



Eigentumswohnungen  
GNEISENAUSTRASSE 48  
10961 BERLIN-KREUZBERG

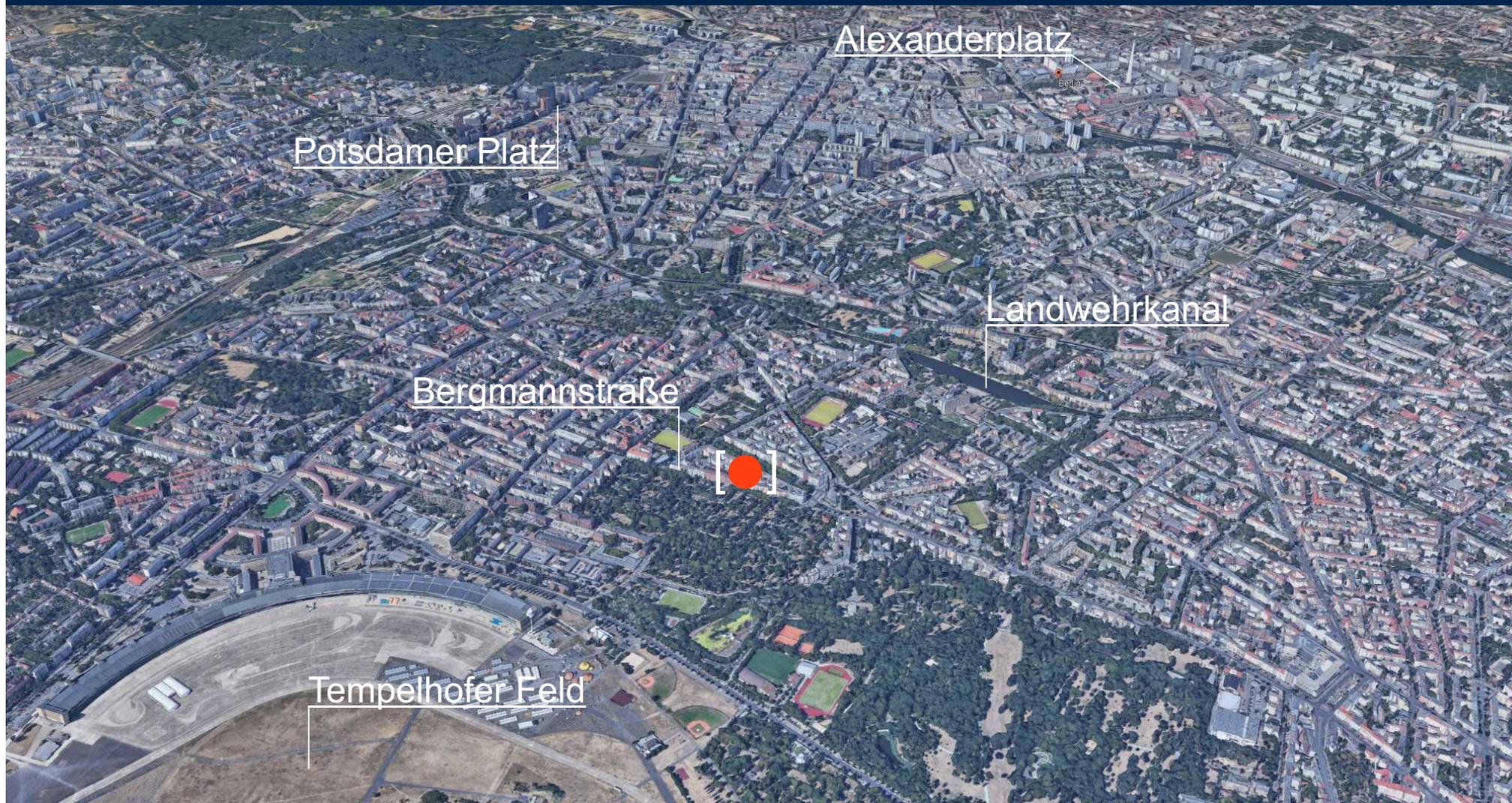
ICB GmbH  
Immobilien Consulting Berlin  
Niebuhrstraße 72  
10629 Berlin

T: (030) 797 427 990  
F: (030) 797 427 9929

info@icb-berlin.de  
www.icb-berlin.de  
www.gneisenau48.de  
(demnächst online)



URBAN LIVING XBERG\_BERLIN



### 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 Altbaufasaden, die mit ihrem üppigen Stuck und opulenter Ornamentik das Straßenbild prägen.

