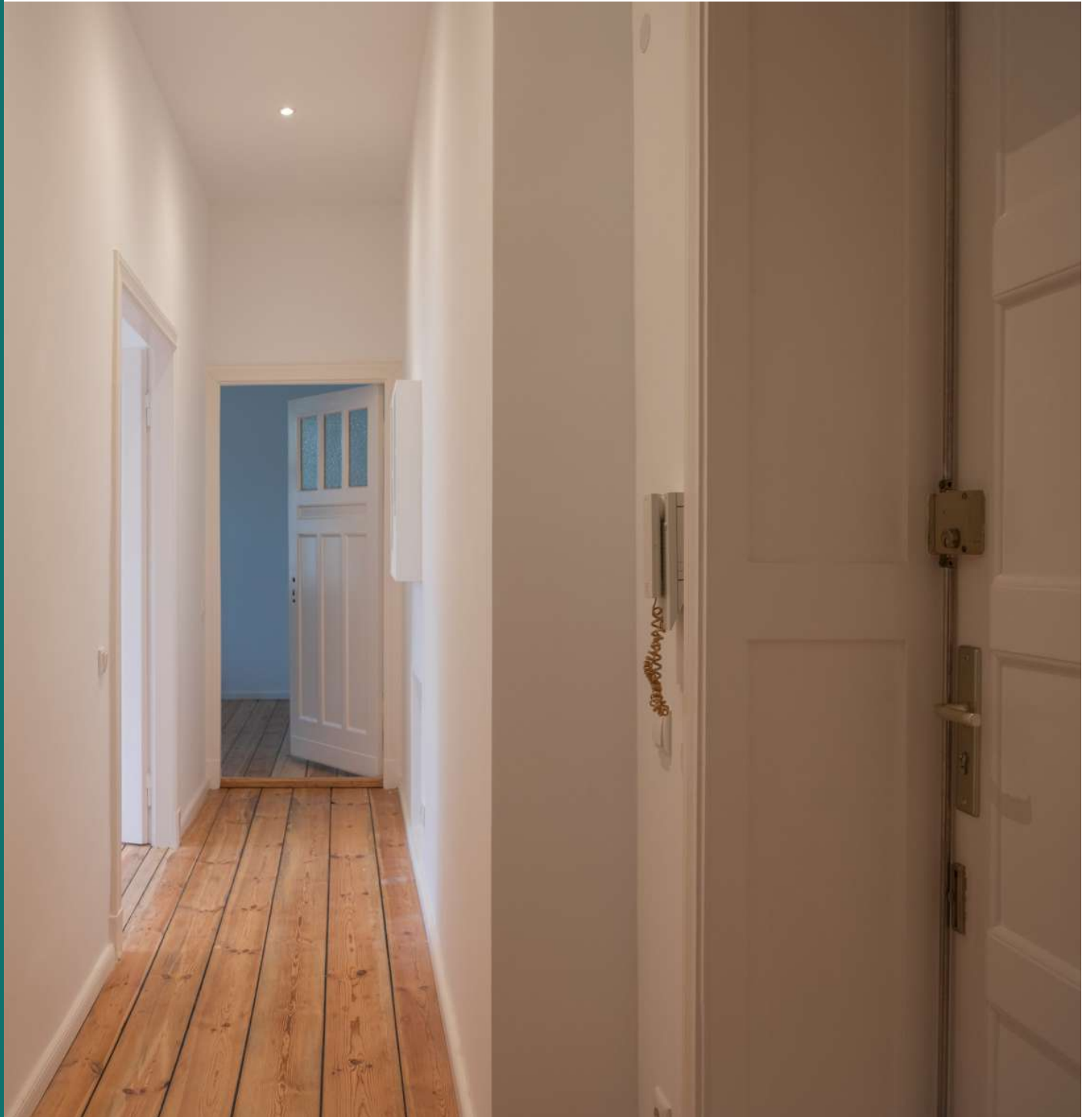


Expose

Einsteinufer 55
10587 Berlin



Stilvolles Wohnen am lebendigen Tiergarten



Bushaltestelle Marchstraße	170 m
U-Bahnhof Ernst Reuter Platz	700 m
S-Bahnhof Tiergarten	1,2 km

Zwischen dem Brandenburger Tor und dem Zoologischen Garten erstreckt sich einer der vielseitigsten und beliebtesten Bezirke Berlins.

Tiergarten bietet eine einzigartige Mischung aus urbanem Leben und grüner Oase im Herzen der Hauptstadt. Hier trifft zentrale Lage auf Natur, ein schier endloses Freizeitangebot auf kulturelle und kulinarische Schätze.

