

Vollständig sanierte und vorbildlich designte Ost-West-Wohnung im Haus Niemeyer Wohnen in einem „Starbau“ des Berliner Hansaviertels

Leben auf zwei Ebenen in einem Denkmal der Architekturgeschichte!

Sie lieben die Architektur des Star-Architekten Oskar Niemeyer?

Sie suchen ein Domizil in seinem Werk im Rahmen der Internationalen Bauausstellung 1957?

Sie suchen eine Wohnung mit attraktiver Innenstadt-Lage inmitten des Berliner Tiergartens und mit hervorragender Verkehrsanbindung, aber trotzdem im Grünen?

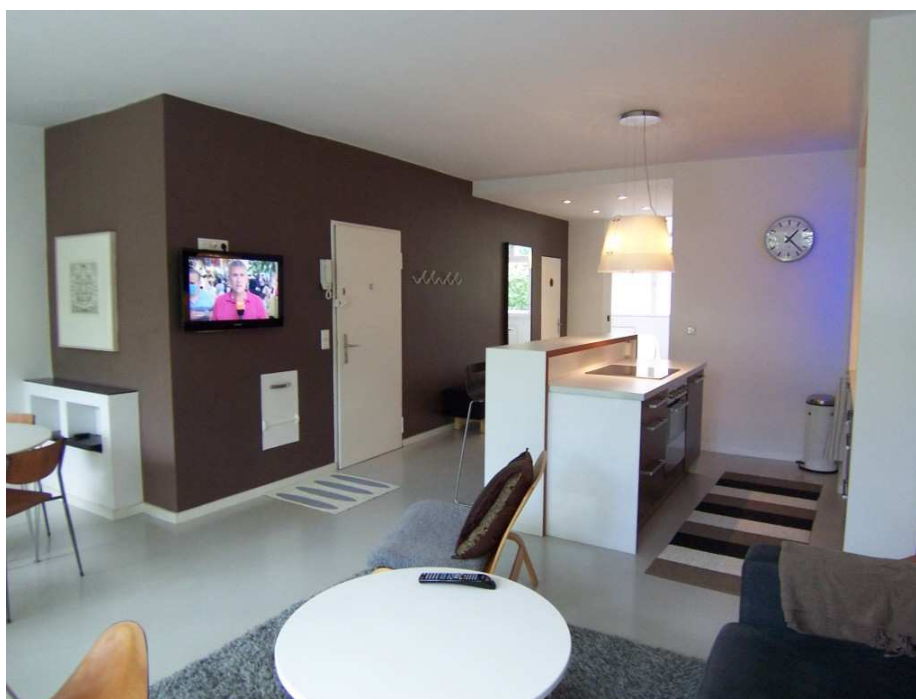


Hier verwirklichen Sie Ihren Wunsch!

Objekt:	2-Zimmer-Ost-West-Wohnung* für Niemeyer-Liebhaber im Berliner Haus - Bau zur Internationalen Bauausstellung 1957 in Berlin-Mitte, OT Hansaviertel *) ursprünglich wurde die Wohnung 19 als 3-Zimmer-Wohnung erstellt
Fläche:	ca. 68,9m ² inkl. Loggia zur Westseite
Kaufpreisvorstellung:	EUR 400000 €
Steuerspar-Hinweis:	Denkmalschutz-Immobilie (siehe unten: Hinweis zur steuerlichen Einordnung)

Besonderheiten:	Energieversorgung durch umweltfreundliche Fernwärme, ein Waschhaus steht den Bewohnern zur Verfügung, im Internet surfen Sie im Gebäude mit VDSL mit bis zu 50 MBit/s
Hausgeld:	EUR 279/Monat (das Wohngeld beinhaltet die Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser)
Weiteres:	Ein Kellerraum ist der Wohnung zugeordnet. Im Gebäude befindet sich ein gemeinschaftlicher Fahrrad-Schuppen. Ein Hausmeister dient den Eigentümern als Ansprechpartner
Vorgangs-ID:	AK9938N

Detaillierte Informationen über die Wohnung



Diese großzügige, auf der 3. Wohnebene gelegene Wohneinheit mit partiell bodentiefen Panoramafenstern ist sowohl zur West- als auch zur Ostseite ausgerichtet. Zur Wohnung gehört eine ca. 8m²-große westwärts ausgerichtete Loggia.

Lage im Haus: Aufgang Altonaer Str. 6 in 10557 Berlin, 3. Schotte, 3. Stock.

Die Wohnung befindet sich im vollständig sanierten Zustand. Ursprünglich wurde sie als 3-Zimmer-Wohnung erstellt. Bei der Sanierung wurden aber die beiden ostseitig gelegenen Räume zusammen gelegt. Zur Zeit ist sie also als 2-Zimmer-Wohnung ausgeführt. Mithilfe einer Leichtbauwand kann der zur Zeit gemeinsame Schlaf- und Arbeitsbereich ganz leicht wieder unterteilt werden. Die doppelte Schiebetür ist so konzipiert, dass sie genau auf dieser, ggf. dazukommenden Wand beide Zimmer separat verschließen kann.

