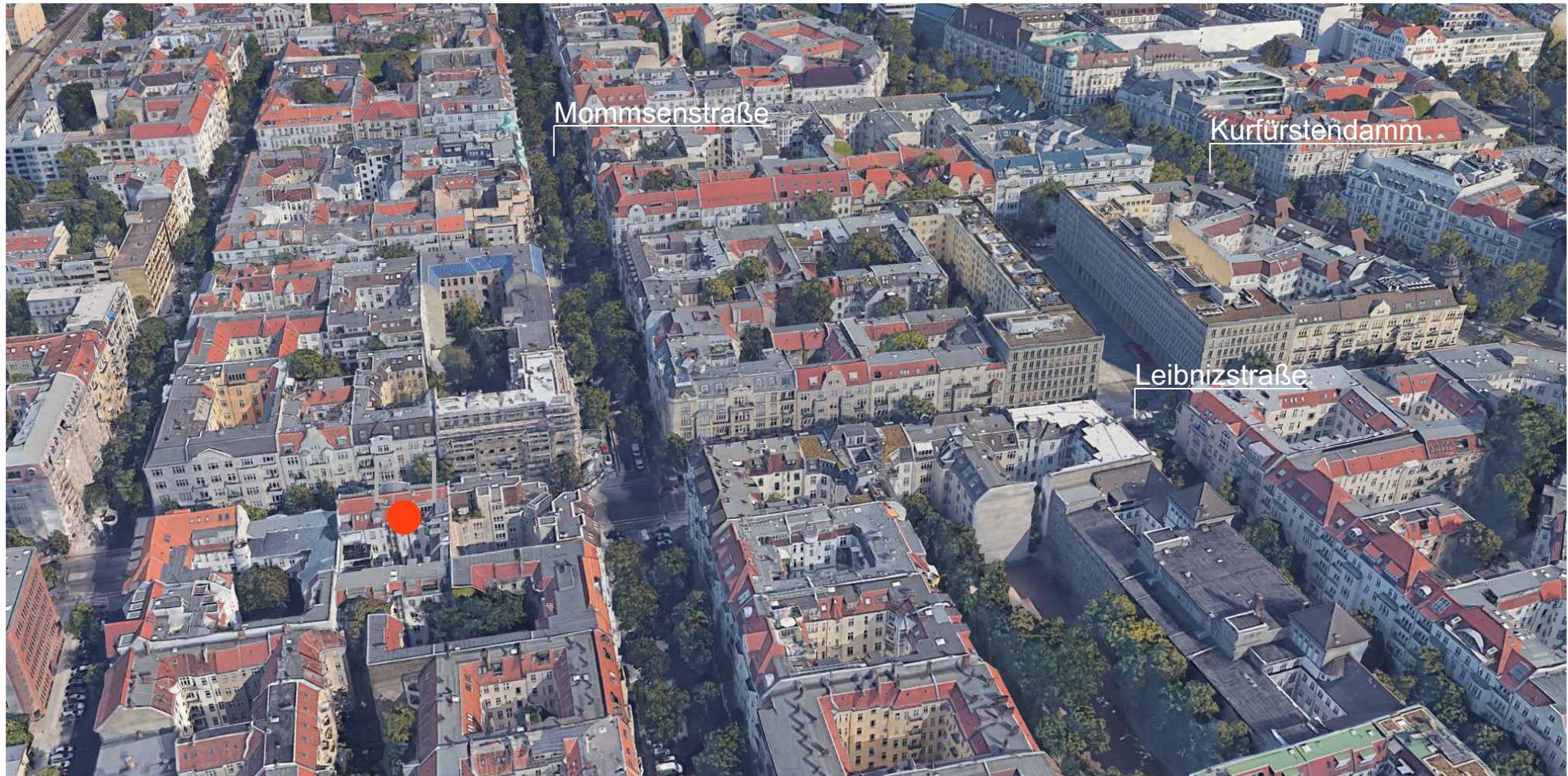


ICB GmbH  
Immobilien Consulting Berlin  
Niebuhrstraße 72  
10629 Berlin

T: (030) 797 427 990  
F: (030) 797 427 9929  
info@icb-berlin.de  
www.icb-berlin.de

Über den Dächern von Charlottenburg  
Premium Dachwohnungen  
mit Top-Ausstattung

