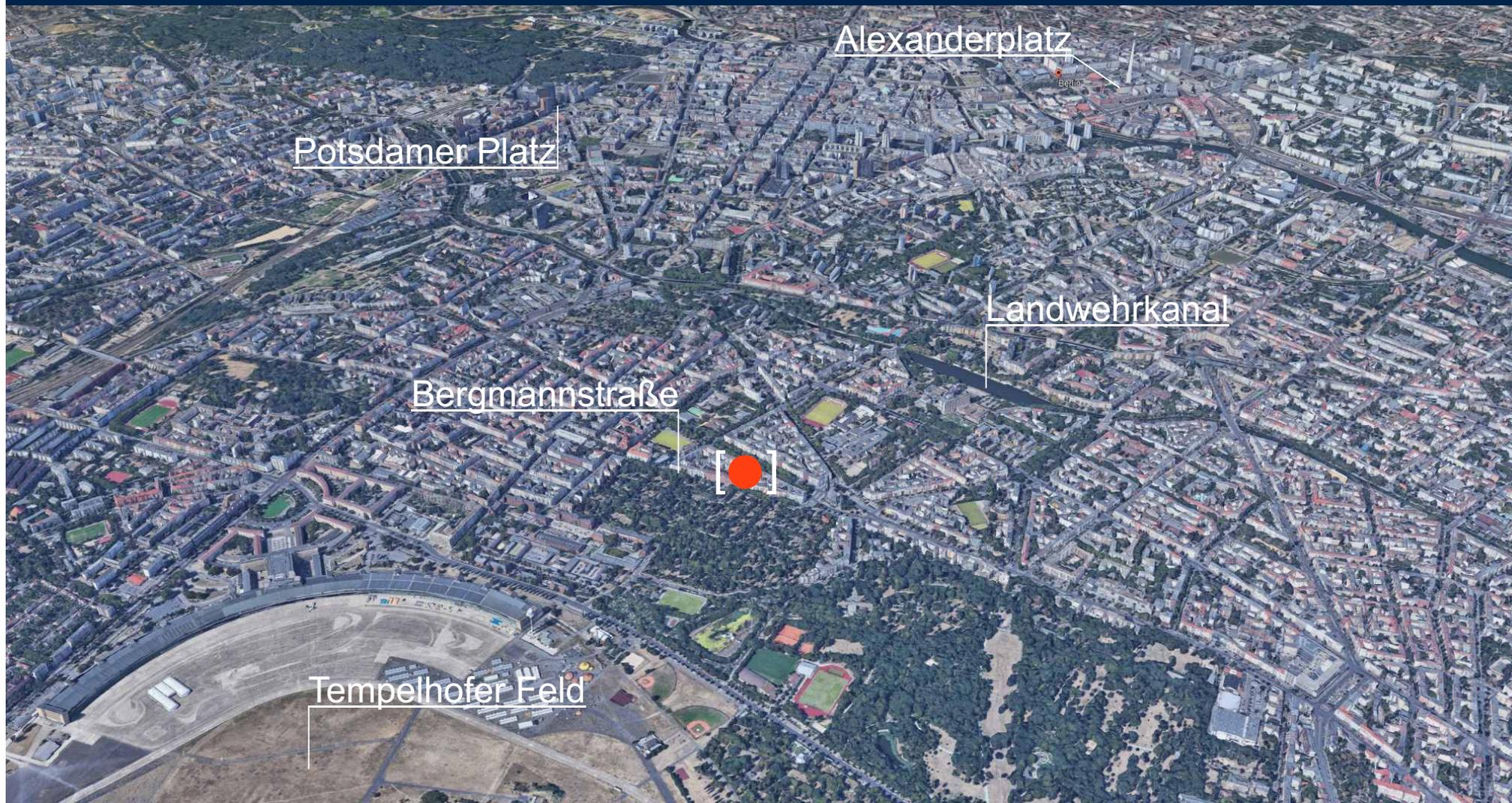


URBAN LIVING XBERG_BERLIN: DACHNEUBAU MIT ROOFTOP TERRASSE





Entfernungen:

Kiez Bergmannstraße	50 m
Volkspark Hasenheide	800 m
Tempelhofer Feld	1,5 km
Alexanderplatz	4,4 km
Kurfürstendamm	6,0 km
Potsdamer Platz	3,4 km

Verkehrsanbindung:

U-Bahn U7 Rathaus Südster	350 m
BUS Linie 140, N7	250 m
Hauptbahnhof	5,4 km
A100	3,8 km
Flughafen SFX	16 km

Objektstandort (Positionsmarke):

 **Gneisenaustraße 48**
10961 Berlin-Kreuzberg



Kreuzberger Klassiker:

Am besten bei Curry 36 oder der Gemüse Kebap von Mustafa. Schlangestehen lohnt sich!

Kreuzberg: bunt, friedlich, grün und lecker. Bitte vergessen Sie jedes Klischee, das Sie jemals von Kreuzberg gehört haben. Das Kreuzberg gibt es nicht und man kann es schon gar nicht mit einem Wort beschreiben. Kreuzberg ist voller Spezialitäten, Kuriositäten, Absurditäten und Kontraste. Kreuzberg ist der Inbegriff von Großstadtromantik und im Sommer eine urbane Openair-Bühne.

Da die Lebensqualität besonders eng mit dem Faktor Wohnlage verknüpft ist, lohnt es sich, bei diesem Objektstandort etwas genauer hinzusehen. Zwar sind Potsdamer Platz und Friedrichstraße nicht weit weg, aber die Kiezhighlights Bergmannstraße und Chamissoplatz liegen um die Ecke. Hier treffen Sie auf über die Stadtgrenzen hinaus bekannte Kaffees, Restaurants und Bars in Flanierreichweite. Besonders auffällig für diesen Kiez sind die zahlreichen Altbaufassaden, die mit ihrem üppigen Stuck und opulenter Ornamentik das Straßenbild prägen.

