



## "Bredereckshof - Berlin" - grün gelegen an der Wuhle, Dorfkern Kaulsdorf

Kennung	40573
Objektart	Reihenmittelhaus
Baujahr	2014
Lageart	Wohnlage
Kaufpreis	259.000,00 €
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	2.115,00 €
Gesamtfläche	ca. 161,12 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	ca. 284 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	ca. 122 m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse	Ja
Gäste-WC	Ja
Etagenanzahl	3
Anzahl Zimmer	4 - 5
Qualität Zustand	sehr gut
Qualität der Ausstattung	Gehoben
Bodenbelag	Parkett
Keller	Teil
Befeuerungsart	Gas
Provision	Keine zusätzliche Käuferprovision

## Ihr Ansprechpartner Dieter Huber

**ADORABLE Immobilien Berlin GmbH**

Thrasoltstr. 3  
10585 Berlin

Telefon  
+49(30) 34781980

Mobil  
+49(176) 34103505

E-Mail  
huber@adorable-immobilien.de

Internet  
www.adorable-immobilien.de

# EXPOSE

## Objektbeschreibung

Das Projekt ist bereits zu 80% belegt. Nur noch eine Wohnung und zwei Stadthäuser nach WEG sind noch verfügbar. Der ideale Zeitpunkt um zu investieren, da ab 2014 die Grunderwerbssteuer in Berlin auf 6% erhöht werden wird.

Baustart 2/2014, Fertigstellung 12/2015

Das hochwertige Reihenmittelhaus, wird errichtet nach WEG-Gesetz, in einem sehr ansprechenden Ensemble. Es verfügt über drei Geschosse. Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Wohnraum plus offener Küche, ein Gäste-WC mit optional einbaubarer Dusche, sowie eine großzügige Terrasse von 15m<sup>2</sup>. Das erste Obergeschoss verfügt über ein Wannen-Duschbad und zwei Zimmer, das zweite OG besteht aus einem weitläufigen Studio von ca. 31m<sup>2</sup> mit angrenzender Loggia von ca. 12m<sup>2</sup> mit Süd-Ost-Ausrichtung.

Wohnen im Dorf, mitten in Berlin. Der fantastische Blick in das Wuhletal - unverbaubar- wird Ihr Ausgleich zum Leben in der Metropole. Neu- Bauprojekt auf dem freien Grundstück eines alten, in Kürze komplett sanierten Guts. Der wunderschöne Dorfcharakter eines märkischen Angerdorfes begeistert. Außerhalb der Baufelder wird eine gepflegte Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern zur gemeinschaftlichen Nutzung angelegt.

- Nur 14 Wohneinheiten (Wohneigentum nach WEG)
- mit Wohnflächen von 80,0 m<sup>2</sup>- 142,0 m<sup>2</sup>
- mit Loggia und/oder Terrassen
- repräsentativer Eingangsbereich
- geräumige Wohnküchen, optional offene Küchen
- moderne Bäder mit moderner gesteuerter Entlüftung, Doppelhandwaschbecken, getrenntes WC, Dusche und Wanne
- Isolierverglasung



ADORABLE Immobilien Berlin GmbH

Telefon +49(0) 30 34781980

Fax +49(0) 30 34781982

E-Mail [info@adorable-immobilien.de](mailto:info@adorable-immobilien.de)

Internet [www.adorable-immobilien.de](http://www.adorable-immobilien.de)



## Lagebeschreibung

Sie wohnen in ländlicher Idylle nur 20 U-Bahnminuten vom Alex, nur 25 S-Bahnminuten von der Friedrichstraße (Direktverbindungen). U- und S-Bahnhof in 5 Minuten fußläufig erreichbar.

Ihre Ruhe zum Feierabend garantiert das grüne, weitläufige und nicht bebaubare Tal der Wuhle sowie ein ruhiges Dorfleben am Anger von Kaulsdorf.

Nähere Information erhalten Sie von:  
Dieter Huber: 0176- 341 035 05

Gerne Absprache eines Termins für Ihre persönliche Beratung.

## Die Objektbilder

Nachbarhöfe



## Erschließung

Alle Medien werden anliegen

## Bebaubarkeit

Am Anfang einer Baugemeinschaft steht oft der Wunsch von Individualisten, mit kostenbewussten und kreativen Menschen nachbarschaftlich zu wohnen. Es bietet sich an, ein gemeinsames Bauvorhaben zu realisieren.

Die Bauherren tragen das Baurisiko, kaufen aber nicht "von der Stange". Die Bauherren haben die Möglichkeit von erheblichen Kosteneinsparungen, die oft schon beim Grundstückseinkauf beginnen. Die Kosteneinsparungen beinhalten, dass es keine Marge für Generalübernehmer oder Bauträger gibt (oft mehr als 25% des Preises) bis hin zu möglichen Einsparungen bei Vermarktung, Finanzierung und der Grunderwerbsteuer.

