CAVI
REAL ESTATE



Elbestr. 35 - Berlin - Neukölln

Die Elbestraße 35: Alleencharakter inmitten des Reuterkiezes!

ELBESTR. 35, 12045 BERLIN



Fakten

Elbestr. 35,
12045 Berlin-Neukölln

25
Einheiten

ca. 43-88 m²
Wohnfläche

ab 3.641 €
Preis / m2

ab 190.000 €
Kaufpreis zzgl. Provision 3,57%

-> Klassische Altbaudetails wie hohe Decken, Stuck und Dielen

-> Umbau der Elbestraße in Fahrradstraße und Fußgängerzone geplant

-> Wohnen in einer Umgebung mit vielfältigen kulturellen und gastronomischen Angeboten

-> Attraktiv geschnittene Wohnungsgrößen von 1-3 Zimmern

-> Wohnungen für Eigennutzer und Kapitalanleger

Objekt

„Historisches Altbau-Highlight im Reuterkiez: Ihr neues Zuhause in traditioneller Kulisse“

Tauchen Sie ein in die pulsierende Atmosphäre des Reuterkiezes! Dieses attraktive Mehrfamilienhaus aus der Jahrhundertwende, erbaut im Jahr 1900, verbindet historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Die Immobilie befindet sich in der Elbestraße 35, nur wenige Schritte vom idyllischen Weigandufer entfernt, und bietet urbanes Wohnen auf höchstem Niveau.

Das Ensemble besteht aus einem Vorderhaus und einem Quergebäude mit insgesamt 23 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten. Die einladenden 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen verfügen über Wohnflächen von 43 bis 88 qm und überzeugen durch funktionale Grundrisse sowie eine optimale Raumaufteilung. Große Fenster fluten die Räume mit Tageslicht und schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre. Ein besonderes Highlight der Etagenwohnungen im Vorderhaus sind die Balkone, die zum Verweilen im Freien einladen. Für Heizung und Warmwasser sorgt eine Gaszentralheizung. Das Gebäude eignet sich ideal sowohl für Eigennutzer, die das urbane Leben in einem lebendigen Kiez genießen möchten, als auch für Kapitalanleger, die von einer langfristig attraktiven Investitionsmöglichkeit profitieren wollen.

Erleben Sie urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität – eine hervorragende Gelegenheit, Teil dieses dynamischen Viertels zu werden!

Die grundbuchliche Aufteilung des Hauses erfolgte im September 2017.
Das Objekt liegt im Milieuschutzgebiet Flughafenstr/Donaustr.

Der Reuterkiez bietet mit seinen grünen Uferpromenaden und gemütlichen Cafés einen einladenden Ort zum Entspannen.