*Die Informationspflicht finden Sie im Annex*



●
]
Leibnizstraße 62  
10629 Berlin-Charlottenburg

**Verkehrsanhbindung:**

S-Bahn Savignyplatz	450 m
U-Bahn Adenauer Platz	650 m
Bus	300 m
A100	3 km
Flughafen TXL	7 km

**Städtische Nahziele und markante Orte:**

Kurfürstendamm	150 m
KaDeWe	2,2 km
Tiergarten	1,5 km
Potsdamer Platz	4,8 km
Grünwald	2,9 km



# Kurfürstendamm

26 a - 19

Wohnzimmer Kurfürstendamm: Da die Lebensqualität besonders eng mit dem Faktor Wohnlage verknüpft ist, lohnt es sich, bei diesem Objektstandort etwas genauer hinzusehen:

An diesem Mikrostandort im Herzen der City-West stehen Ihnen weit mehr als die so oft und lieblos beschriebenen „Möglichkeiten des täglichen Bedarfs“ in unmittelbarer Umgebung zur Auswahl.

Schließlich wollen Sie nicht nur Ihren Bedarf decken, sondern das Leben in vollen Zügen genießen. Entlang des Boulevards Kurfürstendamm in Richtung Osten entdecken Sie die ganze Vielfalt der Metropole von den Flagshipstores aller bedeutenden, internationalen Modelabels bis Kultur und Genuss. Und in Richtung Westen gelangen Sie nach nur 2,9 km in den Bezirk Grunewald.

Die Auswahl an Restaurants in der unmittelbaren Umgebung ist gigantisch. Beinahe alle Geschmacksrichtungen der internationalen Küche sind vertreten. Ob asiatisch, spanisch, japanisch, italienisch, deftig oder exotisch: hier treffen Sie auf gastronomische Einrichtungen der Spitzenklasse von urig gemütlich bis kultig und von modern bis mondän.

# Objektübersicht

Adresse	Leibnizstraße 62 10629 Berlin
Bezirk/Stadtteil	Charlottenburg
Baujahr	ca. 1900
Einheiten	gesamt 26 21 WE   2 DG   3 GE
Aufzug	ja
Balkone/Terrassen	ja
Heizungssystem	Fernwärme mit zentraler Warmwasserversorgung
Gliederung	Vorderhaus, Seitenflügel, Gartenhaus 6 Geschosse plus Keller
Denkmalschutz	nein
Millieuschutz-/ Sanierungsgebiet	nein
Keller	ja

