CAVI
REAL ESTATE



Mitten im Brüssler-Kiez - Berliner Altbau in seiner schönsten Form

Genterstraße 55
13353 Berlin



Genternstraße 55
Berlin -Wedding

29
Einheiten

ca. 34-109 m²
Wohnfläche

ab 3.626 €
Preis / m²

ab 131.000€
Kaufpreis*

- → Markante Fassade mit Wiedererkennungswert im Brüsseler Kiez
- → Wohnungen mit stilvollen Altbaudetails wie Stuck und Dielenböden
- → Spannende Quatiersentwicklung: Kiezblock Brüsslerkiez
- → Wohnungen für Eigennutzer und Kapitalanleger
- → Aufstrebender Kiez mit wachsender Nachfrage

KAUFEN@CAVIREALESTATE.DE

Stuck, Dielen und Charakter seit 1900

Mitten im Brüsseler-Kiez präsentiert sich dieser wunderschöne Altbau. Das im Jahr 1900 errichtete, voll unterkellerte Mehrfamilienhaus erstreckt sich über vier Etagen und umfasst insgesamt 29 Einheiten mit einem vielseitigen Wohnungsangebot in einer gewachsenen Berliner Wohnlage.

Die 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen bestechen mit Wohnflächen von ca. 34 m2 bis 109 m2 zeichnen sich durch funktionale Grundrisse aus und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Lebenssituationen.
Besonders hervorzuheben sind die wunderschönenen Altbaudetails, wie hohe Decken, Stuck, doppelkasten Fenster und die mitunter vorhandenen beeindruckenden Parkettböden.
Die markante Fassade mit hohem Wiedererkennungswert im Brüsseler Kiez sowie stilvolle Details wie Stuck verleihen der Immobilie einen zeitlosen Charakter und fügen sich harmonisch in das Wohnumfeld ein.

Die Beheizung erfolgt über Gasetagenheizungen, die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls dezentral. Die Wohnungen bieten sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern attraktive Perspektiven und überzeugen durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in einer aufsteigenden Wohnlage.

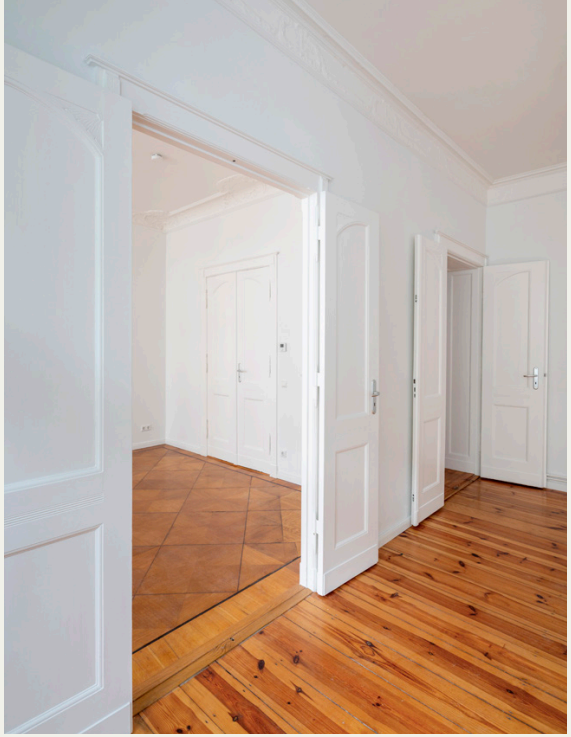
Die Liegenschaft befindet sich im Milieuschutzgebiet Seestraße.
Die grundbuchliche Aufteilung des Hauses erfolgte im August 2018.