Objekt



Objekt







Objekt



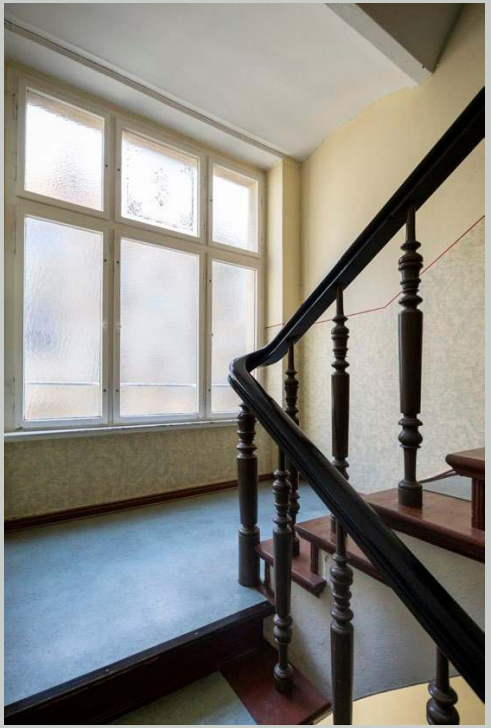




Objekt







Objekt







Objekt





Wohnungsliste

EINHEIT	GRÖSSE	ZIMMER	LAGE	BALKON	STATUS	N. MIETE	N. MIETE/QM	PREIS/QM	KAUFPREIS
● WE 01	ca. 55,06 m2	1	VH EG rechts	Nein	vermietet	293,47 EUR	5,33 EUR	3.641 EUR	200.473 EUR*
● WE 02	ca. 85,83 m²	3	VH 01. OG links	Ja	vermietet	579,35 EUR	6,75 EUR	3.787 EUR	325.000 EUR*
● WE 03	ca. 43,34 m²	1	VH 01. OG mitte	Nein	vermietet	311,61 EUR	7,19 EUR	4.130 EUR	179.000 EUR*
● WE 04	ca. 70,91 m²	3	VH 01. OG rechts	Ja	leer				Verkauft
● WE 05	ca. 87,50 m2	3	VH 02. OG links	Ja	leer				Verkauft
● WE 06	ca. 59,04 m2	2	VH 02. OG mitte	Ja	vermietet**				Verkauft
● WE 07	ca. 56,82 m2	2	VH 02. OG rechts	Ja	vermietet	408,54 EUR	7,19 EUR	4.030 EUR	229.000 EUR*
● WE 08	ca. 87,49 m2	3	VH 03. OG links	Ja	vermietet				Verkauft
● WE 09	ca. 59,24 m2	2	VH 03. OG mitte	Ja	vermietet**				Verkauft
● WE 10	ca. 58,52 m2	2	VH 03. OG rechts	Ja	vermietet**				Verkauft
● WE 11	ca. 88,38 m2	3	VH 04. OG links	Ja	vermietet				Verkauft
● WE 12	ca. 55,83 m2	2	VH 04. OG mitte	Ja	vermietet				Verkauft

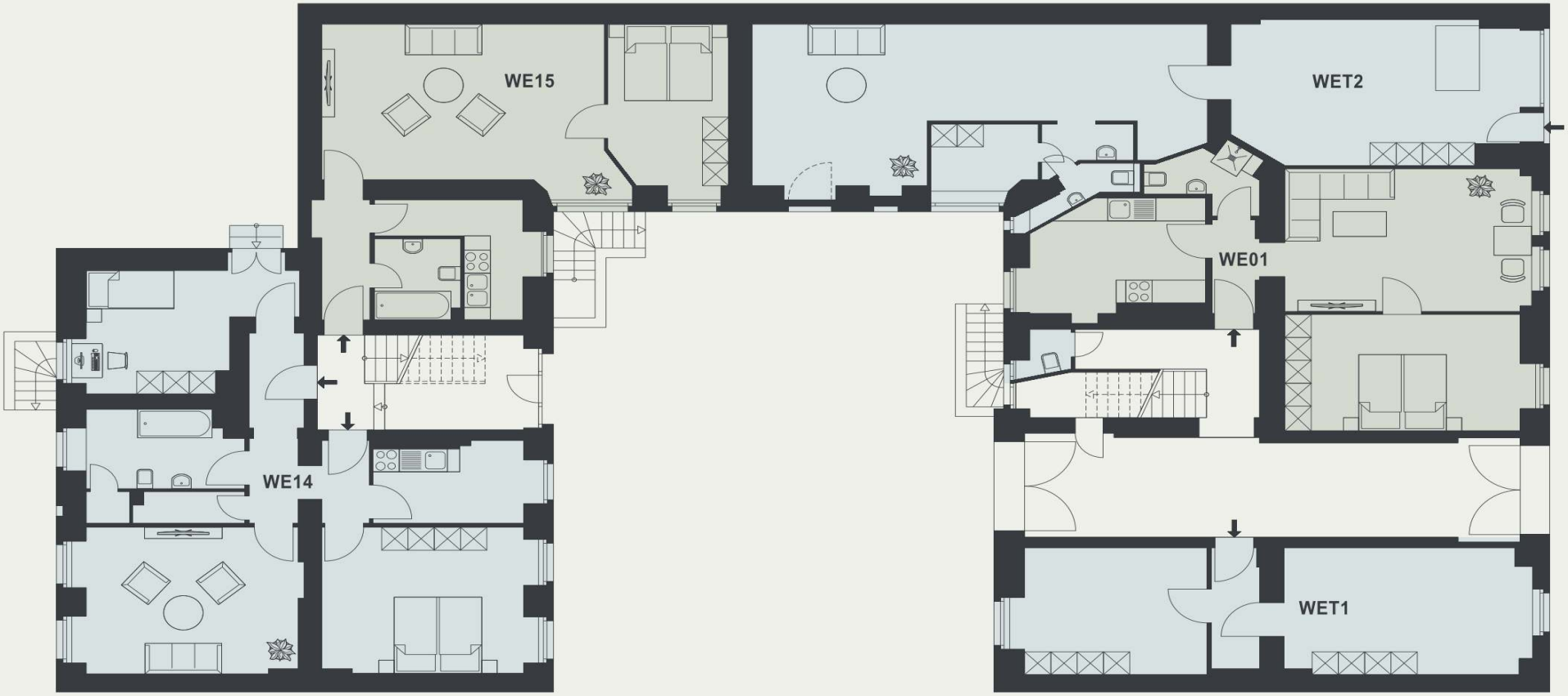
* zzgl. Provision 3,57% des Kaufpreises inkl. gesetzlicher MwSt.
** gesetzliche Kündigungsfristen