### ICB Umgebungstipps

*Il Casolare (Ital. Restaurant an der Admiralsbrücke)*

*Kadó (Fachfrau für Lakritze 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

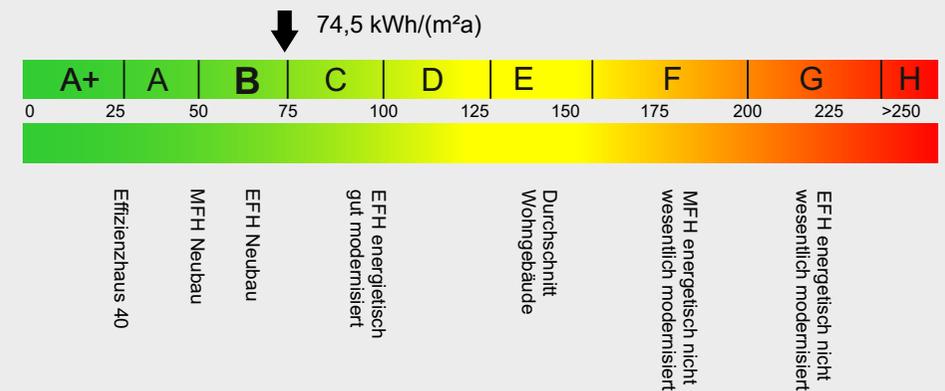
Raumhöhen ca. 3,00 m

Flurkarte



Energieausweis

Endenergiebedarf dieses Gebäudes



## Aus Liebe zum Altbau mit Leidenschaft für Architektur

### **Altbausanierung: 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 Altbausanierung.

Beispielhaft sind hier 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 besonderen Wert auf die Erhaltung der Altbau-substanz gelegt. Um die Authentizität des Gründerzeitbaus zu wahren, wurden die Gemeinschaftsflächen wie Portal, Foyer, Treppenhäuser und Wohnungseingangstüren in ihrer Originalität erhalten und aufwendig aufgearbei-

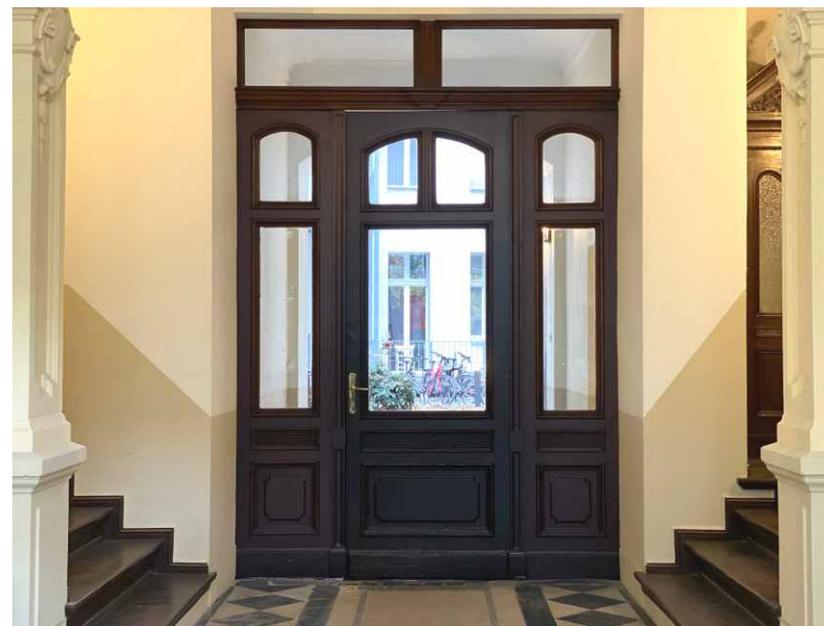
tet. Die alten Fenster wurden durch neue Holzfenster entsprechend der Form und Gestaltung des Altbaubestands mit Dreifachverglasung ersetzt. Im straßenseitigen Bereich mit Schallschutzklasse 3.