Objekt



Objekt







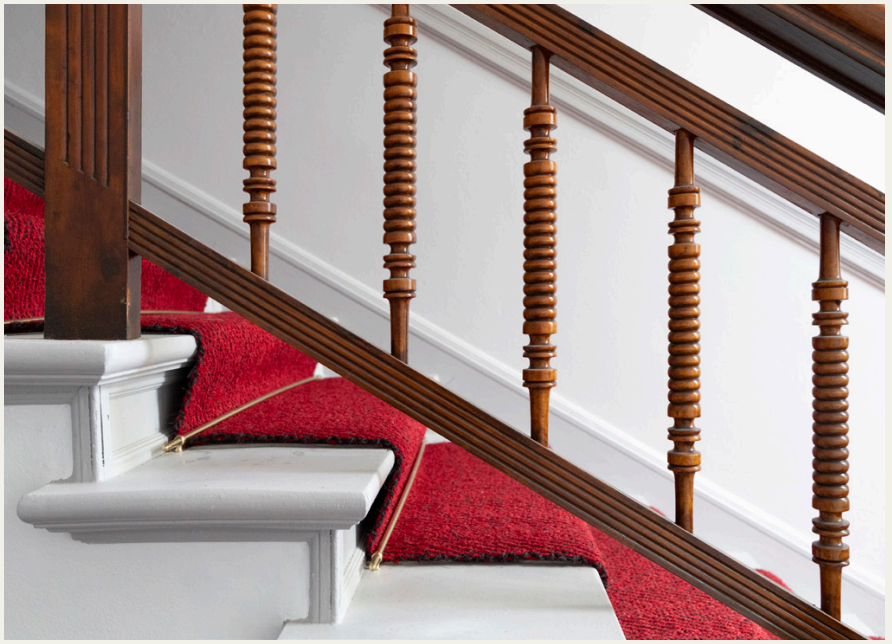


Objekt



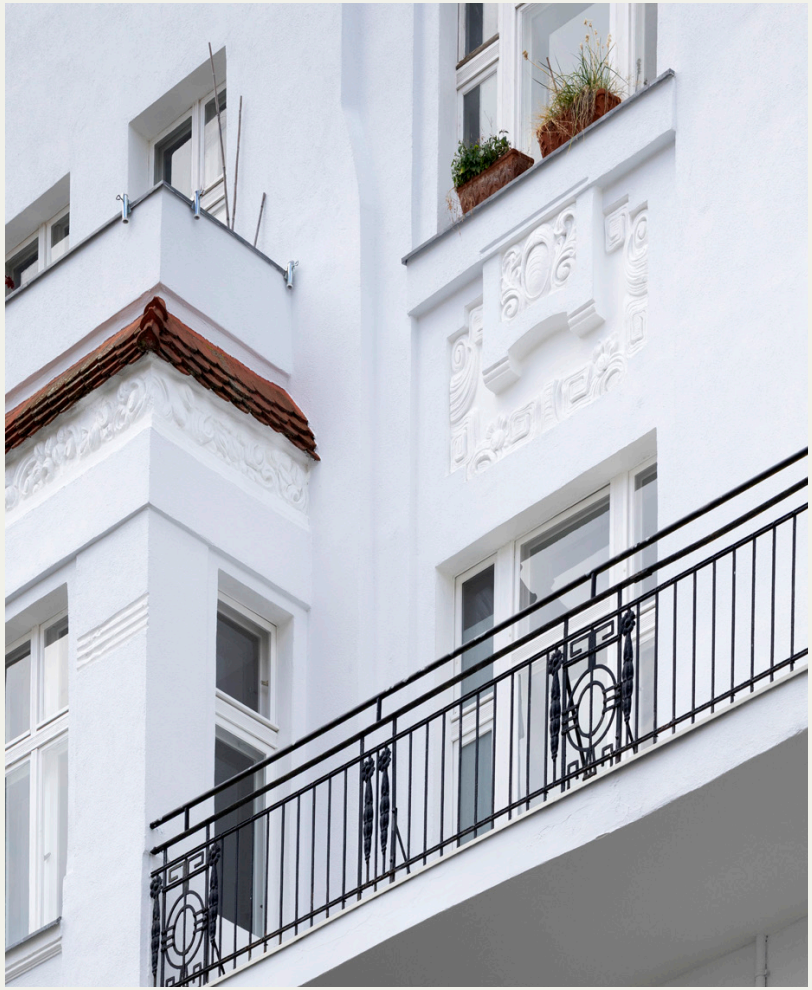
Objekt







Objekt







Wohnungsliste

EINHEIT	GRÖSSE	ZIMMER	LAGE	BALKON	STATUS	N. MIETE	N. MIETE/QM	PREIS/QM	KAUFPREIS
• WE 01	ca. 109,93 m²	3	VH EG li		Vermietet**	1.356,15 EUR	12,34 EUR	3.993 EUR	439.000 EUR*
• WE 02	ca. 84,23 m²	3	VH EG re		Vermietet**	499,96 EUR	5,94 EUR	3.669 EUR	309.000 EUR*
• WE 03	ca.92,94 m²	3	VH 1. OG li		Leerstand			5.369 EUR	499.000 EUR*
• WE 04	ca. 40,52 m²	1	VH 1. OG mi		Vermietet	463,74 EUR	11,44 EUR	warte auf Qsix	warte auf Qsix
• WE 05	ca. 101,18 m²	3	VH 1. OG re		Vermietet**	699,57 EUR	6,91 EUR	warte auf Qsix	warte auf Qsix
• WE 06	ca. 93,84 m²	3	VH 2. OG li		Vermietet**	1.023,93 EUR	10,91 EUR	4.252 EUR	399.000 EUR*
• WE 07	ca. 67,24 m2	2	VH 2. OG mi		Vermietet	415,27 EUR	6,18 EUR	4.001 EUR	269.000 EUR*
• WE 08	ca. 76,32 m²	2	VH 2. OG re		Vermietet**	1.086,75 EUR	14,24 EUR	4.311 EUR	329.000 EUR*
• WE 09	ca. 94,60 m²	3	VH 3. OG li		Vermietet	610,88 EUR	6,46 EUR	4.006 EUR	379.000 EUR*
• WE 10	ca. 67,72 m²	2	VH 3. OG mi		Leer			5.449 EUR	369.000 EUR*
• WE 11	ca. 76,85 m²	2	VH 3. OG re		Vermietet**	1.214,04 EUR	15,80 EUR	4.372 EUR	336.000 EUR*