Sanierung Gemeinschaftseigentum 2010/11  
Sanierung Dachwohnung 2012/2013

Baujahr Anlagentechnik 2010

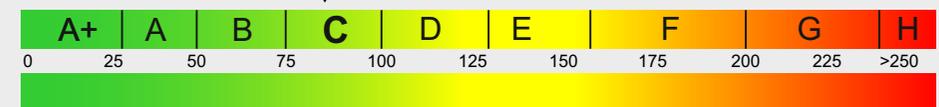
Gebäude-  
ansicht



Energieausweis

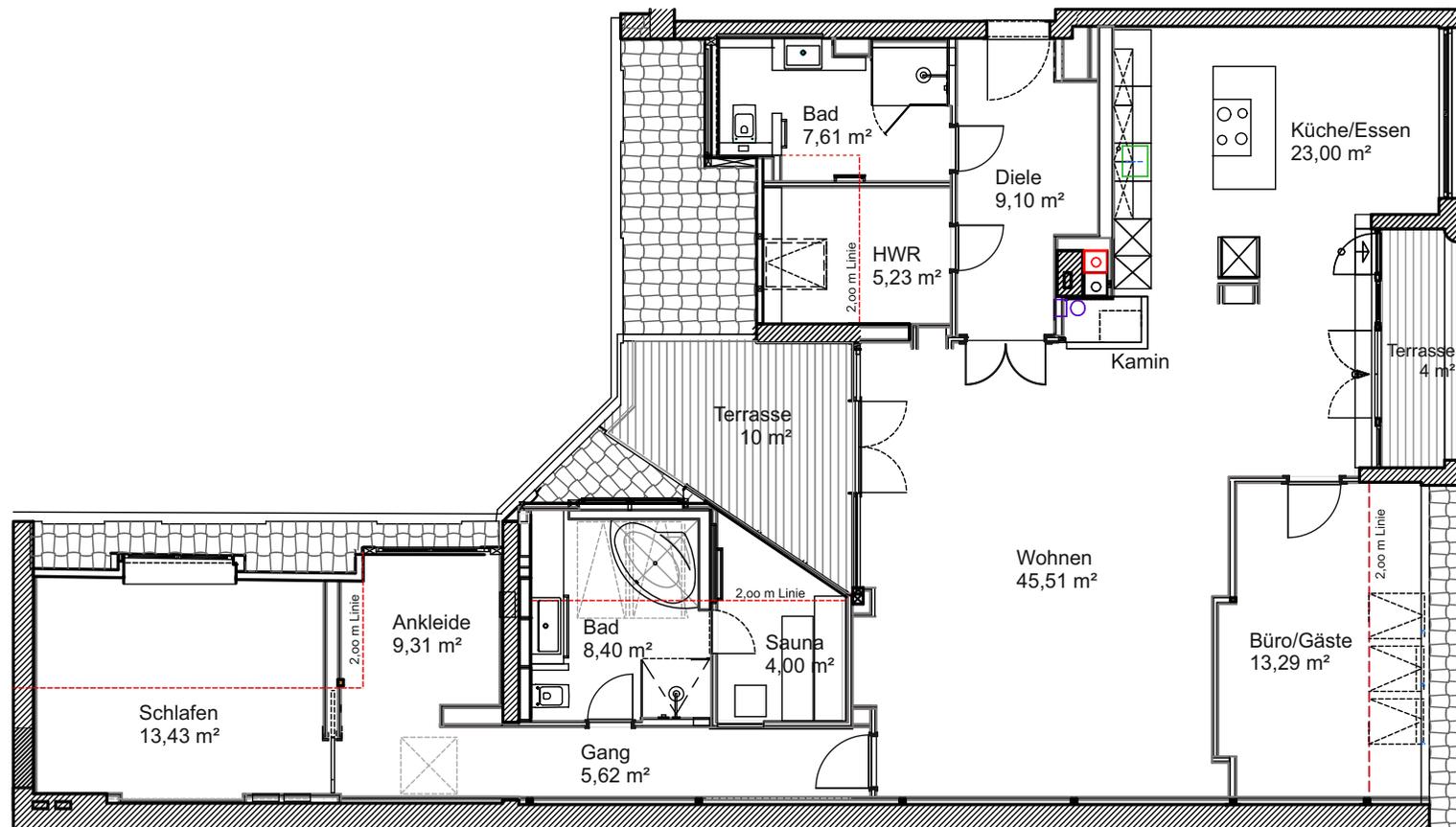
Endenergiebedarf dieses Gebäudes

85,3 kWh/(m²a)



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch  
gut modernisiert  
Durchschnitt  
Wohngebäude  
MFH energetisch nicht  
wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht  
wesentlich modernisiert

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	Vorderhaus DG links	3	152,19 m <sup>2</sup>	ab sofort	-/-	ca. 453 EUR	1.980.000 EUR	7,14% inkl. MwSt.



Der Grundriss weicht leicht von der tatsächlich gebauten Version ab. Einbauten sind hier überwiegend nicht abgebildet.



Raumhöhe: ca. 3,00 m

## Baujahr 2012/2013

Kaufpreis inkl. saniertem Gemeinschaftseigentum

Ausstattung:

- Echtholzdielen
- Einbauküche
- Balkon
- gespachtelte Wände
- Premium Bäder
- Aufzug
- Hauswirtschaftsraum
- hochwertige Elektroausstattung
- Sauna
- Kamin
- hochwertige Einbauschränke

uvm. siehe Baubeschreibung

Die Terrassenflächen sind zu 50% in der Wohnfläche enthalten.



Zahlreicher Fassadenschmuck ziert diesen Gründerzeitaltbau der Jahrhundertwende. Horizontaler Bossenstuck, Balkone mit schmiedeeisernen Brüstungen und profilierte Holzfenster mit Sprossenaufteilung erschaffen ein abwechslungsreiches und dennoch harmonisches Fassadenbild. Über ein prachtvolles, säulenflankiertes Portal betreten Sie die Spiegelallee des Jugendstilfoyers.

Die historischen und überaus erhaltenswerten Elemente wurden aufwendig aufgearbeitet. Dort, wo die historische Bausubstanz nicht zu erhalten war oder technische Notwendigkeiten es erforderten, wurde die alte Substanz durch rekonstruktive Elemente nach historischem Vorbild authentisch ersetzt. Gemeinsam mit Architekten und Baufachleuten wurde ein

harmonisches Fassaden- und Farbkonzept entwickelt, das diesen Altbau von außen und innen wieder wie neu erscheinen lässt.