Die Wohnungen im Berliner Haus Niemeyer haben i.d.R. von Wand zu Wand durchgezogene Fensterbänder. Dadurch ist die Wohnung in den Vormittags- als auch in den Nachmittagstunden sehr hell beleuchtet.

Die Fensteranlage ist auf der West-Seite, in Abstimmung mit der Denkmalpflege, hochwertig mit Isolierglas mit Fensterrahmen aus Holz erneuert worden. Auf der Ostseite sind die originalen Fenster vorhanden.

Eine Übertragung der Wohnung könnte kurzfristig erfolgen.

Fotos der Wohnung

Sie können weitere Fotos der Wohnung im Internet downloaden:

www.interbau57.com/AK9938N/AK9938N_2020-08-04_ueberblick1.jpg
www.interbau57.com/AK9938N/AK9938N_2020-08-04_ueberblick2.jpg
www.interbau57.com/AK9938N/AK9938N_2020-08-04_westseitig1.jpg
www.interbau57.com/AK9938N/AK9938N_2020-08-04_westseitig2.jpg
www.interbau57.com/AK9938N/AK9938N_2020-08-04_loggia.jpg
www.interbau57.com/AK9938N/AK9938N_2020-08-04_aussicht-west.jpg
www.interbau57.com/AK9938N/AK9938N_2020-08-04_fensterfront-ost.jpg
www.interbau57.com/AK9938N/AK9938N_2020-08-04_arbeitsbereich1.jpg
www.interbau57.com/AK9938N/AK9938N_2020-08-04_arbeitsbereich2.jpg
www.interbau57.com/AK9938N/AK9938N_2020-08-04_schlafbereich.jpg
www.interbau57.com/AK9938N/AK9938N_2020-08-04_aussicht-ost1.jpg
www.interbau57.com/AK9938N/AK9938N_2020-08-04_aussicht-ost2.jpg
www.interbau57.com/AK9938N/AK9938N_2020-08-04_flurbereich1.jpg
www.interbau57.com/AK9938N/AK9938N_2020-08-04_flurbereich2.jpg
www.interbau57.com/AK9938N/AK9938N_2020-08-04_bad1.jpg
www.interbau57.com/AK9938N/AK9938N_2020-08-04_bad2.jpg
www.interbau57.com/AK9938N/AK9938N_2020-08-04_bad3.jpg
www.interbau57.com/AK9938N/AK9938N_2020-08-04_kueche.jpg
www.interbau57.com/AK9938N/AK9938N_2020-08-04_kuechentresen.jpg
www.interbau57.com/AK9938N/AK9938N_2020-08-04_garderobenkammer.jpg
www.interbau57.com/AK9938N/AK9938N_2020-08-04_besenkammer.jpg

Informationen zum Berliner Haus Oscar Niemeyer

Der brasilianische Beitrag zur „Internationalen Bauausstellung in Berlin 1957“ des Architekten Oscar Ribeiro de Almeida Niemeyer Soares Filho gehört zu den Zeilenhochhäusern im Hansaviertel und ist in den Jahren 1956-1957 nördlich der Altonaer Straße entstanden.

Es verkörperte ein Stück neuzeitliches Bauen, ein Stück Städtebau des „neuen Berlin“.

Niemeyer setzte früh fast ausschließlich auf Beton als Baumaterial. Er wurde durch seine futuristische und plastische Formsprache mit kurvenreichen, weichen Konturen und ausgewogenem Verhältnis zwischen freiem Raum und Volumen berühmt. Seine kühnen und unkonventionellen Entwürfe begründeten sein Ansehen als einem der wichtigsten Vertreter der Moderne.

Das Gebäude birgt in seinen sieben Wohnetagen 78 Wohnungen. Der Bau ist 72m lang, 15m breit, 27m hoch. Etwa 7m hinter dem Gebäude befindet sich ein dreieckiger Aufzugturm für zwei Fahrstühle, die jedoch nur in der 5. und 8. Etage halten; dort befindet sich auch jeweils ein Übergang zum Hauptgebäude. Als Besonderheit wurde in der 5. Etage eine Gemeinschaftsfläche eingerichtet, die den Bewohnern als Erholungs- und Begegnungsstätte, aber auch als "Verteilerhalle", um von den Aufzügen in die einzelnen Treppenhäuser zu gelangen, dient.

In den Wohnungen selbst weisen die Schlafräume nach Osten, die Wohnräume sowie die Küchen nach Westen, vor deren gesamten Breite sich Loggien befinden (die Wohnungen in der 5. Etage bilden dabei eine Ausnahme).

