B—20
Boddinstraße 20
Berlin Neukölln



CAVI REAL ESTATE



“Ein Altbau in Platzlage, mit buntem Kulturleben, gleich vor der Haustür.”

B—20



11 Einheiten
59-94 m² Wohnfläche
ab 4.061,- Euro/m²*

Boddinstraße 22

*zzgl. Provision 3,57 % des Kaufpreises inkl. gesetzlicher MwSt.

kaufen@cavirealestate.de

B—20

Reduzierte Ästhetik, klassisch modern. Ruhig gelegen und doch verankert mitten im energetischen Zentrum des lebendigen Flughafenkiezes.

Dieses Objekt vereint komfortables Wohnen mit Grünflächen zum Durchatmen, bezahlbar und weltoffen. Ein Altbau in Platzlage, mit buntem Kulturleben, gleich vor der Haustür. Freigeistig und schön.

Klug situiert im wilden Herzen der Hauptstadt: Mainzerstraße und Reuterstraße befinden sich westlich und östlich der Immobilie. Das strukturell ideal eingebundene Objekt selbst befindet sich in einer Nebenstraße, ruhiger, als man es erwarten würde.

So finden sich abseits betriebsamer Hauptstraßen die 30 Wohneinheiten, verteilt auf 5 Etagen, mit nutzbaren Flächen von 59 bis 94 Quadratmetern. Außerhalb derer: ein wahres Divertimenti an Möglichkeiten.

Das Objekt liegt im Milieuschutzgebiet Flughafenstraße / Donaustraße.

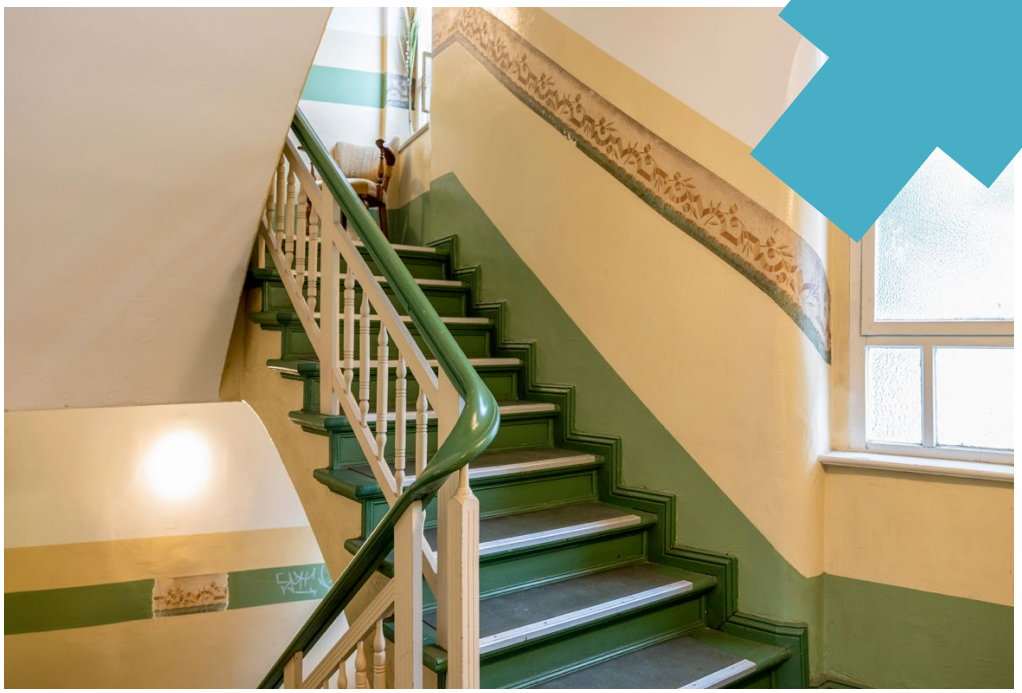
B—20

“Behutsam verwurzelt im dicht besiedelten Flughafenkiez. Eine Immobilie wie eine Oase.”

Boddinstraße 22

kaufen@cavirealestate.de







B—20

Schönste Reduktion in Reinform. Das modernistische Gebäude von 1909 stellt die Designsprache der Avantgarde des 20. Jahrhunderts in den Mittelpunkt.

So stellt der Bau eine schnörkellose Formschönheit mit einem Fokus auf das Wohnen selbst unter Beweis. Zur Straße gewandt durchfluten einladend große Fenster die Räume mit Licht. Rundum durchdachte Zimmeraufteilungen geben reichlich Freiraum zur individuellen Ausstaffierung bis ins Detail.

Eine Immobilie, die das Konzept in die architektonische Moderne stilvoll bejaht: Die praktisch zugeschnittenen Domizile warten mit zwei bis drei Zimmern auf. Komfortabel, mit klarer Linienführung, bodenständig, auf ihre ursprüngliche Funktion ausgerichtet.

Die wenigen zum Verkauf stehenden Wohnungen verfügen wahlweise über einen Balkon oder eine Loggia. Mit einem Schritt bis zur Brüstung steht man sofort mitten im ruhigen Innenhof – und ist gleichzeitig dem bunten Flughafenkiez zugewandt. Das bringt Wohlbefinden, Ausgleich und Freiheitsgefühl.