Wohnungsliste

EINHEIT	GRÖSSE	ZIMMER	LAGE	BALKON	STATUS	N. MIETE	N. MIETE/QM	PREIS/QM	KAUFPREIS
● WE 13	ca. 57,21 m2	2	VH 04. OG rechts	Ja	vermietet				Verkauft
● WE 14	ca. 76,81 m²	3	QG EG links	Nein	vermietet**				Verkauft
● WE 15	ca. 53,58 m²	2	QG EG rechts	Nein	vermietet	313,43 EUR	5,85 EUR	3.341 EUR	179.000 EUR*
● WE 16	ca. 80,55 m²	3	QG 01. OG mitte	Nein	leer				Verkauft
● WE 17	ca. 56,73 m2	2	QG 01. OG rechts	Nein	leer			5.094 EUR	289.000 EUR*
● WE 18	ca. 80,27 m2	3	QG 02. OG mitte	Nein	vermietet	541,82 EUR	6,75 EUR	3.850 EUR	309.000 EUR*
● WE 19	ca. 57,57 m2	2	QG 02. OG rechts	Nein	leer				Verkauft
● WE 20	ca. 82,94 m2	4	QG 03. OG mitte	Nein	leer				Verkauft
● WE 21	ca. 57,69 m2	2	QG 03. OG rechts	Nein	vermietet	396,33 EUR	6,87 EUR	3.796 EUR	219.000 EUR*
● WE 22	ca. 83,89 m2	3	QG 04. OG mitte	Nein	vermietet	421,13 EUR	5,02 EUR	3.683EUR	309.000 EUR*
● WE 23	ca. 57,94 m2	2	QG 04. OG rechts	Nein	leer				Verkauft
● TE 01	ca. 36,13 m2	2	VH EG links	Nein	vermietet	192,57 EUR	5,33 EUR	3.641 EUR	131.549 EUR*
● TE 02	ca. 68,83 m2	2	VH EG rechts + KG	Nein	leer			3.618 EUR	249.000 EUR*

