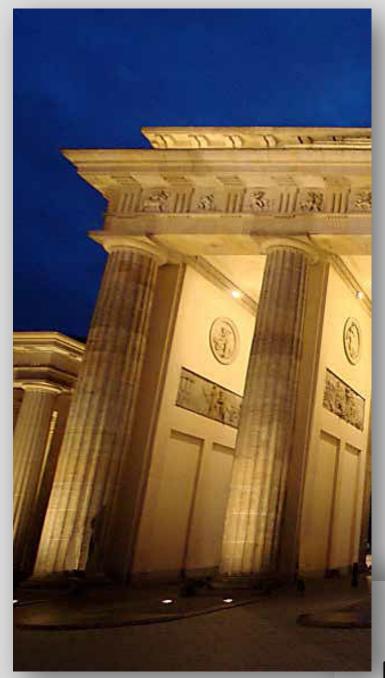
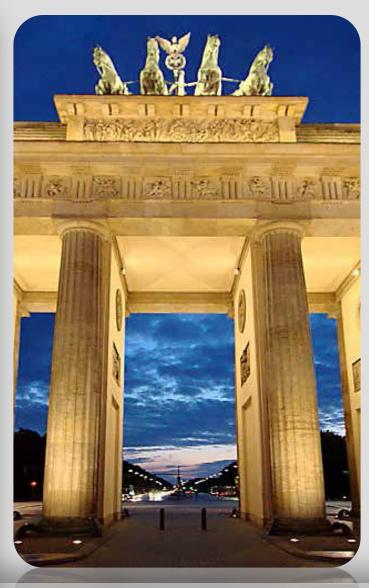


Exposé ***

Gehobenes Einfamilienhaus 13089 Berlin, Straße 30 Nr. 2

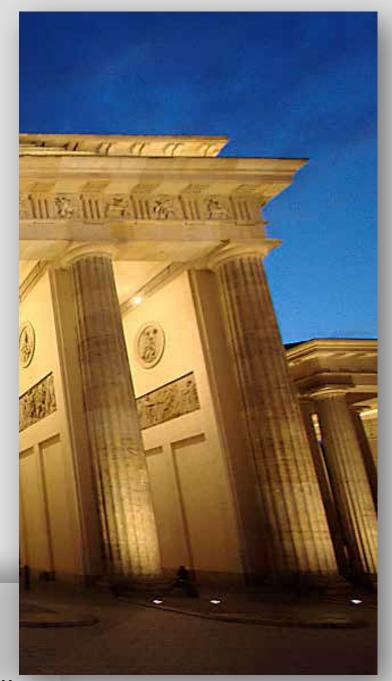






Berlin

Die Stadt, die niemals schläft...





Berlin ist die wohl angesagteste Stadt in Europa und setzt internationale Trends. Ob Szene oder Sightseeing, Mode oder Musik, wenn es um Kreativität geht, kann es Berlin mit jeder anderen Metropole der Welt aufnehmen, Gastronomie oder Galerien – hier gibt es rund um die Uhr Neues zu erleben.

Das aufregende Nachtleben, die attraktiven Shopping-Möglichkeiten, die einzigartige Geschichte, aber auch die vielen Wasser-, Wald und Grünflächen ziehen jedes Jahr mehr Gäste und neue Bewohner aus dem In-und Ausland an. Berlin wird nie langweilig!

> Lindenstr. 32 D- 12555 Berlin

Tel.: 030-715 32 619

Mobil: 0163-7343278

info@koepenicker-immobilien.de

HRB 167048b
AG Charlottenburg

INHALT

Allgemein	Seite	1 - 7
Lage	Seite	8 - 9
Objektdaten	Seite	10
Objektbeschreibung/Ausstattung	Seite	11
Bilder Ansichten außen/innen	Seite	12 - 25
Widerrufsbelehrung	Seite	26- 29
Anhänge:		
Grundrisse	Seite	30 - 32



Pankow - Heinersdorf

Im Jahr 1920 wurde Pankow durch das Groß-Berlin-Gesetz namensgebender Ortsteil des 19. Verwaltungsbezirks von Berlin und somit auch Heinersdorf.

Zu ihm gehören die Ortsteile Blankenburg, Blankenfelde, Buch, Buchholz, Heinersdorf, Karow, Niederschönhausen mit Schönholz und Norden, Rosenthal und Wilhelmsruh.

