CAVI
REAL ESTATE

Drei exklusive Neubau-Dachgeschosswohnungen zum Erstbezug

Bennigsenstraße 5 / Stierstraße 9,12159 Berlin



3 Einheiten **Dachgeschosswohnungen**	92,22 – 111,28 m² **Wohn-/Nutzfläche**	995.000 – 1.195.000 EUR **Kaufpreis**	3,57% **Provision**

Highlights

- Neuer Dachstuhl auf historischem Altbau
- Aufdachterrasse mit Dachgarten
- Balkon & privater Zugang zur Dachterrasse
- Aufzug im Gebäudeflügel Bennigsenstraße
- Eigene Luft-Wasser-Wärmepumpe je Einheit
- Mitten im historischen Friedenauer Kiez
- Offene Wohnküche in jeder Einheit
- Top angebunden
- Fußbodenheizung, raumweise regelbar
- Käuferprovision 3,57 % inkl. MwSt.

Objektdetails

Bennigsenstraße 5 / Stierstraße 9,12159 Berlin

Die Bennigsenstraße und die Stierstraße sind mit ihren historischen Gaslaternen Teil des Friedenauer Mikrokosmos – ein historisch gewachsener und gut erhaltener Kleinstadtteil mit großem Publikum. Hier trifft sich die Welt: im Park, im Vorgarten, im Treppenhaus, in großzügigen Altbauwohnungen mit hervorragender Perspektive. Gute Substanz an einem äußerst schönen Ort, der viele positive Seiten Berlins vereint, den Stress aber komplett weglässt – direkt angebunden und dennoch dezent abgeschieden, ein bisschen bürgerlich, aber insgesamt extrem adaptiv. Richtig nett. Und mittlerweile ziemlich selten.

Modern durchdacht und hochwertig ausgebaut präsentiert sich dieses neue Dachgeschossensemble genau in dieser Umgebung.

Im Zuge eines Dachgeschossersatzneubaus wurde der bestehende Dachstuhl vollständig abgebrochen und durch einen neuen, zimmermannsmäßig errichteten Holzdachstuhl ersetzt; die Fertigstellung ist für 2026 vorgesehen. Insgesamt entstehen drei individuelle Wohnungen mit 3 bis 4 Zimmern und Wohnflächen zwischen 92,22 und 111,28 Quadratmetern – ideal für Paare, kleine Familien oder Kapitalanleger.

Herzstück jeder Wohnung ist die offene Wohnküche, die Koch-, Ess- und Wohnbereich unter den charakteristischen Dachschrägen zu einem hellen, großzügigen Raum verbindet (der Kücheneinbau selbst erfolgt käuferseitig). Die Bäder sind modern gestaltet und mit hochwertiger Sanitärkeramik ausgestattet.

Jede Einheit verfügt über einen eigenen Balkon in Kombination mit einer Dachterrasse, die über einen privaten, internen Treppenaufgang direkt aus der Wohnung erreichbar ist; bei einigen Wohnungen kommen zusätzliche Balkon- bzw. Terrassenflächen hinzu.

Ausstattung, Technik und weitere Details finden Sie auf der folgenden Seite.

Wärme & Energie
Jede Wohnung verfügt über eine eigene, elektrisch betriebene Luft-Wasser-Wärmepumpe (Innen-einheit in der Wohnung, Außeneinheit auf dem Dach) für Heizung und Warmwasser, kombiniert mit einer raumweise regelbaren Fußbodenheizung; die Haupt-bäder sind zusätzlich mit einem Handtuchheizkörper ausgestattet. Auf den Dachflächen ist eine Photovol-taikanlage installiert. Für den optionalen Einbau einer Klimaanlage sind die Leitungen bereits vorbereitet (ausgelegt für Daikin-Splitgeräte).