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

Grundriss EG



WE 14	
76,81 m²	Wohnfläche
3	Zimmer
Nein	Balkon
Verkauft	

WE 15	
53,58 m²	Wohnfläche
2	Zimmer
Nein	Ballkon
Vermietet	Ja

TE 02 (Gewerbe)	
68,83 m²	Wohnfläche
2	Zimmer
Nein	Balkon
Bezugsfrei	

WE 01	
55,06 m²	Wohnfläche
2	Zimmer
Nein	Balkon
Vermietet	Ja

TE 01 (Gewerbe)	
36,13 m²	Wohnfläche
2	Zimmer
Nein	Balkon
Vermietet	Ja

Grundriss 01. OG



WE 16	
80,55 m²	Wohnfläche
3	Zimmer
Nein	Balkon
Verkauft	

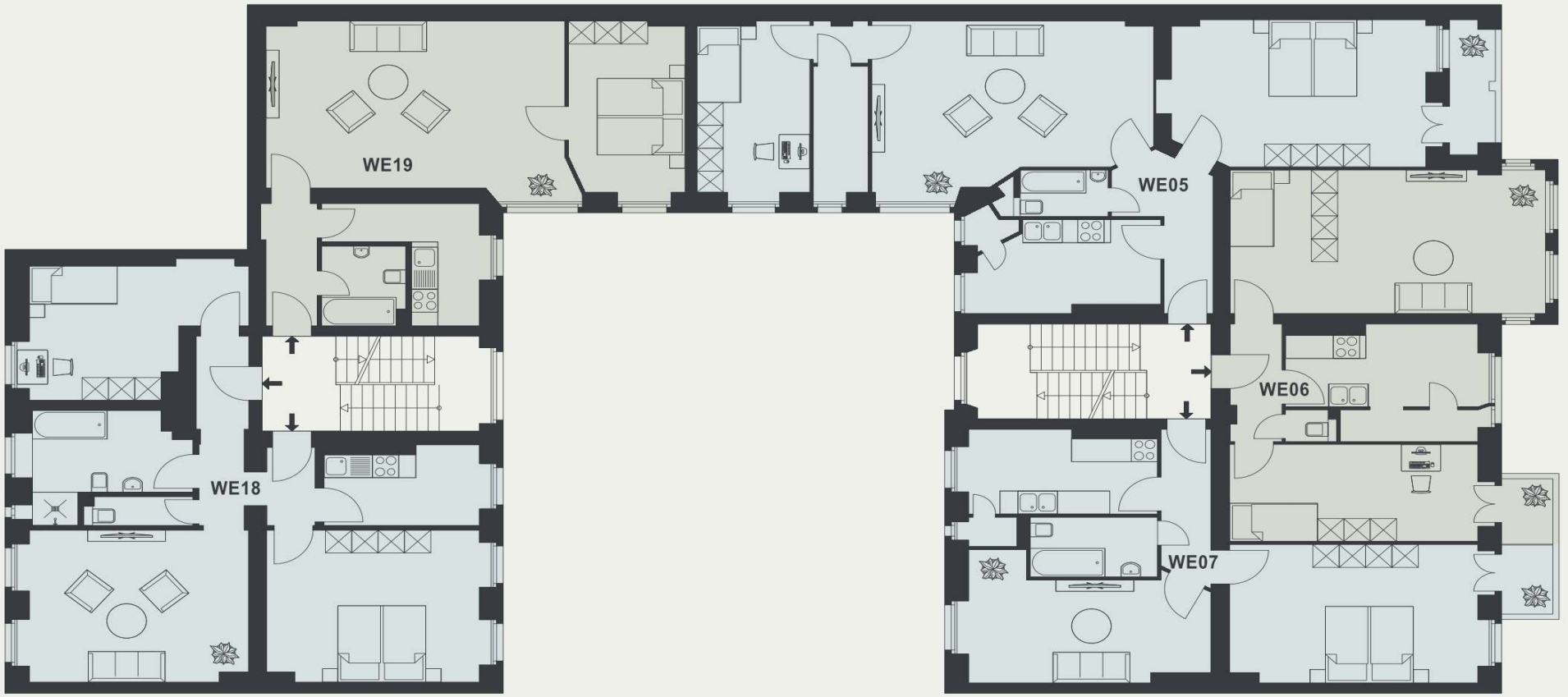
WE 17	
56,73 m²	Wohnfläche
2	Zimmer
Nein	Balkon
Bezugsfrei	

