CAVI
REAL ESTATE



Lausitzer Straße 45
10999 - Berlin Kreuzberg

Zwischen Landwehrkanal und Görlitzer Park - Altbau in Kreuzberg



Lausitzer Straße 45 - Berlin - Kreuzberg

18
Einheiten

ca. 31-94 m²
Wohnfläche

ab 4.014 €
Preis / m²

ab 129.000 €
Kaufpreis*

- → Gefragte Kiezlage im beliebten Kreuzberg SO36
- → Helle Wohnungen: Westausrichtung im Vorderhaus, sonnige Südlage zum Hof
- → Attraktive Wohnungsgrößen
- → Lebendige Nachbarschaft mit zahlreichen Cafés, Restaurants und Bars
- → Hohe Lebensqualität durch Nähe zum Wasser, Görlitzer Park und attraktivem kulturellem Angebot

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

Altbauklassiker, geprägt von Streetart, grünen Innenhöfen und Kiezkultur

Das um 1918 errichtete, voll unterkellerte Mehrfamilienhaus in der Lausitzer Straße 45 in Berlin-Kreuzberg präsentiert sich als gepflegtes Wohngebäude mit klassischem Berliner Altbaucharme. Es erstreckt sich über vier Etagen und umfasst 18 Wohneinheiten, die sich auf ein Vorderhaus und ein Hinterhaus verteilen.

Die 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen verfügen über Wohnflächen zwischen ca. 31 qm und 94 qm und überzeugen durch funktionale Grundrisse, hohe Decken und ein helles Wohnambiente.

Der typische Altbaustil verleiht dem Gebäude eine zeitlose Ausstrahlung. Balkone sind nicht vorhanden, jedoch sorgt der begrünte Innenhof für eine ruhige, geschützte Wohnatmosphäre.

Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung, die mit Erdgas schwer betrieben wird; die Warmwasserversorgung wird ebenfalls über dieses System sichergestellt.

Die grundbuchliche Aufteilung des Hauses erfolgte im November 2017.

Das Objekt liegt im Milieuschutzgebiet Luisenstadt.