• WE 12	ca. 91,00 m²	3	VH 4. OG li		Vermietet**	1.565,06 EUR	17,20 EUR	4.165 EUR	379.000 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. 62,08 m²	2	VH 4. OG mi		Vermietet	390,10 EUR	6,28 EUR	3.947 EUR	245.000 EUR*
• **WE 14**	ca. 73,89 m²	2	VH 4. OG re		Vermietet	599,00 EUR	8,11 EUR	4.101 EUR	303.000 EUR*
• **WE 15**	ca. 48,25 m²	2	li SFL EG re		Vermietet	297,83 EUR	6,17 EUR	3.627 EUR	175.000 EUR*
• **WE 16**	ca. 49,47 m²	2	li SFL 1. OG re		Vermietet**	900,00 EUR	18,19 EUR	4.346 EUR	215.000 EUR*
• **WE 17**	ca. 50,78 m²	2	li SFL 2. OG re		Vermietet**	453,02 EUR	8,92 EUR	4.313 EUR	219.000 EUR*
• **WE 18**	ca. 51,16 m²	2	li SFL 3. OG re		Vermietet	843,63 EUR	16,49 EUR	3.890 EUR	199.000 EUR*
• **WE 19**	ca. 51,85 m²	2	li SFL 4. OG re		Vermietet	510,95 EUR	9,85 EUR	3.645 EUR	189.000 EUR*
• **WE 20**	ca. 34,95 m²	1	re SFL EG li		Vermietet	335,96 EUR	9,61 EUR	3.748 EUR	131.000 EUR*
• **WE 21**	ca. 67,49 m²	2	re SFL EG re		Vermietet**	1.136,43 EUR	16,84 EUR	3.986 EUR	269.000 EUR*
• **WE 22**	ca. 36,16 m²	1	re SFL 1. OG li		Leer			4.950 EUR	179.000 EUR*
• **WE 23**	ca. 39,15 m²	1	re SFL 1. OG re		Vermietet**	665,24 EUR	16,99 EUR	4.393 EUR	172.000 EUR*
• **WE 24**	ca. 37,02 m²	1	re SFL 2. OG li		Vermietet**	620,30 EUR	16,76 EUR	4.187 EUR	155.000 EUR*
• **WE 25**	ca. 40,26 m²	1	re SFL 2. OG re		Leer			4.719 EUR	190.000 EUR*

