

# B.I.S. Berliner Immobilien Service GmbH

## Grundsoldies Wohnen

### Helles Apartment mit großer Terrasse und Stellplatz

#### *Berlin - Friedrichshagen*



#### **Lage : Müggelseedamm 219 in 12587 Berlin - Friedrichshagen**

Das Objekt befindet sich in zentraler Grünlage von Berlin-Treptow/Köpenick (OT Friedrichshagen), fußläufig zum Großen Müggelsee sowie zur Müggelspree. Die Bölschestraße ist der Mittelpunkt von Friedrichshagen, die zwei Jahrhunderte Baugeschichte präsentiert. Die für ihre Einkaufsmöglichkeiten und vielfältige Gastronomie bekannte Straße konnte durch Sanierungsmaßnahmen ihren Charakter – einerseits Lebensader und andererseits Flaniermeile – erhalten. Friedrichshagen ist ein beliebtes Ausflugsziel, besonders aufgrund der landschaftlichen Reize des Müggelsees mit zahlreichen Badestellen, einem Kurpark sowie Biergärten, Cafés und Hotels. Durch den Spreetunnel kann man auf die Südseite des Müggelsees wechseln und trockenen Fußes zu den Ausflugs-gaststätten gelangen. Wegen der Lage im äußersten Südosten Berlins ist Friedrichshagen bis heute ein sogenanntes „Künstlerdorf“ geblieben. Jeden Sommer öffnen bildende Künstler ihre Ateliers und gewähren Einblicke in ihre Arbeit. Darüber hinaus beherbergt Friedrichshagen eine Vielzahl von Galerien, in denen in wechselnden Ausstellungen Werke von Künstlern aus ganz Europa zu sehen sind. Mit den fußläufig erreichbaren, öffentlichen Verkehrsmitteln wie z. B. der S-Bahn (S3), den Tramlinien 60, 61, 88 sowie mit dem Bus N67 ist man optimal an die Innenstadt angebunden. Schulen, Kitas und Ärzte befinden sich in direkter Umgebung. Diese familienfreundliche Wald- und Wasserlage ist nicht nur ein beliebtes Ausflugsziel, sondern zählt auch zu den begehrtesten Wohnadressen Berlins.

Kontakt: Martin Ristau // 0177-3921663 // 030-654849570 // ristau@berliner-immoservice.de  
B.I.S. Berliner Immobilien Service GmbH / Bölschestr. 1 / 12587 Berlin  
Alle Inhalte © 2016 Berliner Immobilien Service GmbH

## Objektbeschreibung:

Das hier angebotene 2-Zimmer-Apartment befindet sich im 3.Obergeschoss / Dachgeschoss eines im Jahre 1994 in massiver Bauweise errichteten Mehrfamilienhaus. Das Gebäude ist in einem guten Zustand. Im Jahre 2012 wurden die Fassade und die Fassadenfarbe erneuert.

Sie verfügen über eine Wohnfläche von ca. 55 m<sup>2</sup>, die sich auf einen großzügig gestalten Wohn- und Essbereich mit offener Küche, ein Schlafzimmer, ein innenliegendes Wannenbad, einen Flur, eine Abstellkammer und eine große Terrasse in den Innenhof verteilt.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung geschieht mittels einer Gaszentralheizung. Zur Wohnung gehört ein Keller und ein gemeinschaftlicher Fahrradraum kann ebenfalls mit verwendet werden.

Sämtliche Wohnräume sind mit Laminat versehen, der Küchenbereich und das Badezimmer sind gefliest. Zur Wohnung gehört darüber hinaus ein im Innenhof befindlicher Stellplatz.

Alle Bewohner dieses Hauses können die Dachterrasse mit Sicht zum Müggelsee benutzen, sie gehört zum Gemeinschaftseigentum!

### **Fazit:**

Sowohl der vorteilhafte Schnitt, die zentrale Lage als auch die grundsolide Ausstattung verleihen dieser Wohnung einen besonderen Charme.