ICB Umgebungstipps

Il Casolare (Ital. Restaurant an der Admiralsbrücke)

Kadó (Fachfrau für Lakritz in der Graefestraße)

Jolesch (österr. Restaurant No. 1 in Berlin)

Markt am Maybachufer (Kreativ-Markt)

Markthalle Neun (Meet & Eat in Kreuzberg)

Freiluftkino Hasenheide



Objektübersicht

Adresse	Gneisenastraße 48 10961 Berlin
Bezirk/Stadtteil	Kreuzberg
Baujahr	1910
Einheiten	gesamt 21 20 WE im Bestand 1 DG-Neubau
Aufzug	ja Vorderhaus
Balkone/Terrassen	ja alle Wohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse
Heizungssystem	Gaszentralheizung
Gliederung	Vorderhaus und Gartenhaus 5 Geschosse plus Keller
Denkmalschutz	nein
Millieuschutz-/ Sanierungsgebiet	ja
Letzte Renovierungs-/ Mod.-Maßnahmen	2019

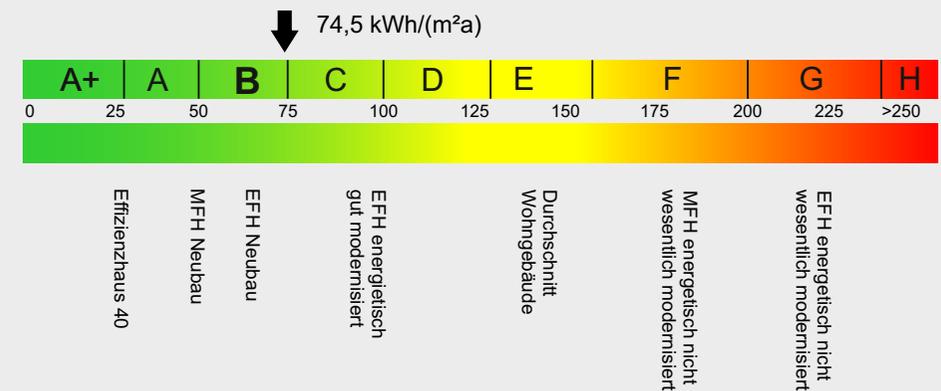
Raumhöhen ca. 3,00 m

Flurkarte



Energieausweis

Endenergiebedarf dieses Gebäudes



Der Himmel über Kreuzberg



Die fachwerkliche Ausführung aller Maßnahmen, die Qualität der Materialien sowie die Auswahl hochwertiger Ausstattungsobjekte sind Ausdruck des hohen Leistungsanspruches des hier verantwortlichen Entwicklungs- und Architektenteams. Dieser lupenreinen Dachgeschossneubau vereint technischen Komfort mit haptischen Erlebnissen und optischen Eindrücken.

Ein Highlight dieser Wohnung ist die uneinsehbare, teils wind- und schallgeschützte Rooftop-Terrasse mit Panoramablick. Weitere Glanzlichter setzen die Spa-Terrasse im hinteren Teil der

Wohnung, die für eine Außensauna und einen Jacuzzi bereits vorgerüstet ist, ein innen/außen Loungebereich mit großer Fensterfront sowie der Panoramakamin mit Marmorblende.

Charaktergebend ist der individuell bespielbare große, helle und offene Wohn-Essbereich mit Kamin und Terrassenzugang, der ausreichend Platz, auch für größere Empfänge und Tafeln, bietet.

Darüber hinaus stehen Ihnen drei Schlafzimmer, zwei Vollbäder mit Bidet, Badewanne und ebenerdig begehbare Dusche sowie ein Gäste-WC zur Verfügung. Großformatige Fliesen, hochwertige Armaturen und formschöne Badobjekte stehen für modernen und zeitlosen Badkomfort.

Ein mit Sensoren ausgestatteter Sonnenschutz, eine Klimaanlage und Fußbodenheizung sorgen für Ihr Wohlbefinden zu jeder Jahreszeit.

Wohn- und Nutzfläche: Die reine Wohnfläche (ohne Terrassen) beträgt 216,41 m².

Die Terrassenflächen inkl. SNR (Wellnessterrasse) betragen 163,90 m².

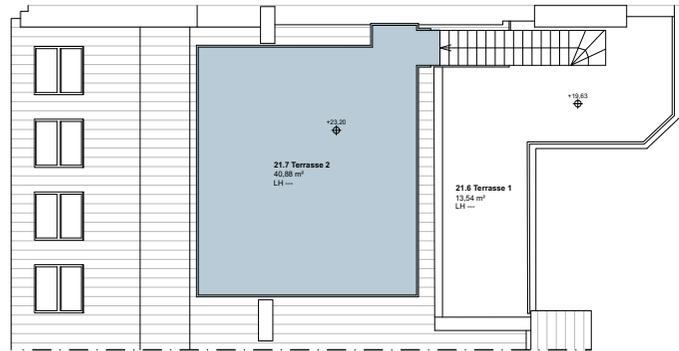
Daraus ergibt sich eine Bruttowohn- und Nutzfläche von 380,31 m². Die Terrassenflächen (ohne SNR) werden zu 50% zur Nettowohnfläche hinzugefügt. Damit ergibt sich eine Wohnfläche von 298,36 m² gemäß WoFIV.