Böden & Ausbau
In Wohn-, Ess- und Schlafzimmern, Fluren sowie der offenen Küche ist Parkett verlegt, Bäder und Gäs-te-WCs sind gefliest. Die Innentüren sind weiß, die Wohnungseingangstür hat ein Holztürblatt. Balkone und Dachterrassen sind mit einem Holzdielenbelag ausgestattet.

Fenster
Verbaut sind Fenster und Fenstertüren aus Holz-Aluminium mit Wärmeschutz-Isolierverglasung, die Dachflächenfenster sind Velux-Klappschwingfenster. Wo erforderlich, sind die Fenster mit einem außen-liegenden Sonnenschutz ausgestattet.

Zugang & Sicherheit
Das Gebäude verfügt über zwei Treppenhäuser (Stier-straße und Bennigsenstraße). Der Gebäudeflügel Ben-nigsenstraße verfügt zusätzlich über einen hofseitigen Aufzug, der auch die neuen Dachgeschosswohnungen erschließt; ein barrierefreier Zugang besteht baube-dingt jedoch nicht. Jede Dachterrasse ist über eine private interne Treppe erreichbar, die zugleich als 2. Rettungsweg dient. Die Dachgeschosswohnungen sind zudem mit einer Video-Gegensprechanlage ausgestat-tet.

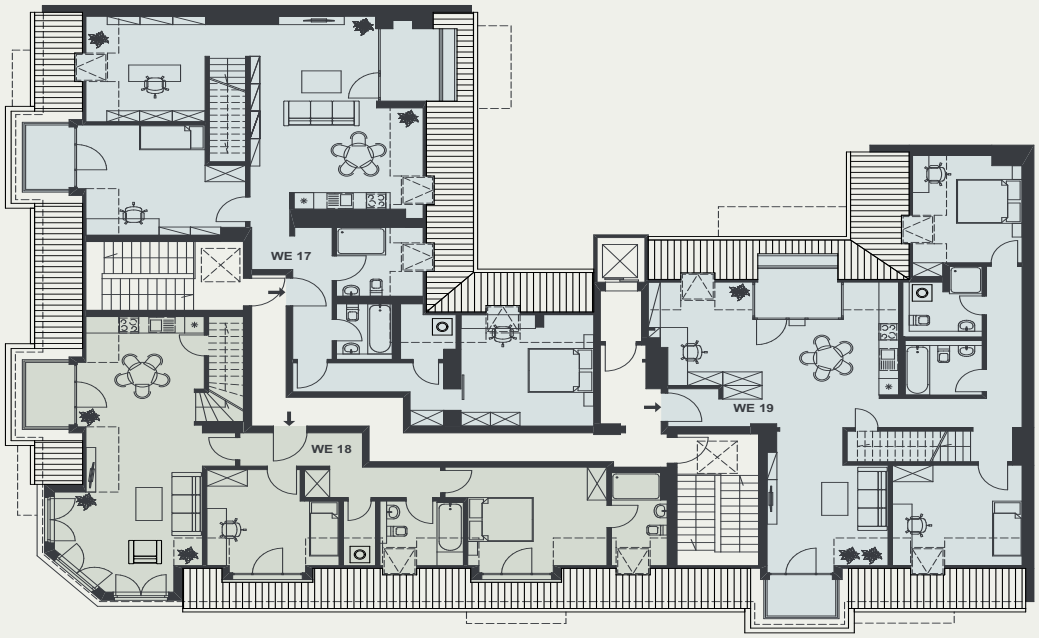
Energieausweis (Bestandsgebäude)
Für das Gebäude liegt ein gültiger Energieausweis vor (Verbrauchsausweis, gültig bis 06.06.2028): Baujahr 1903, wesentlicher Energieträger Erdgas, Endenergie-verbrauch 143 kWh/(m²·a), Energieeffizienzklasse E. Dieser Ausweis bezieht sich auf die Bestandsheizung des Hauptgebäudes; die neuen Dachgeschosswoh-nungen werden unabhängig davon eigenständig über die oben beschriebenen Luft-Wasser-Wärmepumpen beheizt.

