CAVI
REAL ESTATE



GABRIEL-MAX-STRASSE 8, 10245 BERLIN

Bestlage am Boxhagener Platz-
Altbau in Friedrichshain

Gabriel-Max-Straße 8,
10245 Berlin



Gabriel-Max-Straße 8
Berlin-Friedrichshain

7
Einheiten

ca. 33-117 m²
Wohnfläche

ab 3.538 €
Preis / m²

ab 149.000€
Kaufpreis*

- → Ruhige Lage mit hoher Wohnqualität, mitten im beliebten Kiez rund um den Boxhagener Platz.
- → Fußläufig zu Wochenmärkten und Grünflächen am Spreeufer.
- → Vielfältige Wohnungsgrößen.
- → Attraktive Perspektiven für Kapitalanleger.
- → Altbau von 1900 mit gepflegter Bausubstanz und Altbaucharme.

KAUFEN@CAVIREALESTATE.DE

Investieren mit Substanz: Kapitalanlage im Herzen von

Ein klassischer Altbau von 1900 mit gepflegter Bausubstanz erwartet Sie in der Gabriel-Max-Straße 8 – mitten im beliebten Kiez rund um den Boxhagener Platz in Friedrichshain, in ruhiger Lage mit hoher Wohnqualität.

Aktuell stehen 7 vermietete Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von ca. 33–117 m2, 1–4 Zimmer, zum Verkauf. Die Einheiten unterliegen einer Sperrfrist für Eigenbedarf und eignen sich ausschließlich als Kapitalanlage für Anleger, die in einer gefragten Lage von attraktiven Perspektiven profitieren möchten.
Kurze Wege prägen die Umgebung: Der Wochenmarkt sowie die Grünflächen am Spreeufer sind fußläufig erreichbar, ein Plus an Lebensqualität in diesem lebendigen, grünen Kiez.

Geheizt wird über Etagenheizungen (Erdgas) mit Heizkörpern, die Warmwasserbereitung erfolgt ebenfalls dezentral. Wesentlicher Energieträger für Heizung und Warmwasser ist Erdgas.

Zudem befindet sich die Liegenschaft im Milieuschutzgebiet Boxhagener Platz. Die grundbuchliche Aufteilung des Hauses erfolgte im Dezember 2011.

* Die Gebäudefassade wird derzeit renoviert und soll bis Ende Oktober 2026 fertiggestellt sein.



Objekt



Zwischen Frankfurter Allee und Boxhagener Platz, mitten in einer der gefragtesten Nachbarschaften Friedrichshains, vereint die Gabriel-Max Straße ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen ins Zentrum.