Ausstattung und technische Merkmale

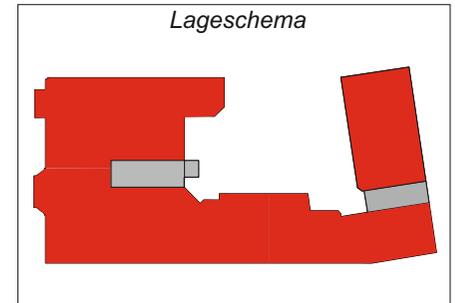
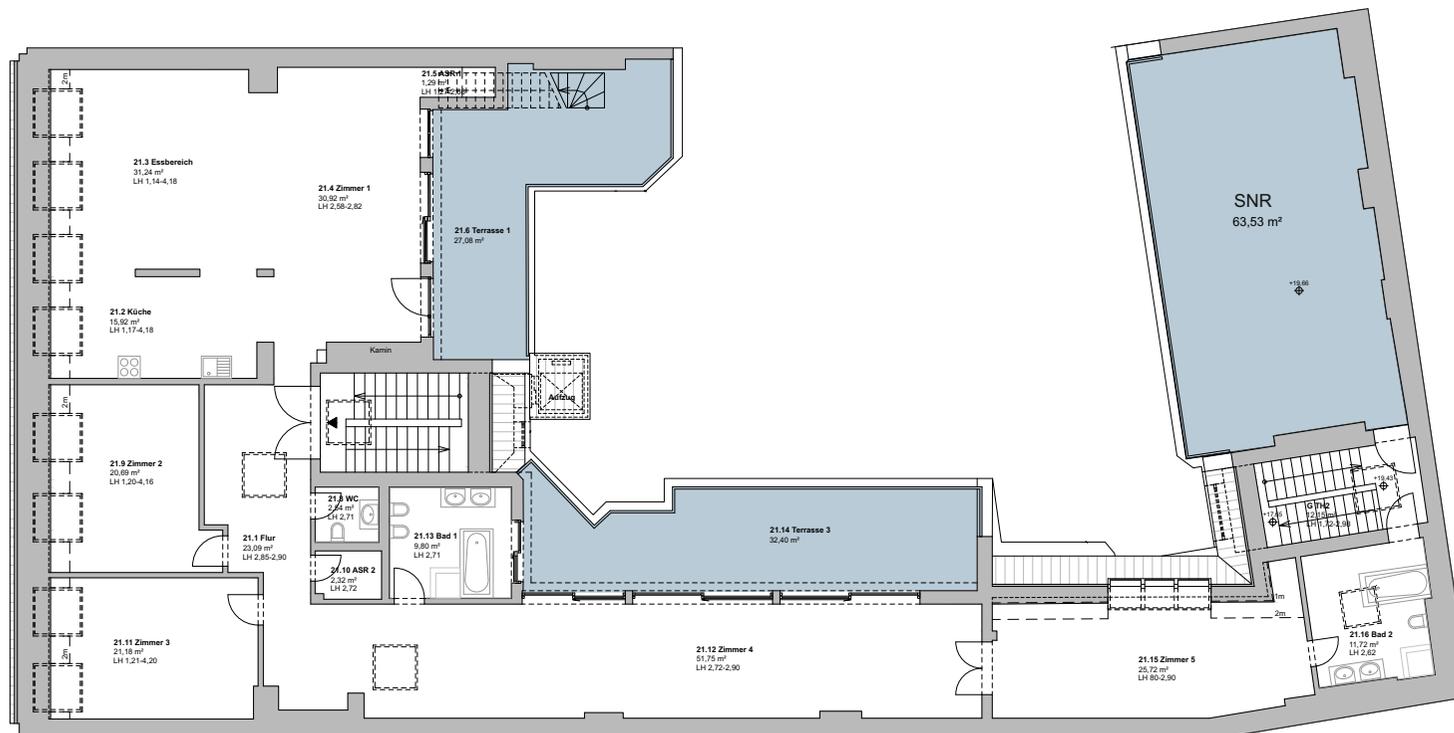
- Eichenstabparkett, geölt
- Fußboden mit Trittschall- und Wärmedämmung
- Wände und Decken weiß gespachtelt (F&B)
- Schalterprogramm Busch-Jaeger future linear, studioweiß
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage Mitsubishi inkl. Fernbedienung
- Panoramakamin mit Marmorblende
- Bäder mit Premiumausstattung der Marken Duravit, Axor, Hansgrohe, Citterio, uvm.
- Badfliesen Villeroy & Boch (120/60 cm)
- Sicherheitstür (T30)
- Skylightfenster
- elektr. Sonnenschutz (Raffstores)
- Aufzug
- neue Stränge
- neue Kalt- und Warmwasserleitungen
- neue Elektroverteilung
- neue Telefonverkabelung
- neue Medienverteilung
- neue Elektrozähler
- neue Hauptstromleitung
- neue Gaszentralheizung
- uvm. (siehe ausführliche Baubeschreibung)

DIN- und fachgerechte Bauausführung einschließlich Auflagen Wärmeschutzverordnung, Brandschutz, VDE, Energieeinsparungsgesetz und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik.

NUMMER <i>unit</i>	LAGE IM HAUS <i>in house location</i>	ZIMMER <i>rooms</i>	GRÖSSE <i>area sqm</i>	BEZUGSFREI <i>rentable from</i>	MIETE NKM <i>basic rent p.m.</i>	WOHNGELD <i>common charge</i>	KAUFPREIS <i>purchase price</i>	PROVISION <i>comission</i>
DG 21	Vorderhaus DG	5	298,36 m ²	ab sofort	-/-	ca. 960 EUR	3.281.960 EUR	7,14% inkl. MwSt.



Dachterrasse/Dachgarten



Raumhöhe ca. 3,00 m

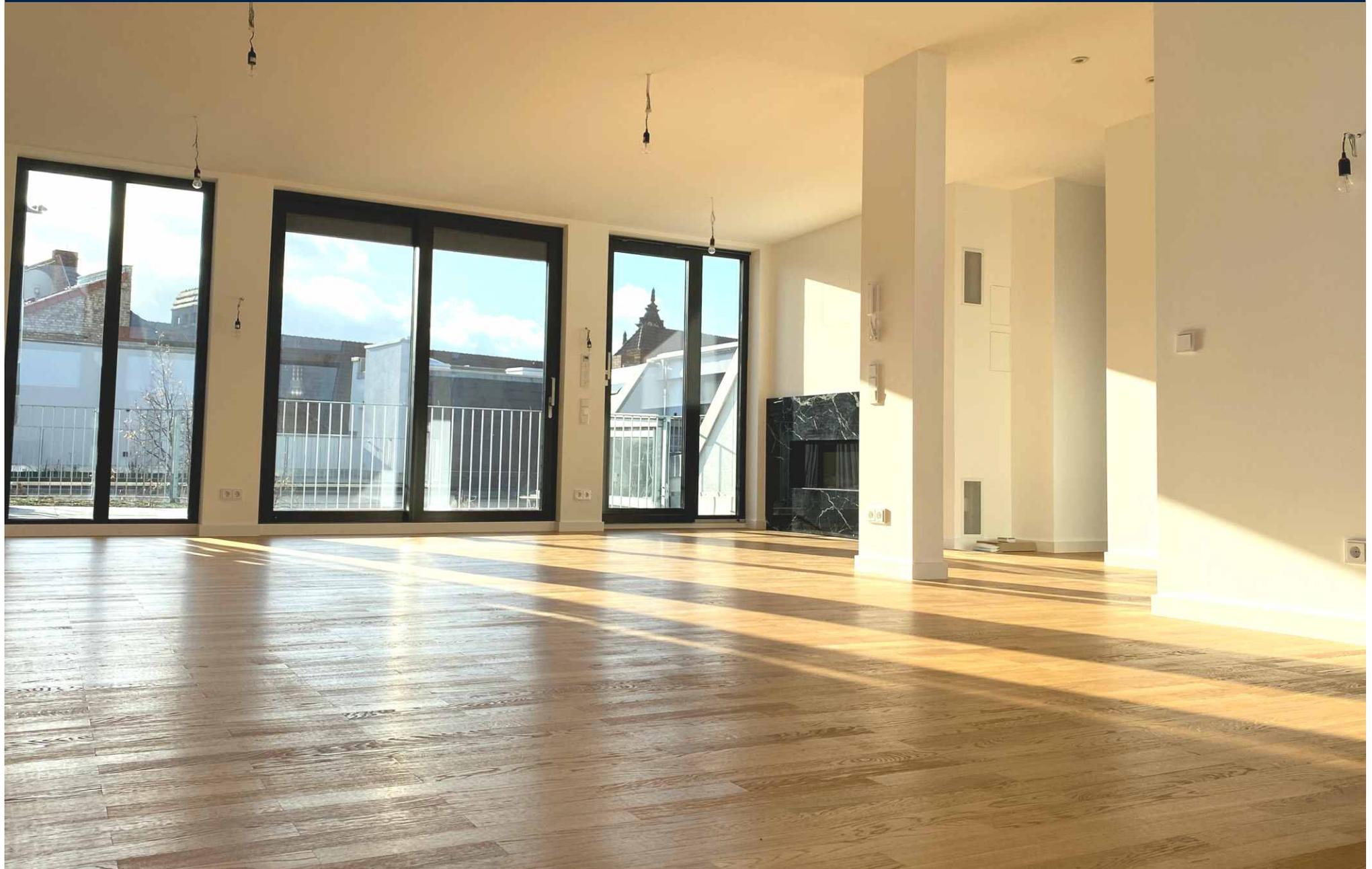
Dachneubau mit Rooftop Terrasse und Wellnessbereich
Kaufpreis inkl. renoviertem Gemeinschaftseigentum