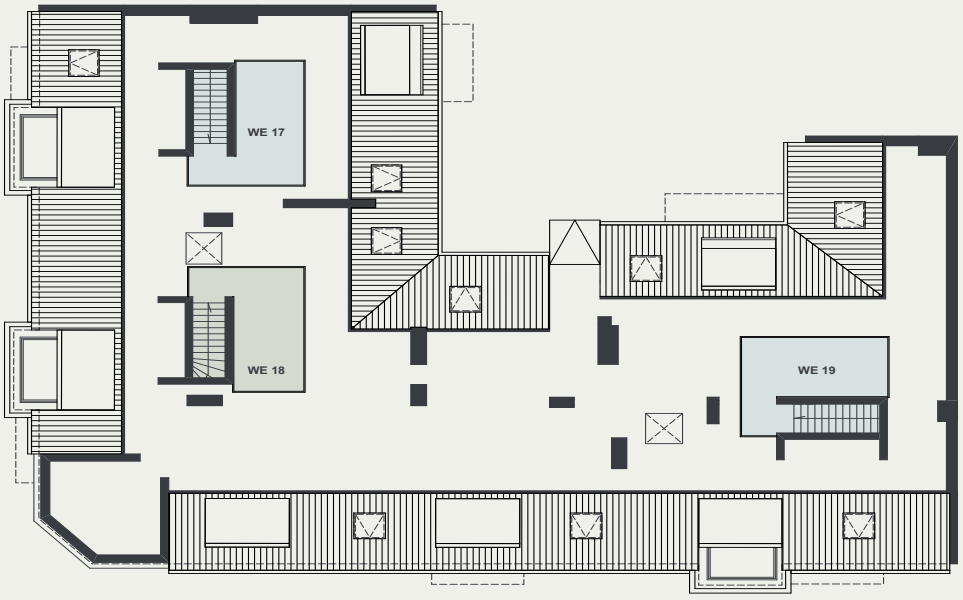
Wichtige Hinweise
Der Einbau von Küchenelementen sowie der Dusch-trennwände erfolgt käuferseitig. Die Bepflanzung der Außenanlagen wird durch die WEG umgesetzt und ist nicht Teil des Leistungsumfangs.

