

A photograph of a dining room. In the center is a round wooden dining table with a dark wood top and a lighter wood base. Four wooden chairs with light-colored seats are arranged around the table. Above the table hangs a large, cylindrical, light-colored pendant lamp. The walls are light blue-grey. On either side of the table, there are wooden bookshelves filled with books. A framed picture hangs on the wall behind the table. The floor is made of light-colored wood in a herringbone pattern. A portion of a light-colored sofa is visible in the bottom left corner.

EXPOSÉ

Bel Etage: Altbau mit Blick auf den Volkspark Friedrichshain

4 Zimmer mit 118 m²
im Bötzw-Viertel

English enquiries welcome /
Flat furnished if desired

DIE WOHNUNG

Diese Bel-Etage-Wohnung in bester Lage des begehrten Bötzow-Viertels in Prenzlauer Berg präsentiert sich in gutem Zustand in einem charmanten Gründerzeithaus. Von den drei untereinander verbundenen, nach Süden ausgerichteten Räumen aus blickt man auf die hohen Bäume des Volksparks Friedrichshain, der mit vielfältigen Freizeit- und Sportangeboten gleich vor der Haustür liegt. Mit ihren vier perfekt geschnittenen hohen Zimmern samt Süd-Loggia ist die Wohnung auch für eine Familie bestens geeignet – den Spielplatz der Kinder hat man direkt vor Augen.

Zu der Wohnung im 1. Obergeschoss gehört neben einer Abstellfläche im Keller auch die komplett eingerichtete Küche. Auf Wunsch kann nach Absprache die abgebildete Möblierung der Räume übernommen werden.

Das Haus wurde in den Jahren im Jahr 1992 umfassend modernisiert (Haustechnik, Dachausbau, Fassaden, Außenanlagen) und seitdem kontinuierlich instandgehalten. Es besteht kein Instandhaltungsrückstau.

DIE LAGE

Kaum anderswo ist Berlin so dynamisch und zugleich lebenswert wie hier: im Bötzow-Viertel, am Übergang vom Prenzlauer Berg nach Friedrichshain.

Wegen seiner ruhigen, doch zentralen Lage, seiner vielfach erhalten gebliebenen Gründerzeitarchitektur und seiner Nähe zum Volkspark Friedrichshain ist der Kiez eine der bevorzugten Wohnlagen Berlins. Hier gibt es Urbanität und Lifestyle, Bars, Restaurants und Boutiquen ebenso wie eine gewachsene Nachbarschaft, Schulen, Kitas und das schöne »Filmtheater am Friedrichshain«. Bei aller Lebendigkeit bietet die Umgebung mit den ruhigen Seitenstraßen und dem Volkspark Friedrichshain grüne Oasen als Rückzugsgebiet. Straßenbahn- und Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe schaffen sehr gute Verbindungen in alle Richtungen. So gelangt man innerhalb kürzester Zeit sowohl in die City Ost und die City West als auch zu den Fernbahnhöfen und zum Hauptstadtflughafen BER.

OBJEKTDATEN

Lage Am Friedrichshain 2, 10407 Berlin

Etage 1. Obergeschoss

Objekttyp Wohnen

Wohnfläche plus Loggia 116 m²
(50 % von 4 m² = 2 m²)
insgesamt 118 m²

Baujahr 1906

Grundsanierung 1992

Hausgeld EUR 258,00 p. m.
(inkl. Instandhaltungsrücklage)

Kaufpreis 975.000,00 EUR

Käuferprovision 3,57 % (inkl. ges. MwSt.)