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

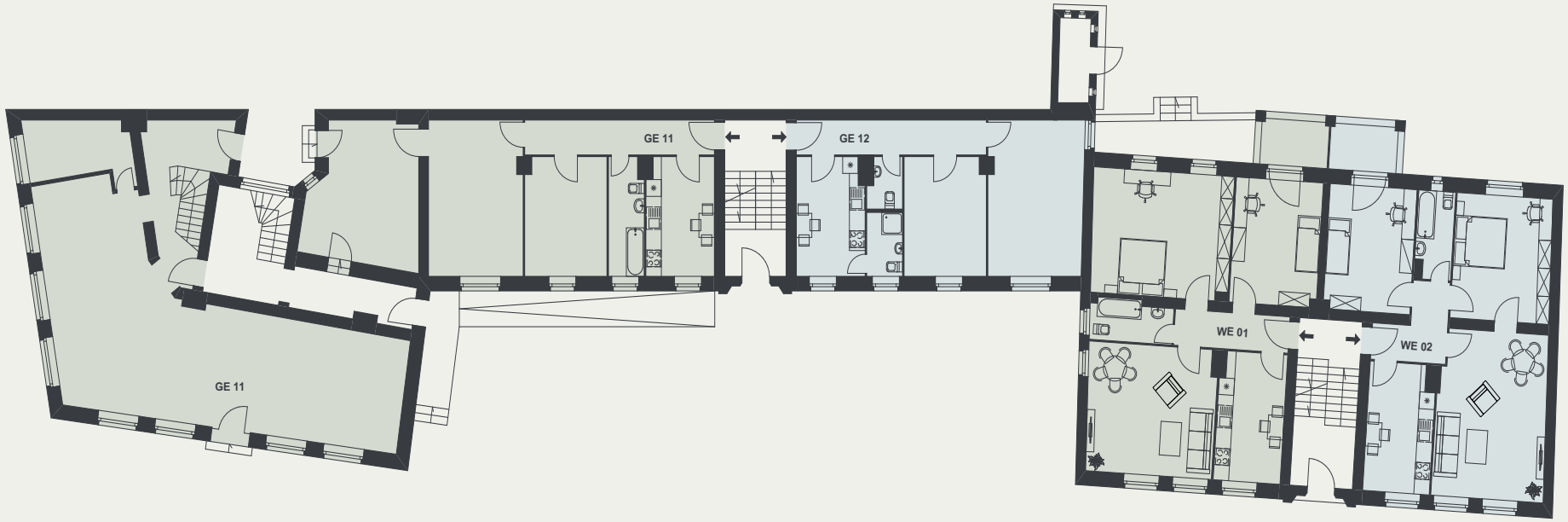
Wohnungsliste

EINHEIT	GRÖSSE	ZIMMER	LAGE	BALKON	STATUS	N. MIETE	N. MIETE/QM	PREIS/QM	KAUFPREIS
• **WE 26**	ca. 37,46 m²	1	re SFL 3. OG li		Vermietet	513,75 EUR	13,71 EUR	3.978 EUR	149.000 EUR*
• **WE 27**	ca. 40,10 m²	1	re SFL 3. OG re		Vermietet	347,00 EUR	8,65 EUR	3.716 EUR	149.000 EUR*
• **WE 28**	ca. 38,10 m²	1	re SFL 4. OG li		Vermietet**	642,74 EUR	16,87 EUR	4.514 EUR	172.000 EUR*
• **WE 29**	ca. 40,11 m²	1	re SFL 4. OG re		Vermietet**	739,15 EUR	18,43 EUR	3.889 EUR	156.000 EUR*