Einheitenübersicht

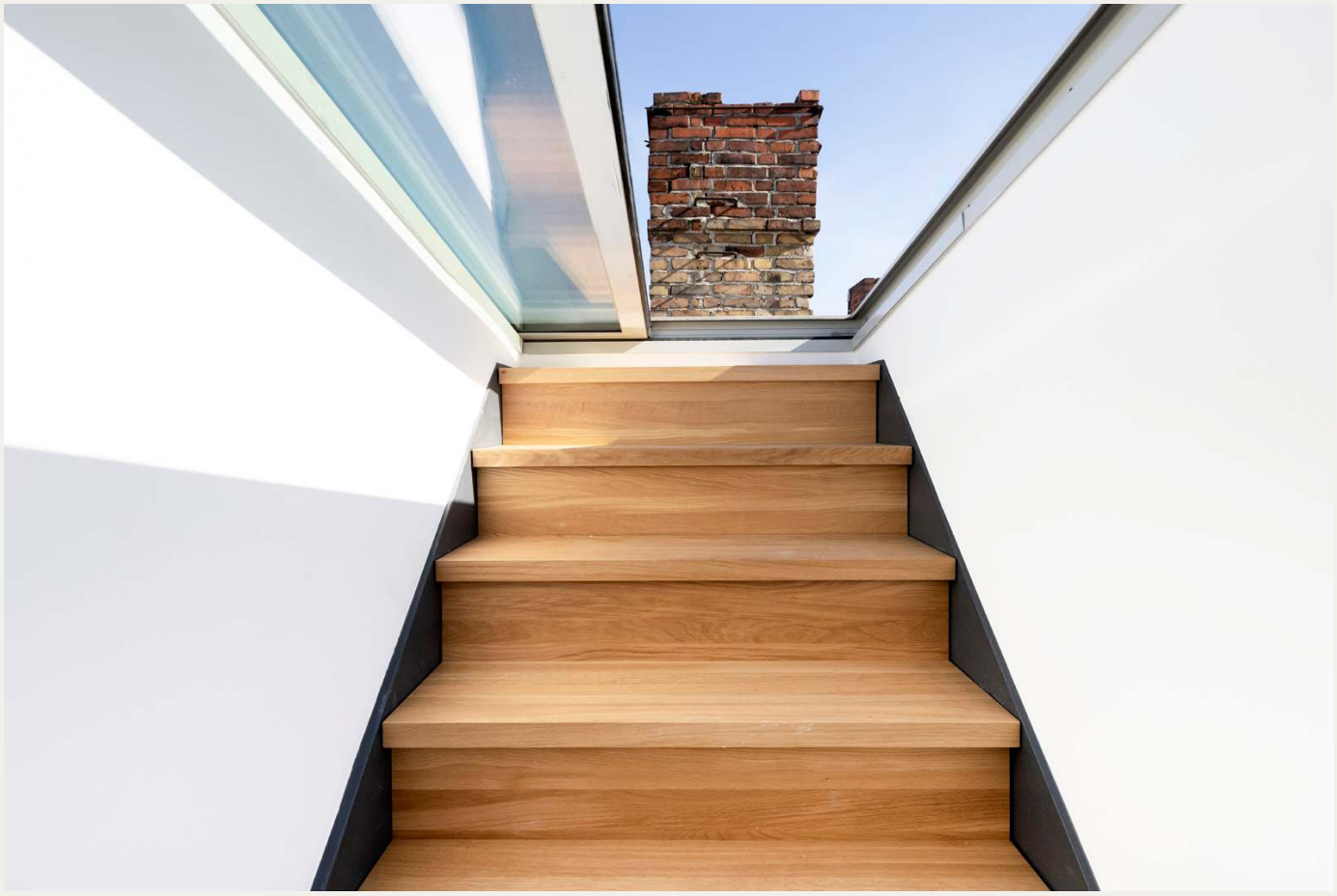
Bennigsenstraße 5 / Stierstraße 9,12159 Berlin

EINHEIT	GRÖSSE	ZIMMER	LAGE	BALKON	STATUS	PREIS/QM	KAUFPREIS
• **BEN5_WE17**	ca. 111,28 m2	4	VH 03. OG mitte	Ja	Bezugsfrei	10.738 EUR	1.195.000 EUR*
• **BEN5_WE18**	ca. 92,22 m2	3	VH 03. OG links	Ja	Bezugsfrei	10.789 EUR	995.000 EUR*
• **BEN5_WE19**	ca. 101,77 m2	3	QG 04. OG rechts	Ja	Bezugsfrei	10.602 EUR	1.079.000 EUR*





CAVI Real Estate GmbH | Kaiserdamm 16 | 14057 Berlin
Mail: kaufen@cavirealestate.de | www.cavirealestate.de

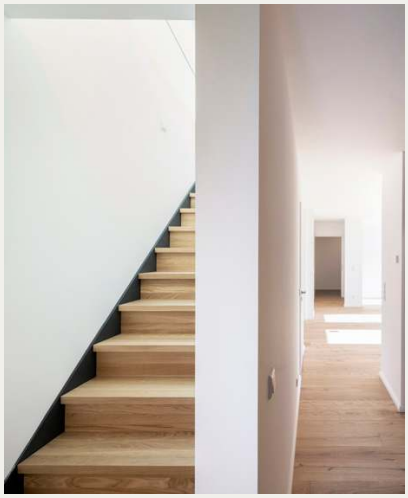






CAVI Real Estate GmbH | Kaiserdamm 16 | 14057 Berlin
Mail: kaufen@cavirealestate.de | www.cavirealestate.de