Kiezleben vorn – Hofidylle hinten

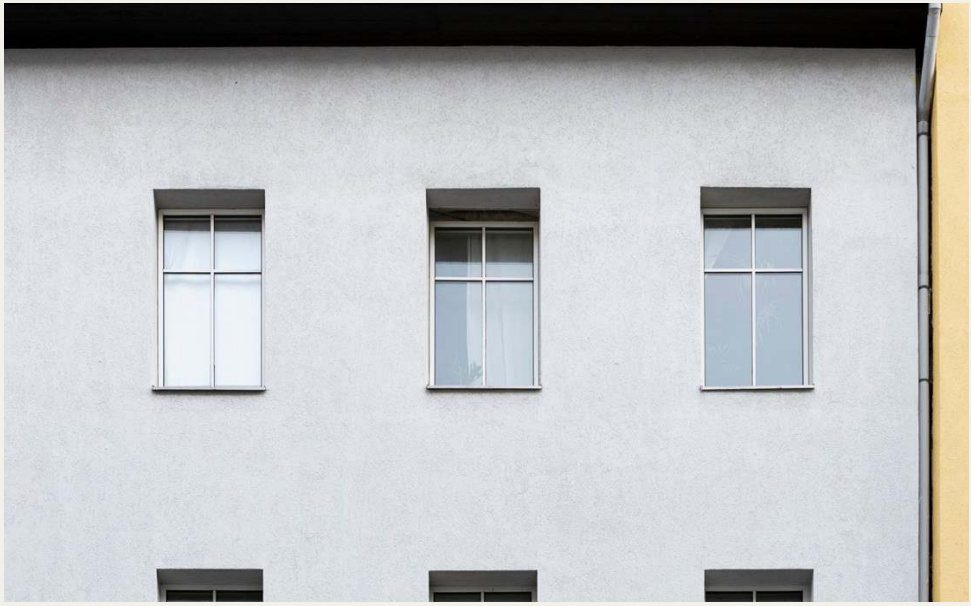
Objekt

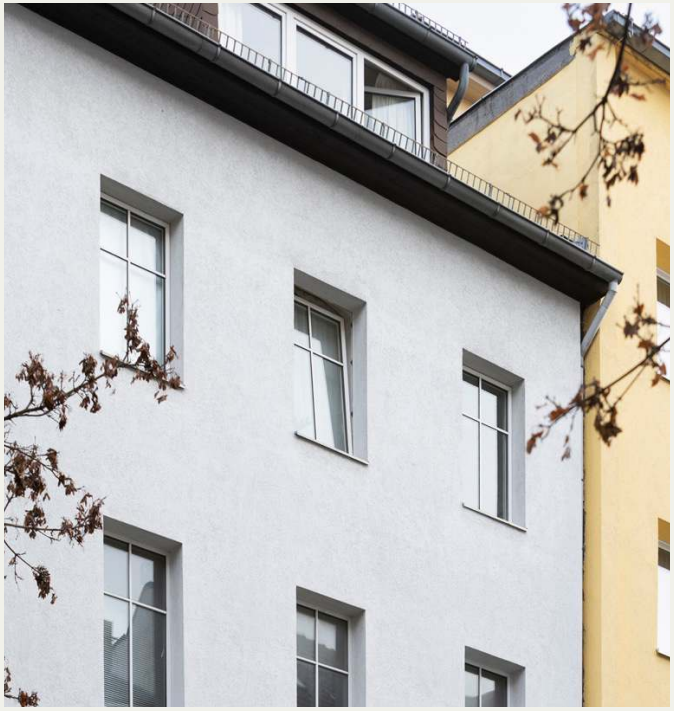
Umgeben von buntem Kiezleben, Altbauarchitektur und kultureller Vielfalt zeigt Kreuzberg seinen unverwechselbaren und authentischen Charakter.