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

Grundrisse

EG



WE 01	
109,93 m2	Wohnfläche
3	Zimmer
Nein	Balkon
Vermietet	Ja

WE 02	
84,23 m2	Wohnfläche
3	Zimmer
Nein	Balkon
Vermietet	Ja

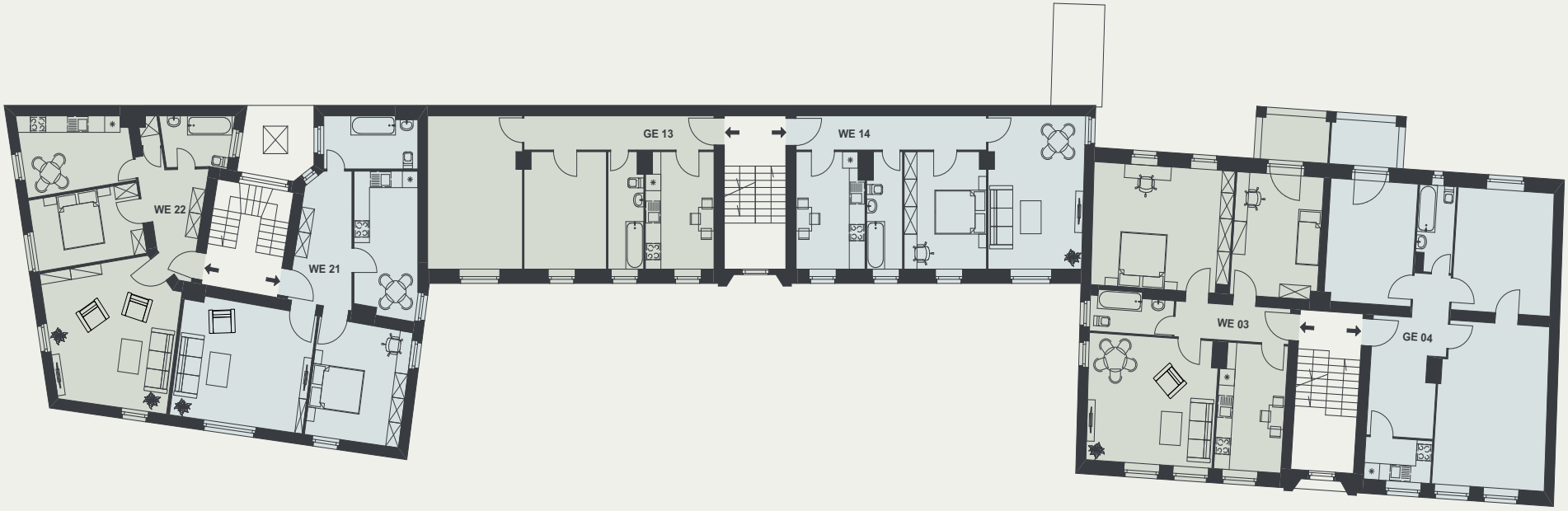
WE 15	
48,25 m2	Wohnfläche
2	Zimmer
Nein	Balkon
Vermietet	Ja

WE 20	
34,95 m2	Wohnfläche
1	Zimmer
Nein	Balkon
Vermietet	Ja

TE 21	
67,49 m2	Wohnfläche
2	Zimmer
Nein	Balkon
Vermietet	Ja

Grundrisse

01. OG



WE 03	
92,94 m2	Wohnfläche
3	Zimmer
Ja	Balkon
Vermietet	Ja

WE 04	
40,52 m2	Wohnfläche
1	Zimmer
Ja	Balkon
Vermietet	Ja

WE 05	
101,18 m2	Wohnfläche
3	Zimmer
Ja	Balkon
Vermietet	Ja

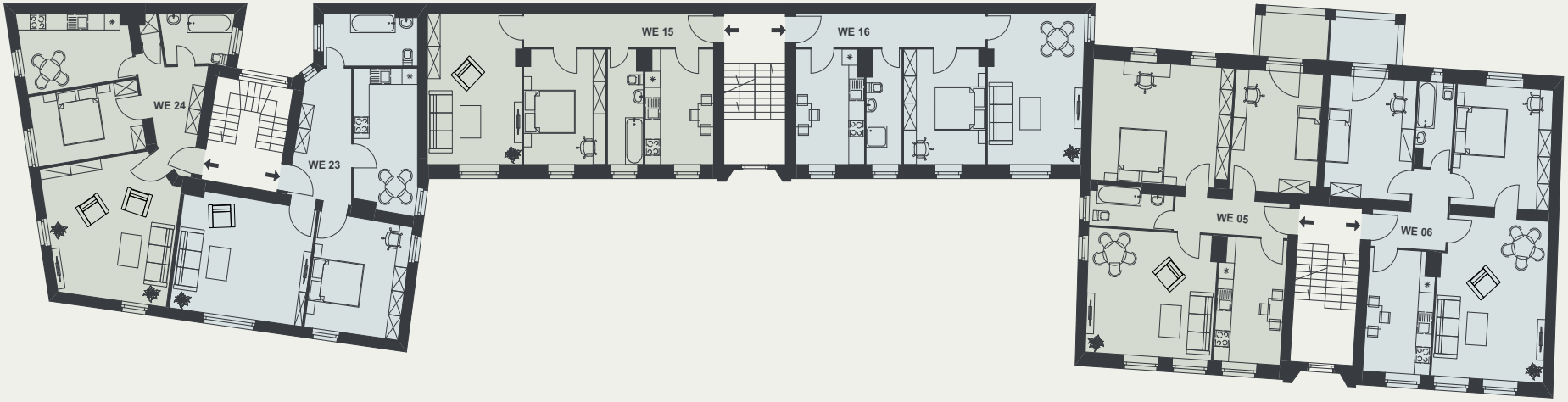
WE 16	
49,47 m2	Wohnfläche
2	Zimmer
Ja	Balkon
Vermietet	Ja