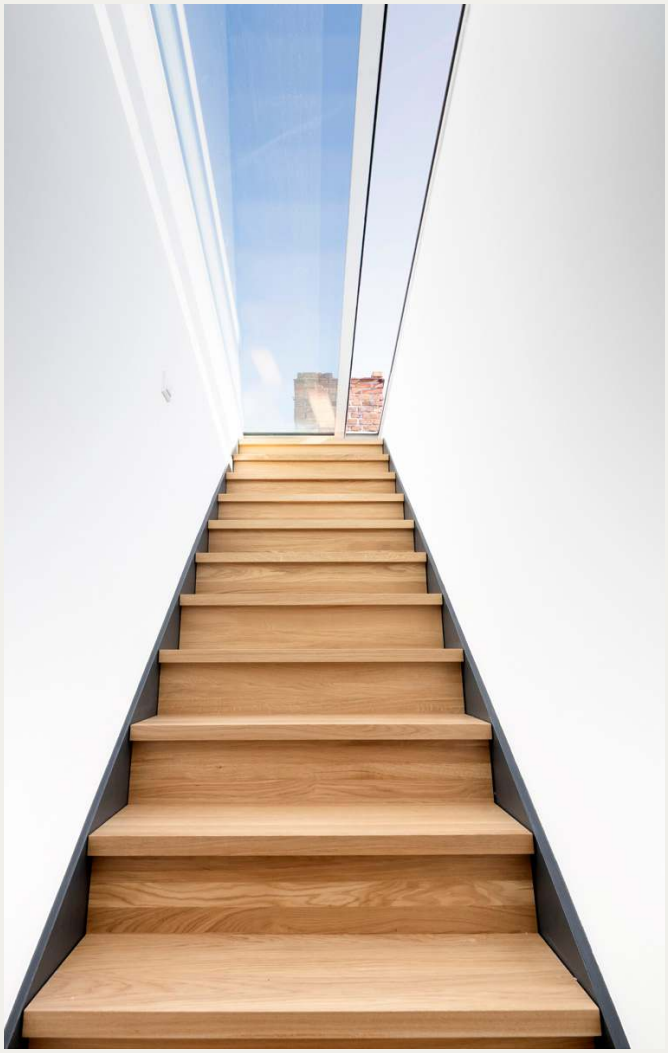






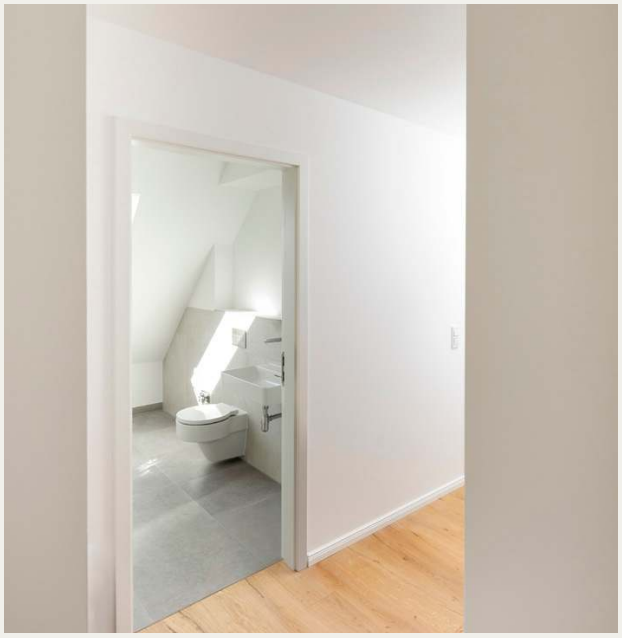
CAVI Real Estate GmbH | Kaiserdamm 16 | 14057 Berlin
Mail: kaufen@cavirealestate.de | www.cavirealestate.de