WE 02	
85,83 m²	Wohnfläche
3	Zimmer
Ja	Balkon
Vermietet	Ja

WE 03	
43,34 m²	Wohnfläche
1	Zimmer
Ja	Balkon
Vermietet	Ja

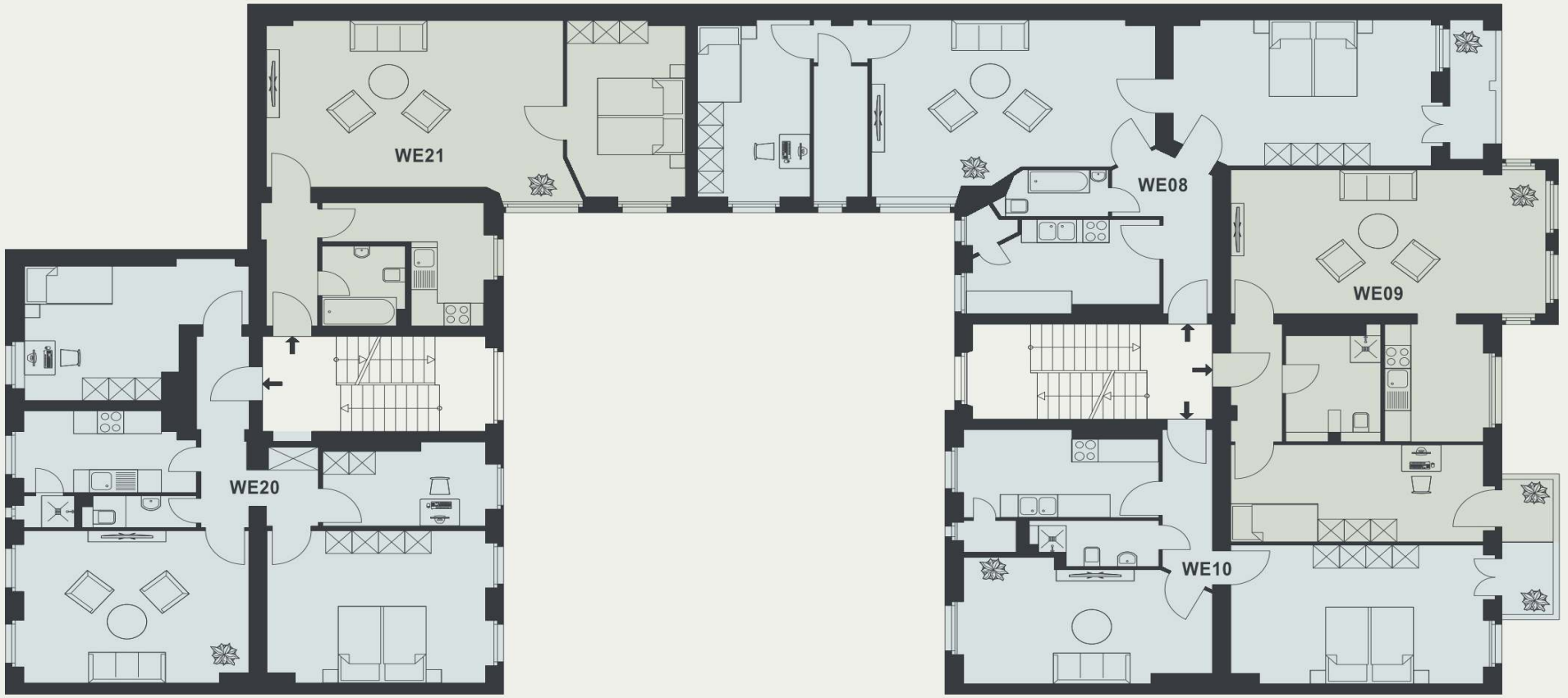
WE 04	
70,91 m²	Wohnfläche
3	Zimmer
Nein	Balkon
Verkauft	