Wohnzimmer 1

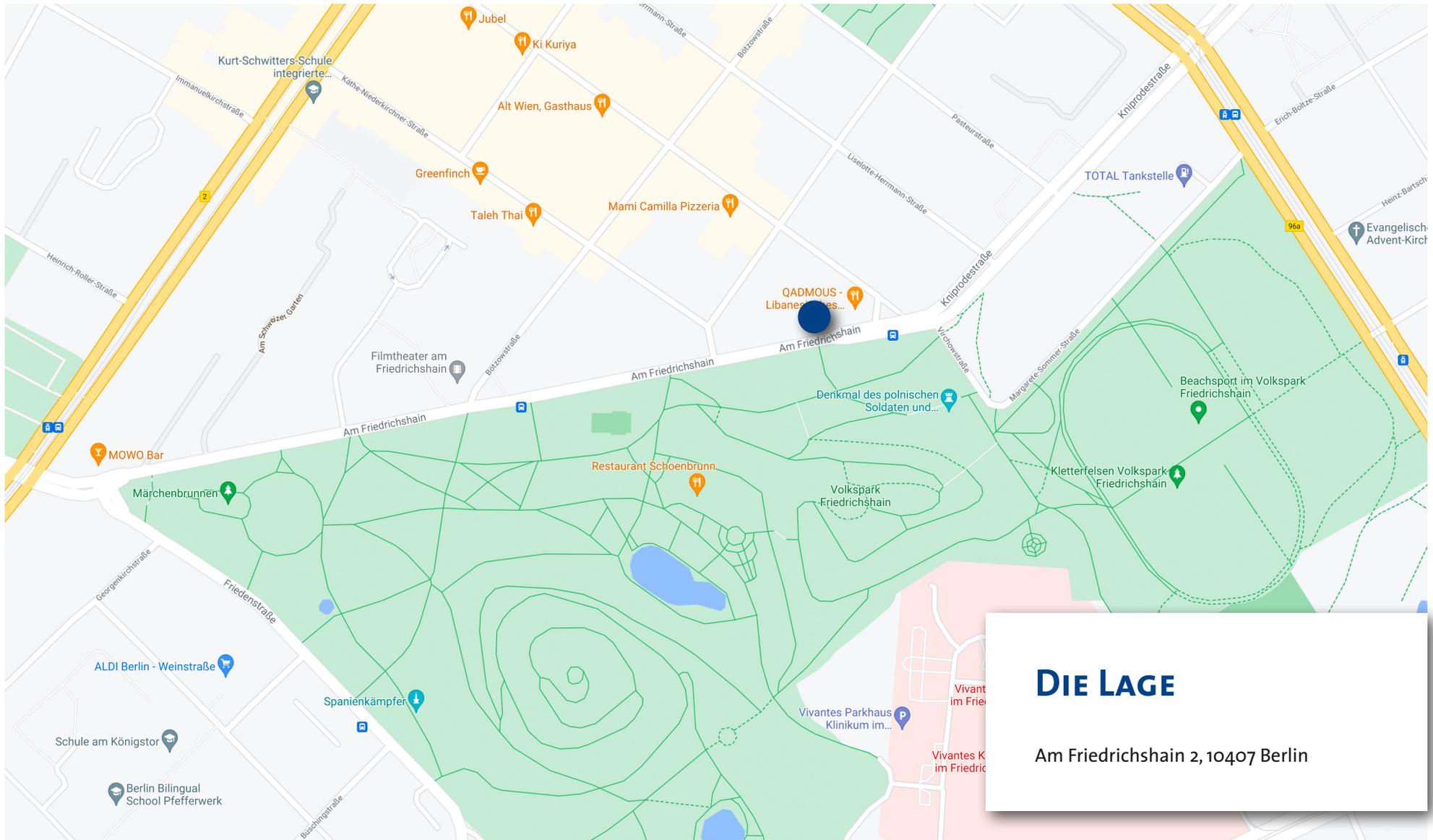
Schlafzimmer 3

Bad 1

Küche 1

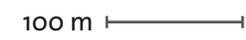
ENERGIEINFORMATIONEN

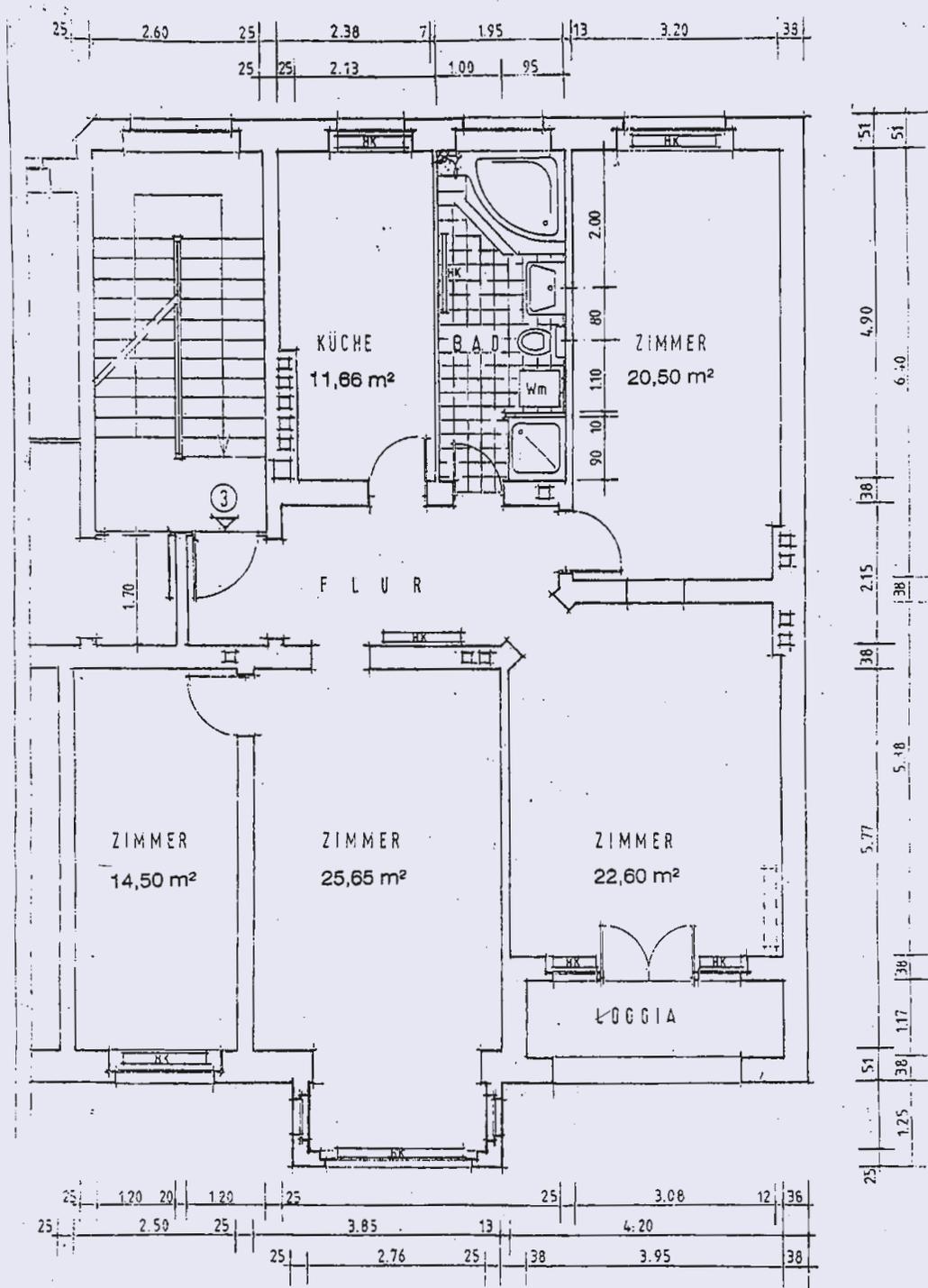
Art	Energiebedarfsausweis
Endenergiebedarfswert	317,35 kWh/(m ² • a)
Befeuerungsart	Erdgas
Energieeffizienzklasse	H



DIE LAGE

Am Friedrichshain 2, 10407 Berlin





GRUNDRISS

1. Obergeschoss

Raum	Größe
Flur	11,34 m ²
Küche	11,66 m ²
Bad	9,56 m ²
Zimmer 1	20,50 m ²
Zimmer 2	22,60 m ²
Zimmer 3	25,65 m ²
Zimmer 4	14,50 m ²
Loggia (50 %)	2,31 m ²
Gesamtfläche	118,12 m²