Tiergarten ist heute Teil des Verwaltungsbezirks Mitte und einer der grünsten Stadtteile Berlins. Über die Hälfte seiner Fläche wird vom Großen Tiergarten bedeckt, einem Landschaftspark, der sogar den Hyde Park in seiner Größe übertrumpft. Ob ein Spaziergang durch die gepflegten Wege, die morgendliche Joggingrunde oder ein gemütliches Picknick zwischen blühenden Rhododendronbüschen – dieser Park bietet Raum für Erholung, Sport und Freizeit.

Neben seiner Naturvielfalt bietet Tier-

garten auch allen Kulturbgeisterten einzigartige Highlights wie die weltberühmte Philharmonie, das kultige Grips Theater und die Akademie der Künste. Kulinarische Kenner und Genießer kommen im charmanten Café am Neuen See, in der traditionellen Tiergartenquelle oder dem mit einem Michelin-Stern ausgezeichneten Hugos auf ihre Kosten.

Mit Sehenswürdigkeiten wie dem Potsdamer Platz, der Siegessäule und dem Zoologischen Garten ist Tiergarten nicht nur ein lebendiger Wohnbezirk, sondern auch ein zentraler Anziehungspunkt Berlins. Hier verbinden sich Lebensqualität, Kultur und Natur zu einem einzigartigen Lebensumfeld – perfekt für stilvolles Wohnen im Herzen der Hauptstadt.

Eckdaten

Baujahr:	1915
Art:	Etagenwohnung
Kategorie:	Altbau (mit Stuck)
Zustand:	Neuwertig
Denkmalschutz:	Nein
Etage:	2. OG
Wohnfläche:	70 qm
Zimmer:	2
Balkon:	Ja
Keller:	Ja
Aufzug:	Ja
Dielen:	Ja, original
Deckenhöhe:	3,25m
Heizung:	Fernwärme
Status:	sofort verfügbar, Erstbezug
Einbauküche:	Ja, mit deutschen Markenherstellern, Induktionstechnologie und Steinarbeitsplatte
Badezimmer:	Boden aus schwarzem Schiefer, Marmorelemente
Hausgeld:	341€ monatlich
Maklerprovision:	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis:	549.000 €
Preis pro qm:	7.843 €
Erwartete Mieteinnahmen:	bis zu 23.600€ pro Jahr
Erwartete Mietrendite:	bis zu 4,30% pro Jahr