KAUFEN@CAVIREALESTATE.DE

Objekt





Objekt



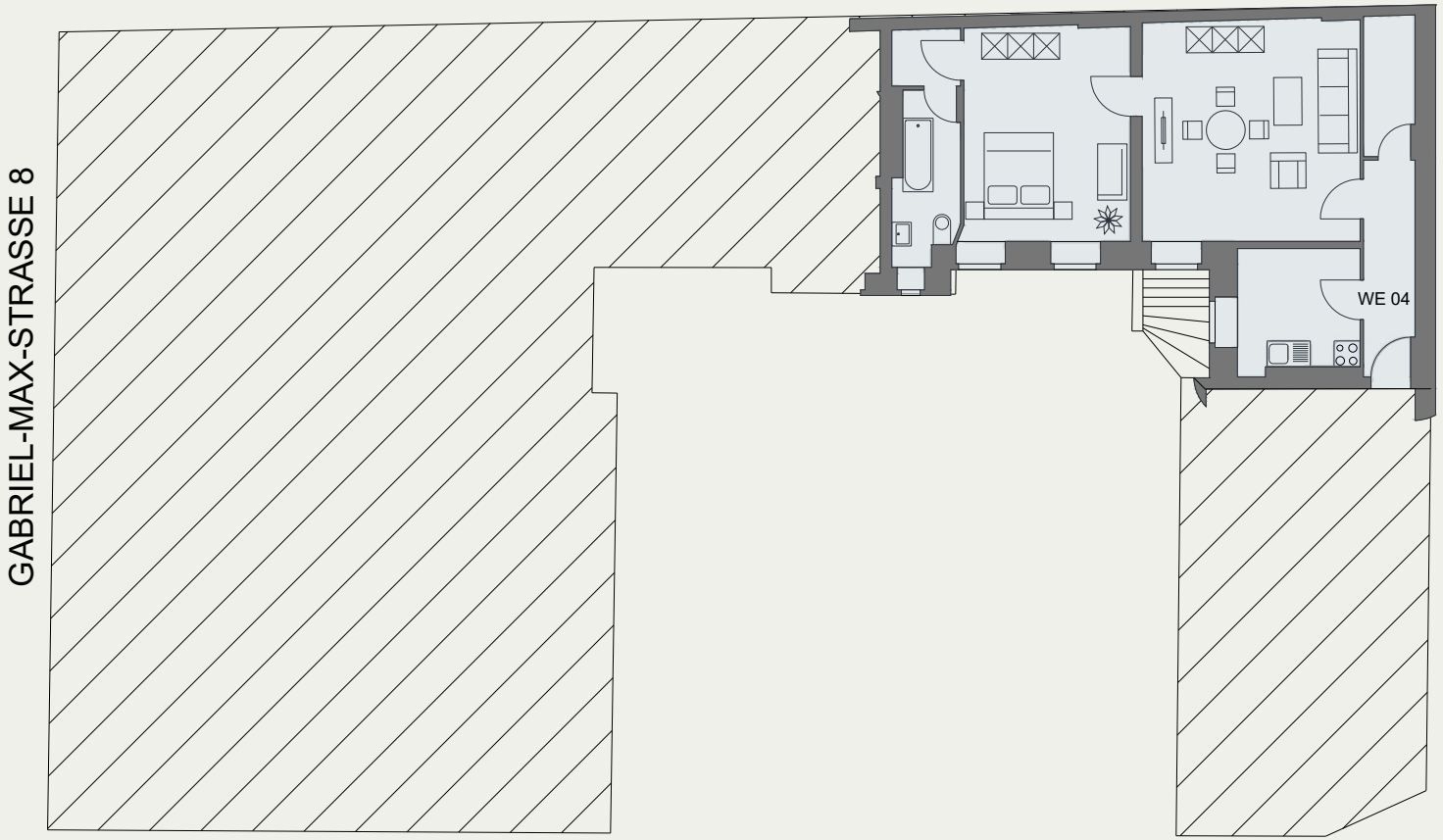
Wohnungsliste

EINHEIT	GRÖSSE	ZIMMER	LAGE	BALKON	STATUS	N. MIETE	N. MIETE/QM	PREIS/QM	KAUFPREIS
• **WE 04**	ca. 70,36 m²	2	HH EG links	Nein	Vermietet	472,21 EUR	6,71 EUR	3.538 EUR	249.000 EUR*
• **WE 13**	ca. 33,07 m²	1	HH 2. OG rechts	Nein	Vermietet	319,41 EUR	9,66 EUR	4.505 EUR	149.000 EUR*
• **WE 16**	ca. 56,19 m²	2	VH 3. OG Mitte	Ja	Vermietet	407,94 EUR	7,26 EUR	4.342 EUR	244.000 EUR*
• **WE 17**	ca. 117,27 m²	4	VH 3 & 4.OG links	Ja	Vermietet	735,78 EUR	6,27 EUR	4.050 EUR	475.000 EUR*
• **WE 20**	ca. 85,44 m²	2	VH 4. OG rechts	Ja	Vermietet	661,53 EUR	7,74 EUR	4.084 EUR	349.000 EUR*
• **WE 21**	ca. 55,91 m²	2	VH 4. OG Mitte	Ja	Vermietet	286,38 EUR	5,12 EUR	4.185 EUR	234.000 EUR*
• **WE 23**	ca. 73,26 m²	2	HH 4. OG links	Nein	Vermietet	487,97 EUR	6,66 EUR	3.808 EUR	279.000 EUR*