### **Auf einen Blick:**

Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	3 von 3
Wohnfläche ca.	ca. 55 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1994
Objektzustand	gepflegt
Qualität der Ausstattung	normal
Einbauküche:	ja
Terrasse:	ja
Dachterrasse:	gemeinschaftliche nutzbare Dachterrasse
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger	Gas
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Energiewert	125 kWh / (m <sup>2</sup> *a)

### **Mieteinnahmen:**

Kaltmiete:	470,00 €
Nebenkosten/warm:	160,00 €
Stellplatzmiete:	30,00 €
<b><u>Warmmiete:</u></b>	<b><u>660,00 €</u></b>

### **Kaufpreis:**

**210.000 € (für Wohnung und Stellplatz)**

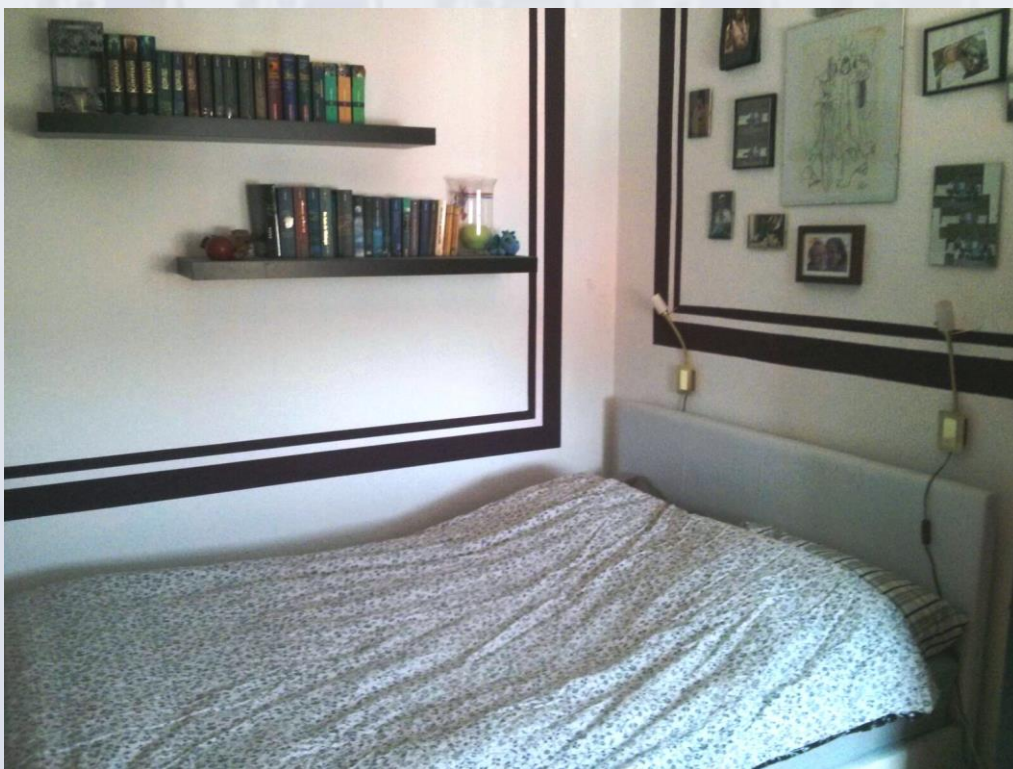
### **Maklerprovision:**

Die Maklerprovision beträgt 6 % vom Kaufpreis zzgl. gesetzlich gültiger Mehrwertsteuer. Sie ist vom Käufer an den Makler bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages zu zahlen.

