CAVI
REAL ESTATE



Fuldastr. 33 - Berlin - Neukölln

Direkt am Weigandufer - Altbau im Reuterkiez!

Fakten



FULDASTR. 33

Fuldastr. 33,
12045 Berlin-Neukölln

34
Einheiten

ca. 31-75 m²
Wohnfläche

ab 3.749 €
Preis / m2

ab 119.000 €
Kaufpreis zzgl. Provision 3,57%

-> Altbau mit Wasserblick direkt am Weigandufer

-> Klassische Altbaudetails wie hohe Decken, Stuck und Dielen

-> Wohnen inmitten kultureller und gastronomischer Vielfalt

-> Attraktiv geschnittene Wohnungsgrößen von 1-2 Zimmern

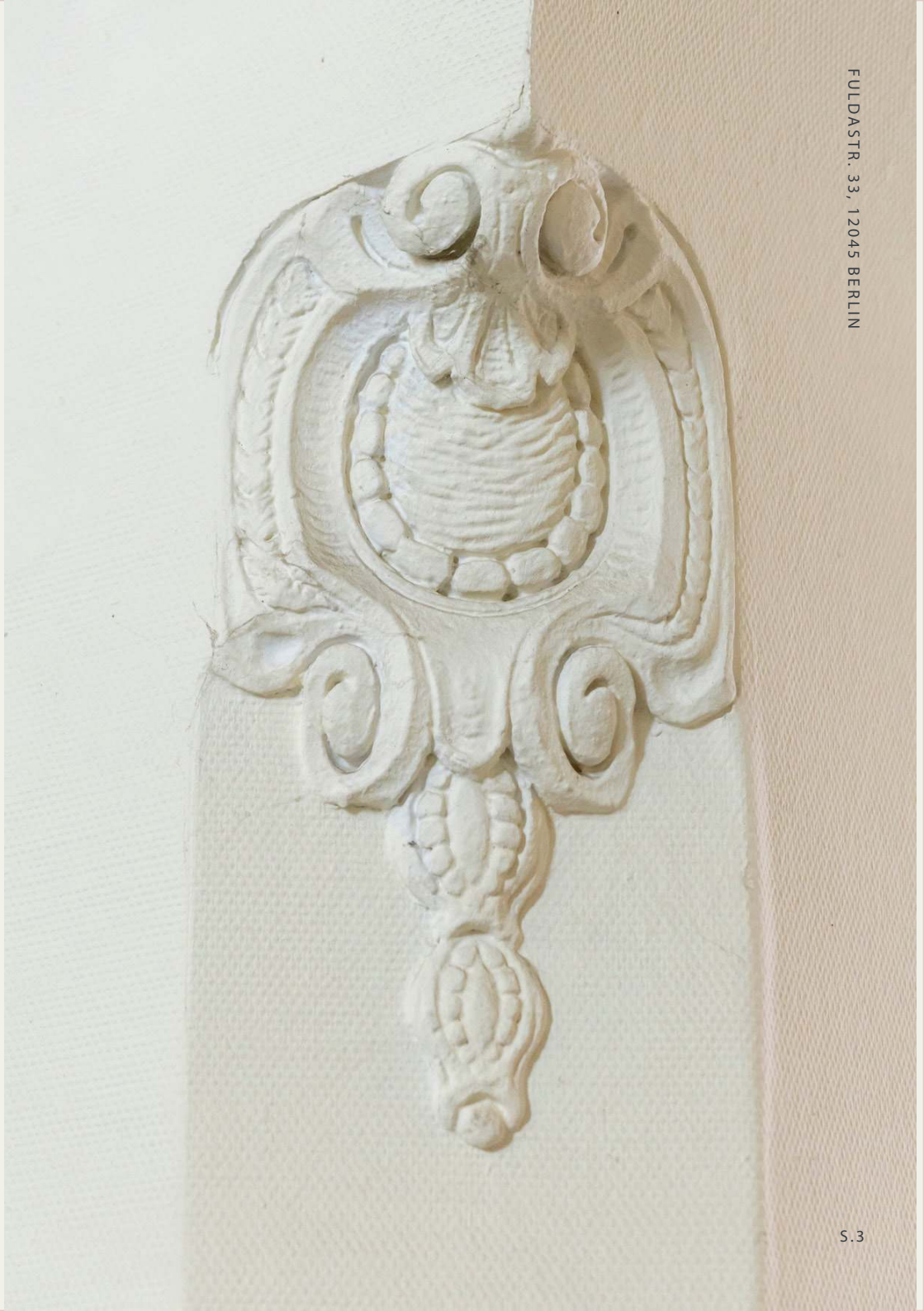
-> Wohnungen für Eigennutzer und Kapitalanleger