Grundriss 02. OG



WE 18		WE 19		WE 05		WE 06		WE 07	
80,27 m²	Wohnfläche	57,75 m²	Wohnfläche	87,50 m²	Wohnfläche	59,04 m²	Wohnfläche	56,82 m²	Wohnfläche
3	Zimmer	2	Zimmer	3	Zimmer	2	Zimmer	2	Zimmer
Nein	Balkon	Nein	Balkon	Ja	Balkon	Ja	Balkon	Ja	Balkon
Vermietet	Ja	Verkauft		Verkauft		Verkauft		Vermietet	Ja

Grundriss 03. OG



WE 20		WE 21		WE 08		WE 09		WE 10	
82,94 m²	Wohnfläche	57,69 m²	Wohnfläche	87,49 m²	Wohnfläche	59,24 m²	Wohnfläche	58,52 m²	Wohnfläche
4	Zimmer	2	Zimmer	3	Zimmer	2	Zimmer	2	Zimmer
Nein	Balkon	Nein	Balkon	Ja	Balkon	Ja	Balkon	Ja	Balkon
Verkauft		Vermietet	Ja	Verkauft		Verkauft		Verkauft	

Grundriss 04. OG



WE 22		WE 23		WE 11		WE 12		WE 13	
83,89 m²	Wohnfläche	57,94 m²	Wohnfläche	88,38 m²	Wohnfläche	55,83 m²	Wohnfläche	57,21 m²	Wohnfläche
3	Zimmer	2	Zimmer	3	Zimmer	2	Zimmer	2	Zimmer
Nein	Balkon	Nein	Balkon	Ja	Balkon	Ja	Balkon	Ja	Balkon
Vermietet	Ja	Verkauft		Vermietet	Ja	Vermietet	Ja	Verkauft	



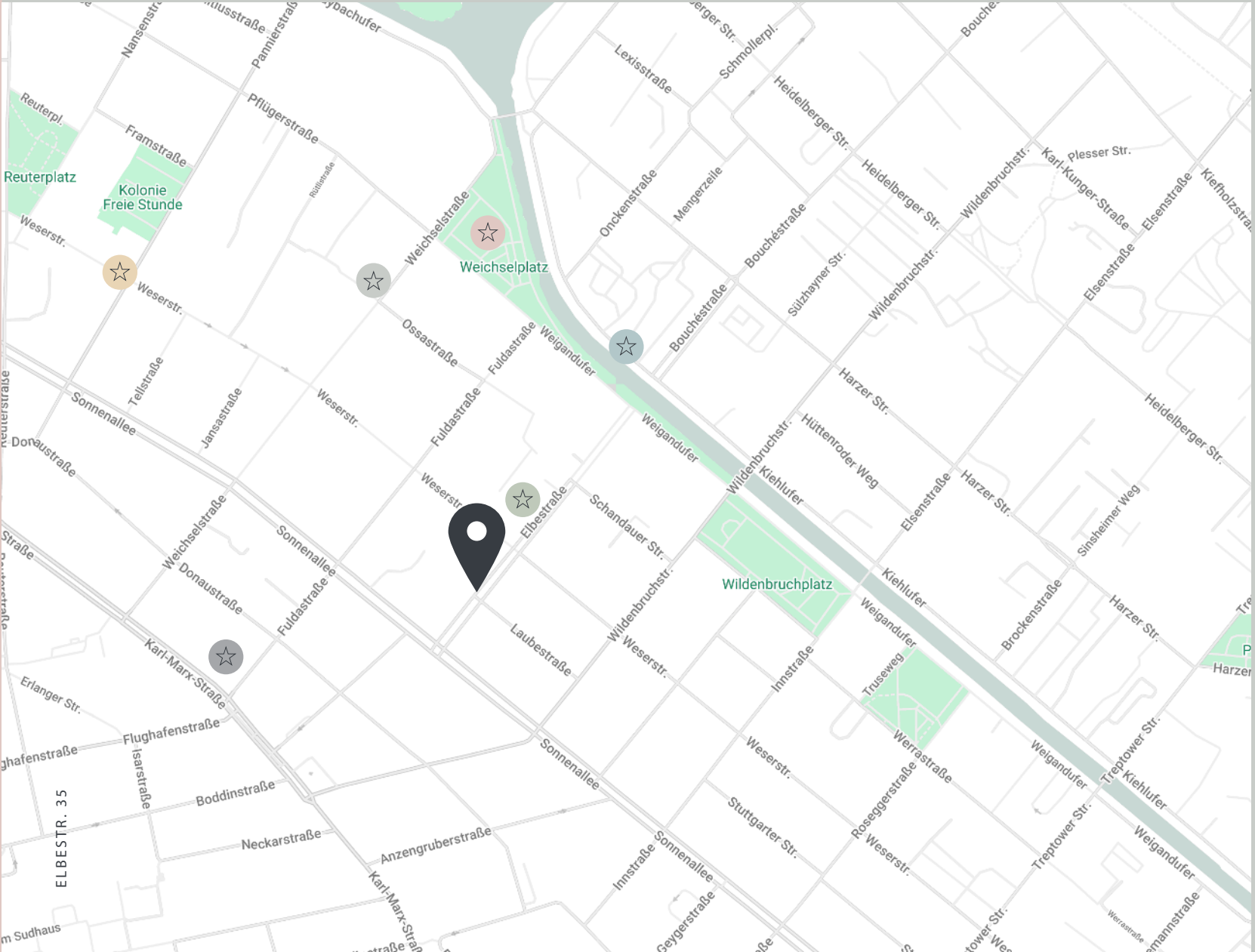
Die Elbestraße in Neukölln besticht durch ihren charmanten Altbau-Charakter und eine lebendige Nachbarschaft.