Dieses Haus ist ein gelungenes Beispiel dafür, wie sich die Vereinfachung eines Wohngebäudes hin zu seinen Grundfunktionen, zu Komfort und puristischer Praktikabilität verbinden lässt – und dabei mit schlichter Eleganz aufwartet.

Im Jahr 2022 werden durch die Eigentümergemeinschaft die Fassade des Hauses sowie die Balkone einer Sanierung unterzogen – sodass sie ihren künftigen neuen Eigentümer:innen glückliche Jahre zum Leben und Wohnen bringen. Das Gebäude bleibt damit auch in Zukunft in seiner ursprünglichen und authentischen Struktur vollkommen erhalten.

B—20

Wohnungsübersicht

Wohnung	Grösse	Zimmer	Lage	Balkon	Mietstatus	Netto Miete	Netto Miete /m²	Preis /m²	Kaufpreis	Status
WE 02	94,13 m²	3	Vorderhaus EG Rechts	Loggia	vermietet***	694,31 EUR	7,39 EUR	3.665 EUR	345.000 EUR*	Verfügbar
WE 05	89,62 m²	3	Vorderhaus 01. OG Rechts	nein	vermietet***	720,99 EUR	8,10 EUR	3.671 EUR	329.000 EUR*	Verfügbar
WE 08	92,99 m²	3	Vorderhaus 02. OG Rechts	Balkon	leer	-	-	-	-	Verkauft
WE 11	94,55 m²	3	Vorderhaus 03. OG Rechts	Balkon	leer	-	-	-	-	Verkauft
WE 13	59,52 m²	2	Vorderhaus 04. OG Mitte	Balkon	vermietet**	-	-	-	-	Verkauft
WE 15	77,88 m²	3	Gartenhaus EG Rechts	Balkon	leer	-	-	-	-	Verkauft
WE 17	80,80 m²	3	Gartenhaus 01. OG Rechts	Balkon	vermietet**	-	-	-	-	Verkauft
WE 19	83,79 m²	3	Gartenhaus 02. OG Rechts	Balkon	vermietet***	-	-	-	-	Verkauft
WE 21	85,64 m²	3	Gartenhaus 03. OG Rechts	Balkon	leer	-	-	-	-	Verkauft
WE 23	85,95 m²	3	Gartenhaus 04. OG Rechts	Balkon	vermietet***	-	-	-	-	Verkauft
WE 24	75,68 m²	3	Gartenhaus 04. OG Links	2 Balkone	vermietet***	-	-	-	-	Verkauft