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

Grundrisse

EG

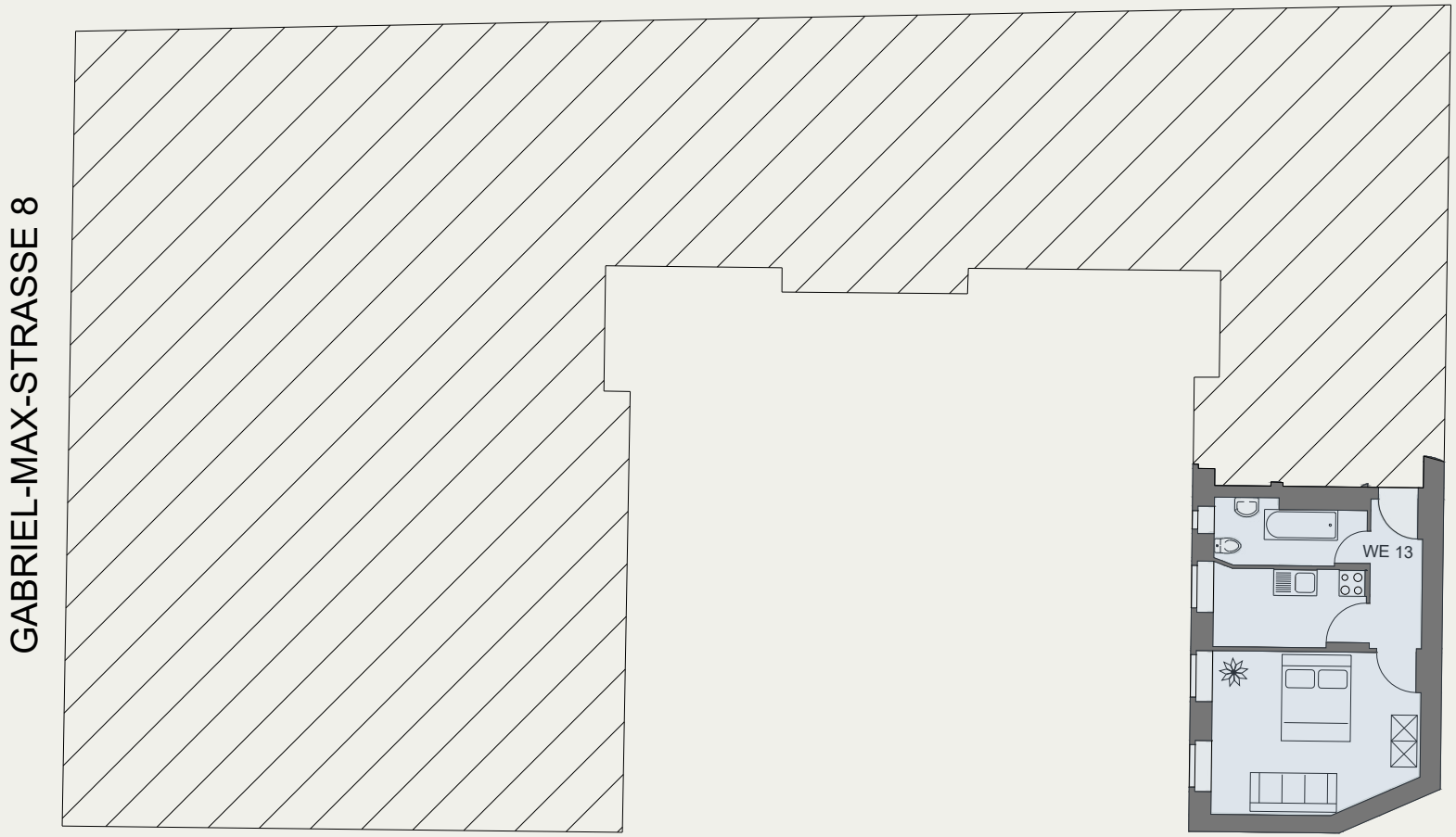


WE 04

70,36 m2	Wohnfläche
2	Zimmer
Nein	Balkon
Vermietet	Ja

Grundrisse

02. OG



WE 13

33,07 m2	Wohnfläche
1	Zimmer
Ja	Balkon
Vermietet	Ja

Grundrisse
03. OG



WE 16	
56,91 m2	Wohnfläche
2	Zimmer
Ja	Balkon

WE 17	
117,27 m2	Wohnfläche
4	Zimmer
Ja	Balkon

WE 21	
85,44 m2	Wohnfläche
2	Zimmer
Ja	Balkon

Grundrisse
04. OG



WE 17	
117,27 m2	Wohnfläche
4	Zimmer
Ja	Balkon

WE 20	
85,44 m2	Wohnfläche
2	Zimmer
Ja	Balkon

WE 21	
55,91 m2	Wohnfläche
2	Zimmer
Ja	Balkon

WE 23	
73,26 m2	Wohnfläche
2	Zimmer
Ja	Balkon



Leben im grünen Herzen von Friedrichshain

Friedrichshain zählt zu den beliebtesten und lebendigsten Vierteln Berlins, geprägt von historischer Bausubstanz, einer bunten Mischung an Bewohnern und einem dichten Netz an kleinen Cafés, Läden und Grünflächen. Wer hier wohnt, schätzt die Nähe zur Spree ebenso wie das urbane Flair rund um den Boxhagener Platz.

Die Gabriel-Max-Straße 8 liegt zentral in diesem gefragten Kiez, nur wenige Gehminuten vom Boxhagener Platz entfernt. Samstags lockt dort der Wochenmarkt mit regionalen Produkten, während die umliegenden Straßen mit inhabergeführten Geschäften, Restaurants und Bars für Abwechslung sorgen. Das nahe Spreeufer lädt zu Spaziergängen ein, und auch der Volkspark Friedrichshain mit seinen weitläufigen Grünanlagen ist schnell erreicht. Zugleich profitiert die Umgebung von einer soliden Infrastruktur mit Kitas, Schulen und Ärzten, die den Alltag der Bewohner erleichtert. Auch kulturelle Einrichtungen wie Kinos, Theater und Galerien liegen in unmittelbarer Nähe und tragen zur hohen Lebensqualität im Kiez bei.