Die folgenden drei Sätze beziehen sich auf die ursprüngliche Ausführung: Die Diele, die mit eingebauten Schränken ausgestattet wurde und den Wohnteil mit dem Schlaftteil verbindet, geht unmittelbar in den Wohnraum über. Durch das Ineinandergehen von Wohnraum und Diele erscheint das Wohnzimmer relativ groß. Eine gekrümmte Wandführung löst die Rechteckform des Wohnzimmers auf.

Mit Fahrstuhl oder über das Treppenhaus gelangt man in die große Lobby im 5. OG. Im obersten Geschoss (8. OG) befindet sich der Trockenboden.

Die Eigentumsanlage in der Altonaer Straße 4-14 in 10557 Berlin befindet sich, genauso wie das zu dem Haus gehörende parkähnliche Grundstück, in einem gepflegten Zustand.

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist bestrebt, das Objekt in einem hochwertigen Zustand nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten zu erhalten.

Weitere Infos finden Sie im Internet u.a. unter www.berliner-hansaviertel.de oder www.hansaviertel.berlin.

Energie- und Wasser-Berechnung

Warmwasser-Fernwärme: 70% nach Verbrauch, 30% nach Wohnfläche

Heizung-Fernwärme: 60% nach Verbrauch, 40% nach Heizfläche

Kaltwasser: 100% nach Verbrauch.

Lage

Das Gebäude mit seinen Freiflächen befindet sich im Ortsteil Hansaviertel des Bezirkes Berlin-Mitte und verfügt damit über eine attraktive Innenstadtlage. Wer die Natur mag und trotzdem mitten in der Stadt leben möchte, fühlt sich hier absolut wohl. Die grüne Umgebung mit dem Großen Tiergarten liegt unmittelbar vor der Tür. Das Hansaviertel zählt mit seinen ruhigen Anliegerstraßen und der gepflegten und hochwertigen Architektur zu den beliebtesten Wohngenden des Bezirks. Die Infrastruktur im näheren Umfeld ist sehr gut entwickelt. Siegestsäule, Brandenburger Tor und das Bundespräsidialamt sind nur Gehminuten entfernt.

Verkehrsanbindung

Gleich zwei Bahnhöfe sind in weniger als drei Geh-Minuten erreichbar. Über die S-Bahn-Station Bellevue ist man in kürzester Zeit sowohl am neuen Berliner Hauptbahnhof als auch in den beiden wichtigen Zentren Berlins (Kurfürstendamm, Potsdamer Platz und Friedrichstraße/Alexanderplatz). Der U-Bahnhof Hansaplatz stellt die direkte Verbindung in Richtung Norden oder Süden (Steglitz) her.

Verkehrsverbindungen für das Auto oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln können als optimal bezeichnet werden. Es stehen viele PKW-Parkmöglichkeiten im nahen Umfeld zur Verfügung.

Einkaufen

Beste Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs existieren im Einkaufszentrum am Hansaplatz und im näheren Umfeld in zahlreichen kleineren Geschäften. Zum Shopping und für Restaurantbesuche sind Hackescher Markt, die Friedrichstraße und Kurfürstendamm in wenigen Minuten erreichbar.

Hinweis zur steuerlichen Einordnung

Das Gebäude bzw. Ensemble ist in der Denkmalliste Berlin verzeichnet. Mit einer "Denkmalschutzimmobilien-AfA" fördert der Fiskus den Erhalt schützenswerter Immobilien. Eigennutzer wie Investoren dürfen bestimmte Sanierungskosten steuerlich absetzen. Bitte lesen Sie dazu die "Förderrichtlinie zur Erhaltung von Denkmälern", welche Sie über www.stadtentwicklung.berlin.de/service/gesetzestexte/de/download/denkmal/foerderrichtlinie_denkmal.pdf im Internet erhalten können. Des Weiteren möchten wir auf das "Merkblatt zu den wichtigsten Steuervergünstigungen bei Berliner Denkmälern" aufmerksam machen. Dieses können Sie unter dem Link www.stadtentwicklung.berlin.de/service/gesetzestexte/de/download/denkmal/merkblatt_steu_03_2006.pdf downloaden.

Wichtige Hinweise

Erwerbsnebenkosten: Die Erwerbsnebenkosten betragen ca. 14-15% vom Kaufpreis. Sie setzen sich zusammen aus diversen Steuern (Grunderwerbsteuer, Umsatzsteuer Notar und beim Vermittlungshonorar) mit mindestens 6,96%, Notar- und Gerichtsgebühren, das Honorar für den Nachweis und meist auch Kosten, die eine WEG-Hausverwaltung erhebt. Bitte rechnen Sie diese Kosten dem Kaufpreis hinzu.