Sie realisieren also ganz erhebliche Potentiale an Vorteilen und Gestaltungsfreiräumen.

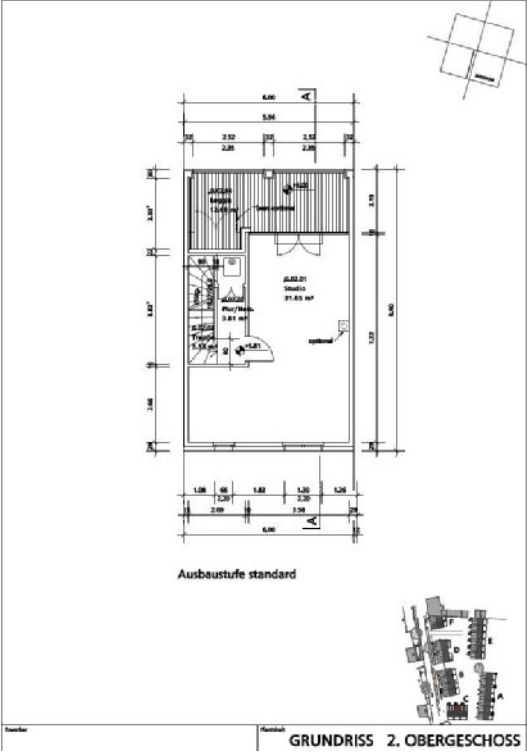
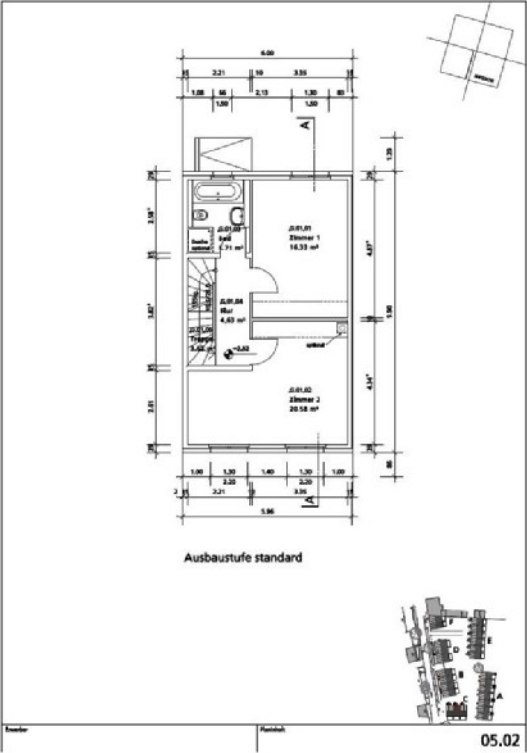
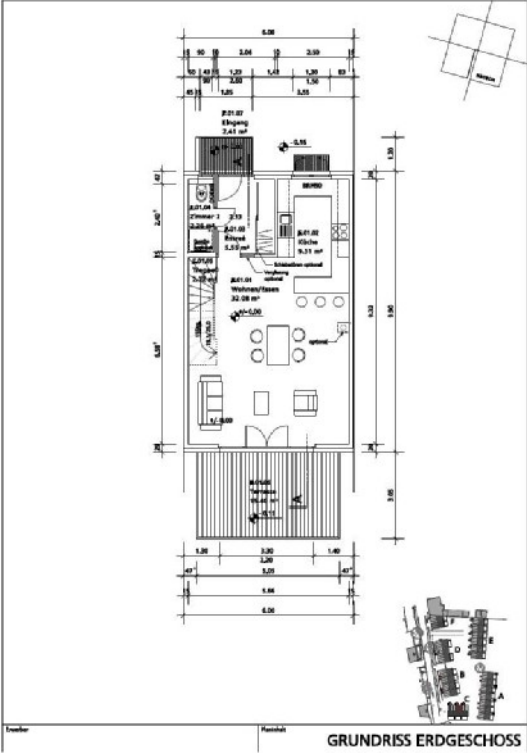
Bauherren planen ihre Wohnungen selbst. Auch bei der Beplanung des Grundstücks und der Gemeinschaftseinrichtungen sind Ideen und Mitgestaltung möglich, gewollt und gefragt.

Geholfen wird den Bauherren durch sachkundige und Baugruppen-erfahrene Architekten, Baubetreuer und Projektleiter. Souverän des Baugeschehens allegemein bleibt immer die Baugruppe als Ganzes, für Ihre Einheit Sie selbst.

Ihre Zahlungen erfolgen stets nach Baufortschritt.