B—20

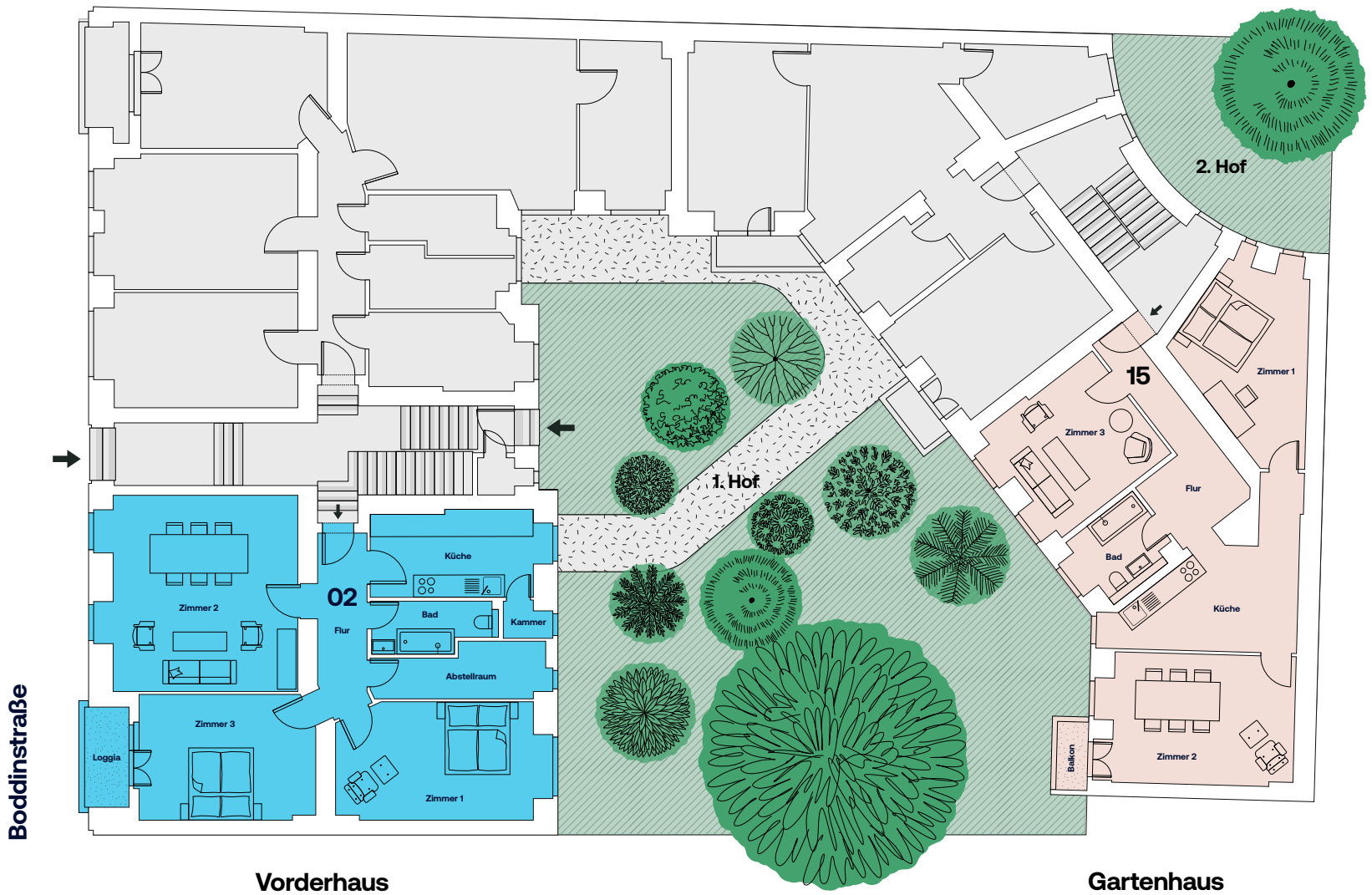
Erdgeschoss

02

Wohnfläche	**94,13 m²**
Zimmer	**3**
Balkon / Loggia	**Loggia**
Status	**Vermietet**

15

Wohnfläche	**77,88 m²**
Zimmer	**3**
Balkon / Loggia	**Balkon**
Status	**Leer**



*zzgl. Provision 3,57 % des Kaufpreises inkl. gesetzlicher MwSt.