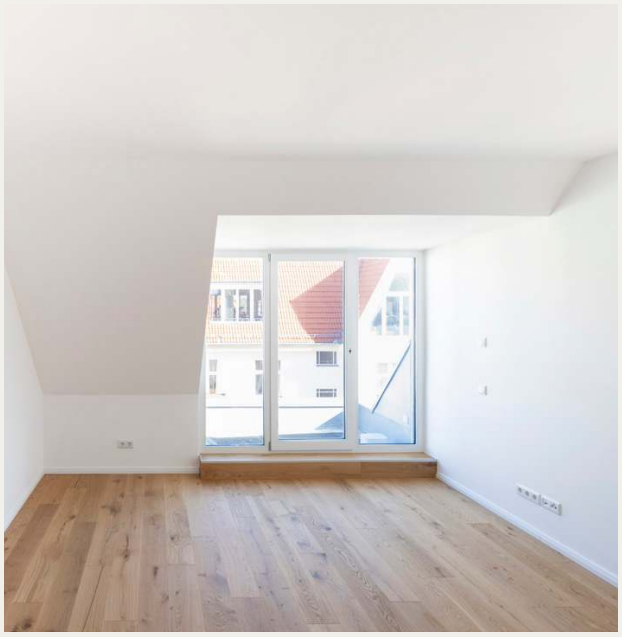




CAVI Real Estate GmbH | Kaiserdamm 16 | 14057 Berlin
Mail: kaufen@cavirealestate.de | www.cavirealestate.de











CAVI Real Estate GmbH | Kaiserdamm 16 | 14057 Berlin
Mail: kaufen@cavirealestate.de | www.cavirealestate.de







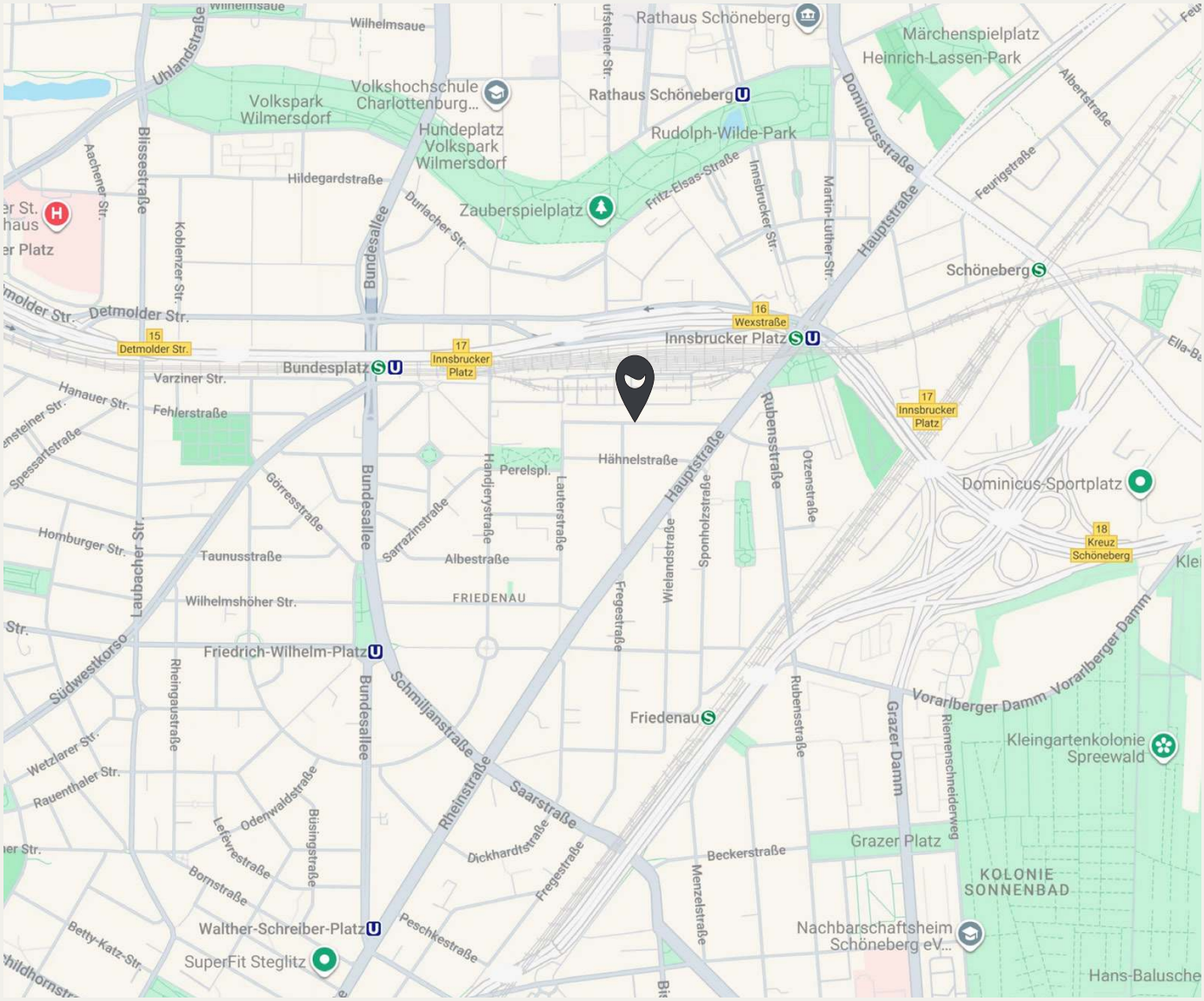
CAVI Real Estate GmbH | Kaiserdamm 16 | 14057 Berlin
Mail: kaufen@cavirealestate.de | www.cavirealestate.de