- Ausstattung:**
- Eichenparkett
 - Kamin
 - Rooftop Terrasse
 - Aufzug
 - 2 Vollbäder
 - Gäste-WC
 - 3 Schlafzimmer
 - Wellnessterrasse

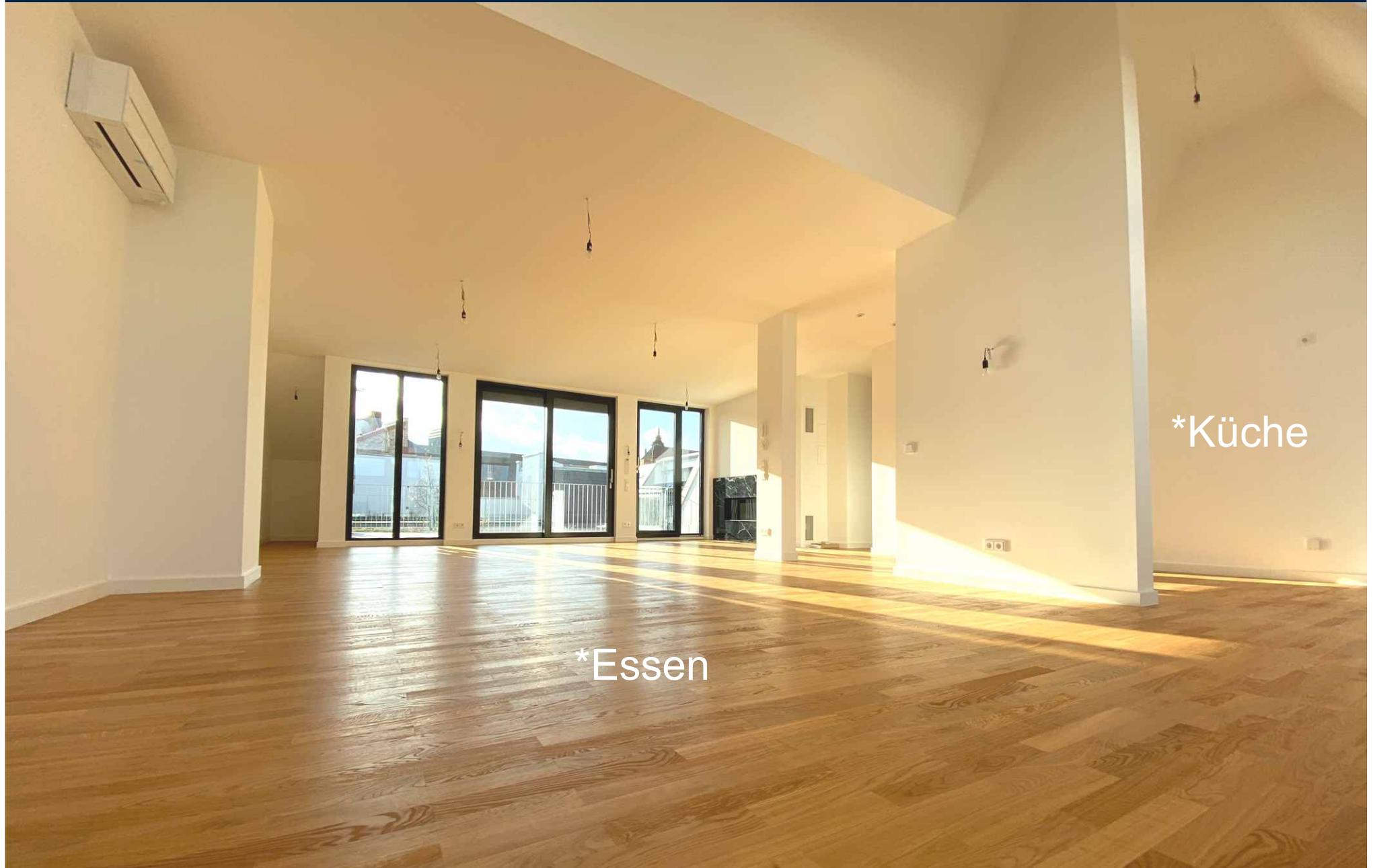
Die Terrassen sind zu 50% in der Wohnfläche enthalten.