Objekt







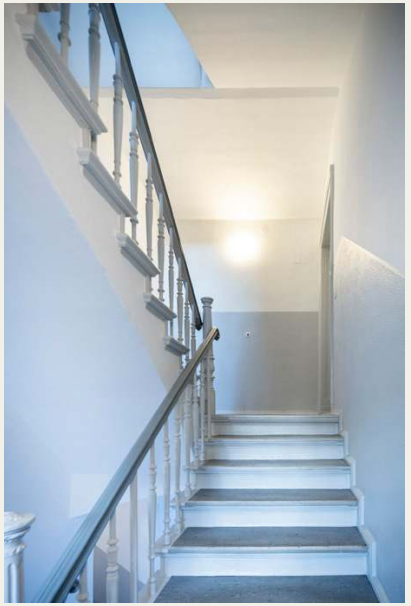


Objekt









Wohnungsliste

EINHEIT	GRÖSSE	ZIMMER	LAGE	BALKON	STATUS	N. MIETE	N. MIETE/QM	PREIS/QM	KAUFPREIS
• **WE 01**	ca. 73,71 m²	3	VH EG li.	Nein	Vermietet**	-	-	-	Verkauft
• **WE 02**	ca. 54,27 m²	2	VH EG re.	Nein	Leer	-	-	-	Verkauft
• **WE 03**	ca. 71,79 m²	3	VH 1.OG li.	Nein	Vermietet	-	-	-	Verkauft
• **WE 04**	ca. 93,59 m²	3	VH 1.OG re.	Nein	Vermietet	461,74 €	4,93 €	4.555 EUR	419.000 EUR*
• **WE 05**	ca. 73,35 m²	3	VH 2.OG li.	Nein	Vermietet	554,63 €	7,56 €	4.540 EUR	333.000 EUR*
• **WE 06**	ca.94,97 m²	3	VH 2.OG re.	Nein	Vermietet	571,55 €	6,02 €	4.549 EUR	432.000 EUR*
• **WE 07**	ca. 73,35 m²	3	VH 3.OG li.	Nein	Vermietet	501,61 €	6,84 €	4.526 EUR	332.000 EUR*
• **WE 08**	ca. 94,96 m²	3	VH 3.OG re.	Nein	Vermietet	-	-	-	Verkauft
• **WE 09**	ca. 76,92 m²	3	VH 4.OG li.	Nein	Vermietet				Verkauft
• **WE 10**	ca. 85,21 m²	3	VH 4.OG re.	Nein	Vermietet**	-	-	-	Verkauft
• **WE 11**	ca. 31,92 m²	1	Sflg. EG li.	Nein	Vermietet	-	-	-	Verkauft
• **WE 12**	ca. 38,55 m²	1	Sflg. EG re.	Nein	Vermietet	340,80 €	8,84 EUR	4.384 EUR	169.000 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 13**	ca. 32,63 m²	1	Sflg. 1.OG li.	Nein	Vermietet**	-	-	-	Verkauft
• **WE 14**	ca. 39,54 m²	1	Sflg. 1.OG re.	Nein	Vermietet**	476,77 €	12,06 EUR	5.033 EUR	199.000 EUR*
• **WE 15**	ca. 32,63 m²	1	Sflg. 2.OG li.	Nein	Vermietet	229,57 €	7,04 EUR	4.260 EUR	139.000 EUR*
• **WE 16**	ca. 39,54 m²	1	Sflg. 2.OG re.	Nein	Vermietet**	753,54 €	19,06 EUR	5.210 EUR	206.000 EUR*
• **WE 17**	ca. 59,56 m²	2	Sflg. 3./4.OG li.	Nein	Vermietet**	-	-	-	Verkauft
• **WE 18**	ca. 73,05 m²	3	Sflg. 3./4. OG re.	Nein	Vermietet	541,65 €	7,41 EUR	4.517 EUR	330.000 EUR*