Lage

Bennigsenstraße 5 / Stierstraße 9,12159 Berlin

Die Dichte an Cafés, Galerien, asiatischen Restaurants, Buchhandlungen, veganen Kreateuren und bürgerlichen Kleinstgärten an den Straßenrändern: selbst für Berlin überdurchschnittlich hoch. Auch die infrastrukturelle Anbindung könnte kaum besser sein. Mit dem fußläufig erreichbaren S-Bahnhof Innsbrucker Platz ist der Ring und damit die gesamte City schnell erreichbar. Parallel zu den Schienen: die Stadtautobahn. Sofort drauf und draußen. Die Metropolregion in der Hand. Aber – sie hausiert nicht vor der Tür. Denn dort ist eigentlich schon alles, was man braucht: bürger:innen auf Bänken sinnieren – schlendert hinüber zu einem der angesagten Cafés am Breslauer Platz.

Mittags dann zum Seoul Kwan, dem ältesten koreanischen Restaurant Berlins, oder zum Schmankerln in den österreichischen Weinbeißer.
Beim morgendlichen Kiezspaziergang kreuzt man den Perelsplatz – wo Kinder spielen und Kultur-Nachmittags auf extensiver Einkaufstour entlang der Schlossstraße. Am Wochenende: die Zeitreise zum Art-déco-Denkmal der Ceciliengärten. Oder zu Kulturstudienzwecken joggen – durch die größte Kleingartenkolonie Europas. Vielleicht auch mit dem Laptop neben den Studierenden in der Szene-Bar GM26 sitzen. Alles da. Man muss es nur entdecken.



CAVI Real Estate GmbH | Kaiserdamm 16 | 14057 Berlin
Mail: kaufen@cavirealestate.de | www.cavirealestate.de

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.

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.

Widerrufsbelehrungen
Das Widerrufsrecht gilt nur für Verbraucher:

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

(CAVI Real Estate, Kaiserdamm 16, 14057 Berlin, Tel: 01735663674, E-Mail: rahns@cavirealestate.de)

mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass 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, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese 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 sollen, 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.

Widerrufsformular

An
CAVI Real Estate
12161 Berlin
E-Mail: rahns@cavirealestate.de

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung (*).

Immobilienangebot (Straße, Hausnummer, Ort):

Erhalten am:

Name des/der Verbraucher(s):

Anschrift des/der Verbraucher(s):

Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

_____

Datum Unterschrift des Verbrauchers