WE 21_Raumperspektive Wohnzimmer







*Essen

*Küche

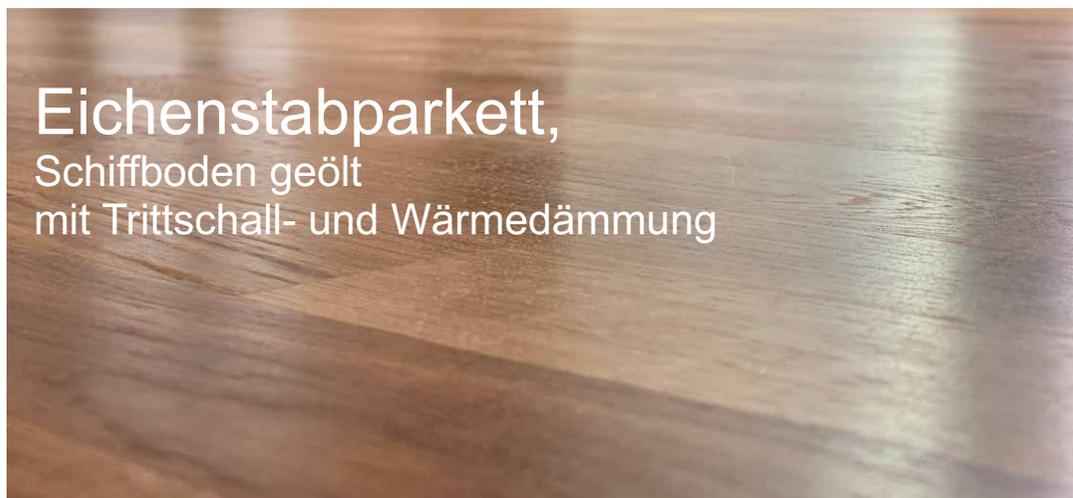
WE 21_Rooftop Terrasse



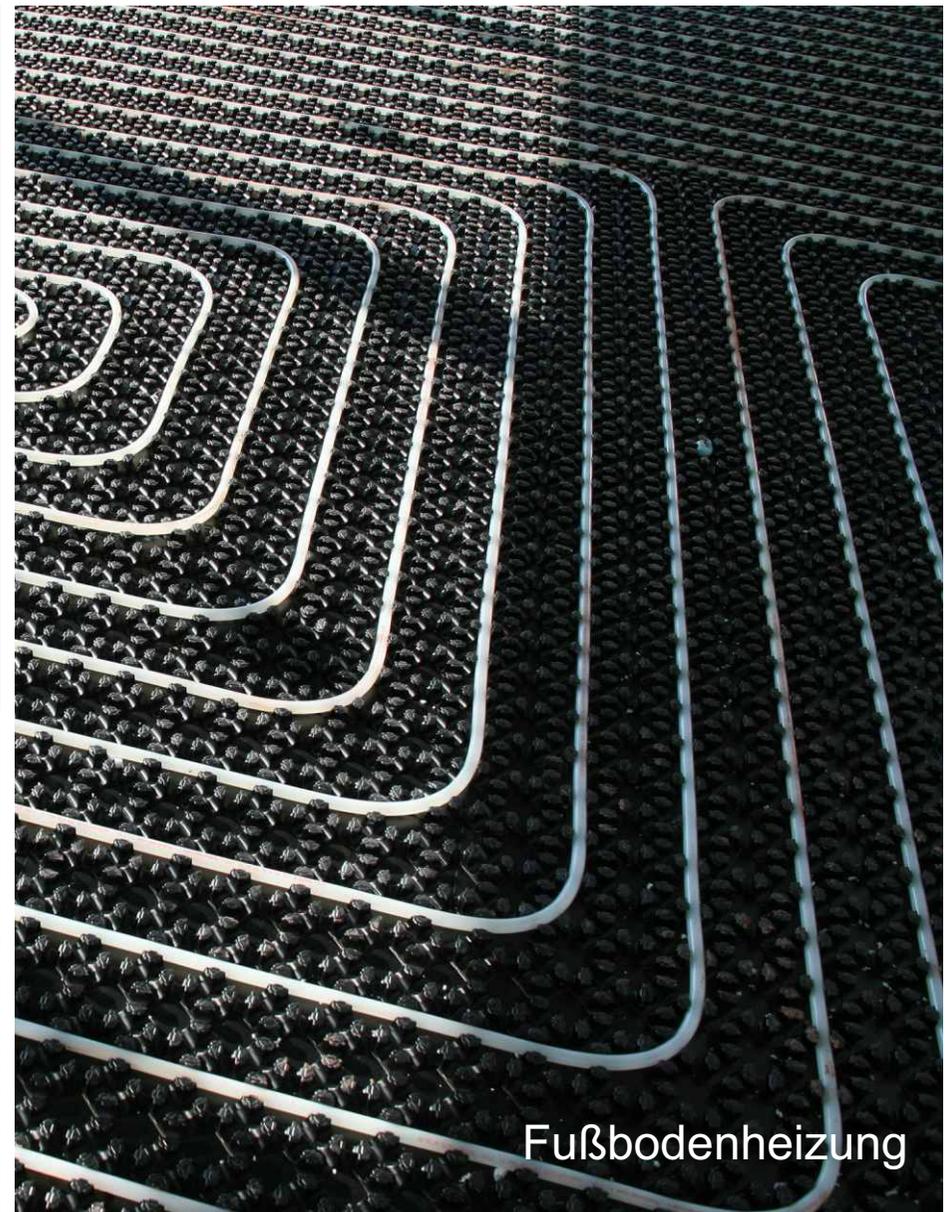


Raffstores

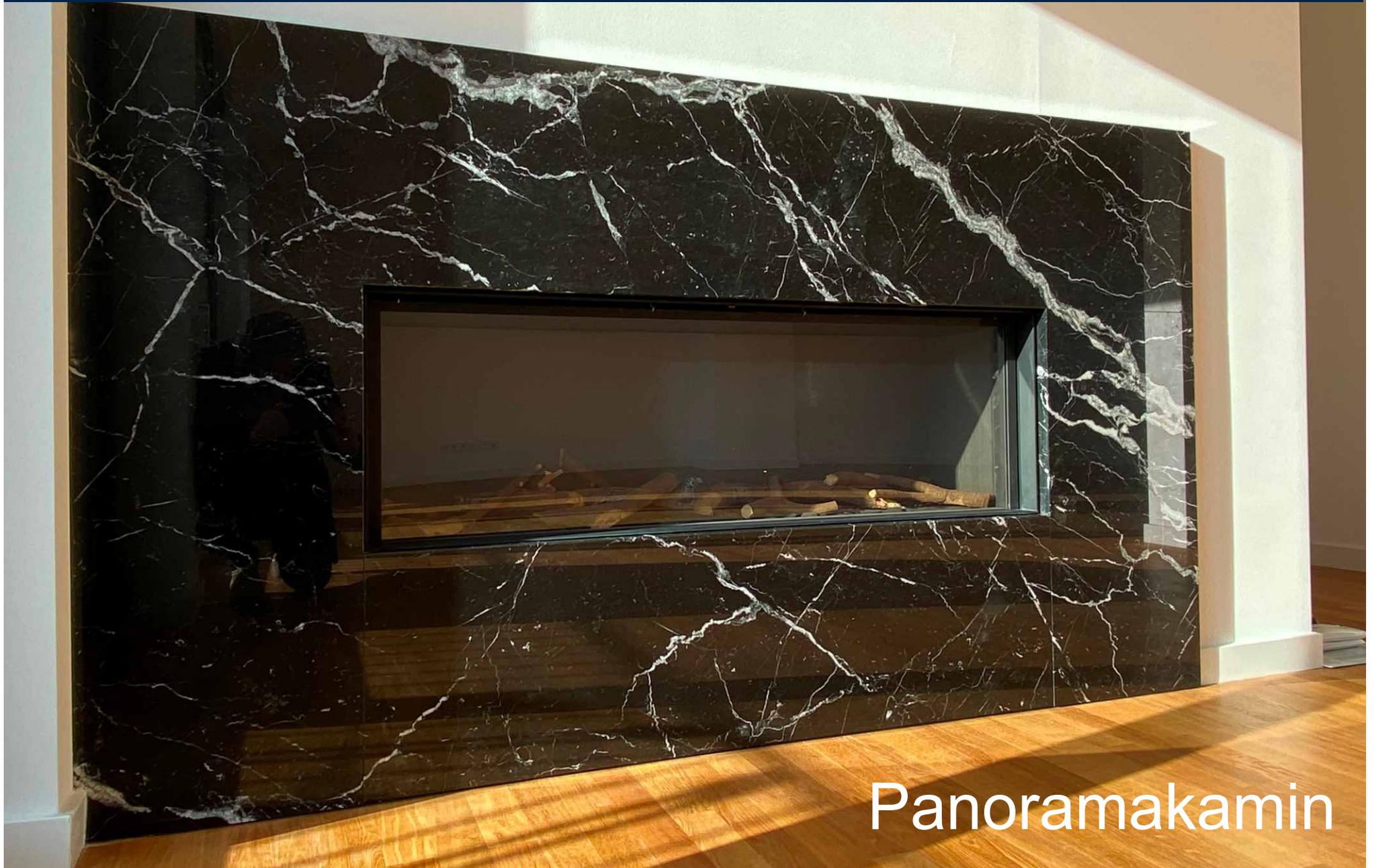
elektr. Sonnenschutz mit Wind- und Sonnensensoren