kaufen@cavirealestate.de

B—20

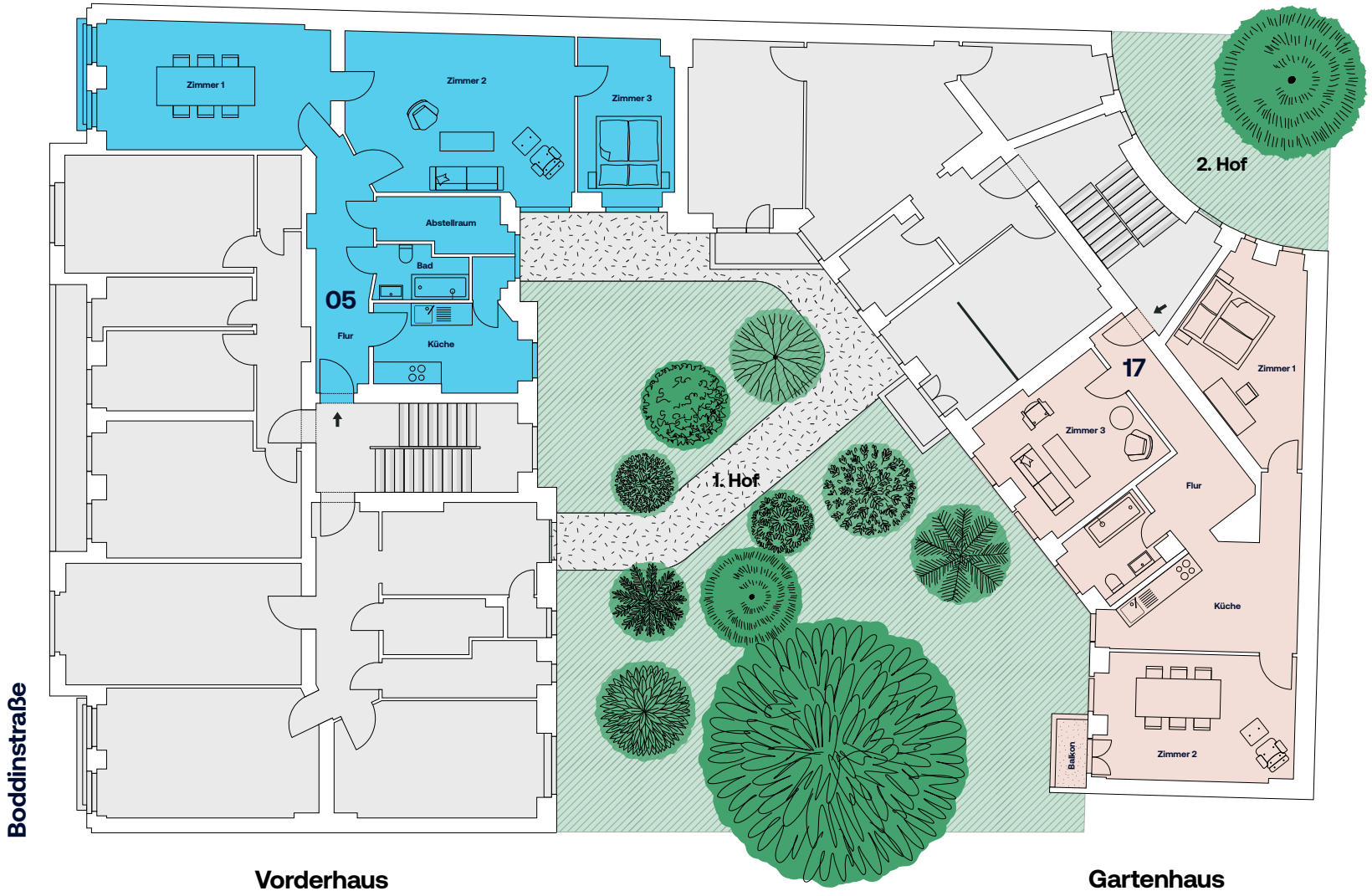
1. Obergeschoss

05

Wohnfläche	**89,62 m²**
Zimmer	**3**
Balkon / Loggia	**Nein**
Status	**Vermietet**

17

Wohnfläche	**80,80 m²**
Zimmer	**3**
Balkon / Loggia	**Balkon**
Status	**Vermietet**



*zzgl. Provision 3,57 % des Kaufpreises inkl. gesetzlicher MwSt.

kaufen@cavirealestate.de

B—20

2. Obergeschoss

08

Wohnfläche	**92,99 m²**
Zimmer	**3**
Balkon / Loggia	**Balkon**
Status	**Leer**

19

Wohnfläche	**80,80 m²**
Zimmer	**3**
Balkon / Loggia	**Balkon**
Status	**Vermietet**



B—20

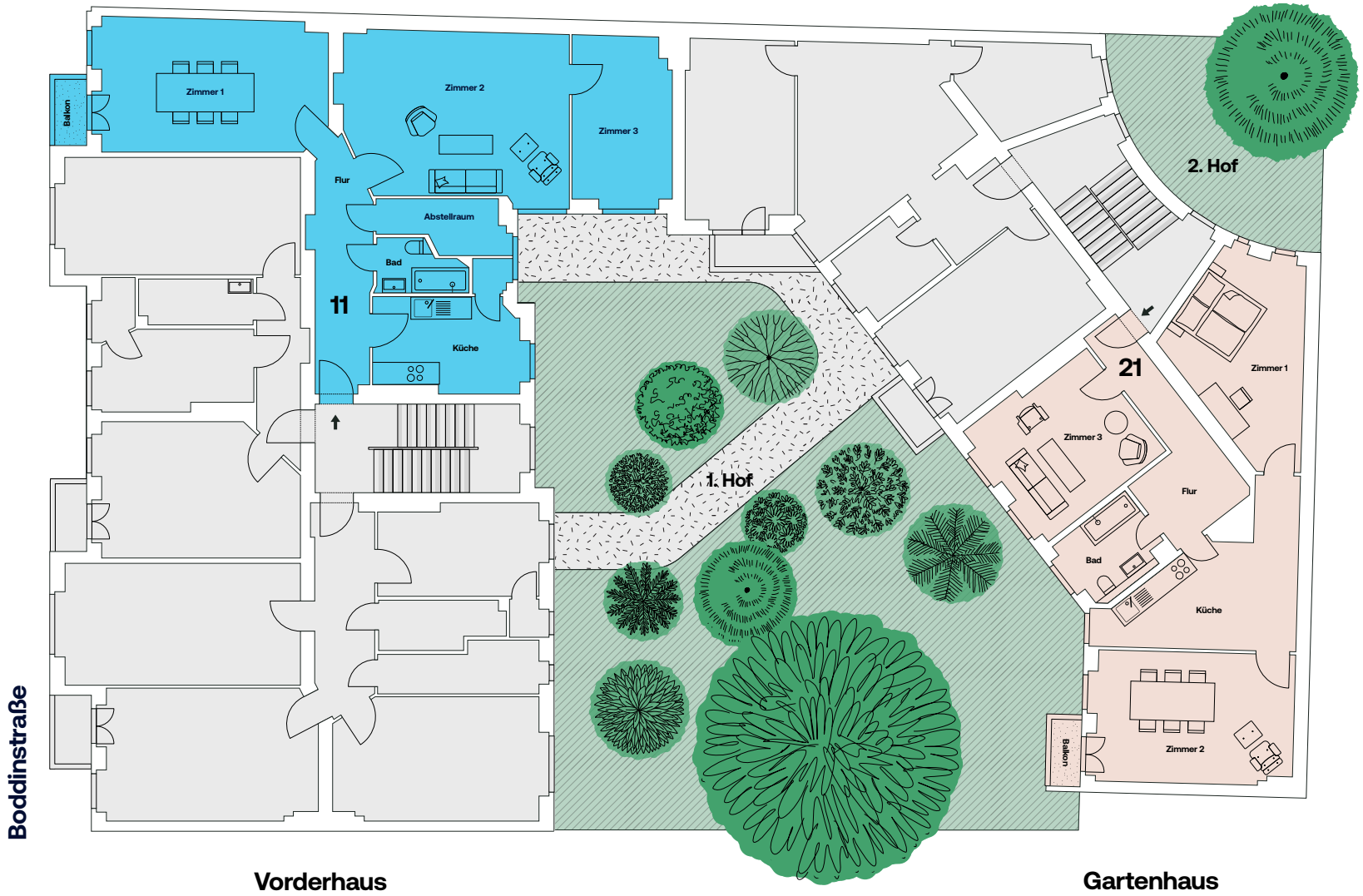
3. Obergeschoss

11

Wohnfläche	**94,55 m²**
Zimmer	**3**
Balkon / Loggia	**Balkon**
Status	**Leer**

21

Wohnfläche	**85,64 m²**
Zimmer	**3**
Balkon / Loggia	**Balkon**
Status	**Leer**



*zzgl. Provision 3,57 % des Kaufpreises inkl. gesetzlicher MwSt.