Zusätzlich zur optischen Präsentation des Gebäudes wurden vielfältige Maßnahmen auch zur technischen und werterhaltenden Erneuerung getroffen. Dieser Altbau vereint zeitlosen Altbaucharme mit zeitgemäßer Haustechnik.



## Auszüge aus der Baubeschreibung:

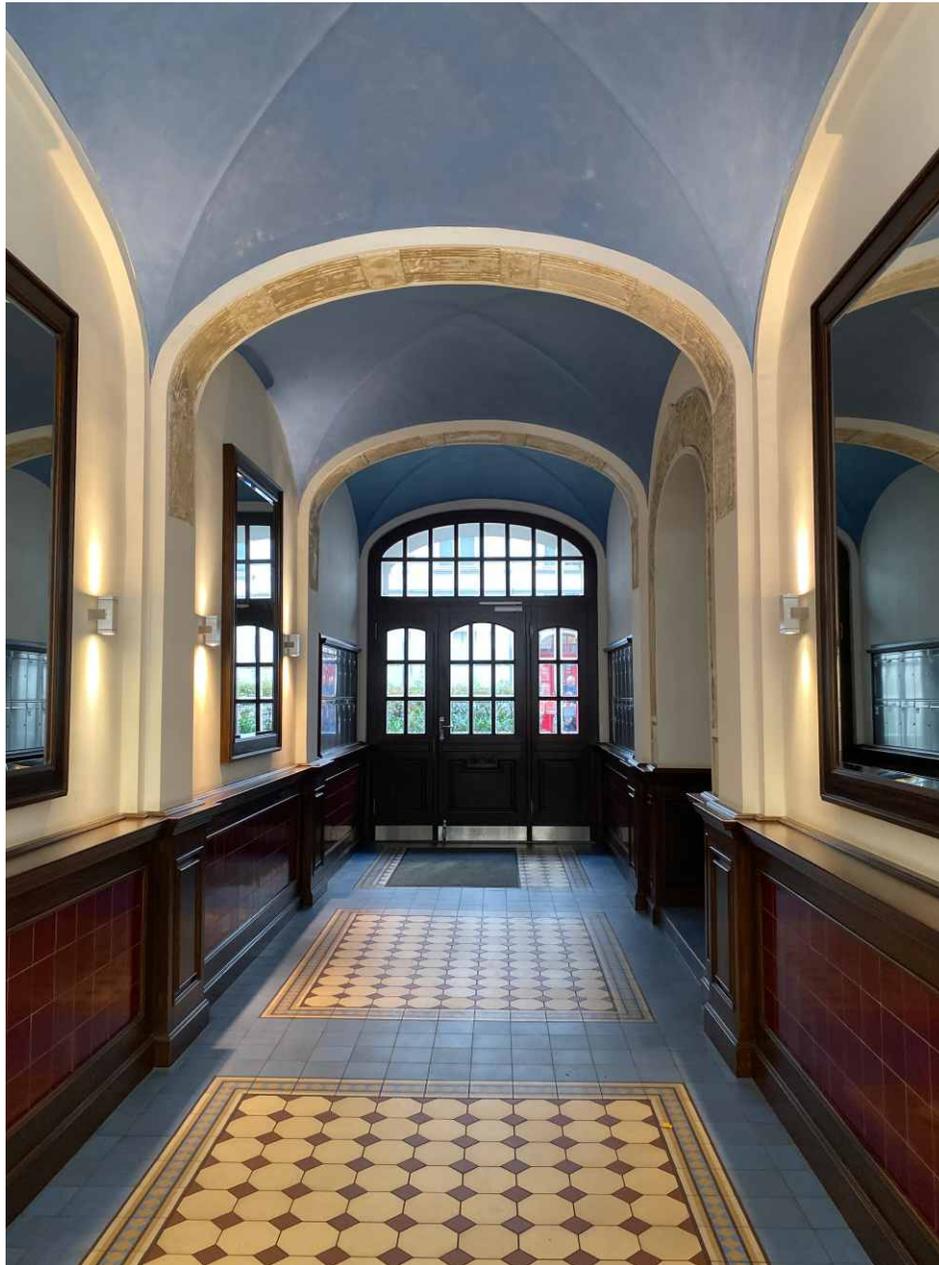
- Überarbeitung von Fassaden und Fenstern nach historischem Vorbild
- neue Hofgestaltung
- neue Briefkasten-/Klingelanlage
- neue Schließanlage
- Überarbeitung der Treppenhäuser, Wohnungstü-