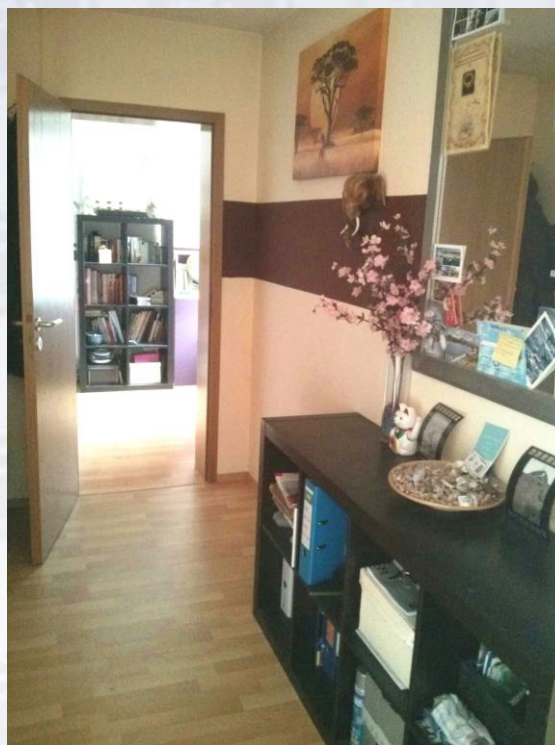
Kontakt: Martin Ristau // 0177-3921663 // 030-654 849 570 // ristau@berliner-immoservice.de  
B.I.S. Berliner ImmobilienService GmbH / Bölschestr. 1 / 12587 Berlin  
Alle Inhalte © 2016 Berliner ImmobilienService GmbH