Objekt

„Der Altbau im Reuterkiez verkörpert mit hohen Decken und Stuck den zeitlosen Charme vergangener Epochen.“

In bester Lage des Reuterkiezes, nur einen Steinwurf vom Weigandufer entfernt, befindet sich dieses attraktive Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1900. Aus Vorderhaus, Seitenflügel und Gartenhaus bestehend, beherbergt dieser charmante Altbau insgesamt 33 Wohnungen sowie eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss.
Die gemütlichen 1-bis 2-Zimmer Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 31-71 Quadratmetern verfügen über funktionale Grundrisse mit optimaler Raumaufteilung. Große Fenster durchfluten die Räume mit Tageslicht und sorgen für eine einladende Wohnatmosphäre. Zudem profitieren die Etagenwohnungen im Vorderhaus jeweils von einem Balkon mit südöstlicher Ausrichtung.
Die Heizung und Warmwasserversorgung erfolgt mittels Gasetagenheizungen.
Dieses Objekt eignet sich sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer, die in einem vielfältigen Viertel wohnen möchten. Hier verschmilzt urbaner Lebensstil mit einem hohen Maß an Lebensqualität – eine hervorragende Investition in die Zukunft!

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





Der Reuterkiez, wo kreative Konzepte und kulturelle Diversität auf harmonische Weise zusammenfließen.