Das Rathaus Pankow ist seit dieser Zeit Sitz des Bezirksbürgermeisters.

Die im Norden Berlins gelegene Ortschaft Pankow mit ihren umliegenden Gebieten galt bereits Ende des 19. Jahrhunderts als beliebtes Ausflugsziel.

Das grüne Wohnumfeld des Bezirkes, der hohe Freizeit,- und Erholungswert mit der Schönholzer Heide zum spazieren gehen oder auch der Schloss,- und Botanische Volkspark lädt zum Picknick oder zu einer Einkehr ins Cafe oder Restaurant, für ein kühles Bier draussen im Biergarten oder zum Brunch ein. Weitere Parks sind der 12 Hektar grosse Bürgerpark, durch den die Panke (Nebenfluss der Spree) fliesst; das Barockschloss Niederschönhausen mit seinem weitläufigen Schlosspark, in dem im Sommer

Fast neben dem Rathaus Pankow gelegen, befindet sich der Pankower Wochenmarkt (dreimal wöchentlich) und auch das grosse Rathaus-Center Pankow mit seinen vielen Geschäften.

manchmal klassische Open-Air-Konzerte stattfinden, sowie der Botanische Volkspark.











Im Stadtteil Heinersdorf,

nur ein paar Gehminuten, Radminuten vom Objekt entfernt, befinden sich viele Geschäfte des täglichen Bedarfs: Kaufland ca. 300m und div. Discounter, Bioladen, Baumarkt, Bistros und Restaurants und ebenfalls ist für den medizinischen Bedarf gesorgt, viele Ärzte und Ärztehaus mit Apotheke, Schmerzklinik usw.. sind um die Ecke erreichbar, sowie Fitnessstudio, Sportanlagen.

In nördlicher Richtung vom Haus, beginnt nach ca. 500 m Ihre Freizeit in der Natur, joggen, spazieren gehen und auch ideal für Hundehalter.

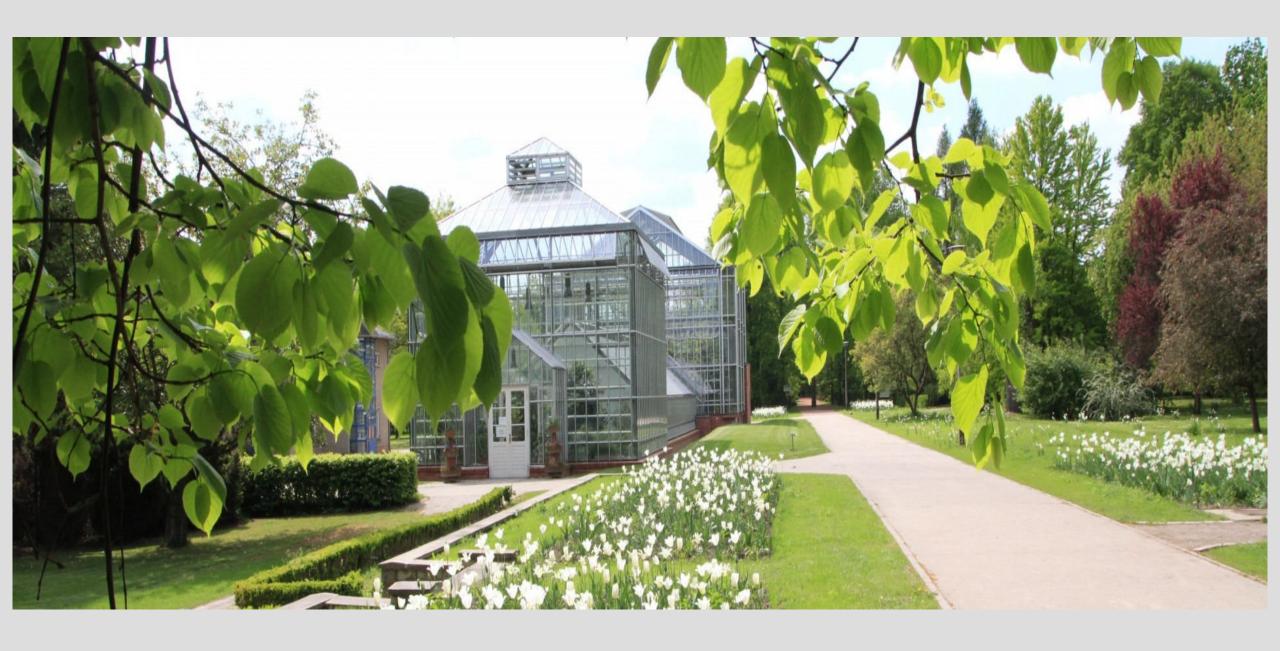
In etwa 300m sind Bushaltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs und eine Tram erreichbar. Mit der S- oder U-Bahn gelangen Sie zügig zum 6 km entfernten Alexanderplatz. Die Bus,- und Bahnverbindungen garantieren die zügige Anbindung zur Stadt Mitte! Kindergärten, Grund,- und Oberschulen sind in der Nähe.

