CAVI
REAL ESTATE



Bestlage in Friedrichshain – Altbau zwischen Boxhagener Platz und Spreeufer.

Dirschauer Straße 16
10245 Berlin



Dirschauer Straße 16
Berlin-Friedrichshain

3
Einheiten

ca. 55-60 m²
Wohnfläche

ab 3.480 €
Preis / m²

ab 209.000€
Kaufpreis*

- → Ruhige Lage im beliebten Boxhagener Kiez, einem der gefragtesten Wohnviertel Berlins.
- → Fußläufig zu Wochenmärkten und Grünflächen am Spreeufer.
- → Vielfältige Wohnungsgrößen.
- → Attraktive Perspektiven für Kapitalanleger.
- → Klassischer Altbau von 1918 mit gepflegter Substanz.

KAUFEN@CAVIREALESTATE.DE

Objekt

Ruhige Altbau-Perle nahe der Spree in Friedrichshain

In der Dirschauer Straße 16 liegt ein klassischer Altbau von 1900 mit gepflegter Bausubstanz, in ruhiger Lage mit hoher Wohnqualität im beliebten Kiez von Friedrichshain – nur einen kurzen Spaziergang vom Boxhagener Platz und nur wenige Schritte vom Spreeufer entfernt.

Zum Verkauf stehen aktuell 3 vermietete Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von ca. 55–60 m2. Die Einheiten unterliegen einer Sperrfrist für Eigenbedarf und eignen sich insbesomdere für Käufer, die eine langfristige Perspektive bei attraktiven Einkaufskonditionen suche.

Die Umgebung überzeugt durch kurze Wege: Der Wochenmarkt sowie die Grünflächen am Spreeufer sind fußläufig erreichbar ein Plus an Lebensqualität in diesem lebendigen, grünen Kiez.

Die Beheizung erfolgt über Etagenheizungen (Gastherme) mit Heizkörpern, die Warmwasserbereitung erfolgt wohnungszentral über Gas-Durchlauferhitzer. Wesentlicher Energieträger für Heizung und Warmwasser ist Erdgas.

Die Liegenschaft befindet sich im Milieuschutzgebiet Boxhagener Platz. Die grundbuchliche Aufteilung des Hauses erfolgte im Januar 2013.



Objekt

Zwischen Spree und Boxhagener Platz, mitten in einer der gefragtesten Nachbarschaften Friedrichshains, vereint die Dirschauer Straße ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen ins Zentrum.