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 Baumaßnahmen stehen aktuell kurz vor dem Abschluss. Dieses Objekt offeriert 3 ganz unterschiedliche 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





## Kreuzberger Altbauerlebnisse



### **Sanierte Altbauwohnungen (frei und sofort bezugsfrei)**

Die Sanierung dieser Einheiten erfolgte nach der Prämisse „Alt vor Neu“. Diese Gewichtung findet ihren Ausdruck in der hervorragend

fachwerklich ausgeführten Renovierung der erhaltenswerten Altbausubstanz in den Wohnungen, im Besonderen bei den Flügeltüren mit Intarsien oder Glaseinsätzen im Jugendstildecor, den Holzkassettentüren und der Stuckornamentik. Dort, wo die Substanz nicht zu erhalten war oder es technisch optimierte Lösungen gibt, wurde die Substanz durch rekonstruktive Elemente historisch authentisch nachgebildet. Hierfür sind exemplarisch das neue Eichenparkett, Gipsnachbildungen für den Stuckhimmel und neue Türgriffe nach historischem Vorbild zu nennen. Neue, profilierte Holzfenster tragen darüber hinaus nicht nur zum optischen Erscheinungsbild bei, sondern verbessern vor allem die energetische Bilanz jeder Wohneinheit.

Die neuen Bäder in diesen Wohnungen sind ausschließlich mit Markenobjekten der Premiumklasse ausgestattet.

Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen im Objekt wurden darüber hinaus die Wohnungen an die zentrale Warmwasserversorgung und die Gaszentralheizung angeschlossen inkl. neuer Stränge für Frisch- und Abwasser, Heizung, Elektrik und Telekommunikation.

Die fachwerkliche Ausführung aller Maßnahmen, die Qualität der Materialien sowie die Auswahl hochwertiger Ausstattungsobjekte sind Ausdruck des hohen Leistungsanspruches

des hier verantwortlichen Bauherrn- und Architektenteams. Gerne zeigen wir Ihnen hierzu Referenzen.

