hängt ganz wesentlich ab, ob eine Immobilie bezahlbar ist. Der Unterschied von 4 % zu 2,4% an Zinsen bedeutet eine Veränderung der Immobilienkaufkraft um nahezu 50%. Angenommen ich verfüge über € 100.000 Eigenkapital. Bei 2,4% Zinslast und 1% Tilgung kann ich mir mit € 1.000 monatlich Zins und Tilgung eine € 450.000 Immobilie leisten. Bei 4% Zins und 1% Tilgung sinkt meine Immobilienkaufkraft auf nur noch € 340.000.

Meine Traumimmobilie in der City ist in Gefahr wenn die Zinsen steigen! Kommen dann noch Inflationsängste hinzu, welche die Immobilienpreise weiter befördern und die Baupreise?

Es ist eine gute Zeit um eine Entscheidung zu fällen, eine Entscheidung für meine Immobilie.

Sehen Sie sich das Angebot auf den folgenden Seiten

genau an, wir stellen Ihnen interessante Baugruppen, Objekte von Privat und von Bauträgern vor. Dies sind bestehende Objekte, Objekte, die in Kürze bezugsfertig werden und Projekte in Planung, Einzug Ende 2013, Mitte 2014. Es ist ein Auszug aus unserem Angebot. Wir beraten Sie gern.



Potsdamer Platz 10 · Haus 2, 5. OG  
10785 Berlin  
Tel.: 030 - 300 11 46 21  
Fax: 030 - 300 11 45 20  
info@adorable-immobilien.de  
www.adorable-immobilien.de

Objekt-Nr. 5284



### Unvereinbares kombiniert – City und Dorf mitten im Grünen

Berlin - Kaulsdorf	Preis: 376.025,00 €
Anzahl Zimmer: 4	Preis/m <sup>2</sup> : 2.500,00 €
Wohnfläche: 150,41 m <sup>2</sup>	Provision: keine!

Wie wäre es mit einem **Denkmal – AfA nach §§ 7i, 10f EStG** in Höhe von ca. 60 % der Investition – in Berlin Kaulsdorf. In einem Angerdorf mitten in Berlin, 20 S- oder U-Bahnminuten von der Friedrichstraße/Hackescher Markt und dem Alexanderplatz/Potsdamer Platz entfernt wird in einer Baugruppe ein Vierseitenhof zu einem prächtigen in den Ort integrierten Ensemble umgebaut.

Hier, im Tal der Wuhle, im Grünen und in der Stadt gibt es im historischen, ruhigen Ambiente auch noch das passende **Stadthaus für Sie** als Eigennutzer - in 3 Varianten und als Eck- oder Mittelhaus - einziehen können Sie zum Jahresbeginn 2014.

Objekt-Nr. 5156



### Begehrtes Friedrichshain/Nähe Prenzlauer Berg: Neubau mit TOP -Ausstattung

Berlin - Friedrichshain	Preise: 245.000 - 570.000 €
Anzahl Zimmer: 3 - 6	Preise/m <sup>2</sup> : 2.840 - 3.631 €
Wohnflächen: 88 - 163 m <sup>2</sup>	Provision: 5% zzgl. MwSt.

Hochwertiges Neubauprojekt mit stilvollen Bädern, teilweise Kaminanschluss usw. im begehrten Friedrichshain. Balkone/Loggien, Tiefgaragenstellplätze, Fußbodenheizung, etc.. Bsp.: Maisonette-Apartment, 112 m<sup>2</sup>, 4 Zimmer - 334.880 €

Objekt-Nr. 5035



### Künstlerhaus mit 100m<sup>2</sup> und großem Grundstück – ruhig in Müggelheim-Köpenick

Berlin - Köpenick	Preis: 160.000 €
Anzahl Zimmer: 3	Grundstück: 1.200 m <sup>2</sup>
Wohnfläche: 100 m <sup>2</sup>	Provision: 7,14 incl. MwSt.