Objekt



Objekt

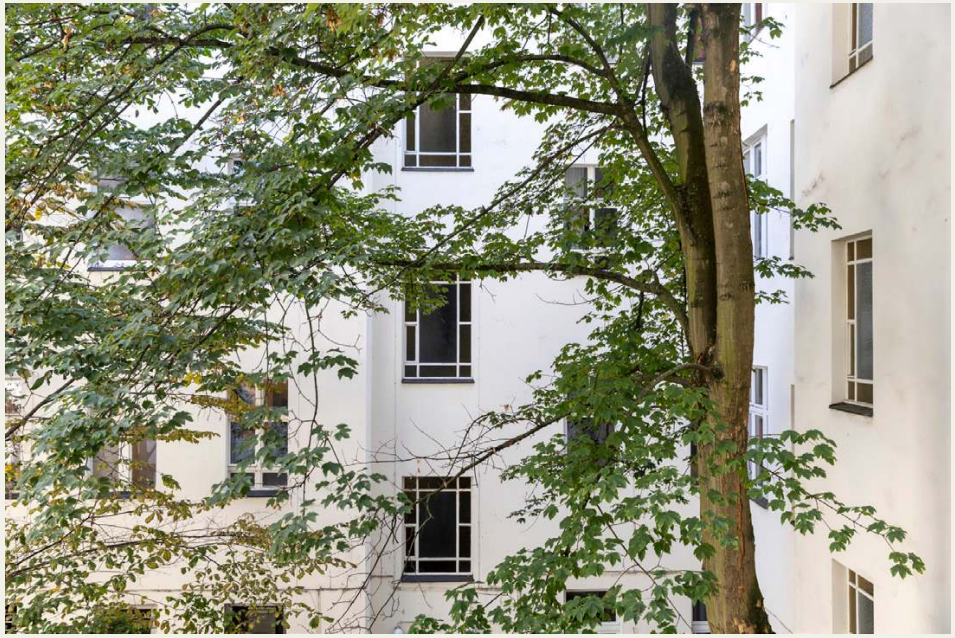






Objekt







Objekt



Wohnungsliste

EINHEIT	GRÖSSE	ZIMMER	LAGE	BALKON	STATUS	N. MIETE	N. MIETE/QM	PREIS/QM	KAUFPREIS
● WE 01	ca. 31,74 m2	1	QG EG rechts	Nein	vermietet	97,60 EUR	3,07 EUR	3.749 EUR	119.000 EUR*
● WE 02	ca. 37,23 m²	1	QG EG links	Nein	leer				Verkauft
● WE 03	ca. 30,79 m²	1	SF EG rechts	Nein	vermietet**	334,29 EUR	10,86 EUR	4.190 EUR	129.000 EUR*
● WE 04	ca. 31,64 m²	1	SF EG links	Nein	vermietet**	274,95 EUR	8,69 EUR	4267EUR	135.000 EUR*
● WE 05	ca. 64,25 m2	2	VH EG links	Nein	vermietet	449,43 EUR	7,00 EUR	3.875 EUR	249.000 EUR*
● WE 06	ca. 32,88 m2	1	QG 01. OG rechts	Nein	vermietet**				Verkauft
● WE 07	ca. 38,92 m2	1	QG 01. OG links	Nein	vermietet				Verkauft
● WE 08	ca. 32,28 m2	1	SF 01. OG rechts	Nein	leer ab 04/25				Verkauft
● WE 09	ca. 32,33 m2	1	SF 01. OG links	Nein	vermietet**				Verkauft
● WE 10	ca. 59,90 m2	2	VH 01. OG rechts	Ja	vermietet				Verkauft
● WE 11	ca. 42,42 m2	1	VH 01. OG mitte	Ja	vermietet				Verkauft
● WE 12	ca. 56,24 m2	2	VH 01. OG links	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. 34,27 m2	1	QG 02. OG rechts	Nein	vermietet**	325,57 EUR	9,50 EUR	4.873 EUR	167.000 EUR*
● WE 14	ca. 40,45 m²	1	QG 02. OG links	Nein	vermietet**				Verkauft
● WE 15	ca. 33,46 m²	1	SF 02. OG rechts	Nein	vermietet	317,87 EUR	9,50 EUR	4.154 EUR	139.000 EUR*
● WE 16	ca. 33,72 m²	1	SF 02. OG links	Nein	vermietet**	320,84 EUR	9,51 EUR	4.626 EUR	156.000 EUR*
● WE 17	ca. 60,63 m2	2	VH 02. OG rechts	Ja	vermietet	272,21 EUR	4,49 EUR	4.371 EUR	265.000 EUR*
● WE 18	ca. 42,81 m2	1	VH 02. OG mitte	Ja	vermietet**				Verkauft
● WE 19	ca. 57,66 m2	2	VH 02. OG links	Ja	vermietet**				Verkauft
● WE 20	ca. 34,76 m2	1	QG 03. OG rechts	Nein	vermietet				Verkauft
● WE 21	ca. 40,48 m2	1	QG 03. OG links	Nein	vermietet	291,05 EUR	7,19 EUR	3.928 EUR	159.000 EUR*
● WE 22	ca. 33,63 m2	1	SF 03. OG rechts	Nein	vermietet	283,16 EUR	8,42 EUR	4.133 EUR	139.000 EUR*
● WE 23	ca. 34,04 m2	1	SF 03. OG links	Nein	vermietet				Verkauft
● WE 24	ca. 60,98 m2	2	VH 03. OG rechts	Ja	vermietet	392,10 EUR	6,43 EUR	4.411 EUR	269.000 EUR*

* 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 25	ca. 42,97 m2	1	VH 03. OG mitte	Ja	vermietet				Verkauft
● WE 26	ca. 58,32 m²	2	VH 03. OG links	Ja	vermietet	318,43 EUR	5,46 EUR	4.270 EUR	249.000 EUR*
● WE 27	ca. 34,58 m²	1	QG 04. OG rechts	Nein	vermietet				Verkauft
● WE 28	ca. 40,38 m²	1	QG 04. OG links	Nein	vermietet**	314,40 EUR	7,79 EUR	4.557 EUR	184.000 EUR*
● WE 29	ca. 33,65 m2	1	SF 04. OG rechts	Nein	leer				Verkauft
● WE 30	ca. 34,09 m2	1	SF 04. OG links	Nein	vermietet**	315,74 EUR	9,26 EUR	4.576 EUR	156.000 EUR*
● WE 31	ca. 61,21 m2	2	VH 04. OG rechts	Ja	vermietet	491,97 EUR	8,04 EUR	4.329 EUR	265.000 EUR*
● WE 32	ca. 40,52 m2	1	VH 04. OG mitte	Ja	vermietet				Verkauft
● WE 33	ca. 58,28 m2	2	VH 04. OG links	Ja	vermietet				Verkauft
● TE 01	ca. 75,46 m2	3	VH EG rechts	Nein	vermietet				Verkauft