- ren und der Hauseingangstür
- neuer Aufzug
- Neuinstallation von Kaltwasser- und Warmwasserleitungen aus Edelstahl/Kunststoff
- Isolierung der Warmwasserleitungen
- Erneuerung der Abwasserleitungen
- Holzschutzgutachten und Maßnahmen (präventiv und reparativ)
- neue Heizungsstränge
- neue Elektroverteilung
- Abschluss der Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum 2011

# Ansicht Vorderhaus



# Fassaden und Gemeinschaftsflächen nach Sanierung



**Qualität bis ins Detail.** Der Einsatz der verbauten Materialien und die fachliche Umsetzung der Um- und Neubaumaßnahmen weisen in dieser Wohnung einen sehr hohen Standard aus, der auch den höchsten Ansprüchen an modernen Wohnkomfort gerecht wird und diese sogar übertrifft. Alle Wohnräume und die Küche sind mit massiven, alten belgischen Landhausdielen ausgestattet. In den beiden großen Bädern und im Hauswirtschaftsraum wurden großformatige graue Fliesen verlegt. Neue Isolierglasfenster, glatt gespachtelte Wände, eine sehr hochwertige, durchdachte Elektroinstallation, eine Gaggenau Einbauküche mit Kochinsel sind weitere Belege für den hohen Ausstattungsstandard dieser Dachwohnung.

Darüber hinaus punktet diese Wohnung mit einem Kamin, einer Sauna und einer 10 m<sup>2</sup> großen Panorama-Terrasse sowie vielen kleinen Finessen wie z.B. einen in den Badspiegel integrierten Fernseher, Einbauschränken, freigelegten Deckenbalken, geschmackvollen Heizkörperverkleidungen, einem festinstallierten Kohlendioxidbereiter in der Küche und einem Ankleidezimmer mit Einbauschränken.

Nutzeroptimierte Grundrisse, gut dimensionierte Raumgrößen, 2 Schlafzimmer und 2 Vollbäder und 2 Terrassen mit West- und Ostausrichtung machen diese Wohnung denkbar für die

unterschiedlichsten Nutzungskonzepte.

Stilvolle Objekte von namhaften Markenherstellern, Edelstahlarmaturen, Feinsteinzeugfliesen und Handtuchheizkörper prägen die stilsicheren Bäder in diesem Objekt.

Sämtliche Installationsleitungen für Sanitär, Heizung, Elektro und Telekommunikation wurden komplett erneuert.

Diverse getroffene Maßnahmen zur energetischen Verbesserung an dem Gebäude, Fenstern und der Heizungsanlage tragen zur Verbesserung der Energiebilanz und der Verbrauchswerte bei (siehe Energieausweis).

Die Wohnung verfügt über einen Keller und ist mit einem Aufzug erschlossen.

Die in dieser Präsentation abgebildeten Fotos sind aktuelle Originalaufnahmen.

## Wohnerlebnisse auf neuestem Stand.

- neue Leitungen (Kalt- und Warmwasser, Abwasser)
- neue Elektroverteilung
- neue Heizungsverteilung
- Heizkörperverkleidung (Holz)

- Holzkassetten Türen (neu)
- Alte belgische Landhausdielen (Eiche)
- glatt gespachtelte Wände
- neue Bäder mit Premium-Objekten
- Sauna
- Kamin
- neue Fenster
- Gaggenau-Einbauküche mit Kochinsel
- integrierter Kohlendioxidbereiter (Grohe blue)
- 2 Schlafzimmer
- 1 Ankleidezimmer mit Einbauschränken
- 2 Vollbäder
- Hauswirtschaftsraum
- 10 m<sup>2</sup> Hofterrasse (Ostausrichtung)
- 4 m<sup>2</sup> Straßenterrasse (Westausrichtung)
- Premium Schaltersystem
- SONOS Soundsystem
- Bodentank (Wohnzimmer)
- energetisch optimierte Bauweise
- Aufzug
- Keller
- Fernwärme
- saniertes Gemeinschaftseigentum (2011)
- Baujahr Wohnung 2012/2013

# Wohnzimmer



# Rooms & Features



# Küche mit Sitzecke



# Schlafzimmer





# Ausstattung (eine Auswahl)



Bodentank



weiß gespachtelte und gestrichene Wände



Grohe blue (Kohlensäureaufbereiter)



Kamin

# Terrasse zum Hof





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: 16.10.2019

## 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