### Ausstattung und technische Merkmale

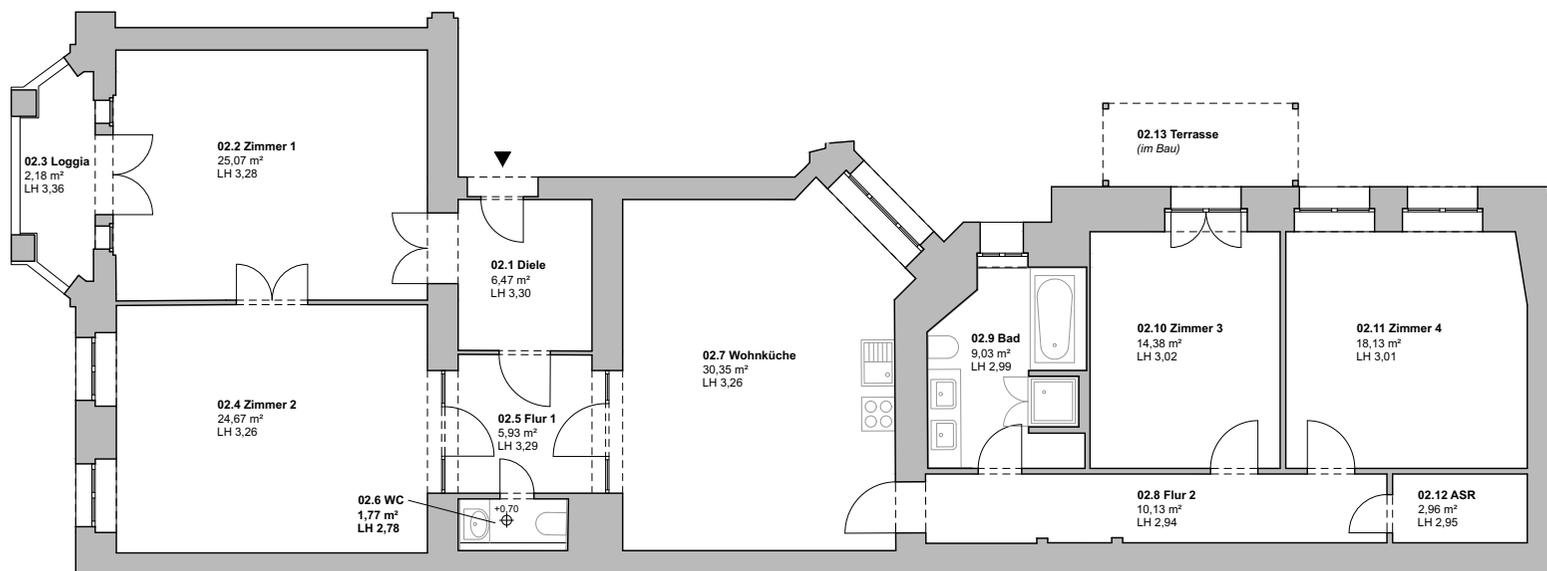
- neues Massivholz-Parkett bzw. aufgearbeitete Dielen
- Wände und Decken weiß gespachtelt
- aufgearbeitete Wohnungstüren
- aufgearbeitete Messingbeschläge
- aufgearbeitete Stuckelemente
- neues Schaltersystem (Busch-Jaeger)
- neue Hofbalkone
- neue, profilierte Holzfenster (SK3)
- neue Bäder mit Premiumausstattung
- neue Handtuchheizkörper
- 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>
WE 2	Vorderhaus EG rechts	5	151,07 m <sup>2</sup>	ab sofort	-/-	ca. 408 EUR	1.057.490 EUR	7,14% inkl. MwSt.