Wunderschön von Wald umrandetes Wohngebiet mit hübschen Einfamilienhäusern. Es können aus 1.200 m<sup>2</sup> auch 2 Parzellen in etwa gleicher Größe entstehen. Bebauung mit einem EFH auf dem vorderen Grundstück an der Straße und auf dem Mittleren im Bestand oder Neubau ist möglich.

Objekt-Nr. 5334



### Schmuckstück im Grünen – Einfamilienhaus in Eggersdorf/Petershagen

Petershagen/Eggersdorf	Preis: 360.000€
Anzahl Zimmer: 5	Grundstück: 931 m <sup>2</sup>
Wohnfläche: 143,5 m <sup>2</sup>	Prov.: 7,14% incl. MwSt.

Sehr gepflegtes und komfortables Einfamilienhaus in sehr schöner Lage und angenehmer ruhiger Nachbarschaft. Mit offener Küche, Fußbodenheizung, Sauna, Kamin, Terrasse und Gartenhaus.

Objekt-Nr. 5000



### Eigentum mit grünem Waldblick – Erstbezug in Charlottenburg-Westend

Berlin - Charlottenburg	Preis: 146.362- 370.386€
Anzahl Zimmer: 2 - 5	Preis/m <sup>2</sup> : 2.490 - 2.890€
Wohnflächen: 46 - 154m <sup>2</sup>	Provision: keine!

Erstbezug: 2-5-Zimmer-Wohnungen und Penthäuser im grünen Charlottenburg-Westend nahe Wasser und Grunewald.  
Bsp.: 4-Zimmer Penthouse mit Fahrstuhl, 154,14 m<sup>2</sup> - 383.808,60€

Objekt-Nr. 5260



### Wunderschöne, repräsentative Villa in der Toscana - Santa Caterina di Cortona

Italien - Toscana	Preis: 1.800.000 €
Anzahl Zimmer: 15	Grundstück: 10.000 m <sup>2</sup>
Wohnfläche: 480 m <sup>2</sup>	Provision: 5% zzgl. MwSt.

Toskanisches Landhaus mit dem unwiderstehlichen Charme des 19. Jahrhunderts. Eine Villa sowie 3 Nebengebäude (Limonaia, klimatisiertes Gästeloft, Backhaus). Zuverlässiges, langjährig erprobtes Personal für Haus und Park stehen zur Verfügung.

Objekt-Nr. 5330



### historischer Berliner Vierseitenhof im zentrumsnahen Landschaftsschutzgebiet

Berlin - Kaulsdorf	Preis: 269.368,00 €
Anzahl Zimmer: 5	Preis/m <sup>2</sup> : 2.200,00 €
Wohnfläche: 122,44 m <sup>2</sup>	Provision: keine!

Spannender Grundriss in Reihenhaus der „Baugruppe D29“, Bauende voraussichtlich 2014

## Aktuelles aus den Baugruppen

Objekt-Nr. 5314	<b>Kern-Wilmersdorf, selbst planen, provisionsfrei!</b>	
	<b>Individuell leben – 24 neue Wohnungen</b>	
	Berlin - Wilmersdorf	Preis: 232.000 - 348.000 €
	Anzahl Zimmer: 2 - 4	Preis/m <sup>2</sup> : 2.900 - 3.400€
	Wohnflächen: 80 - 120 m <sup>2</sup>	Provision: keine!
	Es entstehen 24 Wohnungen auf einem fast 1.800m <sup>2</sup> großen Grundstück in Ost-Westausrichtung. Planen Sie Ihren Grundriss nach Ihren Wünschen selbst. Bsp.: 100m <sup>2</sup> , 3.OG, 3 Zi. – 290.000€	