kaufen@cavirealestate.de

B—20

4. Obergeschoss

13

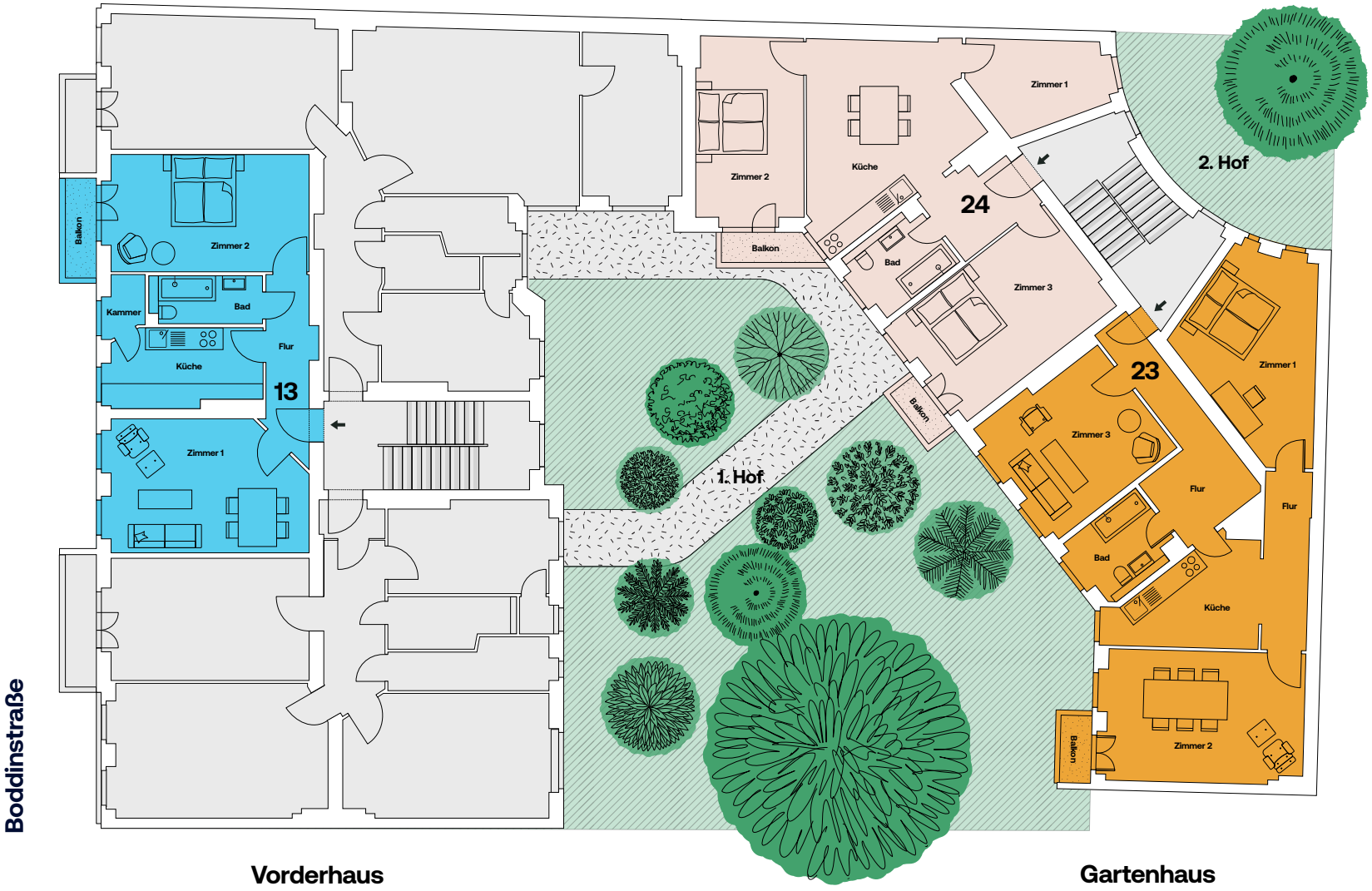
Wohnfläche	**59,52 m²**
Zimmer	**2**
Balkon / Loggia	**Balkon**
Status	**Vermietet**

23

Wohnfläche	**85,95 m²**
Zimmer	**3**
Balkon / Garten	**Balkon**
Status	**Vermietet**

24

Wohnfläche	**75,68 m²**
Zimmer	**3**
Balkon / Garten	**2 Balkone**
Status	**Vermietet**



*zzgl. Provision 3,57 % des Kaufpreises inkl. gesetzlicher MwSt.

kaufen@cavirealestate.de

“Wohnungen mit schlichter Eleganz, die sich auf das Wesentliche konzentriert: einfache Modernität – praktikabel und chic.”