*Lageschema*

Raumhöhe ca. 3,00 m

### Erstbezug nach Sanierung

Kaufpreis inkl. renoviertem Gemeinschaftseigentum

**Ausstattung:**

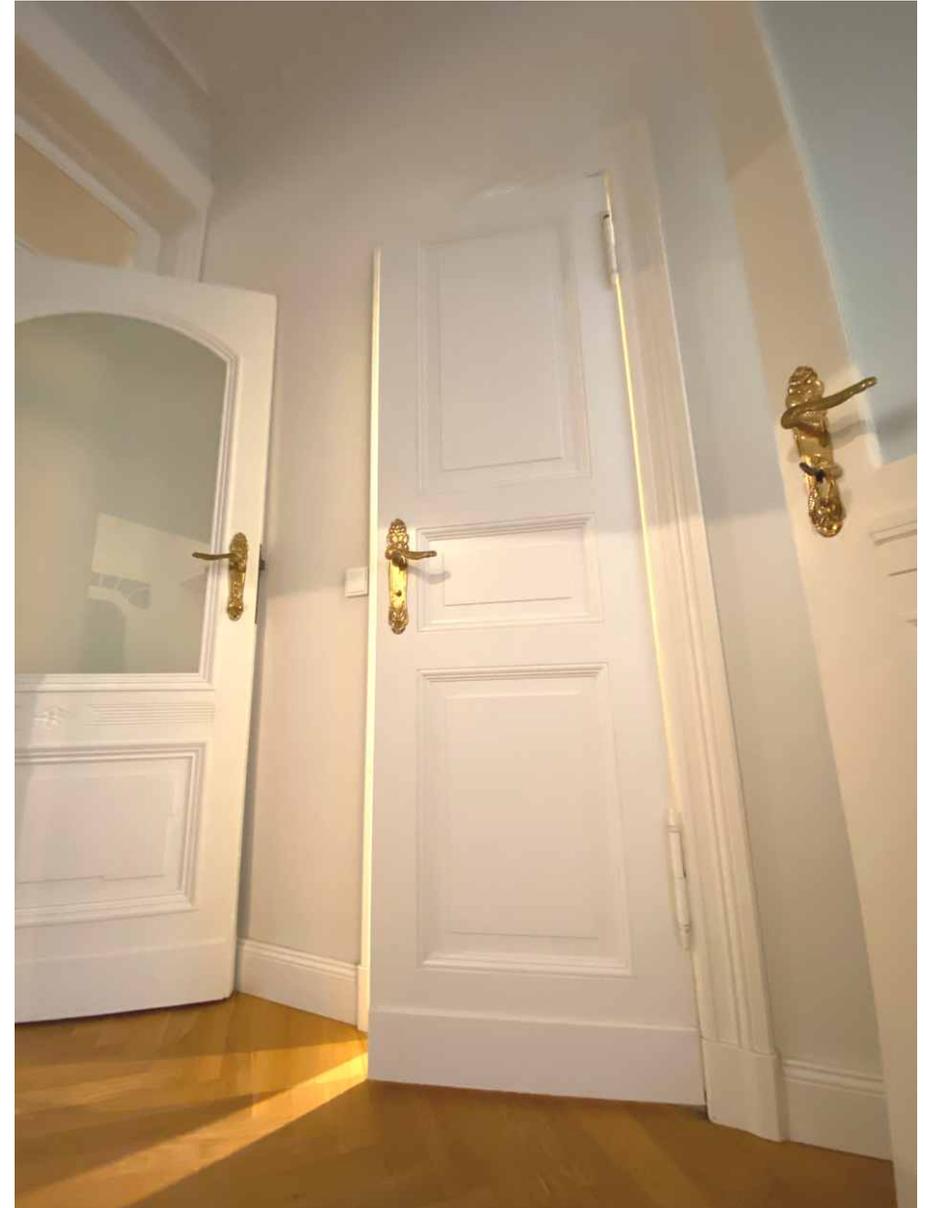
- Parkett
- Stuck
- Loggia
- Terrasse
- Gäste-WC
- Vollbad

Die Balkone sind zu 50% in der Wohnfläche enthalten.