## B.I.S. Berliner Immobilien Service GmbH





## B.I.S. Berliner Immobilien Service GmbH



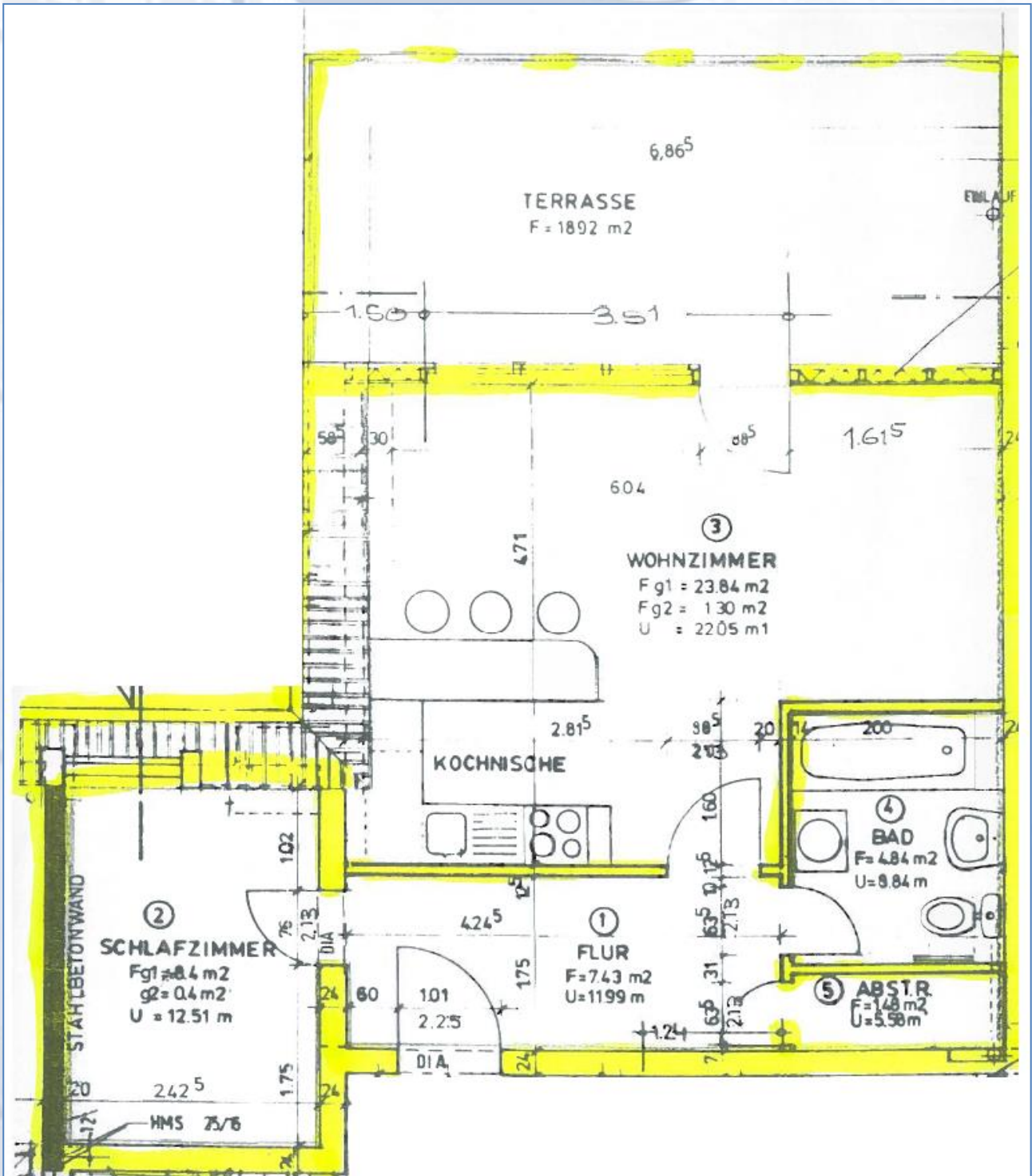


Kontakt: Martin Ristau // 0177-3921663 // 030-654 849 570 // [ristau@berliner-immoservice.de](mailto:ristau@berliner-immoservice.de)  
B.I.S. Berliner ImmobilienService GmbH / Bölschestr. 1 / 12587 Berlin  
Alle Inhalte © 2016 Berliner ImmobilienService GmbH

## B.I.S. Berliner Immobilien Service GmbH



Kontakt: Martin Ristau // 0177-3921663 // 030-654849570 // [ristau@berliner-immoservice.de](mailto:ristau@berliner-immoservice.de)  
B.I.S. Berliner Immobilien Service GmbH / Bölschestr. 1 / 12587 Berlin  
Alle Inhalte © 2016 Berliner Immobilien Service GmbH





# **B.I.S. Berliner Immobilien Service GmbH**

## **Allgemeine Geschäftsbedingungen**

### **§ 1 Weitergabeverbot**

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor schriftlich eingeholt werden muss, an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Information weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

### **§ 2 Doppeltätigkeit**

Der Makler darf sowohl für den Vermieter als auch für den Mieter tätig werden.

### **§ 3 Eigentümerangaben**

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

### **§ 4 Haftungsbegrenzung**

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässig oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

### **§ 5 Verjährung**

Die Verjährungsfrist für alle Schadenersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die, die Schadenersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

### **§ 6 Gerichtsstand**

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuchs, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart.

### **§ 7 Salvatorische Klausel**

Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Dies gilt auch, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil unwirksam ist, ein anderer Teil aber wirksam. Die jeweils unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch die Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwider läuft.

## **Widerrufsbelehrung für den Verbraucher**

Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent,

seit dem 13.06.2014 sind wir verpflichtet, Sie über das geänderte Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherrechte – Richtlinien zu belehren. Diese beinhalten das Widerrufsrecht für Verbraucher.

Da die Gesetzesformulierung einige unserer Interessenten verunsichert hat, möchten wir klarstellen, dass lediglich das Öffnen und Lesen unseres Exposés noch kein Kosten verursacht. Erst mit dem Abschluss eines notariellen Kaufvertrages bzw. Abschluss eines gültigen Mietvertrages ist eine ortsübliche Provision (wie bisher auch) an die Firma B.I.S. Berliner Immobilien Service GmbH zu zahlen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Der nachfolgende Inhalt der Widerrufsbelehrung ist vom Gesetzgeber so verfasst und vorgeschrieben worden. Dieser lautete wie folgt:

Sie haben das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns,

### **B.I.S. Berliner Immobilien Service GmbH**

Bölschestraße 1 – 12587 Berlin

Tel. 030-654 849 570

Fax: 030-654 849 571

Website: [www.berliner-immoservice.de](http://www.berliner-immoservice.de)

Email: [info@berliner-immoservice.de](mailto:info@berliner-immoservice.de)



mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. einen mit der Post versandtem Brief, Telefax, Email) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Machen Sie von dieser Möglichkeit Gebrauch, werden wir Ihnen unverzüglich (z.B. per Mail) eine Bestätigung über den Eingang eines solchen Widerrufs übermitteln. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, wenn 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, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über den Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für die 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 soll, 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 Vertrages unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Leistung entspricht.