Das Haus liegt in einer ansprechenden ruhigen Seitenstraße mit gepflegten großzügigen Grundstücken, in wunderschöner und beliebter Wohngegend, welche zu den begehrtesten Gebieten Berlins gehört.

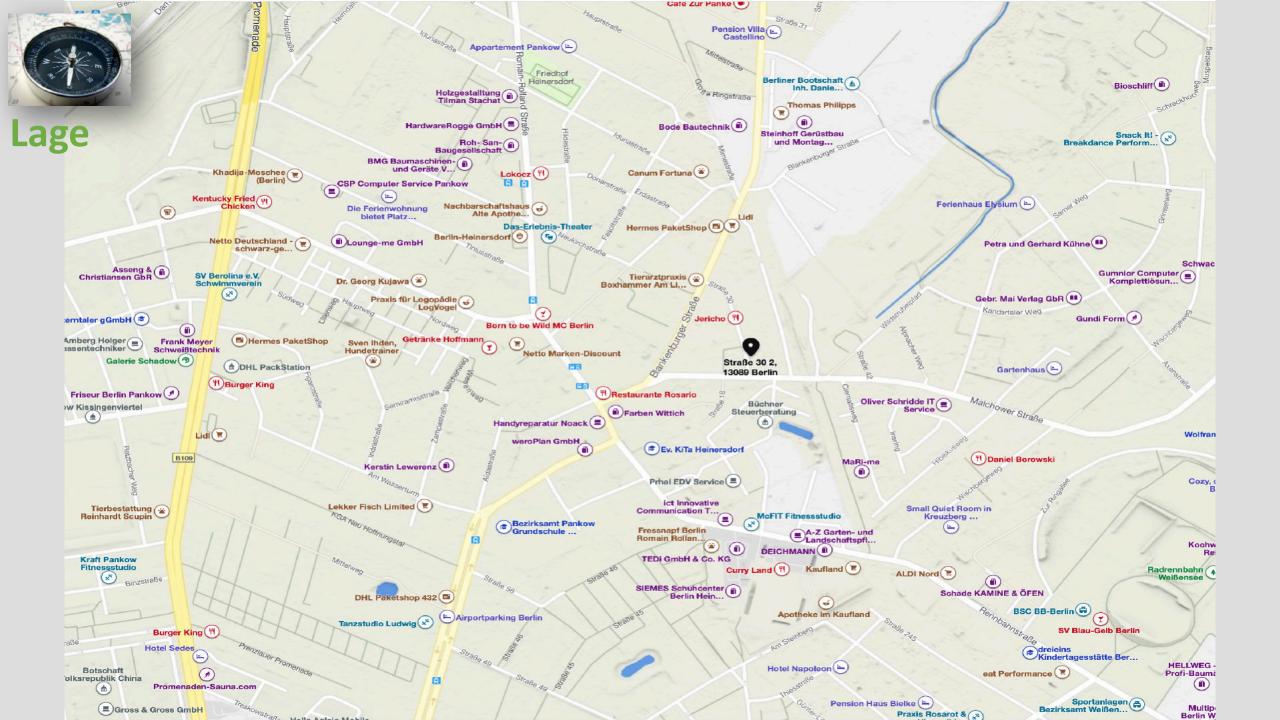








*Botanischer Garten





Objektdaten

Haustyp

Bezug

Objektzustand

Baujahr

Bauart

Einheiten

Zimmer + Ankleideraum

Terrasse

Vollbad / Gäste WC

Etagenzahl

Wohnfläche

Nutzfläche

Grundstück

Stellplätze / Garage

Heizungsart/Warmwasser

Extras

Übergabe

Einfamilienhaus (Villa)

sofort möglich

hochwertig

2013

massiv

1 bis 2 (je nach gewünschter Aufteilung)

6 + 2

 $1/24 \text{ m}^2$

2/2

2

213 m² / EG: 109,27 m² / OG: 103,83 m²

256 m²

899 m²

1/3

Fußbodenheizung / Gasheizung

Einfahrt mit elektrischem Tor

nach Absprache mit dem Eigentümer

Kaufpreis

1.350 000 €

^{*} zzgl. Kaufnebenkosten und Provision in Höhe von 3,57 % incl. MwSt.