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

Grundrisse

EG



WE 01	
73,71 m²	Wohnfläche
3	Zimmer
Nein	Balkon
Verkauft	

WE 02	
54,27 m²	Wohnfläche
2	Zimmer
Nein	Balkon
Verkauft	

WE 11	
31,92 m²	Wohnfläche
1	Zimmer
Nein	Balkon
Verkauft	

WE 12	
38,55 m²	Wohnfläche
1	Zimmer
Nein	Balkon
Vermietet	Ja

Grundrisse

01. OG



WE 03	
71,79 m²	Wohnfläche
3	Zimmer
Nein	Balkon
Verkauft	

WE 04	
93,59 m²	Wohnfläche
3	Zimmer
Nein	Balkon
Vermietet	Ja

WE 13	
32,63 m²	Wohnfläche
1	Zimmer
Nein	Balkon
Verkauft	

WE 14	
39,54 m²	Wohnfläche
1	Zimmer
Nein	Balkon
Vermietet	Ja

Grundrisse

02. OG



WE 05	
73,35 m²	Wohnfläche
3	Zimmer
Nein	Balkon
Vermietet	Ja

WE 06	
94,97 m²	Wohnfläche
3	Zimmer
Nein	Balkon
Vermietet	Ja*

WE 15	
32,63 m²	Wohnfläche
1	Zimmer
Nein	Balkon
Vermietet	Ja*

WE 16	
39,54 m²	Wohnfläche
1	Zimmer
Nein	Balkon
Vermietet	Ja

Grundrisse

03. OG



WE 07	
73,35 m2	Wohnfläche
3	Zimmer
Nein	Balkon
Vermietet	Ja

WE 08	
94,96 m2	Wohnfläche
3	Zimmer
Nein	Balkon
Verkauft	

WE 17	
59,56 m²	Wohnfläche
2	Zimmer
Nein	Balkon
Verkauft	

WE 18	
73,05 m²	Wohnfläche
3	Zimmer
Nein	Balkon
Vermietet	Ja

Grundrisse

DG



WE 09	
76,92 m²	Wohnfläche
3	Zimmer
Nein	Balkon
Verkauft	

WE 10	
85,21m²	Wohnfläche
3	Zimmer
Nein	Balkon
Verkauft	

WE 17	
59,56 m²	Wohnfläche
2	Zimmer
Nein	Balkon
Vermietet	Ja

WE 18	
73,05 m²	Wohnfläche
3	Zimmer
Nein	Balkon
Vermietet	Ja



Hier treffen Spree, Görlitzer Park und Kiezflair aufeinander.

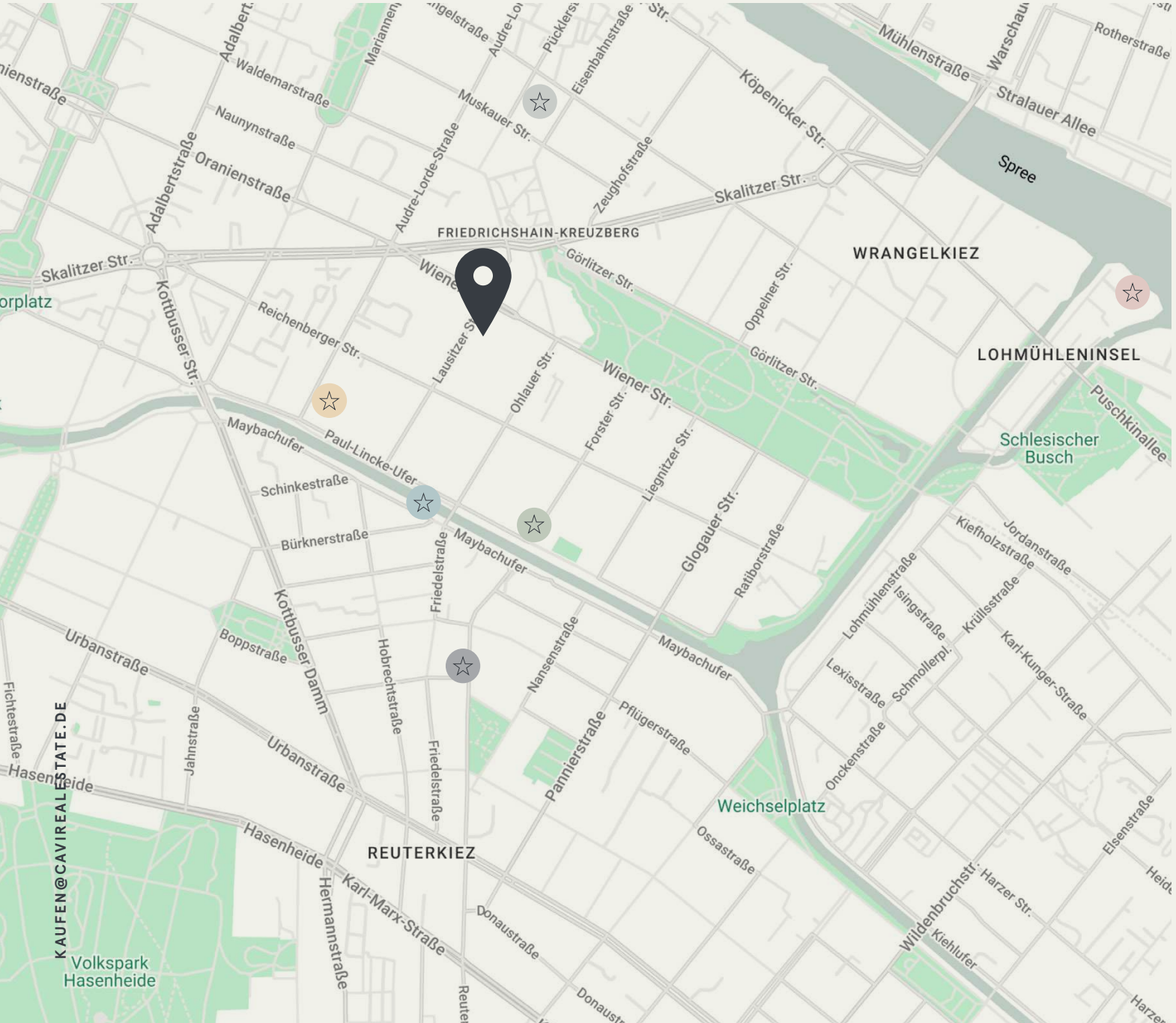
Kreuzberg steht für urbanes Wohnen mit kreativem Kiezgefühl, kultureller Vielfalt und einem unverwechselbar lebendigen Charakter. Der Bezirk zieht junge Menschen, Kreative und Zugezogene an und verbindet zentrale Lage mit offenem, unkonventionellem Lebensstil.