IMPRESSIONEN

Fassade



IMPRESSIONEN

Eingang



IMPRESSIENEN

Esszimmer



IMPRESSIONEN

Esszimmer



IMPRESSIONEN

Loggia: Blick in den Park



IMPRESSIENEN

Wohnzimmer



IMPRESSIONEN

Küche



IMPRESSIOnEN

Schlafzimmer



IMPRESSIONEN

Bad



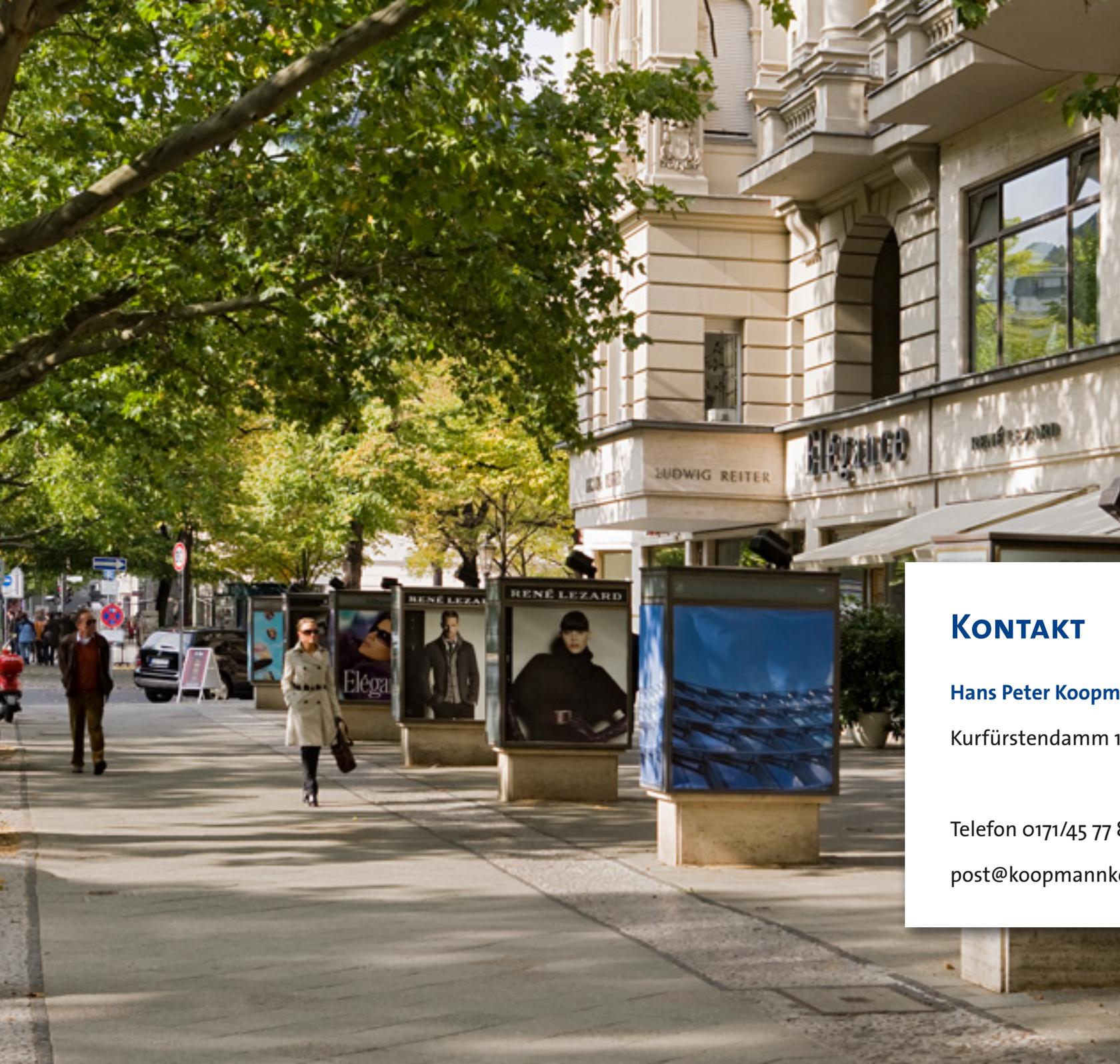
IMPRESSIONEN

Blick in den Hof



IMPRESSIONEN

Der Park vor der Tür



KONTAKT

Hans Peter Koopmann

Kurfürstendamm 193 G, 10707 Berlin

Telefon 0171/45 77 88 9

post@koopmannkommunikation.de

KONDITIONEN

Alle obigen Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Die Geschäftsgelegenheit gilt als unbekannt, sofern kein Widerspruch mit entsprechendem Nachweis baldmöglichst schriftlich erfolgt. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

- § 1 Weitergabeverbot: Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor schriftlich erteilt werden muss, an Dritte weiter zu geben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.
- § 2 Doppeltätigkeit: Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.
- § 3 Eigentümerangaben: Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

- § 4 Haftungsbegrenzung: Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.
- § 5 Provision: Eine Courtage auf den Kaufpreis in Höhe von 3,57 % (inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer) ist mit dem Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertragsabschluss) verdient, fällig und vom Käufer zu zahlen. Mit dem Verkäufer wurde entsprechend den gesetzlichen Regeln ein Maklervertrag mit gleichem Courtage-Satz geschlossen. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt bei Steuersatzänderung ggf. einer Anpassung. Die Zahlung der Käufercourtage ist fällig spätestens 14 Tage nach notarieller Beurkundung des Kaufs und Entrichtung der Verkäufercourtage. Beide Provisionsansprüche werden als konstitutive Maklerklausel im notariellen Kaufvertrag festgehalten.
- § 6 Verjährung: Die Verjährungsfrist für alle Schadenersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Schadenersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.
- § 7 Gerichtsstand: Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuchs, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart.

WIDERRUFSBELEHRUNG

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Hans Peter Koopmann, Kurfürstendamm 193 G, 10707 Berlin, E-Mail post@koopmannkommunikation.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief 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, unverzüglich und spätestens binnen 14 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.

Haben Sie ausdrücklich 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.