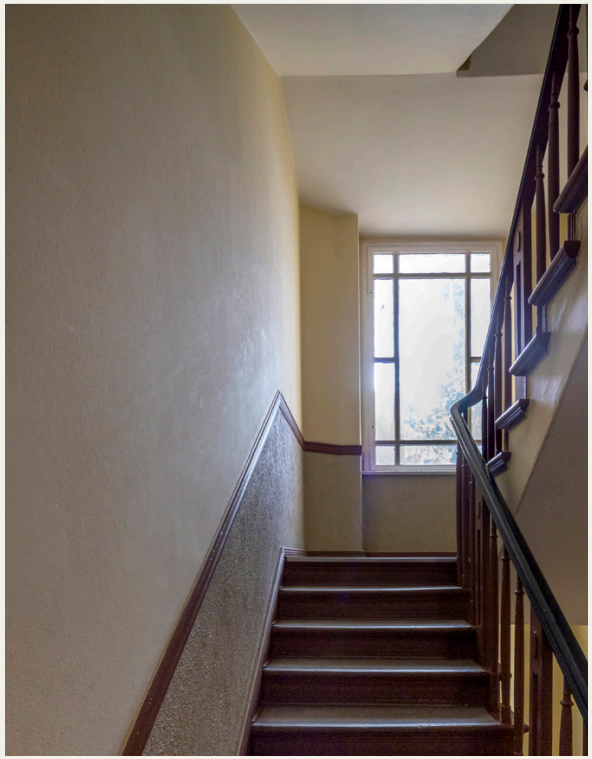


DIRSCHAUERSTRASSE 16, 10245 BERLI

KAUFEN@CAVIREALESTATE.DE

Objekt





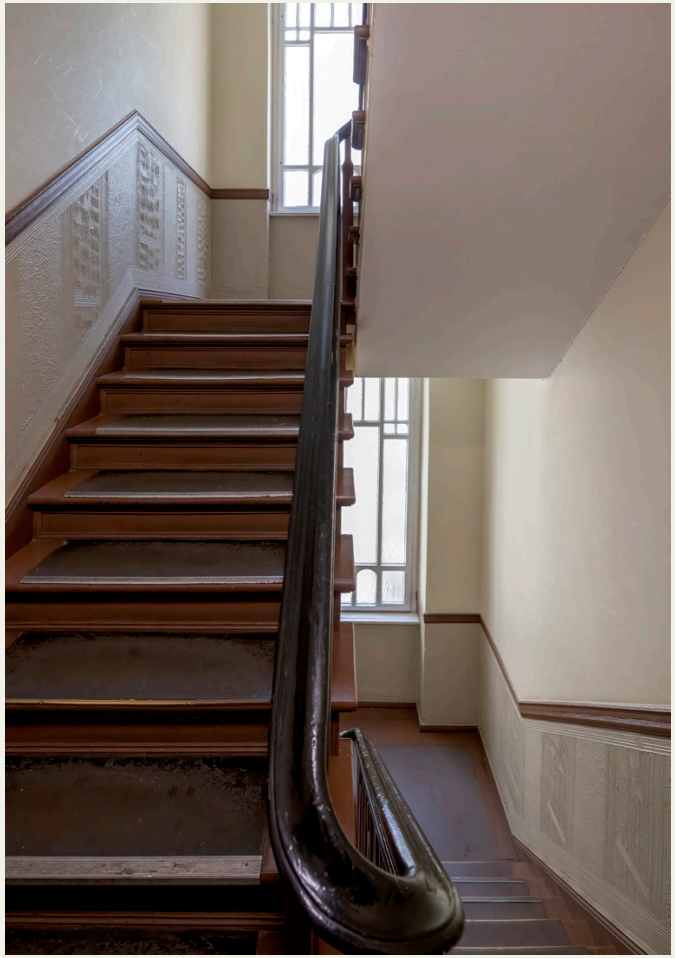


KAUFEN@CAVIREALESTATE.DE





Objekt







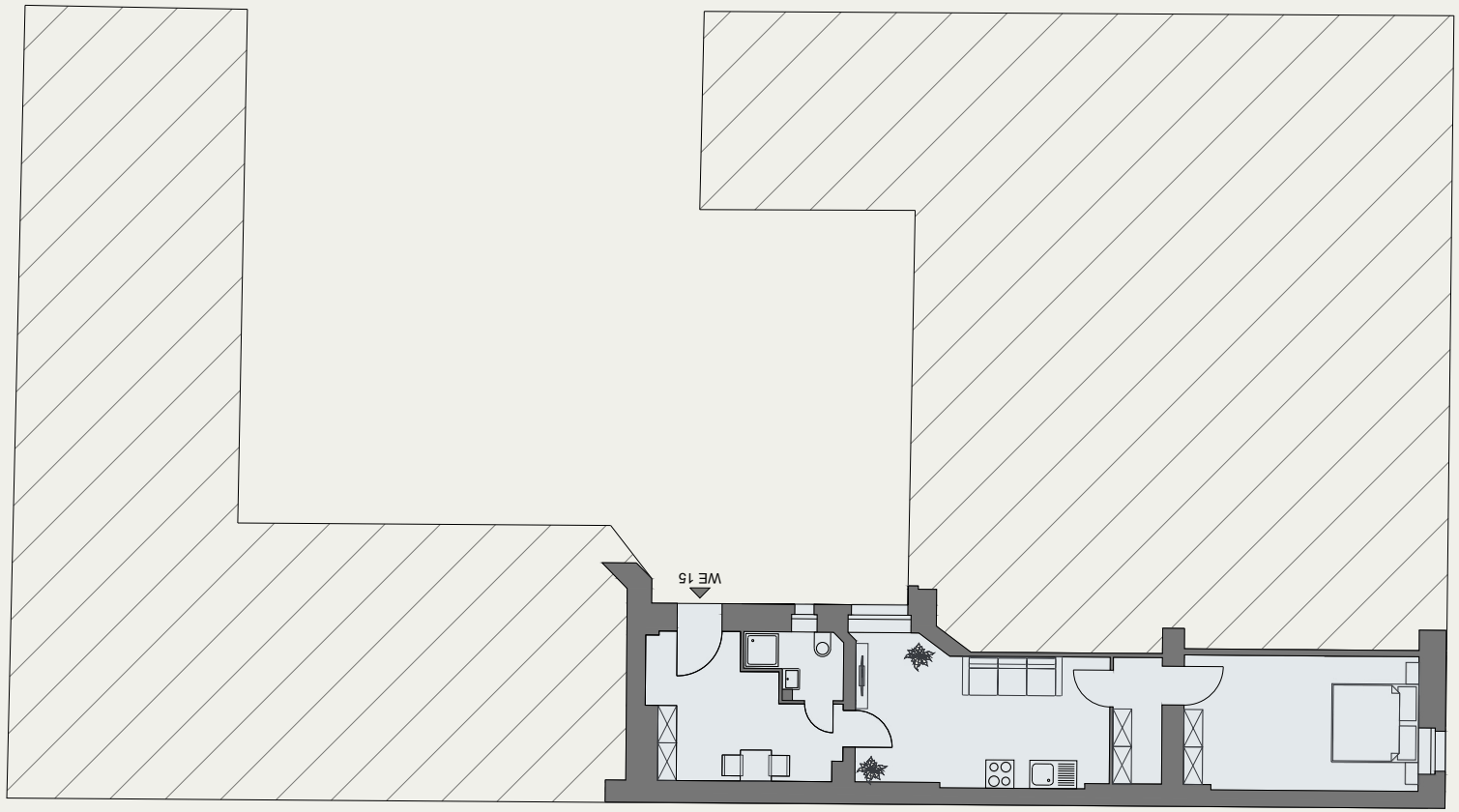
Wohnungsliste

EINHEIT	GRÖSSE	ZIMMER	LAGE	BALKON	STATUS	N. MIETE	N. MIETE/QM	PREIS/QM	KAUFPREIS
• **WE 07**	ca. 55,47 m²	2	VH 2. OG mitte	Nein	Vermietet	468,65 EUR	8,45 EUR	4.488 EUR	249.000 EUR*
• **WE 10**	ca. 56,95 m²	2	VH 3. OG mitte	Ja	Vermietet	234,09 EUR	4,11 EUR	4.021 EUR	229.000 EUR*
• **WE 15**	ca. 60,05 m²	2	SFL EG links	Ja	Vermietet	471,96 EUR	7,86 EUR	3.480 EUR	209.000 EUR*