Die Elbestraße 35 liegt im charmanten Reuterkiez von Neukölln, einem der lebhaftesten und faszinierendsten Stadtteile Berlins. Diese begehrte Lage besticht durch eine harmonische Symbiose aus pulsierendem urbanen Leben und den malerischen Fassaden historischer Altbauten. Nur einen kurzen Spaziergang entfernt erstreckt sich das idyllische Weigandufer.

Die Umgebung ist ein wahres Paradies für Entdecker: Eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit zahlreichen U-Bahn- und Buslinien sorgt dafür, dass das Herz Berlins stets nur einen Katzensprung entfernt ist. Die lebendige Nachbarschaft pulsiert vor Leben und bietet eine Fülle an gemütlichen Cafés, exquisiten Restaurants, einzigartigen Boutiquen und kulturellen Highlights, die den Kiez zu einem beliebten Treffpunkt für Menschen jeden Alters machen.

Darüber hinaus genießen die Bewohner der Elbestraße eine erstklassige Infrastruktur: Schulen, Kindergärten und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sind bequem zu Fuß erreichbar. Diese gelungene Kombination aus urbanem Flair, kultureller Vielfalt und naturnahen Rückzugsorten macht die Elbestraße 35 zu einem idealen Ort für all jene, die das bunte Leben in Berlin in vollen Zügen erleben möchten.