Informationen gemäß Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV)

Seit dem 1. Mai 2014 gilt in Deutschland die neue Energieeinsparverordnung EnEV 2014. Die Verordnung gehört zum Energiekonzept der Bundesregierung und schreibt den Energiebedarf von Wohn- und Gewerbebauten vor. Ziel ist, bis zum Jahr 2050 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen.

Baudenkmäler (nach Landesrecht geschützte Gebäude oder Gebäudemehrheiten) sind gemäß EnEV § 16, Absatz 5 S. 2 ausdrücklich von der Verpflichtung zur Vorlage/Übergabe eines Energieausweises bei Verkauf und Vermietung freigestellt.

Im Berliner Haus Niemeyer wurde 2008 - ohne gesetzliche Verpflichtung - ein Energieausweis erstellt:
Endenergieverbrauch 150,9 kWh/(m²*a), Heizungsart: Fernwärme, Warmwasser ist enthalten.

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) für die Maklerleistung durch
STYLISH HOMES, der Marke Interbau57 und Burkhard Dreke • Geschäftsbereich Immobilienvermittlung,
Flatowallee 16 //1072, D-14055 Berlin, Tel.: +49 30 30209844, eMail: immo@stylish-homes.eu

Nachweise, ggf. Vermittlungen, werden ausschließlich auf der Grundlage nachfolgender Bedingungen ausgeführt.

Sämtliche Angebote erfolgen aufgrund der vom Auftraggeber erteilten Auskünfte. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Objektbeschreibungen kann nicht übernommen werden. Irrtum und Zwischenverkauf/Vermietung bleiben vorbehalten.

Wenn nicht anders ausgewiesen, sind für die angebotenen Nachweise bzw. Vermittlungen von den Erwerbern Honorare zu zahlen. Die Höhe des jeweiligen Honorars ist im Falle eines Kaufs i.d.R. 6 v.H. zzgl. der zurzeit geltenden Umsatzsteuer (d.h. gesamt 6,96%), es sei denn, in den Angeboten ist eine andere Höhe ausgewiesen. Grundsätzlich wird das Honorar auf Grundlage der Geschäftsbedingungen berechnet.

Die Angebote sind ausschließlich für den Angebotsempfänger bestimmt. Bei Weitergabe an Dritte ohne Zustimmung ist der Angebotsempfänger zur Zahlung der vollen Provision verpflichtet, wenn der Dritte, an den die Maklerinformation weitergegeben wird, das Geschäft abschließt.

Wir sind berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil provisionspflichtig tätig zu werden.

Der Provisionsanspruch wird dadurch nicht berührt, dass statt des ursprünglich beabsichtigten Geschäfts ein anderes zustande kommt (Kauf statt Miete, Erwerb in der Zwangsversteigerung statt Kauf, u. a.), sofern der wirtschaftliche Erfolg nicht wesentlich von unserem Angebot abweicht.

Der Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund eines Nachweises oder einer Vermittlung ein Vertrag zustande kommt. Der Provisionsanspruch entsteht auch, wenn der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wird, die vom Angebot abweichen bzw. wenn und soweit im zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit einem ersten Vertrag vertragliche Erweiterungen und Ergänzungen zustande kommen.

Ist dem Empfänger das nachgewiesene Objekt bereits durch andere Informationsquellen bekannt, ist dies schriftlich spätestens innerhalb von fünf Tagen unter Nennung der Quelle mitzuteilen. An Provision sind bei Vertragsabschluss die in den jeweiligen Angeboten aufgeführten Beträge zu zahlen.

Der Makler hat Anspruch auf Teilnahme am Beurkundungstermin des Kaufvertrags, Einbeziehung gemäß § 328 BGB in den Kaufvertrag und auf eine Abschrift der Kaufurkunde.

Abweichende Regelungen bzw. Vertragsänderungen bedürfen zu Ihrer Gültigkeit der schriftlichen Bestätigung durch den Makler. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags nichtig sein, wird dadurch die Wirksamkeit der verbleibenden Vorschriften nicht berührt.

Der Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Berlin. Berufsaufsichtsbehörde ist das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin.

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z.B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246 § 2 in Verbindung mit § 1 Absatz 1 und 2 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an: STYLISH HOMES | Interbau57 | Burkhard Dreke, GB Immobilien, Flatowallee 16 //1072, D-14055 Berlin.

Widerrufsfolgen

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z.B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung sowie Nutzungen (z.B. Gebrauchsvorteile) nicht oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren bzw. herausgeben, müssen Sie uns insoweit ggf. Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

Besonderer Hinweis

Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

Ende der gesetzlichen Widerrufsbelehrung

Die obige Widerrufsbelehrung und die AGB habe ich verstanden und akzeptiere sie.

Berlin, _____

Datum

Unterschrift

Name und Adresse