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

Grundrisse

EG

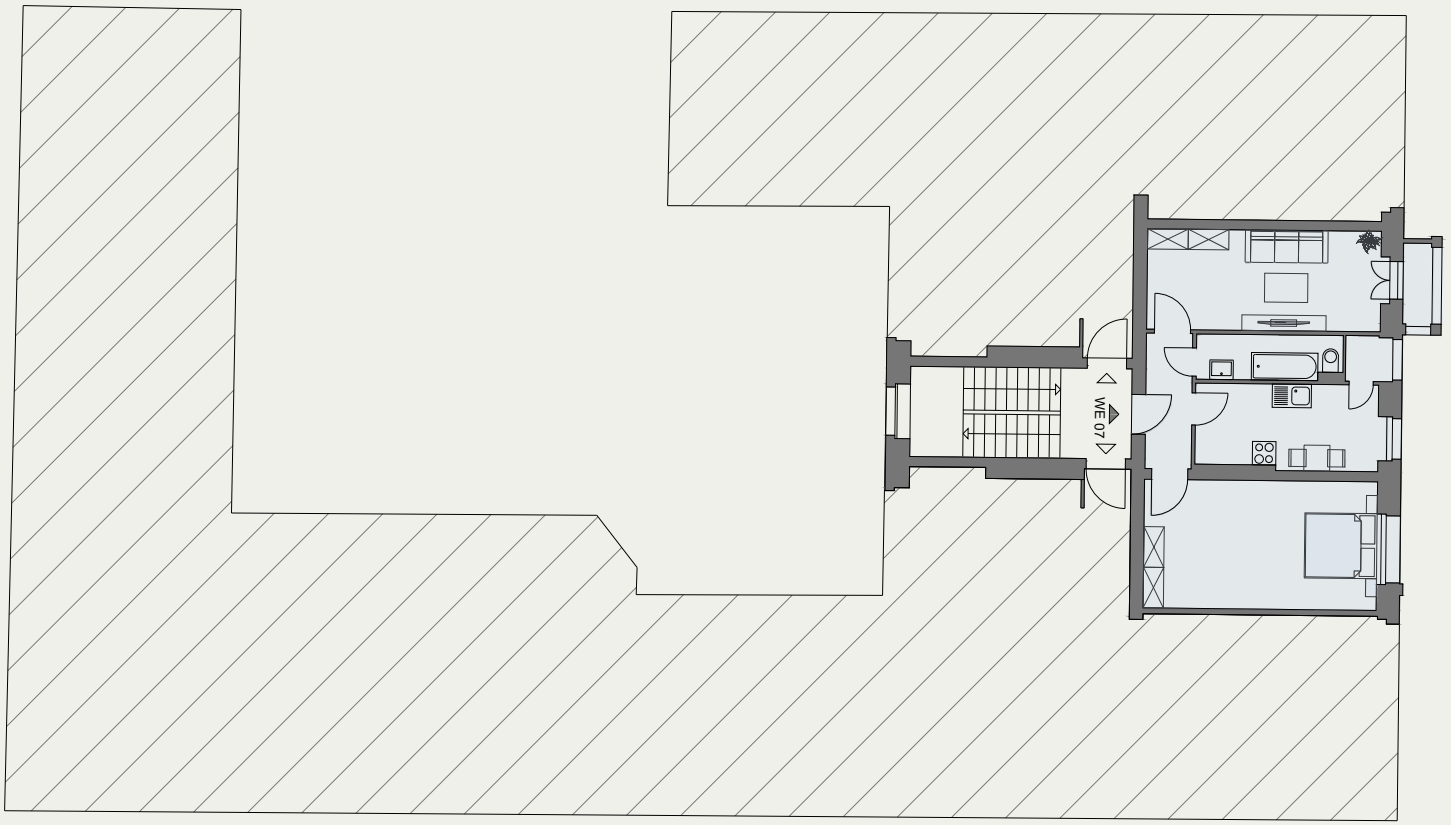


WE 15

60,05 m2	Wohnfläche
2	Zimmer
Ja	Balkon
Vermietet	Ja

Grundrisse

02. OG

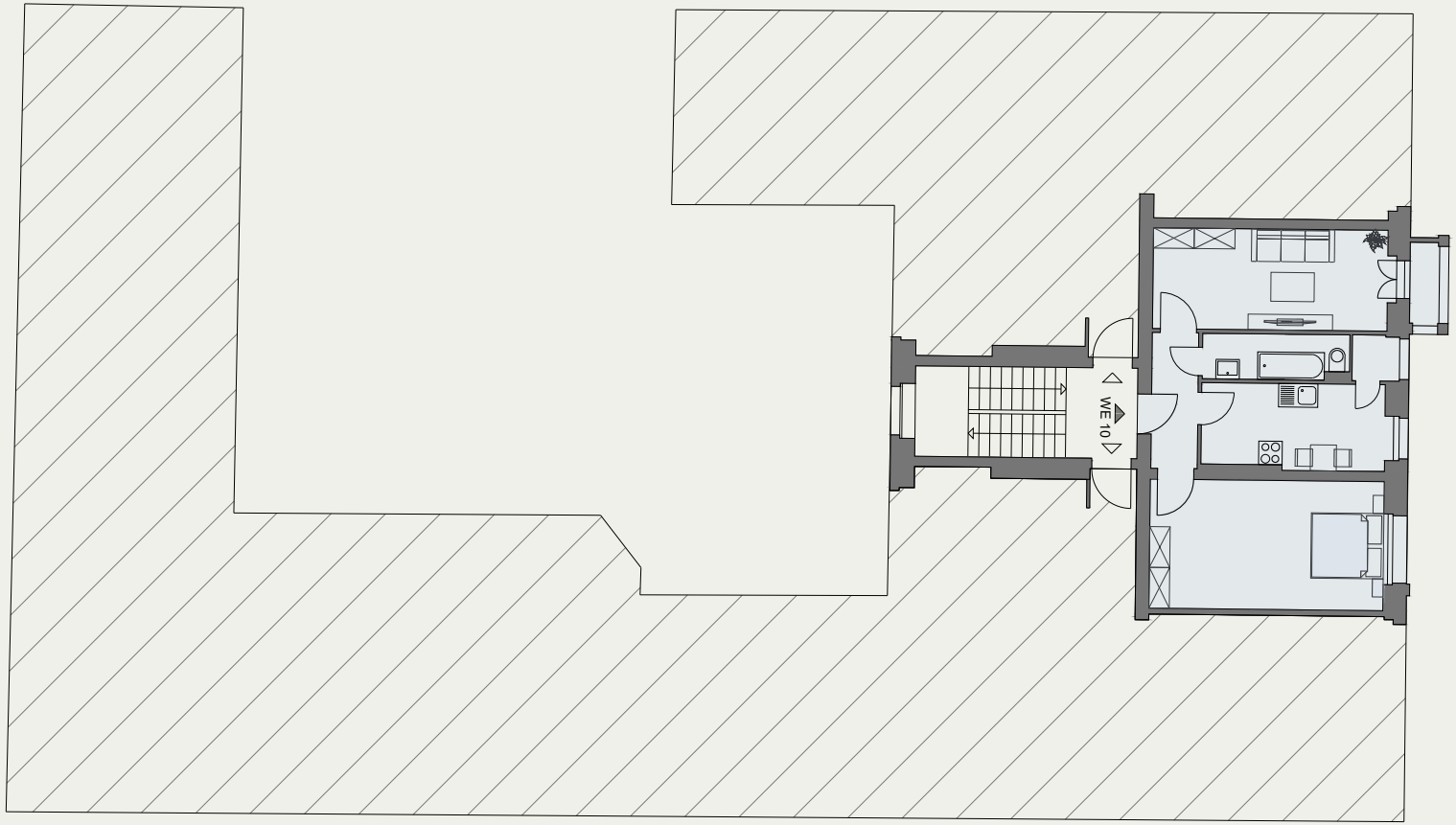


WE 07

55,47 m2	Wohnfläche
2	Zimmer
Nein	Balkon
Vermietet	Ja

Grundrisse

03. OG



WE 10

56,95 m2	Wohnfläche
2	Zimmer
Ja	Balkon
Vermietet	Ja



Alt-Berliner Flair mit Weitblick –die Lage der Dirschauer Str. 16

Friedrichshain steht für gewachsenes, urbanes Wohnen mit kurzen Wegen und einer der lebendigsten Adressen Berlins. Der Kiez rund um den Boxhagener Platz verbindet Alt-Berliner Flair mit einer bunten, jungen Nachbarschaft und spricht all jene an, die städtisches Leben mit gewachsener Kiezstruktur schätzen.