WE 22	
36,16m2	Wohnfläche
1	Zimmer
Ja	Balkon
Bezugsfrei	Ja

WE 23	
39,15 m2	Wohnfläche
1	Zimmer
Nein	Balkon
Vermietet	Ja

Grundrisse

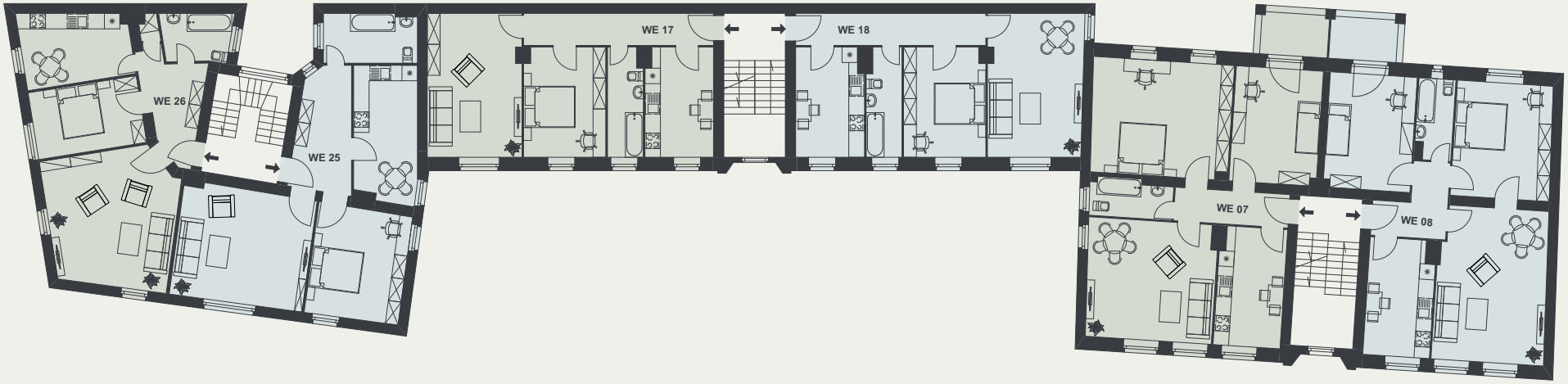
02. OG



WE 06		WE 07		WE 08		WE 17		WE 24		WE 25	
93,84	Wohnfläche	**67,24m2**	Wohnfläche	**76,32 m2**	Wohnfläche	**50,78 m2**	Wohnfläche	**37,02 m2**	Wohnfläche	**40,26m2**	Wohnfläche
3	Zimmer	**2**	Zimmer	**2**	Zimmer	**2**	Zimmer	**1**	Zimmer	**1**	Zimmer
Ja	Balkon	**Ja**	Balkon	**Ja**	Balkon	**Ja**	Balkon	**Ja**	Balkon	**Nein**	Balkon
Reserviert		**Vermietet**	Ja	**Vermietet**	Ja	**Vermietet**	Ja	**Vermietet**	Ja	**Bezugsfrei**	Ja