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

Grundriss EG



WE 01	
31,74 m²	Wohnfläche
1	Zimmer
Nein	Balkon
Vermietet	Ja

WE 02	
31,23 m²	Wohnfläche
1	Zimmer
Nein	Balkon
Verkauft	

WE 03	
30,79 m²	Wohnfläche
1	Zimmer
Nein	Ballkon
Vermietet	Ja*

WE 04	
31,64 m²	Wohnfläche
1	Zimmer
Nein	Balkon
Vermietet	Ja*

WE 05	
64,25 m²	Wohnfläche
2	Zimmer
Nein	Balkon
Vermietet	Ja

TE 01	
75,76 m²	Wohnfläche
3	Zimmer
Nein	Balkon
Verkauft	

Grundriss 01. OG



WE 06		WE 07		WE 08		WE 09		WE 10		WE 11		WE 12	
32,88 m²	Wohnfläche	38,92 m²	Wohnfläche	32,28 m²	Wohnfläche	32,33 m²	Wohnfläche	59,90 m²	Wohnfläche	42,42 m²	Wohnfläche	56,24 m²	Wohnfläche
1	Zimmer	1	Zimmer	1	Zimmer	1	Zimmer	2	Zimmer	1	Zimmer	2	Zimmer
Nein	Balkon	Nein	Balkon	Nein	Balkon	Nein	Balkon	Ja	Balkon	Nein	Balkon	Nein	Balkon
Verkauft		Verkauft		Verkauft		Verkauft		Verkauft		Verkauft		Verkauft	

Grundriss 02. OG



WE 13	
34,27 m²	Wohnfläche
1	Zimmer
Nein	Balkon
Vermietet	Ja*

WE 14	
40,45 m²	Wohnfläche
1	Zimmer
Nein	Balkon
Verkauft	

WE 15	
33,46 m²	Wohnfläche
1	Zimmer
Nein	Balkon
Vermietet	Ja

WE 16	
33,72 m²	Wohnfläche
1	Zimmer
Nein	Balkon
Vermietet	Ja*

WE 17	
60,63 m²	Wohnfläche
2	Zimmer
Ja	Balkon
Vermietet	Ja

WE 18	
42,81 m²	Wohnfläche
1	Zimmer
Ja	Balkon
Verkauft	

WE 19	
57,66 m²	Wohnfläche
2	Zimmer
Ja	Balkon
Verkauft	

Grundriss 03. OG



WE 20		WE 21		WE 22		WE 23		WE 24		WE 25		WE 26	
34,76 m²	Wohnfläche	40,48 m²	Wohnfläche	33,63 m²	Wohnfläche	34,04 m²	Wohnfläche	60,98 m²	Wohnfläche	42,97 m²	Wohnfläche	58,32 m²	Wohnfläche
1	Zimmer	1	Zimmer	1	Zimmer	1	Zimmer	2	Zimmer	1	Zimmer	2	Zimmer
Nein	Balkon	Nein	Balkon	Nein	Balkon	Nein	Balkon	Ja	Balkon	Ja	Balkon	Ja	Balkon
Verkauft		Vermietet	Ja	Vermietet	Ja	Verkauft		Vermietet	Ja	Verkauft		Vermietet	Ja

Grundriss 04. OG



WE 27		WE 28		WE 29		WE 30		WE 31		WE 32		WE 33	
34,58 m²	Wohnfläche	40,38 m²	Wohnfläche	33,65 m²	Wohnfläche	34,09 m²	Wohnfläche	61,21 m²	Wohnfläche	40,52 m²	Wohnfläche	58,28 m²	Wohnfläche
1	Zimmer	1	Zimmer	1	Zimmer	1	Zimmer	2	Zimmer	1	Zimmer	2	Zimmer
Nein	Balkon	Nein	Balkon	Nein	Balkon	Nein	Balkon	Ja	Balkon	Ja	Balkon	Ja	Balkon
Verkauft		Vermietet	Ja*	Verkauft		Vermietet	Ja*	Vermietet	Ja	Verkauft		Verkauft	