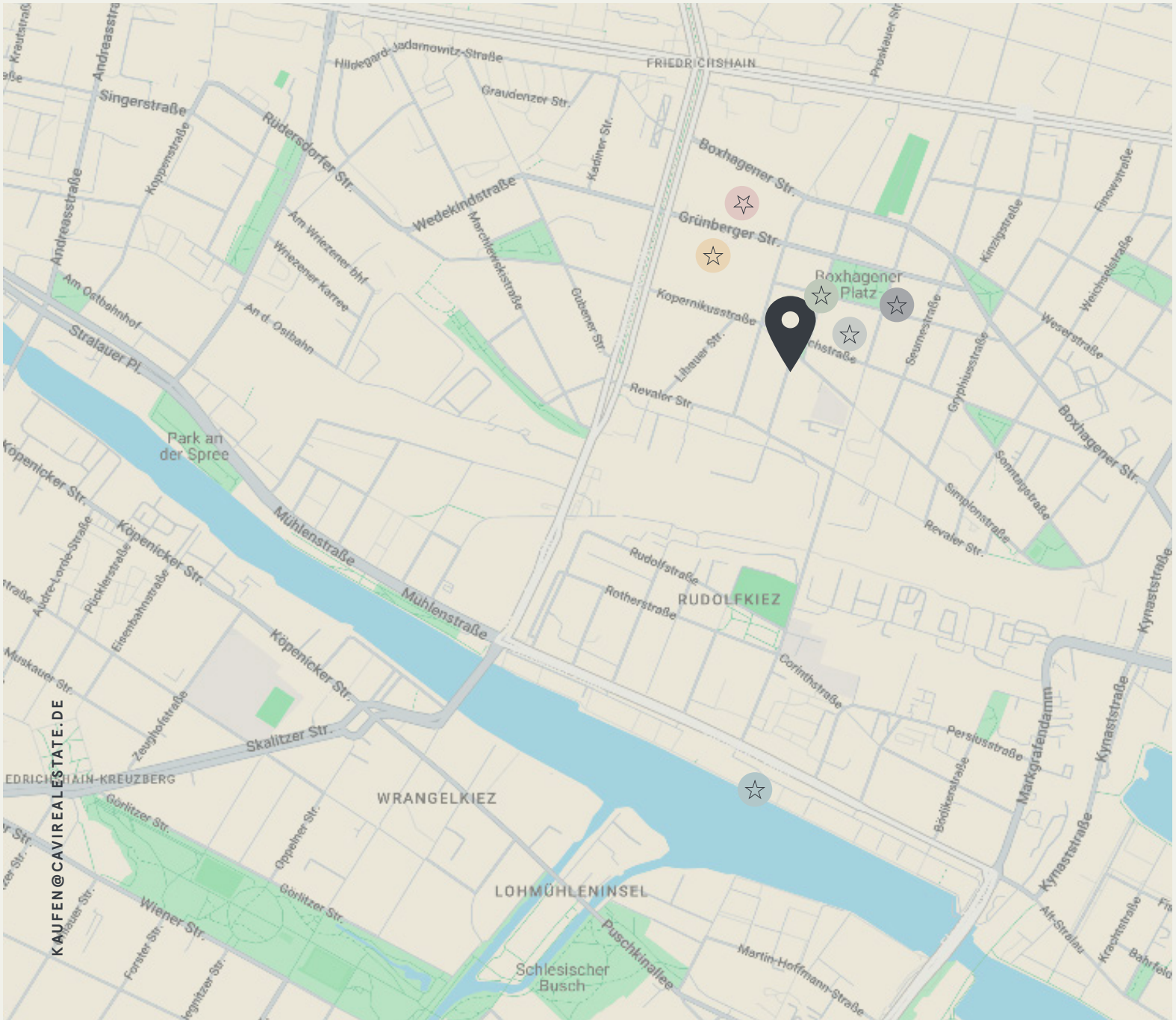
Die Dirschauer Straße 16 liegt mitten in diesem beliebten Quartier, nur einen Steinwurf vom Boxhagener Platz entfernt. Rund um die Immobilie entfaltet sich eine dichte Nachbarschaft mit Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, inhabergeführten Läden und einer vielfältigen gastronomischen Szene. Auf dem Boxhagener Platz findet samstags der beliebte Wochenmarkt statt. Nur wenige Gehminuten entfernt lädt das Ufer der Spree zu Spaziergängen ein, während der weitläufige Volkspark Friedrichshain mit seinen Grünflächen, dem Wasserturm und zahlreichen Freizeitangeboten einen weiteren attraktiven Anlaufpunkt für Erholung bietet.

Der Bahnhof Ostkreuz bildet einen der zentralen Verkehrsknotenpunkte Berlins. Vom nahegelegenen Bahnhof Warschauer Straße sowie dem Ostkreuz bestehen über mehrere U-Bahn-, S-Bahn- und Tramlinien schnelle und komfortable Anbindungen an die Berliner Innenstadt und angrenzende Stadtteile.

So vereint die Lage der Dirschauer Straße 16 lebendiges Kiezleben, gewachsene Nachbarschaft und verlässliche Anbindung im pulsierenden Herzen Friedrichshains.

KAUFEN@CAVIREALESTATE.DE

Lage



TIPPS

- Zum Frühstück ins Silo Coffee
- Flanieren am Spreeufer
- Fine Dining im Monet Bistro
- Theaterabend in der Neuen Bühne Friedrichshain
- Shopping auf dem Wochenmarkt Boxhagener Platz
- Fancy Drink im Timber Doodle

Lage





DIRSCHAUERSTRASSE 16, 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.