Lage

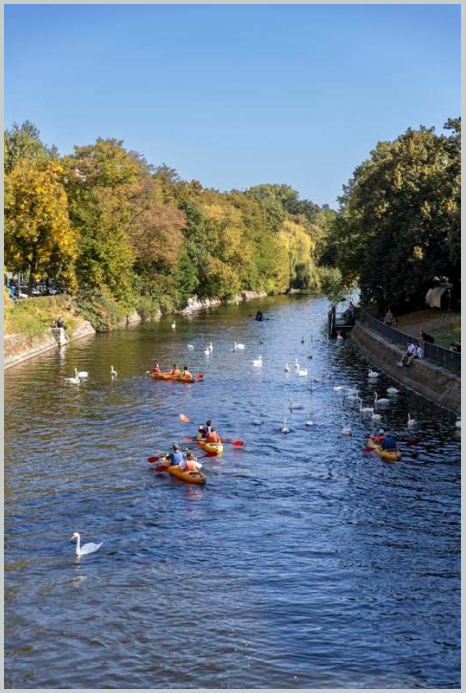


TIPPS

- Zum Frühstück ins Venue Breakfast
- Flanieren am Weigandufer
- Zum Lunch zu Oliveto
- Auf eine Partie Tischtennis zum Weichselplatz
- Movienight im Cineplex
- Feierabend Drink im Nathanja & Heinrich

Lage









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.

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, Haftungsausschluss 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.

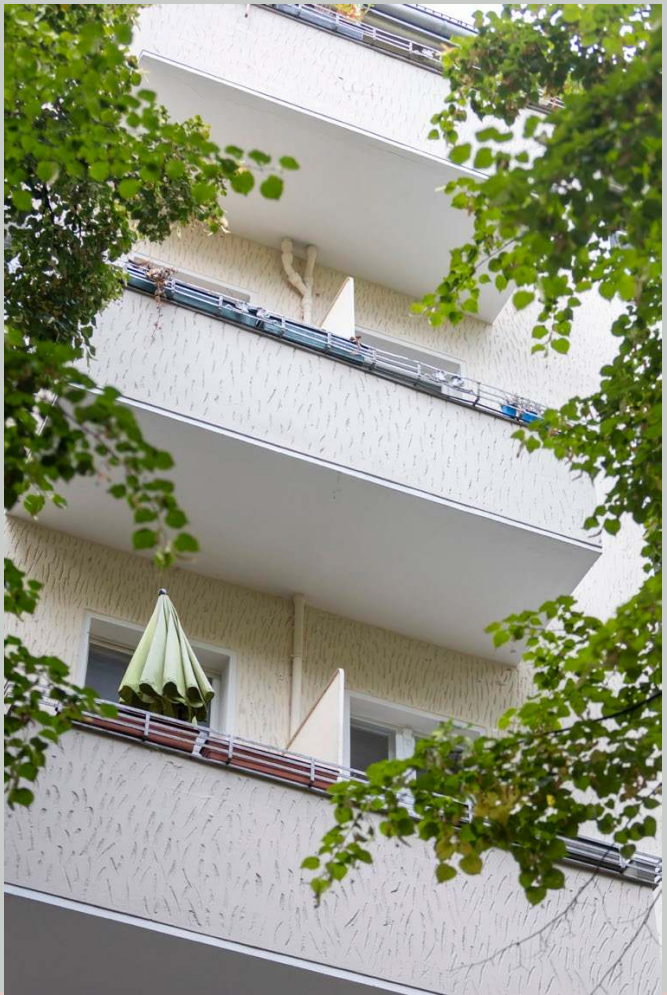
§9 Keine weiteren Vereinbarungen
Der Auftraggeber bestätigt, dass sonstige stillschweigende oder mündliche Nebenabreden über das Exposé , den Maklervertrag und diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen hinaus nicht getroffen wurden.

§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.

Kontakt

CAVI Real Estate GmbH
Kaiserdamm 16 · 14057 Berlin
T +49 30 25469202 · F +49 30 25469203
M: kaufen@cavirealestate.de
www.cavirealestate.de



DISCLAIMER

Alle abgebildeten Visualisierungen, Grundrisse, Größen sowie weitere Angaben geben lediglich einen vorläufigen Planungs- und Entwurfsstand wieder. Umsetzungsbeispiele können z. B. Sonderwünsche enthalten. Änderungen jeglicher Art bleiben vorbehalten. Sämtliche Angaben in Text und Bild dienen ausschließlich der Vorabinformation und stellen weder ein vertragliches Angebot noch die Zusicherung von