### Kreuzberg; Kreuzbergstraße 47, Kirchenumbau

Die Baugruppe hat sich begründet. Es sind von 9 Wohnungen bereits 6 belegt. 1 Wohnung ist reserviert, 2 Wohnungen sind noch zu haben. 2 Galeriewohnungen im 6m hohen Kirchenschiff warten auf den (Wohn-) Liebhaber. Zusammen haben die beiden, zusammenlegbare Wohnungen rd. 332m<sup>2</sup>, etwas asymmetrisch geteilt sind es 175m<sup>2</sup> und 157m<sup>2</sup> Wohnungen. Die reservierte aber noch nicht belegte Erdgeschoßwohnung mit Vorgarten und Garten verfügt über ca. 194m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Wann spare ich die Grunderwerbsteuer auf den Baukörper, zahle Grunderwerbsteuer also nur auf das Grundstück?

Eine sehr gute Aussicht, **die Grunderwerbsteuer auf den Baukörper nicht zahlen** zu müssen hat wohl vor allem derjenige welcher schon beim Grundstückserwerb dabei ist. Diese Möglichkeit bieten wir in 2 neuen Baugruppen, nämlich Bielefelder Straße 14, Wilmersdorf und Dorfstraße 29, Kaulsdorf – beide nachstehend kurz vorgestellt.

**Im Angerdorf von Berlin-Kaulsdorf**, im breiten, grünen und ruhigen Wuhletal belegen, entstehen auf ca. 22.000m<sup>2</sup> 24 Wohneinheiten, davon 16 Stadthäuser und 8 Wohnungen. Eingepasst in die wundervoll erhaltene Struktur des Dorfes finden Sie eine ländliche Idylle mitten in der Stadt. In selbst gemessenen 21 Minuten sind Sie wahlweise mit S- und U-bahn am Alexanderplatz oder in der Friedrichstraße. Wo sonst wollen Sie Ihren Lebensabend verbringen? Wie sonst sollen Kinder behütet aufwachsen? Besuchen Sie uns in Kaulsdorf, Dorfstraße 29, jeden Mittwoch von 16-19 Uhr oder Sonntag von 11-13 Uhr.

**Bielefelder Straße 14, Wilmersdorf.** In einer sehr zentral gelegenen Gegend sind Sie ebenso schnell am Kurfürstendamm wie im Grunewald ohne die Preise dieser Lagen zu bezahlen. Entscheiden Sie ob 80,90,100,110 oder 120m<sup>2</sup>. Es entstehen 24 Wohneinheiten in 2 Baukörpern. Es wird barrierefrei, energieeffizient und auf gehobenem Niveau gebaut. Die Anbindung an den Nahverkehr ist ebenso überzeugend wie die Anbindung an die nahegelegene nicht bemerkbare Stadtautobahn. Für nette Nachbarn sorgen wir.

Die **Baugruppe Manteuffelstraße 17**, Berlin-Lichterfelde konnte dieser Tage **geschlossen** werden. Wir danken allen Interessenten. Wer nicht beteiligt ist kann sicher mit uns eine Alternative finden. Wir wünschen der Baugruppe, die nun zügig das Bauvorhaben realisieren wird, das gute Gelingen, von dem wir überzeugt sind.

Für zu begründende Baugruppen und befreundete Bauträger **suchen wir innerstädtische Grundstücke aus erster Hand.** Wir werden uns für den erfolgreichen Nachweis (erfolgter Ankauf) großzügig bei Ihnen erkenntlich zeigen.

### Auch Makler brauchen mal Hilfe!

Für unsere stetig wachsende Zahl an suchenden Kunden **suchen wir Wohnungen** in Schöneberg, Kreuzberg, Mitte und Charlottenburg. Helfen Sie uns und wir überraschen Sie im Erfolgsfall (Verkauf über uns) mit einer Reise.

Unser Vertrieb, tatkräftig und mehrsprachig immer für Sie da:

Dieter Huber (0176) 3410 3505

Raisa Thiel (0163) 81 00 645