Verkehrstechnisch profitiert die Lage von der Nähe zum Bahnhof Warschauer Straße und zum Ostkreuz, zwei der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte Berlins. Von dort aus sind die Innenstadt sowie umliegende Bezirke über U-Bahn, S-Bahn und Tram in kurzer Zeit erreichbar..

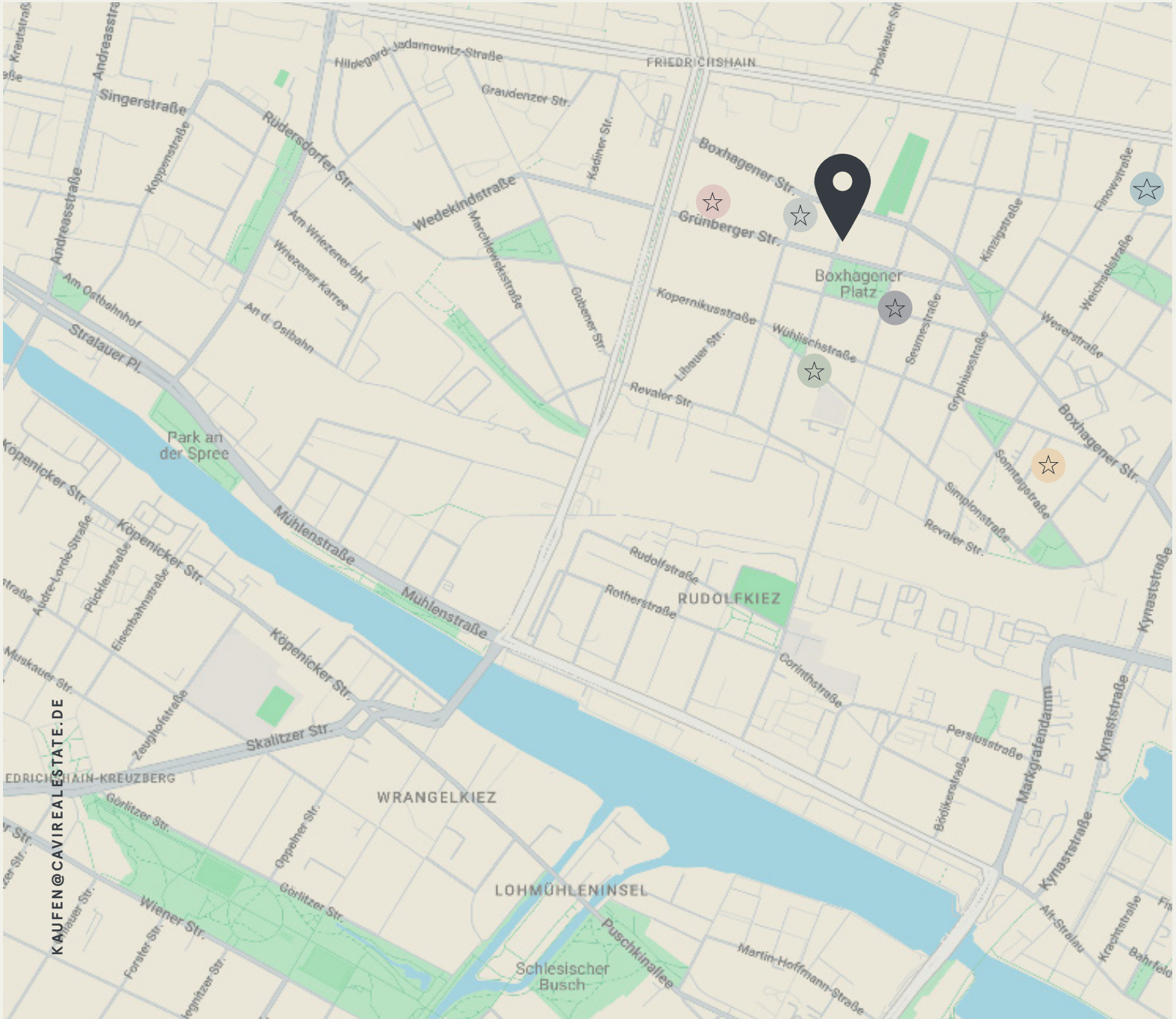
KAUFEN@CAVIREALESTATE.DE



GABRIEL-MAX-STRASSE 10245 BERLIN

KAUFEN@GAVERIALESTATE.DE

Lage



TIPPS

- Zum Frühstück ins 44 Brekkie
- Kaffee und Kuchen in Neumanns Bäckerei
- Essen und Getränke in der Cielo Weinbar
- Theaterabend in der Neuen Bühne Friedrichshain
- Shopping auf dem Wochenmarkt Boxhagener Platz
- Feierabend-Drink im Booze bar Berlin

Lage





GABRIEL-MAX-STRASSE 8, 10245 BERLIN



KAUFEN@CAVIREALESTATE.DE



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.