

## Berlin -Alt Stralau



Abbildung ähnlich, Änderungen vorbehalten.

Das Gebäude wird auf drei Seiten von Grünanlagen flankiert, eine unverbaute Aussicht auf Spree, Charterschiffe und Treptower Park ist auch in Zukunft garantiert.

Von der Südseite des Hauses sind es knapp 300 Meter bis zum Flussufer. Hier lädt ein rund 5,5 km langer, renaturierter Uferweg zum Verweilen und Flanieren ein. Zum Beispiel bei der Dorfkirche aus dem Jahr 1464. In direkter Nachbarschaft befinden sich Schulen und Sportstätten sowie ein kleiner Hafen. Zu Fuß erreichbar sind das Szeneviertel um den Boxhagener Platz und der Simon-Dach-Kiez mit seiner reichhaltigen Auswahl an Restaurants, Bars und Cafés.

Einkäufe werden in den vielen Geschäften und auf dem Wochenmarkt erledigt. Vorausgesetzt man möchte bei dem Ausblick überhaupt das Haus verlassen.

### Das Angebot auf einen Blick:

- Freistehendes, markantes Gebäude
- Fantastischer Blick
- Großzügige Balkone für alle Wohnungen
- Bis zu 3,30m hohe Decken
- KfW-Effizienzhaus Standard 70 nach EnEV 2009
- Familienfreundliche Infrastruktur
- Ausreichend PKW-Stellplätze
- Abschreibung nach §7h bzw. §10f ESTG

### Objekt:

Dem markanten Gebäude wird eine umfangreiche Sanierung zuteil, um es wieder in vollem Glanz erstrahlen zu lassen. Die Baumaßnahmen werden mit maximaler Expertise und Liebe zum Detail ausgeführt. Nach oben sind dabei kaum Grenzen gesetzt: Der Baukörper bekommt drei neue Etagen, so dass das Gebäude schließlich 11 Geschosse aufweisen wird. Auf ca. 11.600 m<sup>2</sup> entstehen 114 Wohnungen mit modernen Grundrissen, die sowohl Singles als auch Familien Raum nach Maß geben.

### Lage:

Das Gebäude wird auf drei Seiten von Grünanlagen flankiert, eine unverbaute Aussicht auf Spree, Charterschiffe und Treptower Park ist auch in Zukunft garantiert. Von der Südseite des Hauses sind es knapp 300 Meter bis zum Flussufer. Hier lädt ein rund 5,5 km langer, renaturierter Uferweg zum Verweilen und Flanieren ein.

<b>Grundstück</b>	ca. 5.300 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche</b>	ca. 9.000 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl &amp; Größen der Wohnungen</b>	ca. 86 Wohnungen zwischen ca. 67 bis 135 m <sup>2</sup>
<b>Abschreibung</b>	<b>Sanierungsgebiets-Afa auf ca. 60% des Kaufpreises</b> , Grundstückswert ca. 5% des Kaufpreises, linear 2% auf ca. 35% des Kaufpreises
<b>Kaufpreise</b>	Kaufpreise ab ca. € 2.740,- / m <sup>2</sup> Wfl. bis ca. € 4.00,- / m <sup>2</sup> Wfl.
<b>Miete</b>	ca. € 11,- / m <sup>2</sup> Wfl.
<b>Baubeginn</b>	Ende 2011
<b>Mietbeginn</b>	voraussichtlich Mitte 2013
<b>Hausverwaltung</b>	ca. € 20,-- pro Wohnung und Monat zzgl. gesetzlicher MWSt.
<b>Mietverwaltung</b>	ca. € 20,-- pro Wohnung und Monat zzgl. gesetzlicher MWSt.
<b>Instandhaltungsrücklage</b>	ca. € 0,40 / m <sup>2</sup> Wohnfläche und Monat

***2 Zi-Wohnung, 2.OG, Nutz-/Wohnfläche 72,75 m<sup>2</sup>,  
Kaufpreis: 199.335,00 €***

***2 Zi-Wohnung, 4.OG, Nutz-/Wohnfläche 95,89 m<sup>2</sup>,  
Kaufpreis: 325.067,10 €***

***3 Zi-Wohnung, 4.OG, Nutz-/Wohnfläche 116,76 m<sup>2</sup>, **reserviert**  
Kaufpreis: 442.520,40 €***

***4 Zi-Wohnung, 7.OG, Nutz-/Wohnfläche 126,85 m<sup>2</sup>,  
Kaufpreis: 493.446,50 €***

***4 Zi-Wohnung, 8.OG, Nutz-/Wohnfläche 131,95 m<sup>2</sup>,  
Kaufpreis: 519.883,00 €***

***Tiefgaragenstellplatz: 17.900,00 €***

***Keine zusätzliche Käufercourtage!***