Eichenstabparkett,
Schiffboden geölt
mit Trittschall- und Wärmedämmung



Fußbodenheizung



Panoramakamin



Abriss des alten Dachstuhls und
vollständiger Neubau



neue Leitungen/neue Stränge

Kalt-/Warmwasser

Abwasser

Elektro

Telefon/Daten/TV

gespachtelte Wände
mit Malervlies

Farrow & Ball „all white 2005“



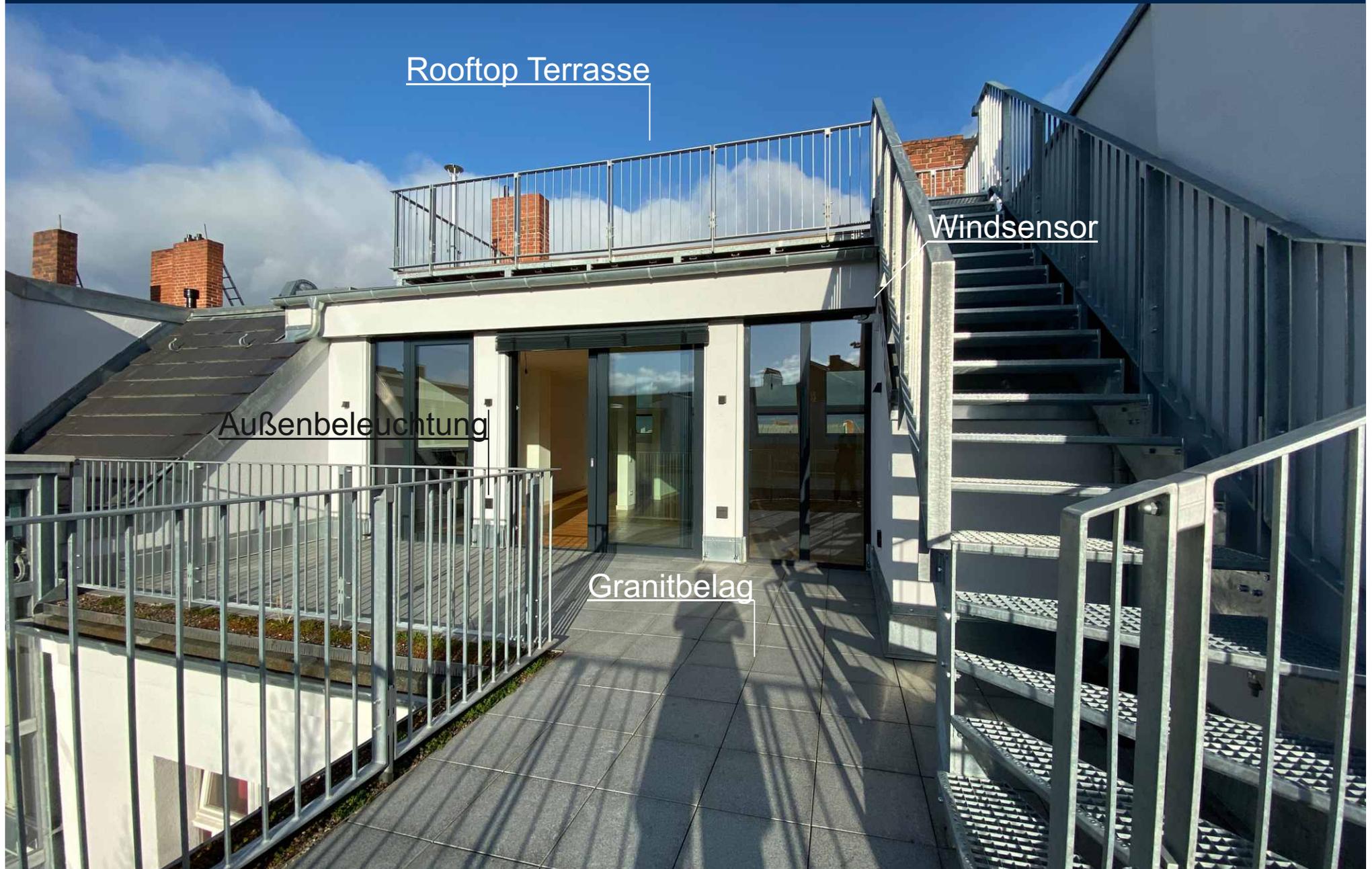


Lounge
inside/outside

WE 21_Raumbeispiel Schlafzimmer





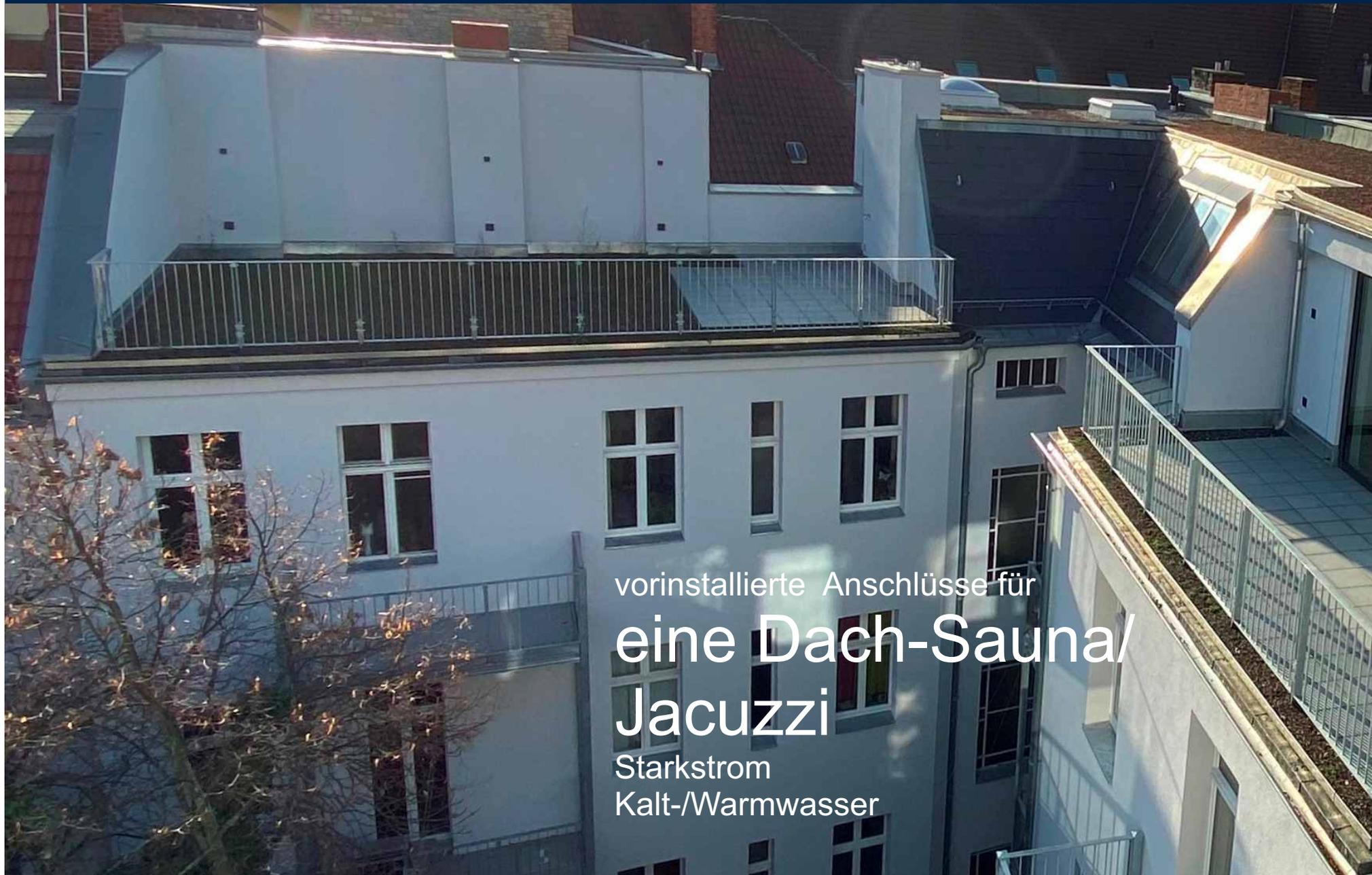


Rooftop Terrasse

Windsensor

Außenbeleuchtung

Granitbelag



vorinstallierte Anschlüsse für
**eine Dach-Sauna/
Jacuzzi**
Starkstrom
Kalt-/Warmwasser

Aus Liebe zum Altbau mit Leidenschaft für Architektur

Ein Qualitätsprodukt

In Zusammenarbeit mit dem erfahrenen Immobilienentwickler und Architektenteam ist ein technisch und stilistisch hoch anspruchsvolles Objekt schlüsselfertig erstellt worden. Die Qualität und Ausführung der Baumaßnahmen ist in energetischer, optischer und pragmatischer Hinsicht beispielhaft für eine gelungene Altbau-sanierung.

Beispielhaft sind hier der Abriss des alten Dachstuhls und der vollständige Neubau der Dachgeschosswohnung, die Wärmedämmung an den Hoffassaden, der Einbau eines Aufzugs am Vorderhaus, die Errichtung von neuen Hofbalkonen, die neue Gaszentralheizung und das Verlegen von neuen Strangleitungen sowie die Erneuerung der gesamten Haustechnik zu nennen.