Außenansicht Haus



Außenansicht Haus



Umgebung



Umgebung





Eingangsbereich



Innenhof



Innenhof

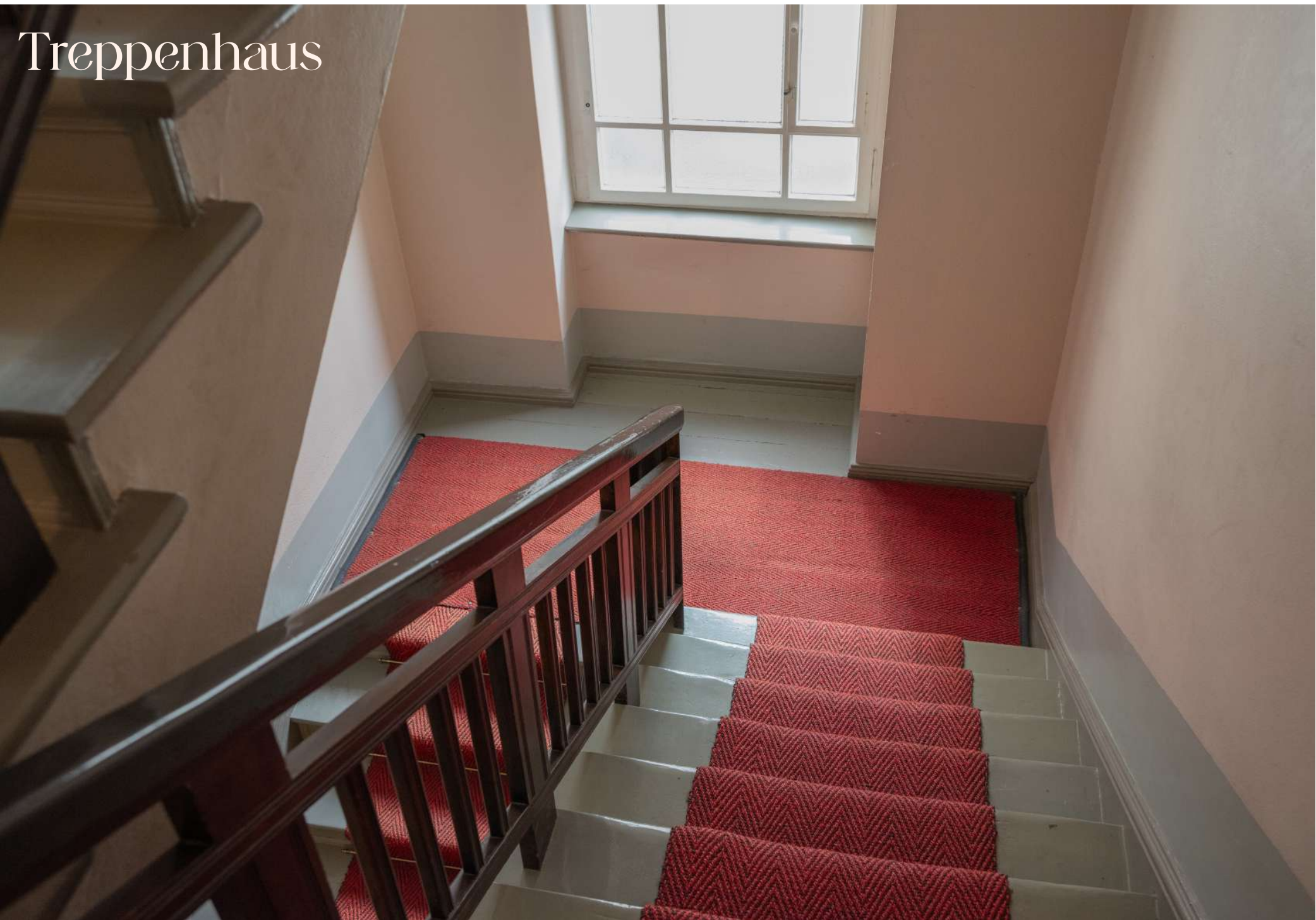


Aufzugseingang