Objekt / Ausstattung

Das Gebäude ist ohne Keller auf Streifenfundamenten gegründet worden. Die Wände bestehen aus Blähton Elementen und die Decken aus Betonplatten von der Firma Tinglev. .Diese Bauelemente sind für Ihr hervorragendes Raumklima bekannt.

Die Außen - Dämmung der Fassade besteht aus 16 cm Steinwolle von Rockwool, diese ist diffusionsoffen und sorgt ebenfalls für ein hervorragendes Raumklima.

Beheizt wird das Haus durch eine Gaszentralheizung (Fußbodenheizung).

Das Haus wurde im Jahr 2013 fertig gestellt und ist in einem sehr guten gepflegten Zustand. Das Haus ist zweigeschossig. Die Wohnungen im Erdgeschoß sowie im 1. Obergeschoß sind weitgehend identisch. Jede Etage verfügt über folgende Zimmer:

Erdgeschoss:

Wohnen Essen Küche (ei	in Raum): 50,24 m ²
Schlafzimmer:	16,54 m ²
Arbeitszimmer:	14,17 m ²
Ankleidezimmer :	6,55 m ²
Badezimmer:	10,30 m ²
Gäste WC:	3,22 m ²
Flur:	8,25 m ²
Reine Wohnfläche:	109.27 m ²

Zgl: Hauswirtschaftsraum:	14,48 m ²
Flur Hauseingang Treppe:	8,48 m ²

Obergeschoss:

Wohnen Essen Küche (ein F	Raum): 47,52 m ²
Schlafzimmer:	16,54 m ²
Arbeitszimmer:	11,45 m ²
Ankleidezimmer :	6,55 m ²
Badezimmer:	10,30 m ²
Gäste WC:	3,22 m ²
Flur:	8,25 m ²
Reine Wohnfläche:	103,83 m ²

Wohn,- Nutzfläche gesamt: 256 m²

Räume sind hochwertig ausgestattet. Sämtliche Böden sind gefliest. Die Fenster haben eine 3fach Schallschutz-Isolierverglasung Im Erdgeschoß und im Obergeschoß gibt es jeweils ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC sowie eine extra Gästetoilette. Im Erdgeschoß befindet sich eine geräumige Küche mit Spülmaschine, Gasherd, amerikanischem Kühlschrank. Der Hauswirtschaftsraum, welcher auch zur Garage führt, hat einen Anschluss für eine Waschmaschine und verfügt über Einbauschränke.

^{*}Eine Option im Obergeschoß wäre: das bisherige Wohnzimmer zu teilen und daraus 2 oder 3 weitere Zimmer zu gestalten. Die große Garage verfügt über drei Stellplätze.

















zweites Zimmer



Bad





Einbauschränke







Technik & Bau











Wichtige Information

Alle in diesen Unterlagen gemachten Angaben stammen und auf Wunsch vom Eigentümer oder sonstigen Dritten.

Schriftlichen und mündlichen Informationen sowie das umseitige Angebot basieren auf den uns erteilten Angaben, für deren Richtigkeit wir keine Haftung übernehmen, wir bitten deshalb um Verständnis.

Des weiteren sind wir per Gesetzt dazu verpflichtet, Ihnen eine Widerrufsbelehrung zu zusenden.

Vermittlungsgebühr

Die Beratungs,- und Vermittlungsprovision in Höhe von 3,57 % incl. gesetzlicher Umsatzsteuer auf Basis des beurkundeten Kaufpreises und zugrunde liegendem Immobilienwertes, ist spätestens zum Zeitpunkt des Abschlusses eines Notariellen Kaufvertrages zu entrichten. Der Immobilienmakler hat einen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.









Widerrufsbelehrung Köpenicker-Immobiliengesellschaft mbH 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 [Fügen Sie Bitte Ihren Firmennamen, Anschrift und ggf. Ihre Telefonnummer, Faxnummer und E-Mail-Adresse ein]

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), 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.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, 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.