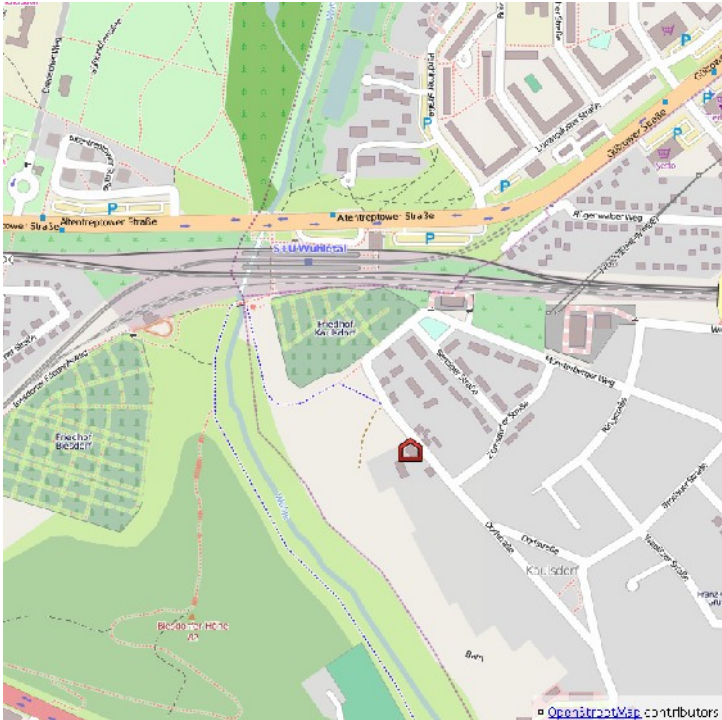
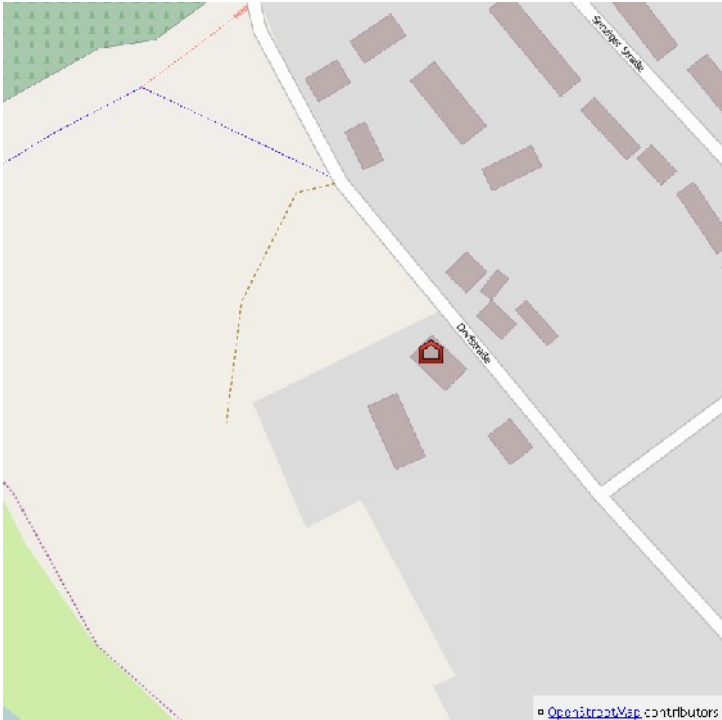
# Grundriss

Grundriss



# Umgebung

Mikro-Ansicht – Makro-Ansicht



© FlowFact

ADORABLE Immobilien Berlin GmbH

Telefon +49(0) 30 34781980

Fax +49(0) 30 34781982

E-Mail info@adorable-immobilien.de

Internet www.adorable-immobilien.de

EXPLOSE

## Allgemeine Geschäftsbedingungen

---

### 1. Angebote

Unseren Angeboten liegen die von uns erteilten Auskünfte zugrunde. Die Angebote werden nach bestem Wissen und Gewissen erteilt. Sie sind freibleibend und unverbindlich. Irrtum, Zwischenverkauf bzw. Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

### 2. Weitergabe von Informationen und Angeboten

Unsere Angebote und Mitteilungen sind nur für den Empfänger selber bestimmt, vertraulich zu behandeln und dürfen Dritten nicht zugänglich gemacht werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag mit diesen Dritten zustande, so führt dies ebenfalls zu einem Provisionsanspruch unsererseits in voller Höhe.

### 3. Vorkenntnis

Ist Ihnen die durch uns nachgewiesene oder vermittelte Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bereits bekannt, so sind Sie verpflichtet, uns dies unverzüglich mit Angabe der Quelle mitzuteilen. Andernfalls ist insoweit, unbeschadet einer möglichen Vorkenntnis, bei Abschluss eines vermittelten oder nachgewiesenen Vertrages die vereinbarte Provision zu zahlen.