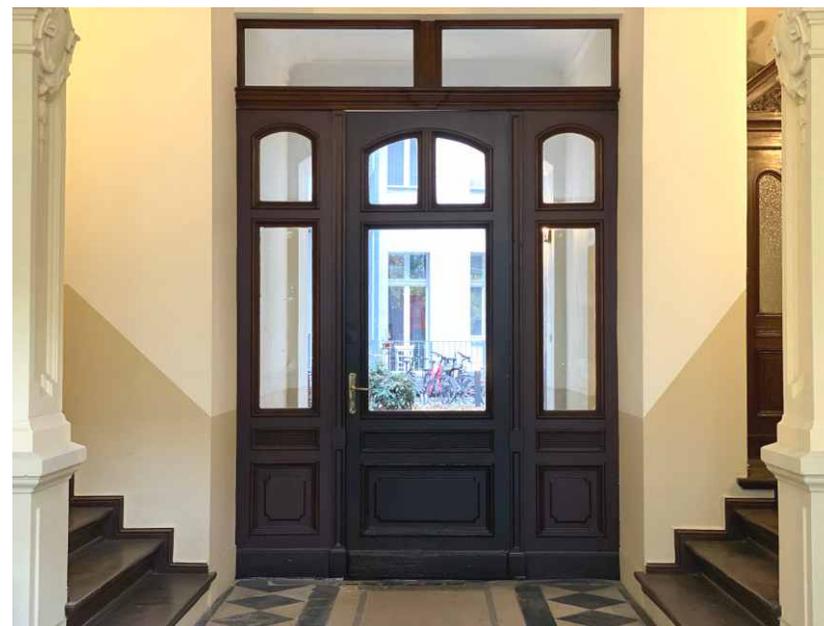
Neben den technischen Merkmalen wurde besonderer Wert auf die Erhaltung der Altbau-substanz gelegt. Um die Authentizität des Gründerzeitbaus zu wahren, wurden die Gemeinschaftsflächen wie Portal, Foyer, Trep-

penhäuser und Wohnungseingangstüren in ihrer Originalität erhalten und aufwendig aufgearbei-tet. Die alten Fenster wurden durch neue Holz-fenster entsprechend der Form und Gestaltung des Altbaubestands mit Dreifachverglasung ersetzt, im straßenseitigen Bereich mit Schall-schutzklasse 3.

Eine umfassendere Beschreibung der vielseitigen Maßnahmen können Sie der vollständigen Baubeschreibung entnehmen, die wir Ihnen auf Wunsch gerne zukommen lassen.

Das Objekt wurde 2019 aufwendig saniert und in Wohneigentumseinheiten aufgeteilt. Die Bau-maßnahmen stehen aktuell kurz vor dem Ab-schluss. Dieses Objekt offeriert 3 ganz unter-schiedliche Angebotsformen. Zum Verkauf stehen insgesamt 21 Wohnungen:

- vermietete Wohneinheiten im Bestand
- freistehende und hochwertig sanierte Wohnungen
- ein Dachneubau mit Rooftop-Terrasse und Premium-Ausstattung.