Boddinstraße 22

kaufen@cavirealestate.de







B—20

“Mondän. Mutig. Pulsierend. Und ist dann wieder ganz leise.”

Boddinstraße 22

kaufen@cavirealestate.de

B—20

Neukölln Vibes, grenzenlos. Erlebnisse, soweit das Auge reicht und die Füße tragen.

In außergewöhnliche Restaurants wie das Zio Felix, in echt urige Bars wie Trude Ruth & Goldammer, in Clubs wie das SchwuZ, auf lebendige Nachbarschaftsfeste in diverse Hinterhöfe, gediegene Konzertsäle oder mitten ins Shopping-Getümmel rund um das altehrwürdige Rathaus Neukölln. Hier wächst zusammen, was zusammen gehört: Vielfalt in allen Farben. Urban Citizen erfüllen sich in der Boddinstraße ihre Wohnwünsche – ob zur Entschleunigung oder Zerstreuung.

Perspektive zum Glücklich-Sein: Dank seiner ausgesprochen guten infrastrukturellen Anbindung erreicht man vom Objekt aus die U-Bahn-Station in nur zwei Gehminuten. Ebenso schnell gelangt man, nur 300 Meter entfernt, zur nächstgelegenen Grundschule – was einen äußerst kurzen Schulweg für die Kleinen bedeutet. Nur 600 Meter entfernt lädt ein gut zugänglicher Spielplatz zum Lachen und Toben ein.

Alles, was man braucht, ist lediglich den sprichwörtlichen Katzensprung entfernt – sozusagen unmittelbar vor der Haustür: Supermärkte, Gesundheitseinrichtungen, Ämter, grüne Orte der Erholung. Dazu gehört zweifelsohne auch der Boddinplatz direkt gegenüber; ein kleiner Park mit Sportgeräten zum willkommenen Ausgleich nach einem langen Bürotag.
Mit dem Blick von Balkon oder Loggia hören die Stadtoasen nicht auf: Nur wenige hundert Meter entfernt von Boddinstraße und Boddinplatz schließt sich der Schillerkiez mit einigen der besten Burgerläden und Pizzerias der ganzen Stadt an. Die Gourmet-Tempel kennen hier keine Grenzen: Angesagte Szene-Läden, genau wie altehrwürdige Institutionen, solide Traditionsküche, ebenso bestes Street Food auf die Hand – zwischen Flughafen- und Schillerkiez verschwinden die kulinarischen Formen.

Weiter gen Westen eröffnet sich einem das weitläufige Tempelhofer Feld, über das früher die Flugzeuge rollten. Heute ein Orchester aus farbenfrohen Gemeinschaftsgärten, sportlichen Freiflächen und Liegewiesen. Anschließend gen Norden: die zweite Lunge Neuköllns, die Hasenheide, mit integriertem Tierpark und Freiluftkino.