# WE 02\_Raumperspektive Küche/Esszimmer



# WE 02\_Altbaudetails - meisterlich aufgearbeitet

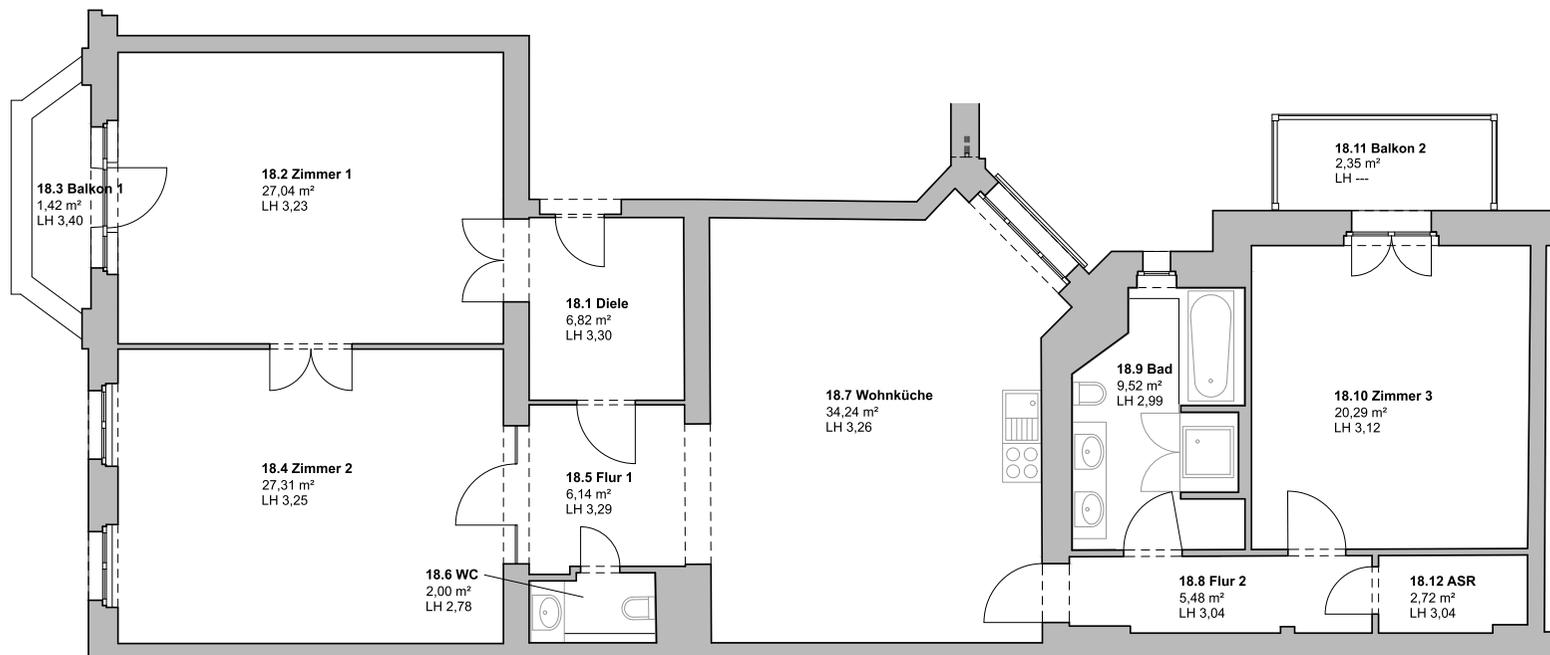


# WE 02\_Raumbeispiel Schlafzimmer

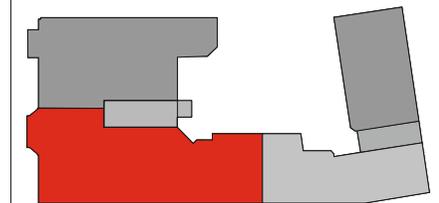




NUMMER <i>unit</i>	LAGE IM HAUS <i>in house location</i>	ZIMMER <i>rooms</i>	GRÖSSE <i>area sqm</i>	BEZUGSFREI <i>rentable from</i>	MIETE NKM <i>basic rent p.m.</i>	WOHNGELD <i>common charge</i>	KAUFPREIS <i>purchase price</i>	PROVISION <i>comission</i>
WE 18	Vorderhaus 4. OG links	4	145,33 m <sup>2</sup>	ab sofort	-/-	ca. 465EUR	1.133.574 EUR	7,14% inkl. MwSt.