Grundrisse

03. OG



WE 09	
94,60 m2	Wohnfläche
3	Zimmer
Ja	Balkon
Vermietet	Ja

WE 10	
67,72 m2	Wohnfläche
2	Zimmer
Ja	Balkon
Vermietet	Ja

WE 11	
76,85 m2	Wohnfläche
2	Zimmer
Ja	Balkon
Vermietet	Ja

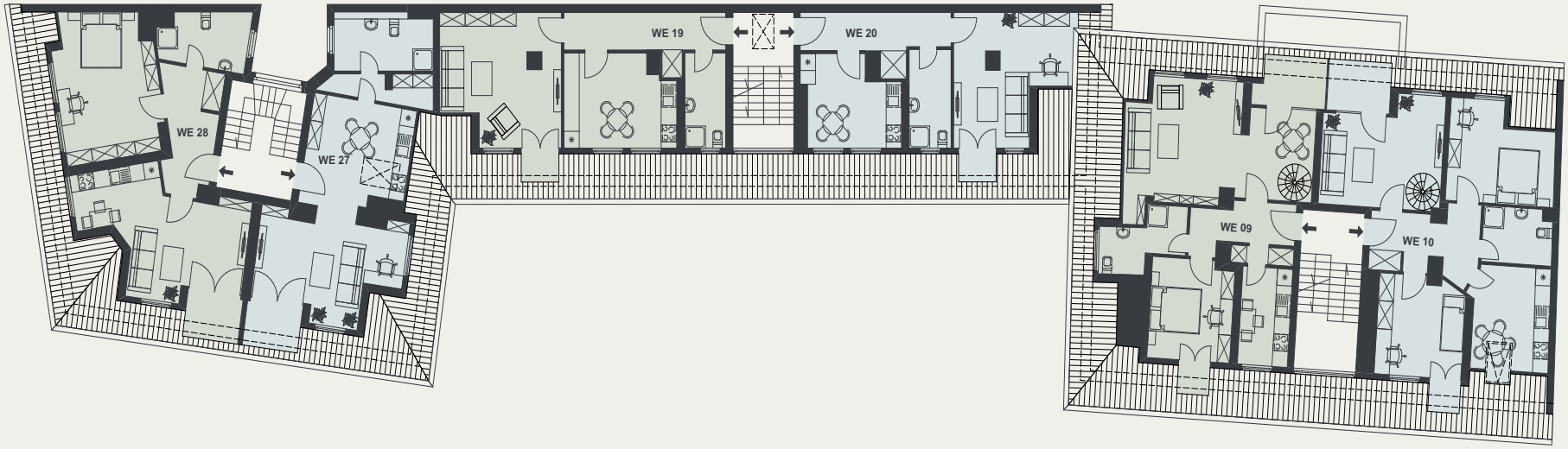
WE 18	
51,16 m2	Wohnfläche
2	Zimmer
Ja	Balkon
Vermietet	Ja

WE 26	
37,46 m2	Wohnfläche
1	Zimmer
Ja	Balkon
Vermietet	Ja

WE 27	
40,10 m2	Wohnfläche
1	Zimmer
Nein	Balkon
Vermietet	Ja

Grundrisse

04. OG



WE 12		WE 13		WE 14		WE 19		WE 28		WE 29	
91.00 m2	Wohnfläche	**62,08 m2**	Wohnfläche	**73,89 m2**	Wohnfläche	**51,85 m2**	Wohnfläche	**38,10 m2**	Wohnfläche	**40,11 m2**	Wohnfläche
2	Zimmer	**3**	Zimmer	**2**	Zimmer	**2**	Zimmer	**1**	Zimmer	**1**	Zimmer
Ja	Balkon	**Ja**	Balkon	**Ja**	Balkon	**Ja**	Balkon	**Ja**	Balkon	**Nein**	Balkon
Vermietet	Ja	**Vermietet**	Ja	**Vermietet**	Ja	**Vermietet**	Ja	**Vermietet**	Ja	**Vermietet**	Ja