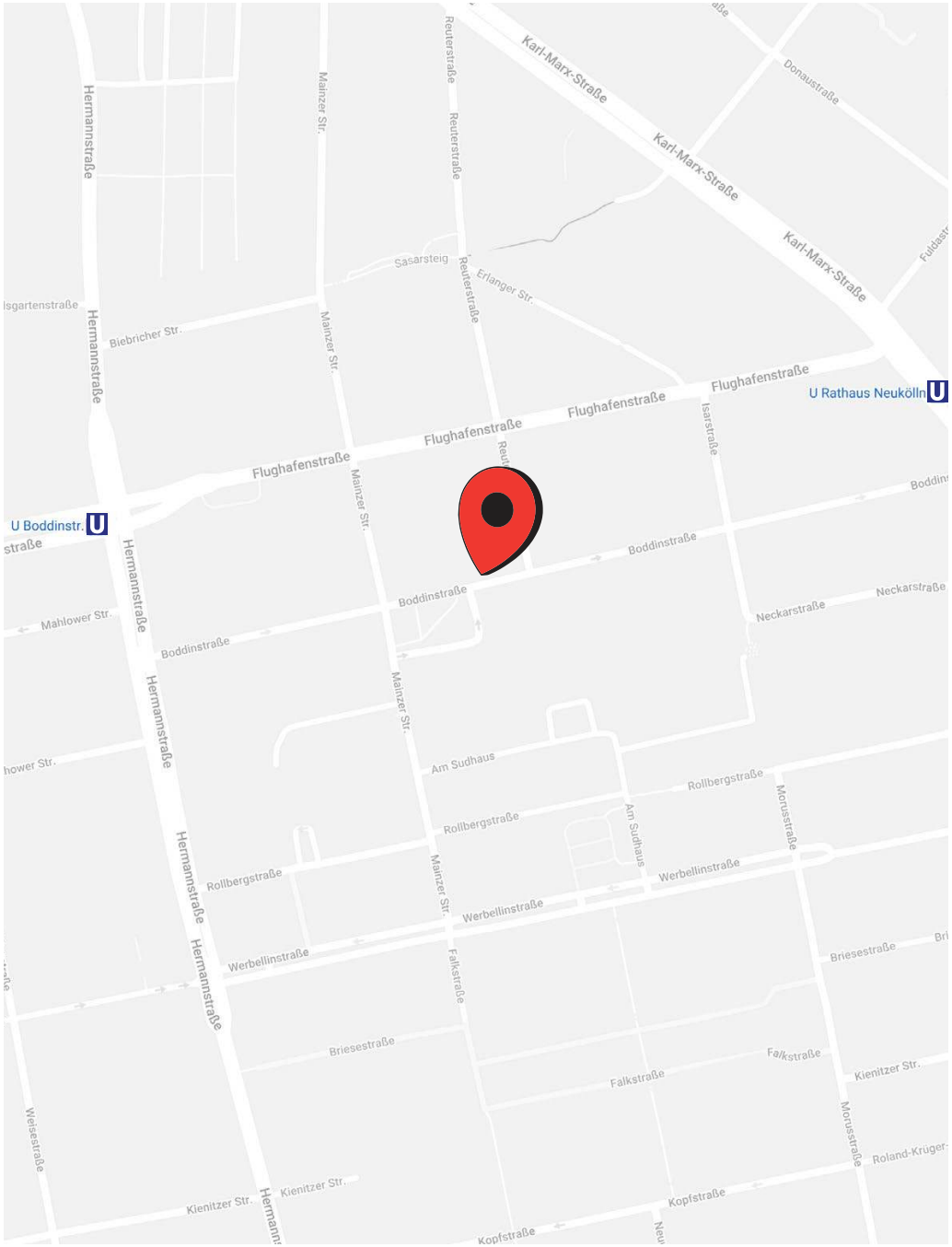
kaufen@cavirealestate.de







B—20



Kiezkultur par excellence.

Vielleicht ein Grund für seine ungebrochene Anziehungskraft auf Menschen von Nah und Fern. Die Strukturen des Flughafenkiezes profitieren davon seit langem: als gepflegter Bezugspunkt für junge Familien und Paare. Als Magnet für Kunstschaffende und Suchende aus aller Welt. Als lang ersehntes Ziel vieler.

Weder müde, noch endlos überdreht. Viel mehr die Balance aus Erholung und wohltuender Abwechslung. Heißblütig und euphorisch, hip und dann wieder ganz grundsätzlich. Abenteuerlich anders? Das ist es oft schon ein paar Straßen weiter. Der Flughafenkiez verspricht gediegene Idylle inmitten der City; und hinterfragt sich doch zugleich permanent selbst. Ja, erfindet sich für alle neu, die das Abenteuer in ihm suchen. Nachteulen und Tagaktive.

Seine kulturelle Vielfalt überzeugt ganz konkret: Der Flughafenkiez wartet mit herrlichen Altbauten auf wie der angrenzenden ehemaligen Kindl-Brauerei – und mit weltbekannten Clubs. Doch nicht nur das: Das Leben findet auf der Straße statt. Kurzum: Hier hat man das Gefühl, den ganzen Tag durch einen großartigen Kinofilm zu flanieren.

kaufen@cavirealestate.de

Wir freuen uns
auf Ihre Kontaktaufnahme

kaufen@cavirealestate.de / Telefon +49 30 254 692 02

CAVI Real Estate GmbH
Kaiserdamm 16 / 14057 Berlin
www.cavirealestate.de

B—20

Haftungsausschluss

Unsere nachstehenden Geschäftsbedingungen werden zusammen mit der Exposé-Beschreibung Bestandteil der beidseitigen Vereinbarungen.

§ 1 Vertraulichkeit

(1) Das vorliegende Exposé und die darin enthaltenen Informationen sind nur für den Empfänger bestimmt (nachfolgend „Auftraggeber"). Sie sind vertraulich zu behandeln und dürfen Dritten – auch Vollmachtgebern oder Dritte, die den Auftraggeber beauftragt haben – ohne vorherige Zustimmung nicht zugänglich gemacht werden.

(2) Im Fall der unberechtigten Weitergabe dieses Exposees oder der Informationen aus dem Exposé an Dritte ist der Auftraggeber für den Fall des Vertragsschlusses durch den Dritten verpflichtet, der CAVI Real Estate gmbh (nachfolgend „Makler" genannt) die vertraglich vereinbarte Provision zu entrichten.

§ 2 Haftung

(1) Die in dem Exposé enthaltenen Informationen beruhen ausschließlich auf den Angaben des Verkäufers. Der Makler haftet nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit der im Exposé enthaltenen Informationen. Der Makler hat diese Informationen weder in tatsächlicher noch in rechtlicher Hinsicht überprüft, soweit die Informationen nicht offensichtlich unrichtig, nicht plausibel oder sonst bedenklich sind; es wird empfohlen, insofern gegebenenfalls Fachleute hinzuzuziehen bzw. Rechtsrat einzuholen.

(2) Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges und vorsätzliches Verhalten begrenzt, sofern die Pflichtverletzung nicht zu einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit des Auftraggebers führt.