Lageschema



Raumhöhe ca. 3,00 m

## Erstbezug nach Sanierung

Kaufpreis inkl. renoviertem Gemeinschaftseigentum

### Ausstattung:

- Parkett
- Stuck
- Balkon
- Aufzug
- Gäste-WC
- Vollbad

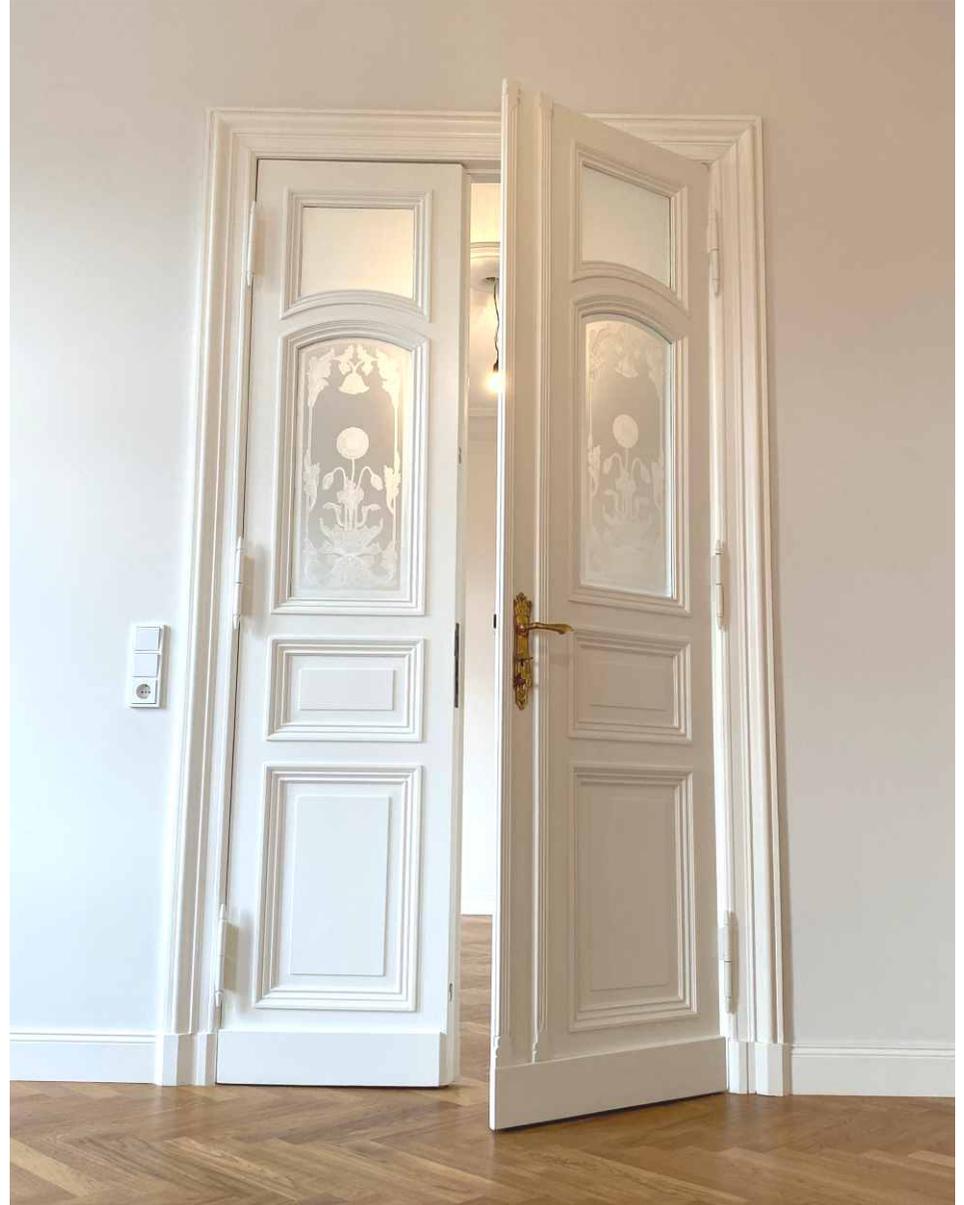


Die Balkone sind zu 50% in der Wohnfläche enthalten.