Lage



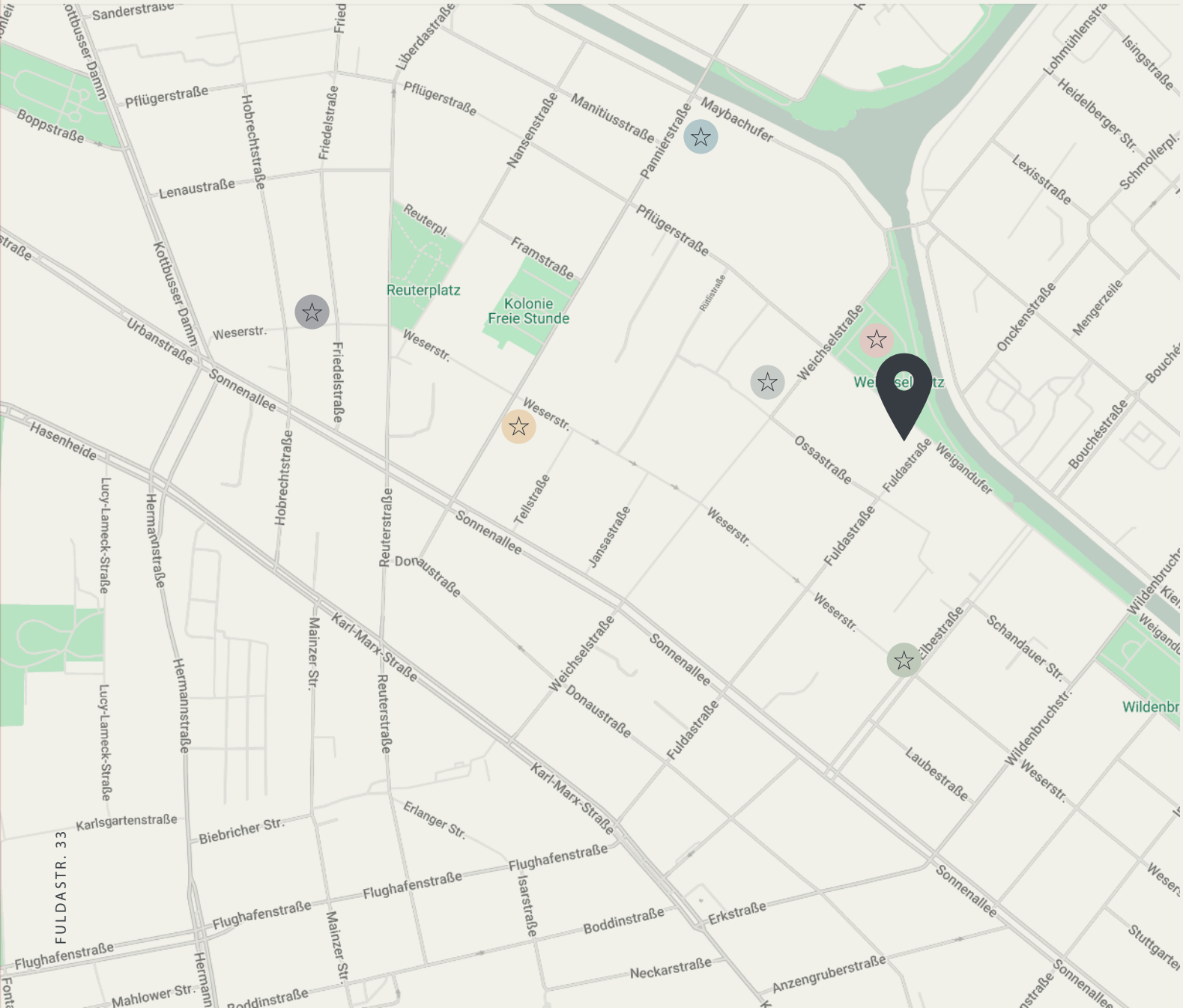
„Umgeben von bunten Fassaden und einladenden Cafés strahlt diese Straße eine angenehme Atmosphäre aus.“

Im lebhaften Reuterkiez, wo urbanes Leben und kreative Vielfalt aufeinandertreffen, befindet sich die Fuldastraße 33 – ein Ort, der den Charme Neuköllns verkörpert. Umgeben von bunten Fassaden und einladenden Cafés strahlt diese Straße eine angenehme Atmosphäre aus. Hier treffen alteingesessene Berliner auf junge Kreative, die das Viertel mit frischen Ideen bereichern.

Die Fuldastraße ist gesäumt von historischen Altbauten, deren Balkone und Stuckverzierungen Geschichten aus vergangenen Zeiten erzählen. In der Nähe finden sich zahlreiche kleine Boutiquen und Galerien, die das künstlerische Flair des Kiezes unterstreichen. Der Duft von frisch gebrühtem Kaffee und internationalen Köstlichkeiten zieht durch die Luft und lädt zum Verweilen ein.

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist ausgezeichnet, sodass man schnell in andere Teile Berlins gelangt. Die Fuldastraße 33 ist nicht nur eine Adresse, sondern ein Ort, an dem Vielfalt und Gemeinschaft harmonisch zusammenkommen.

Lage



- Zum Frühstück ins Venue Breakfast
- Zum Shopping zu The Good Store
- Zum Lunch zu Oliveto
- Auf eine Partie Tischtennis zum Weichselplatz
- Unterhaltung im Theater im Keller
- Feierabend Drink im Nathanja & Heinrich

FULDASTR. 33, 12045 BERLIN

FULDASTR. 33

Lage





FULDASTR. 33, 12045 BERLIN



FULDASTR. 33



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