Der Görlitzer Park, das Spreeufer und der Landwehrkanal bieten Raum für Erholung im Grünen und am Wasser. Streetart, Cafés, Bars, Wochenmärkte und kleine unabhängige Läden prägen das typische Kreuzberger Lebensgefühl.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die U-Bahnstationen Schlesisches Tor und Görlitzer Bahnhof (U1/U3) sowie die Buslinien M29, 140 und 165/265 ermöglichen schnelle Wege in die Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kitas befinden sich in direkter Nähe.

So vereint die Lage der Lausitzer Straße 45 urbanes Kiezleben und ruhige Hinterhofatmosphäre, mitten in einem der charakterstärksten Bezirke Berlins.

Lage

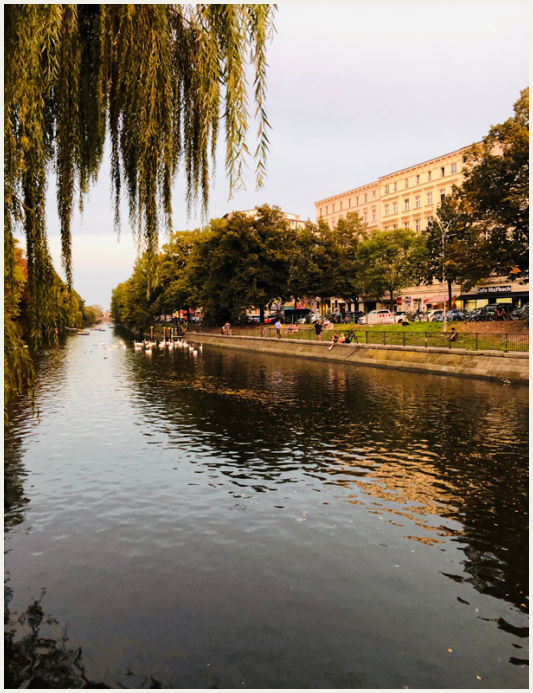


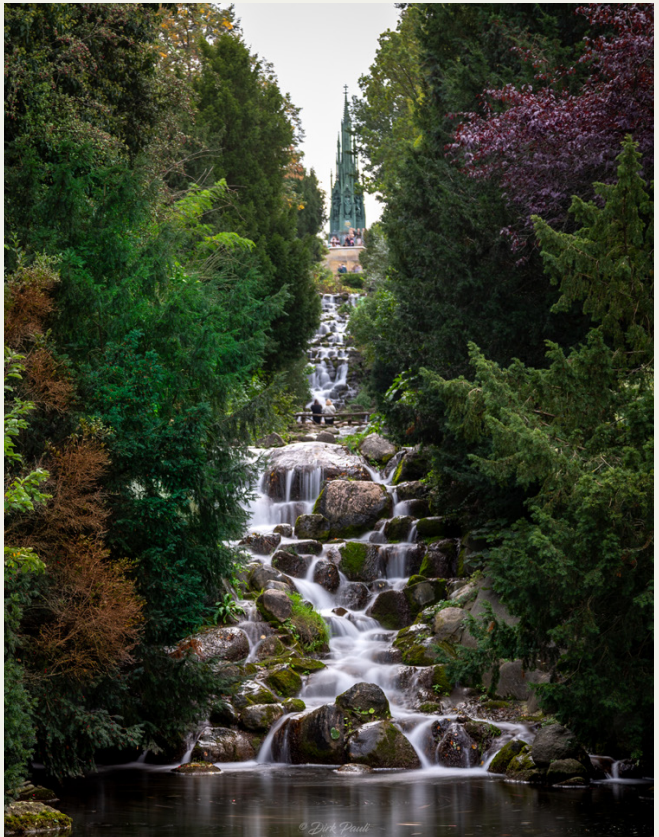
TIPPS

- Zum Frühstück ins La Maison
- Sonntagsspaziergang am Maybachufer
- Napoletanische Pizza im ZOLA
- Ausflug mit dem Kanu auf der Spree
- Drinks & Atmosphäre in der Truffle Pig Bar
- Stöbern und Genießen in der Markthalle 9.

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

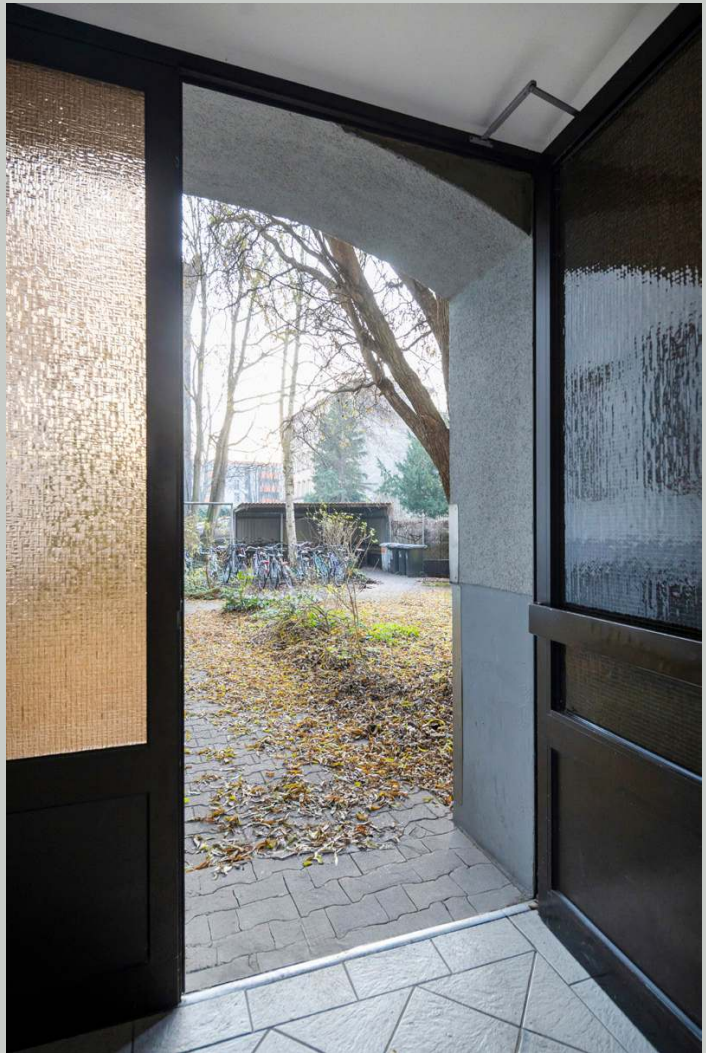
Im Verkehr mit Kaufleuten ist Berlin als Gerichtsstand vereinbart. Im Verkehr mit Verbrauchern ist kein Gerichtsstand vereinbart.

§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 Eigenschaften und Leistungen dar.