Ansichten Treppenhaus







ICB GmbH
Immobilien Consulting Berlin
Niebuhrstraße 72
10629 Berlin

Tel: +49 (30) 797 427 99-0
Fax: +49 (30) 797 427 99-29
E-Mail info@icb-berlin.de
Website www.icb-berlin.de



Widerrufsbelehrung

Sie haben das folgende gesetzliche 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 sowie unserer Pflichten gemäß § 312e Abs. 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit Artikel 246 § 3 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an:

ICB GmbH Immobilien Consulting Berlin

Niebuhrstraße 72

10629 Berlin

Fax-Nr.: 030-7974279929

E-Mail: info@icb-berlin.de

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 ganz oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren, 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.

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

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Unsere Provision beträgt, falls nicht anders vereinbart oder angeboten, 7,14 % inkl. MwSt. und ist bei Kaufvertragsabschluss durch den Käufer an uns zu zahlen. Bei Einräumung eines Vorkaufsrechts, Ankaufsrechts, Erbaurechts, Miete oder Pacht gelten die ortsüblichen Provisionssätze als vereinbart. Der Empfänger geht bei Annahme unserer Angebote mit uns einen Maklervertrag ein. Angebote und Mitteilungen sind für den Empfänger bestimmt. Bei Weitergabe an Dritte haftet der Empfänger für unsere Provision. Unsere Angebote erfolgen freibleibend und ohne Gewähr. Zwischenverwertung vorbehalten. Nebenabreden oder Sondervereinbarungen sind erst nach schriftlicher Bestätigung wirksam. Alle Angaben sind nach Auskünften des Verkäufers erstellt, trotz aller Sorgfalt, kann die ICB GmbH keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben übernehmen.

Prospekt Version: 12.12.2019

Informationspflichten bei einer Erhebung von Daten bei Dritten nach Art. 13 und Art. 14 DSGVO

1. Name und Kontaktdaten des Verantwortlichen Verantwortlich für die Datenerhebung ist

Norbert Roestel, Geschäftsführender Gesellschafter
ICB GmbH Immobilien Consulting Berlin
Niebuhrstraße 72, 10629 Berlin
E-Mail: info@icb-berlin.de
Tel: +49 30 797 427 990

2. Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten

DataCo GmbH
Dr. Teßmar von Bonin
Dachauer Str. 65
80335 München
E-Mail: datenschutz@dataguard.de
Tel: +49 89 7400 458 40

3. Zwecke und Rechtsgrundlagen der Verarbeitung

Zwecke der Verarbeitung:

Ihre personenbezogenen Daten werden erhoben für

Vertragsanbahnung und -erfüllung (Kauf- und Mietverträge),
Erfüllung rechtlicher Verpflichtungen,
Wahrung berechtigter Interessen.

Rechtsgrundlage der Verarbeitung:

Ihre Daten werden auf Grundlage von Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. a, b und c DSGVO verarbeitet.

4. Kategorien personenbezogener Daten, die verarbeitet werden

Folgende personenbezogene Daten werden verarbeitet:

Name, Vorname
Kontaktdaten, Anschrift
Personalausweisdaten
Bankverbindung
Beruf

5. Empfänger oder Kategorien von Empfängern der personenbezogenen Daten

Ihre personenbezogenen Daten werden weitergeleitet an:
Notariate
Handwerksunternehmen
Eigentümer
Kaufinteressent von vermieteten Eigentumswohnungen
Architekten

6. Dauer der Speicherung der personenbezogenen Daten

Ihre Daten werden nach der Erhebung bis zur Erfüllung der vertraglichen Pflichten bzw. der gesetzlichen Aufbewahrungspflichten gespeichert.

7. Betroffenenrechte

Nach der Datenschutz-Grundverordnung stehen Ihnen folgende Rechte zu:

Werden Ihre personenbezogenen Daten verarbeitet, so haben Sie das Recht, Auskunft seitens des Verantwortlichen über die zu Ihrer Person gespeicherten Daten zu erhalten (Art. 15 DSGVO).

Sollten unrichtige personenbezogene Daten verarbeitet werden, steht Ihnen das Recht auf Berichtigung zu (Art. 16 DSGVO).

Liegen die gesetzlichen Voraussetzungen vor, so können Sie die Löschung oder Einschränkung der Verarbeitung verlangen sowie **Widerspruch** gegen die Verarbeitung einlegen (Art. 17, 18 und 21 DSGVO).

Wenn Sie in die Datenverarbeitung eingewilligt haben oder ein Vertrag zur Datenverarbeitung besteht und die Datenverarbeitung mithilfe automatisierter Verfahren durchgeführt wird, steht Ihnen gegebenenfalls ein Recht auf Datenübertragbarkeit zu (Art. 20 DSGVO).

Weiterhin besteht ein Beschwerderecht bei einer Aufsichtsbehörde (Art. 77 DSGVO).

8. Automatisierte Entscheidungsfindung

Die Entscheidung erfolgt nicht automatisiert.

9. Widerrufsrecht bei Einwilligung

Wenn Sie der Verarbeitung durch den Verantwortlichen durch eine entsprechende Erklärung eingewilligt haben, können Sie die Einwilligung jederzeit für die Zukunft widerrufen. Die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Datenverarbeitung wird durch diesen nicht berührt.

10. Quelle, aus der die personenbezogenen Daten stammen

Die personenbezogenen Daten stammen aus folgenden Quellen:

Immobilienscout24
ImmoWelt/Immonet
persönlicher Kontakt
Reservierungsformular
Newsletter-Anmeldung
Wertermittlungsformular

11. Vertragsabschluss

Wenn Sie einen Vertrag mit uns abschließen, sind Sie verpflichtet Ihre personenbezogenen Daten anzugeben, sonst kann der Vertrag mit Ihnen nicht abgeschlossen werden.

Impressum: ICB GmbH Immobilien Consulting Berlin
Niebuhrstraße 72, 10629 Berlin, www.icb-berlin.de
Tel. +49 (30) 797 427 99-0, Fax +49 (30) 797 427 99-29
Email info@icb-berlin.de
Geschäftsführer: Norbert Roestel, Diana Roestel,
Hans-Joachim Roestel
HRB 95013B, Amtsgericht Charlottenburg
Genehmigung nach §34c GeWo des Bezirksamtes
Wilmerdorf/Charlottenburg vom 06.10.2004
St.-Nr. 29/409/11798
Bankverbindung Berliner Volksbank
IBAN: DE09 1009 0000 2281 1060 00, BIC: BEVODEBB