im Innenhof



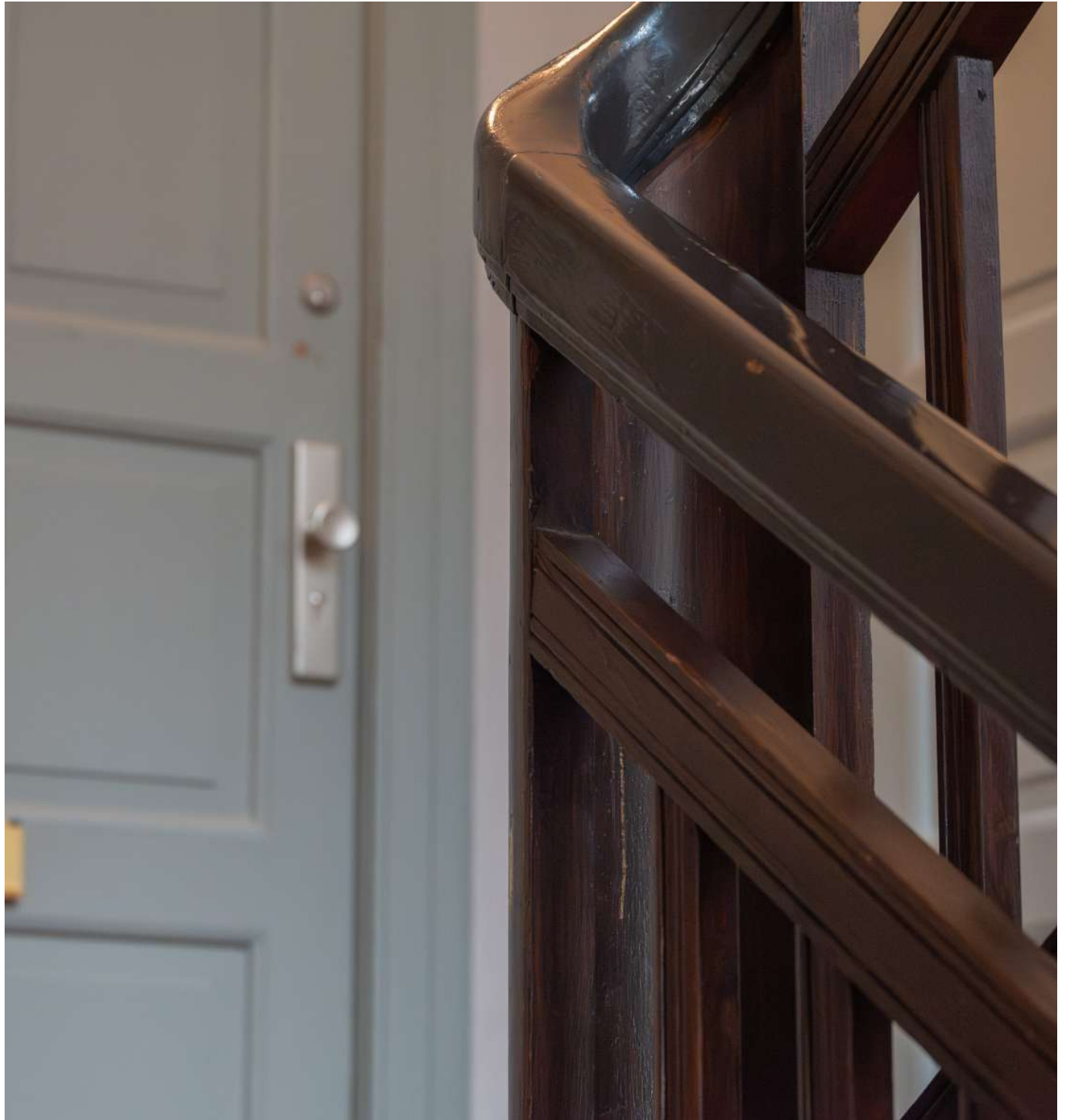
Treppenhaus mit Aufzug





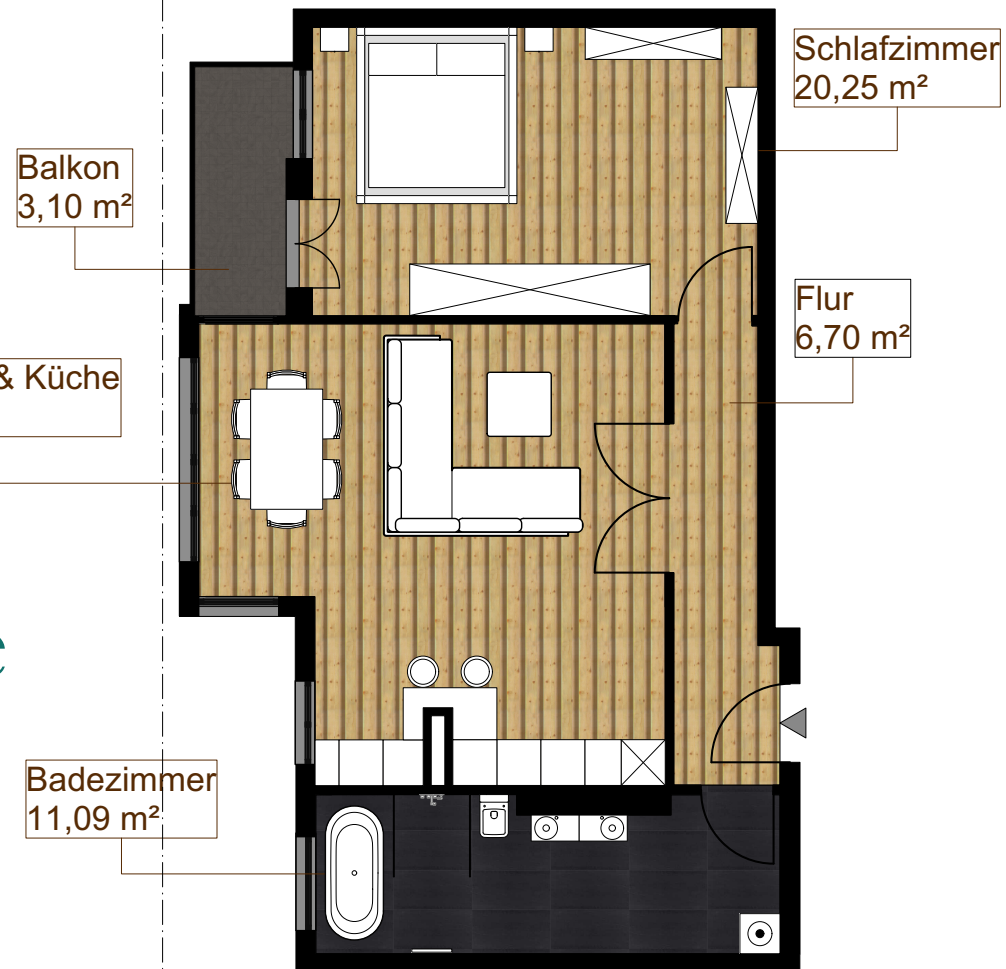
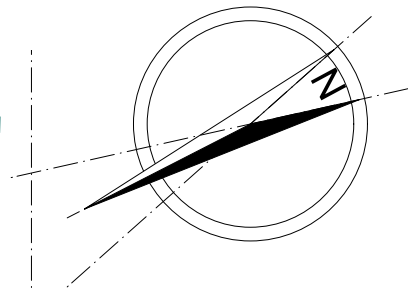
Treppenhaus