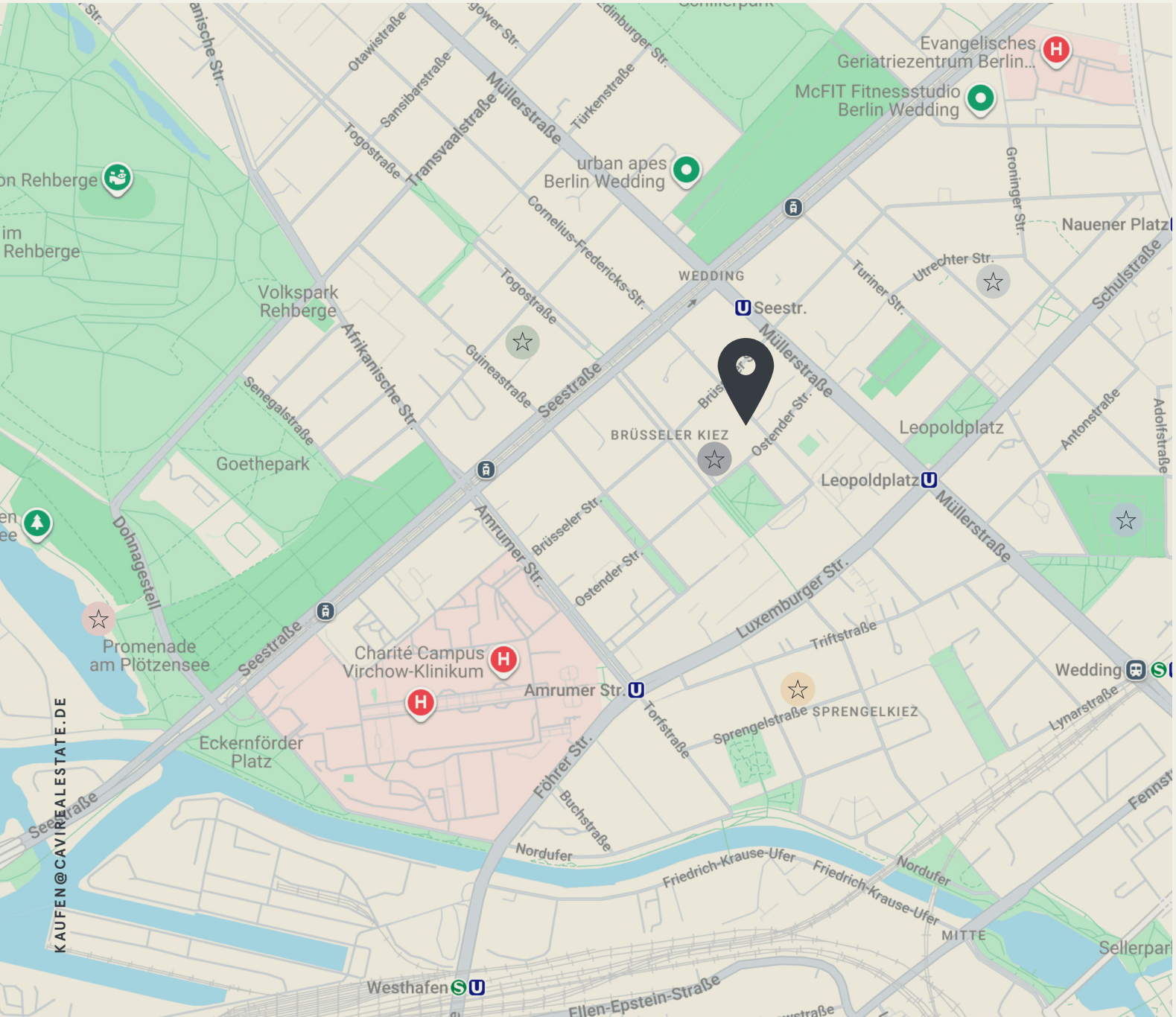
Wo Rehberge auf den Brüsseler Kiez trifft

Wedding steht für unverstelltes, urbanes Wohnen mit grünem Charakter und exzellenter Anbindung an die Berliner Innenstadt. Der Ortsteil verbindet dichte Kiezstruktur mit echtem Nachbarschaftsgefühl und spricht all jene an, die das bunte Leben Berlins schätzen.K
Die Genter Straße 55 liegt mitten im Brüsseler Kiez, einem der lebendigsten und zugleich beständigsten Quartiere im Wedding. Rund um die Immobilie entfaltet sich eine gewachsene Nachbarschaft mit Cafés, kleinen Läden und gastronomischen Angeboten von der Morgenmuffel Bread & Bar bis zum Genter Markt direkt vor der Tür. Nur wenige Gehminuten entfernt lädt der Volkspark Rehberge mit seinen weitläufigen Grünflächen zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Freien ein. Unweit gelegen bietet das silent green Kulturquartier, ein ehemaliges Krematorium mit heute wechselnden Ausstellungen und Konzerten, einen weiteren attraktiven Anlaufpunkt.

Die Müllerstraße bildet einen zentralen Verkehrsknotenpunkt des Bezirks. Von den nahegelegenen U-Bahnhöfen Seestraße und Leopoldplatz sowie dem Ringbahnhof Wedding bestehen über die U-Bahnlinie U6, die S-Bahn und mehrere Buslinien optimale Anbindungen, wodurch eine schnelle Verbindung in die Berliner Innenstadt und angrenzende Stadtteile gewährleistet ist. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindertagesstätten befinden sich im direkten Umfeld.

So vereint die Lage der Genter Straße 55 urbane Energie, gewachsene Kiezstruktur und verlässliche Anbindung im lebendigen Herzen von Wedding.

Lage



TIPPS

- Zum Frühstück in die Morgenmuffel Bread & Bar
- Kultur entdecken im silent green Kulturquartier
- Fine Dining im UUU
- Familienausflug ins Freibad Plötzensee
- Genter Markt vor der Tür
- Feierabend-Cocktails in der Basalt Bar

KAUFEN@CAVIREALESTATE.DE

Lage





GENTERSTRASSE 55, 13353 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.