### 4. Entstehen des Provisionsanspruches

Unser Provisionsanspruch entsteht, sobald auf Grundlage unseres Nachweises bzw. unserer Vermittlung ein Vertrag bezüglich des von uns benannten Objektes zustande gekommen ist. Hierbei genügt auch Mitursächlichkeit. Wird der Vertrag zu anderen als den ursprünglich angebotenen Bedingungen abgeschlossen oder kommt er über ein anderes Objekt des von uns nachgewiesenen Vertragspartners zustande, so berührt dieses unseren Provisionsanspruch nicht, sofern das von uns angebotene Geschäft wirtschaftlich identisch ist, oder in seinem wirtschaftlichen Erfolg nur unwesentlich von dem angebotenen Geschäft abweicht. Entsprechendes gilt, wenn ein anderer als der ursprünglich vorgesehene Vertrag geschlossen wird. Dies gilt auch bei Erwerb eines von uns nachgewiesenen oder vermittelten Objektes im Zuge eines Bieterverfahrens insbesondere einer Zwangs- oder sonstigen Versteigerung.

Unser Provisionsanspruch bleibt auch bestehen, wenn der abgeschlossene Vertrag durch den Eintritt einer auflösenden Bedingung erlischt. Dasselbe gilt, wenn der Vertrag durch die Ausübung eines gesetzlichen oder vertraglichen Rücktrittsrechtes erlischt, sofern das Rücktrittsrecht aus von einer Partei zu vertretenden Gründen oder sonstigen in der Person einer Partei liegenden Gründen ausgeübt wird.

### 5. Folgegeschäft

Ein Provisionsanspruch steht uns auch dann zu, wenn im zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem ersten von uns vermittelten bzw. nachgewiesenen Objekt weitere vertragliche Vereinbarungen zustande kommen, die ihre Grundlage in dem von uns abgeschlossenen Maklervertrag finden.

### 6. Provision und Fälligkeit

Die im Anschreiben genannte Provision entsteht mit wirksamem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages, bei Mietverträgen mit Abschluss des Mietvertrages. Sie ist mit dem Vertragsdatum, in Fällen aufschiebbarer Bedingungen nach deren Eintreten zur Zahlung fällig. Im Verzugsfalle sind Verzugszinsen in Höhe von 5 % p.a. gegenüber Verbrauchern im Sinne von § 13 BGB, in allen anderen Fällen in Höhe von 8 % p.a., jeweils über dem gültigen Basiszinssatz fällig. Die Geltendmachung eines darüber hinausgehenden Verzugschadens beliebt unberührt. Bei Kaufverträgen ist Berechnungsgrundlage der Provision der Kaufpreis inklusive einer eventuell gesondert ausgewiesenen Mehrwertsteuer und inklusiver aller Nebentgelte. Bei Mietverträgen ist Vertragswert das vom Mieter während der Vertragszeit zu zahlende Entgelt inklusive Mehrwertsteuer ohne Nebenkosten. Zur Vertragszeit gehört auch eine dem Mieter verbindlich eingeräumte Option. Ist Berechnungsgrundlage der Provision die Monatsmiete, berechnet sie sich inklusive Mehrwertsteuer ohne Nebenkosten aus der während der Vertragszeit zu zahlenden Durchschnittsmiete.

### 7. Tätigwerden für Dritte

Wir sind berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil entgeltlich oder unentgeltlich tätig zu werden.

### 8. Haftungsausschluss

Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte insbesondere durch die Grundstückseigentümer oder Vermieter. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben wird nicht übernommen. In jedem Fall haften wir, auch für sonstige Ansprüche auf Schadensersatz nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Etwaige Schadensersatzansprüche, mit Ausnahme einer Haftung aus Vorsatz, verjähren innerhalb von 3 Jahren nach Entstehen des Anspruches, spätestens jedoch 3 Jahre nach Abwicklung des Maklervertrages, längstens jedoch nach den jeweils gültigen gesetzlichen Vorschriften.

### 9. Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand, soweit gesetzlich zulässig, ist Berlin.

### 10. Teilunwirksamkeit

Schriftliche und mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen und/oder Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Gleiches gilt für die Aufhebung der Schriftform. Im Zweifel gelten für die Erklärungen der ADORABLE Immobilien Berlin GmbH die Erleichterungen nach § 127 Abs. 2 BGB. Sollten einzelne Regelungen unserer allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam sein oder werden, so bleibt hierdurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. An die Stelle unwirksamer oder nichtiger Bestimmungen treten die gesetzlichen Bestimmungen. Gleiches gilt für eine ungewollte Regelungslücke.