# WE 18\_Raumperspektive Küche/Esszimmer



# WE 18\_Altbaudetails, meisterlich saniert



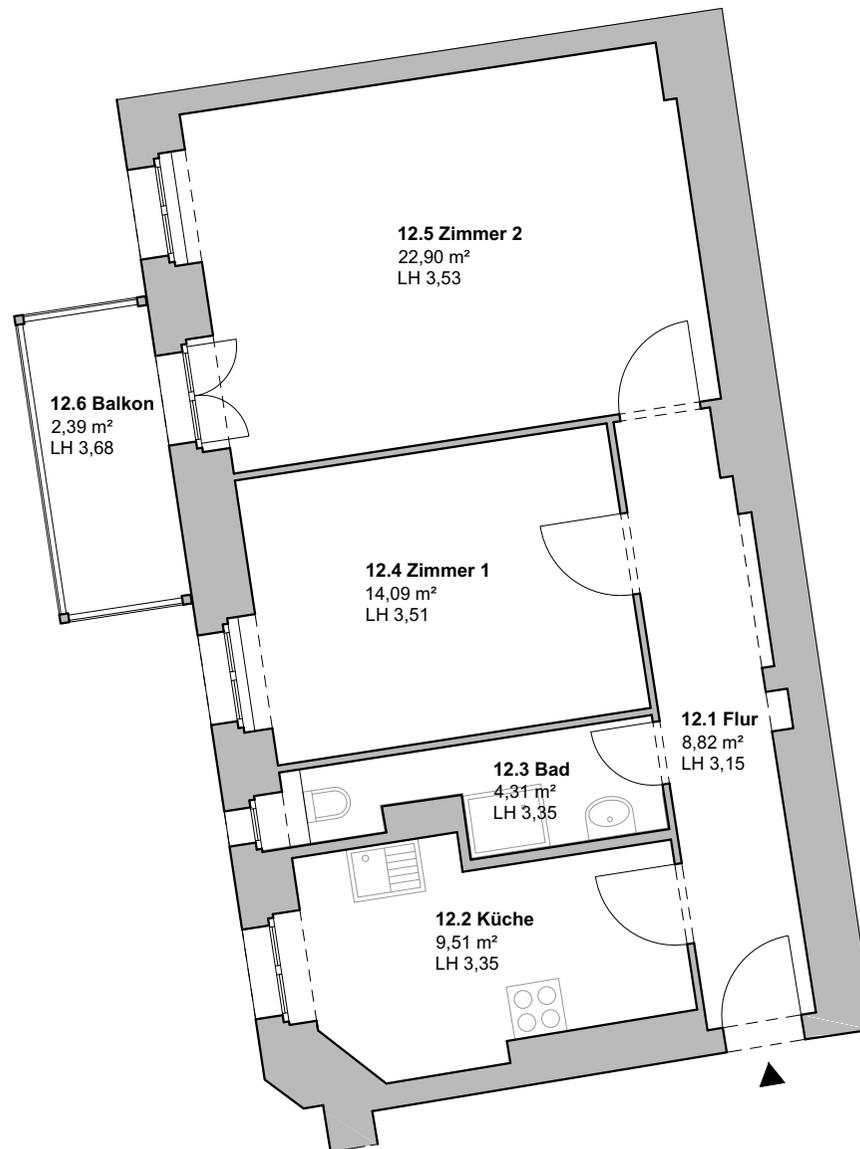
# WE 18\_Raumperspektive Wohnen







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>
WE 12	Gartenhaus 2. OG links	2	67,48 m <sup>2</sup>	ab sofort	-/-	ca. 182 EUR	<b>418.376 EUR</b>	7,14% inkl. MwSt.



*Lageschema*

Raumhöhe > 3,00 m

**Erstbezug nach Sanierung**

Kaufpreis inkl. renoviertem Gemeinschaftseigentum

Ausstattung:

- Dielen
- Stuck
- Balkon
- Duschbad

Die Balkone sind zu 50% in der Wohnfläche enthalten.

# WE 12\_Raumperspektive Wohnen/Flur



# WE 12\_Ausstattungsdetails: neu und saniert



neuer Hofbalkon



original Türgriff



neue, profilierte Holzfenster



Balkonzugang



neue Fensteroliven



neue Sockelleiste und abgezogene Dielen



aufgearbeitete Wohnungstüren







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](mailto:info@icb-berlin.de)  
Website [www.icb-berlin.de](http://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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](http://www.icb-berlin.de)  
Tel. +49 (30) 797 427 99-0, Fax +49 (30) 797 427 99-29  
Email [info@icb-berlin.de](mailto: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