Hinweis zum vorzeitigen Erlöschen des Widerrufsrechts

Ihr Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen vorzeitig, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.

- §1 Mit Inanspruchnahme der Maklertätigkeit bzw. Aufnahme von Verhandlungen mit unserem Auftraggeber auf Grund des umseitigen Angebotes kommt der Maklervertrag mit dem Empfänger zu den nachfolgenden Bedingungen zustande.
- §2 Der Empfänger erklärt sich mit der Übergabe bzw. Übersendung des Angebotes mit unseren Geschäftsbedingungen einverstanden.
- §3 Angebote (z. B. Exposé, Preis) und Mitteilungen sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt und dürfen nicht weitergegeben werden, wenn durch Verletzung dieser Pflicht ein Dritter das Objekt erwirbt, ergo bei Weitergabe auch auszugsweise an Dritte ohne unsere Zustimmung, haftet der Weitergebende für die volle Courtage, wenn ein Vertrag zustande kommt.
- §4 Der Makler ist berechtigt, für beide Seiten des beabsichtigten Vertrages provisionspflichtig tätig zu werden.
- §5 Der Nachweis des auftragsgemäß durch uns angebotenen Objektes gilt als anerkannt, wenn der Empfänger nicht innerhalb von zwei Tagen nach Erhalt des Angebotes schriftlich nachweist, daß und woher ihm das Objekt bereits angeboten wurde.
- §6 Das Angebot des Maklers versteht sich freibleibend und unverbindlich. Auslassungen, Irrtümer sowie Zwischenverwertungen bleiben vorbehalten.
- §7 Der Makler hat Anspruch auf Teilnahme am Beurkundungstermin und auf eine Ausfertigung der vollständigen Vertragsabschrift, auch für den Fall, dass der Makler beim Beurkundungstermin nicht anwesend war.
- §8 Der Makler berechnet, soweit sich aus dem umseitigen Angebot nichts anderes ergibt, die ortsübliche Provision, die vom Käufer zu tragen ist.
- §9 Kommt mit dem Empfänger ein anders Geschäft (z.B. Kauf, Miete, Pacht) zustande, so ist hierfür die ortsübliche Provision zu zahlen.
- §10 Über diese Bedingungen hinausgehende mündliche Änderungen bzw. Absprachen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit die ausdrückliche schriftliche Bestätigung durch den Makler.
- §11 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages nichtig sein , wird dadurch die Wirksamkeit der verbleibenden Vorschriften nicht berührt.
- §12 Erfüllungsort für die gegenseitigen Verpflichtungen aus diesem Vertrag und Gerichtsstand ist der Sitz des Maklers (Berlin).

Muster-Widerrufsformular

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

An:

Köpenicker-Immobiliengesellschaft mbH Ansprechpartner: Uwe Heinrich

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

Homepage: http://www.koepenicker-immobilien.de

Lindenstr. 32 D-12555 Berlin

Tel.: 030-71532619

Mobil: 0163 - 73 43 278

E-Mail: info@koepenicker-immobilien.de

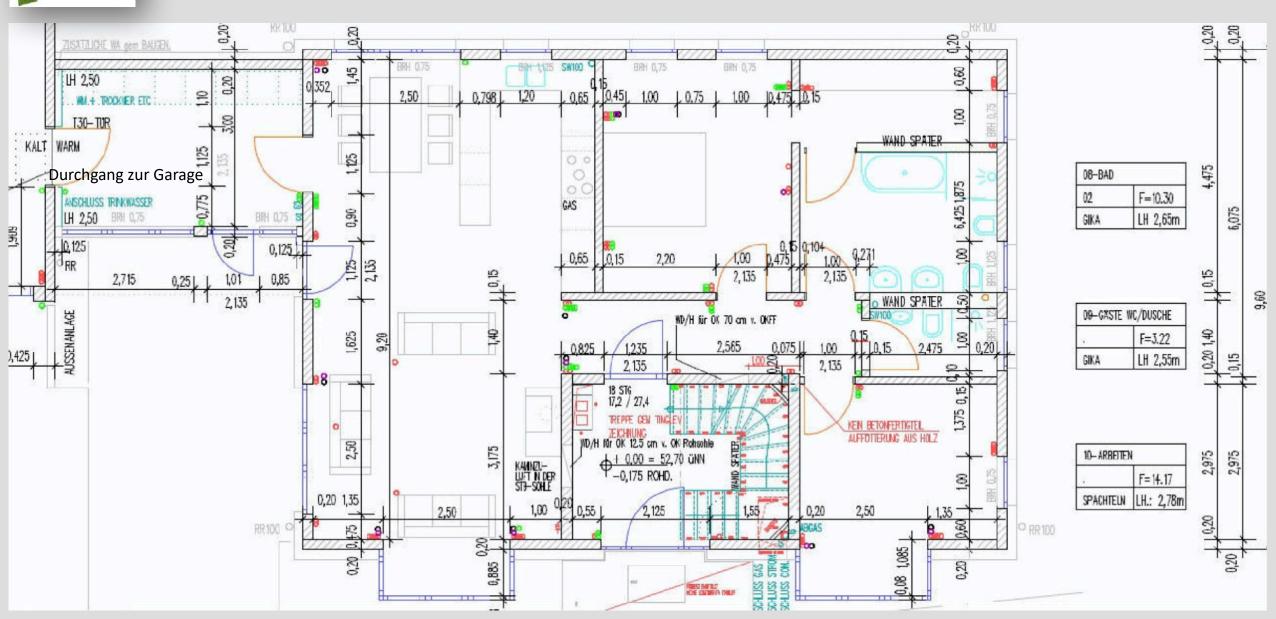
Lindenstr. 32 D- 12555 Berlin Tel.: 030-715 32 619

Mobil: 0163-7343 278 info@koepenicker-immobilien.de

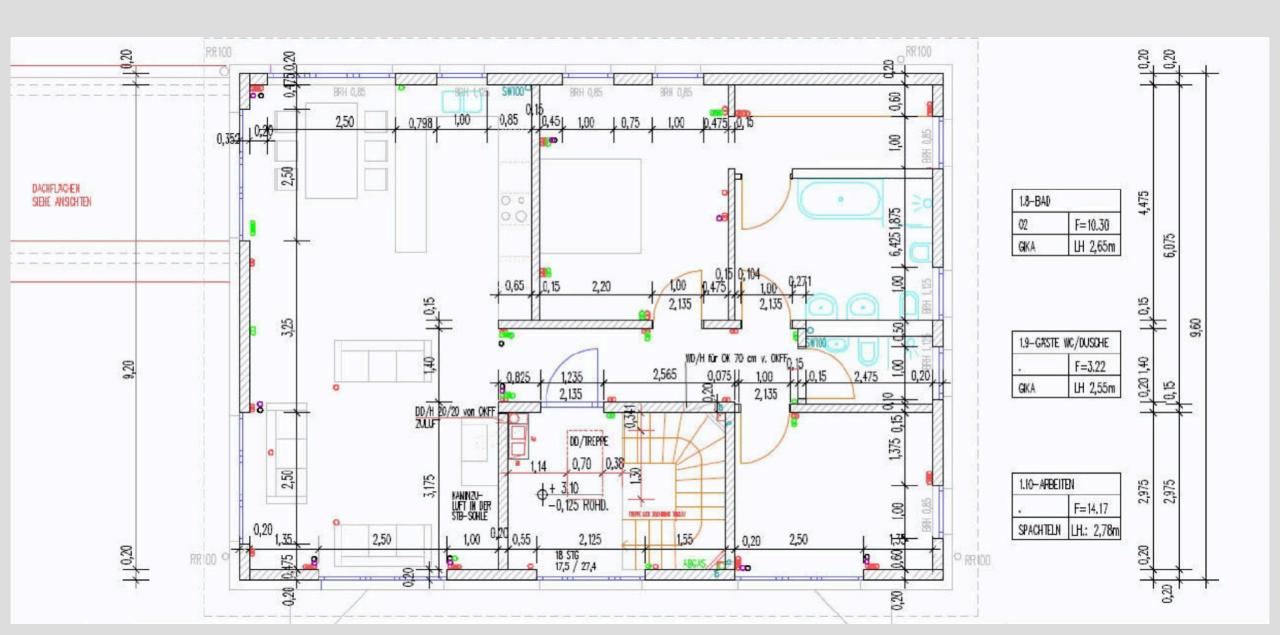




Grundrisse & Ansichten



Obergeschoß



A-Plan und Schnittbeispiele für die <u>Option</u> einer Aufstockung *Baurechtlich noch nicht geprüft und vorhanden