Wohnungseingang



Grundriss

Straße



Flur





Blick in die Wohn- Küche



Küche



Küche



Kochen mit Ausblick



Detail Küche



Detail Küche

Detail Wohnzimmer





Detail Boden



Bad





Baden mit Ausblick



Detail Bad



Schlafzimmer

Balkonausgang im Schlafzimmer





Balkon



Ausblick vom Balkon

Detail Wohnung



Detail Wohnung



Provisionshinweis

Unsere Courtage (auch Vermittlungsprovision genannt) beträgt, falls nicht individuell vereinbart 7,14% des Verkaufspreises (inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer) und ist bei Kaufvertragsabschluss vom Käufer an uns zu zahlen. Handelt es sich bei dem Kunden um einen Verbraucher und hat der Maklervertrag den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrages über Wohnraum zum Gegenstand, beträgt die Provision abweichend von vorstehendem Satz lediglich 3,57% des Verkaufspreises inkl. gesetzlicher MwSt, sofern sich aus dem Expose nicht ausdrücklich etwas anderes ergibt. Als Verkaufspreis ist der jeweils vereinbarte Kaufpreis zzgl. des Wertes ggf. kaufpreismindernd übernommener Lasten (z.B. dingliches Wohnrecht) zu verstehen. Bei Einräumung eines Vorkaufsrechts, Ankaufsrechts, Erbbaurechts, Miete oder Pacht gelten die ortsüblichen Provisionssätze als vereinbart. Handelt es sich bei dem Kunden um einen Wohnungssuchenden, dem die Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume vermittelt oder nachgewiesen wurde, besteht keine Verpflichtung des Kunden zur Zahlung einer Provision, es sei denn, der Makler holt ausschließlich wegen des Vermittlungsvertrages mit dem Kunden vom Vermieter oder von einem anderen Berechtigten den Auftrag ein, die Wohnung anzubieten.

Angebote und Mitteilungen sind nur für den

Empfänger bestimmt. Für die Weitergabe der von dem Eigentümer erlangten Informationen wird keine Haftung übernommen. Eine Prüfungspflicht wird ausgeschlossen. Unsere Angebote erfolgen freibleibend und ohne Gewähr - Zwischenverwertung vorbehalten. Nebenabreden oder Sondervereinbarungen sind erst nach schriftlicher Bestätigung wirksam. Wird ein Objekt von uns als für den Käufer "provisionsfrei" beworben, wurden wir von dem Verkäufer beauftragt und kommt ein Maklervertrag zwischen uns und dem Kunden nicht zustande. Auch in diesem Fall gelten zwischen Makler und Kunden jedoch die nachfolgend unter "Rechtshinweis" niedergelegten Vereinbarungen.

Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Garantie und Haftung übernommen. Dieses Angebot ist Provisionspflichtig gemäß § 656c BGB, bei Abschluss eines rechtsgültigen Kaufvertrages in Höhe von 3,57% des Kaufpreises von je Verkäufer und je Käufer.

Rechtshinweis

§ 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 erteilt werden muss, an Dritte weiterzugeben.

§ 2 Doppeltätigkeit

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.

§ 3 Eigentümerangaben

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen einschließlich der Visualisierungen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit 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.

Der Makler weist insbesondere darauf hin, dass die Angaben im Expose zur Nettokaltmiete, auf deren Basis die Rendite kalkuliert wurde, vom Eigentümer stammen und die Richtigkeit vom Makler nicht geprüft wurde. Ebenso wenig wurde von dem Makler geprüft, ob diese Nettokaltmiete auf Basis der geltenden Gesetzeslage, insbesondere der Regelungen zur Mietpreisbremse in Paragraph 555dff BGB sowie dem Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietbegrenzung des Landes Berlin (kurz MietenWoG Bln) zulässig vereinbart wurde. Eventuelle Auswirkungen dieser Gesetze auf die zu erwartende Rendite wurden von dem Makler ausdrücklich nicht geprüft und sind bei der angegebenen Rendite nicht berücksichtigt.

§ 4 Haftungsbegrenzung

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges 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 hier von 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 eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwider läuft.

§ 8 Datenschutz

Die gesetzlichen Vorschriften sowie die aktuell geltenden Datenschutzregelungen werden eingehalten.

Widerrufsrecht

Sie haben Das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

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 Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist.

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 Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn wir unsere Leistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Leistung erst begonnen haben, nachdem Sie Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.