§ 3 Provisionspflicht

(1) Der Provisionsanspruch entsteht, wenn aufgrund des Nachweises oder der Vermittlung des Maklers der Hauptvertrag wirksam zustande kommt.

(2) Der Provisionsanspruch ist in Höhe der im Exposé genannten Sätze innerhalb von 10 Werktagen nach wirksamem Vertragsschluss und Rechnungslegung durch den Makler fällig. Im Fall des Verzuges sind im Verkehr mit Verbrauchern Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten im Verkehr mit Unternehmern Verzugszinsen in Höhe
von 9 Prozentpunkten, jeweils über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank, zu entrichten.

(3) Unerhebliche Abweichungen sachlicher, wirtschaftlicher, finanzieller oder rechtlicher Art schaden nicht und begründen weiterhin den vereinbarten Provisionsanspruch.

(4) Weicht der tatsächlich geschlossene Hauptvertrag inhaltlich von dem Gegenstand des Exposees ab, wird aber mit ihm wirtschaftlich der gleiche Erfolg erzielt, bleibt der Anspruch auf die ursprüngliche Provision bestehen.

(5) Der Provisionsanspruch ist auch dann entstanden und fällig, wenn der Verkauf mit einer anderen Partei zustande kommt, mit der der Auftraggeber in einem besonders engen persönlichen oder ausgeprägten wirtschaftlichen bzw. Gesellschaftsrechtlichen Verhältnis steht.

§ 4 Provisionspflicht für nachfolgende Verträge

Schließt der Auftraggeber innerhalb von 12 Monaten nach Abschluss des Hauptvertrages einen nachfolgenden Vertrag ab, so ist er zur Zahlung einer Differenzprovision verpflichtet, wenn der Inhalt des nachfolgenden Vertrages ebenfalls Teil des ursprünglichen Auftrages war und vom Makler ebenfalls angeboten wurde. Ein nachfolgender Vertrag liegt vor, wenn unter Erweiterung oder Änderung des ursprünglichen Vertragsinhaltes ein geänderter oder neuer Hauptvertrag zustande kommt („nachfolgender Vertrag"). Die Differenzprovision errechnet sich aus der Differenz zwischen der vereinbarten Provision für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss des ursprünglichen Vertrages und der vereinbarten Provision für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss des nachfolgenden Vertrages.

§ 6 Vertragsschluss und Vertragsverhandlung

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, den Makler bei Verhandlungen mit dem von der CAVI Real Estate gmbh nachgewiesenen Vertragspartner als ursächlich wirkenden Makler zu nennen.
(2) Der Auftraggeber hat unverzüglich zur Kenntnis zu geben, wann und zu welchen Bedingungen er einen Vertrag über das Objekt oder über ein anderes Objekt des von uns nachgewiesenen Vertragspartners abschließt.

(3) Der Makler hat Anspruch auf Anwesenheit bei Vertragsschluss.

(4) Der Makler hat ebenfalls einen Anspruch auf Erteilung einer Abschrift des Hauptvertrages und der getroffenen Nebenvereinbarungen.

§ 7 Unverbindlichkeit der Angebote

Unsere Angebote sind freibleibend. Zwischenverkauf bzw. Vermietung und Verpachtung bleiben dem Verkäufer ausdrücklich vorbehalten, es sei denn, dass hierfür eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

§ 8 Doppeltätigkeit

Der Makler ist berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden. Hierbei kann der Makler für beide Parteien als Nachweismakler oder für die eine Partei als Vermittlungs- und für die andere Partei als Nachweismakler tätig werden.

§ 9 Keine weiteren Vereinbarungen

Der Auftraggeber bestätigt, dass sonstige stillschweigende oder mündliche Neben- abreden über das Exposé , den Maklervertrag und diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen hinaus nicht getroffen wurden.

§ 10 Gerichtsstand

Im Verkehr mit Kaufleuten ist Berlin als Gerichtsstand vereinbart. Im Verkehr mit Verbrauchern ist kein Gerichtsstand vereinbart.

§ 11 Unwirksame Klauseln

sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Soweit Bestimmungen nicht Vertragsbestandteil oder unwirksam sind, richtet sich der Inhalt des Vertrages nach den gesetzlichen Vorschriften.

B—20

Allgemeine Geschäftsbedingungen

§ 1 Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise der Maklerin sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung der Maklerin, die zuvor schriftlich erteilt werden muss, an Dritte weiter zu geben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder eine andere Person, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, der Maklerin die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

§ 2 Doppeltätigkeit

Die Maklerin darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.

§ 3 Eigentümerangaben

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

§4 Haftungsbegrenzung

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

§ 5 Verjährung

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

§ 6 Gerichtsstand

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

§ 7 Verbraucherschlichtungsstelle

Die Europäische Kommission stellt unter http://c.europa.eu/consumers/odr eine Plattform zur Online-Streitbeilegung zur Verfügung. Verbraucher können diese Plattform für die Beilegung ihrer Streitigkeiten nutzen. Unser Unternehmen ist jedoch weder bereit noch verpflichtet, an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

B—20



Boddinstraße 22

kaufen@cavirealestate.de