

## *Berlin Bötzowviertel - östlicher Prenzlauer Berg*



Abbildung ähnlich, Änderungen vorbehalten.



### **Das Angebot auf einen Blick:**

- Ruhig und doch urban leben mitten in Berlin
- Heterogener Wohnungsmix mit variantenreichen Größen von 35m<sup>2</sup> bis 130m<sup>2</sup>
- Nahezu alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse
- Bis zu 3 m hohe Decken
- Nachhaltige Bauweise nach EnEV 2009
- Familienfreundliche Infrastruktur
- Hofkonzept "Hängende Gärten"
- Steuerliche Vorteile durch Sanierungsabschreibung

### **Objekt:**

Ein ehrwürdiges Haus, in dem Vergangenheit und Zukunft aufeinander treffen. Zur Straße hin geschlossen, ist das historische Gebäudeensemble ein einzigartiges Refugium mitten im urbanen Berlin.

Hinter den Kulissen des Prenzlauer Berg Trubels bietet ZWEI HÖFE beides: Den Rückzug aus der schnellen Welt und gleichzeitig den perfekten Anschluss zum urbanen Leben. Auch im Inneren des Gebäudes findet sich

diese Dualität wieder. Außen ehrwürdiger Gründerzeitcharme, dahinter der Wohnkomfort des dritten Jahrtausends.

Aufgrund seiner abwechslungsreichen Geschichte verfügt das Gebäude nicht nur über Altbauwohnungen mit großbürgerlichem Stuck, sondern auch über Lofts, die man durch einen eigenen Lastenaufzug betritt.

Im eigens für das Gebäudeensemble entwickelten Hofkonzept kehrt die Natur in die Stadt zurück: Die angrenzende Brandschutzmauer aus Backstein wird bepflanzt, so dass ein "Vertical Garden" entsteht, der nicht nur Blickfang, sondern auch ein grüner Lebensraum sein wird .

### **Lage:**

Berlin fasziniert, gestern und heute. Jeden Tag strömen mehr Touristen denn je in die Stadt und genießen das Flair der alten, immer noch preiswerten Metropole. Die Berliner Wirtschaft erlebt derzeit einen Aufschwung, dessen Dynamik in Europa seinesgleichen sucht. Mit dem neuen Großflughafen, der die östlichen Stadtteile perfekt anschließt, erhält die Hauptstadt in Kürze einen weiteren Wachstumsmotor.

Kein Wunder, dass Berliner Immobilien seit längerem international gefragt sind. Und das ganz besonders im berühmten Prenzlauer Berg, einem der größten geschlossenen Altbauareale deutschlandweit. Seine Häuser in klassischer Gründerzeitarchitektur sind heiß begehrt und nur noch selten zu kaufen. Das Altbauensemble ZWEI HÖFE ist daher eine echte Rarität auf dem entwicklungsreichen Berliner Immobilienmarkt.

Der Volkspark Friedrichshain mit seinem großen Freizeit und Erholungsangebot ist fußläufig zu erreichen, die Tramhaltestelle und alles, was ein gutes Leben ausmacht liegt direkt vor der Tür.

<b>Grundstück</b>	ca. 1.380 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche</b>	ca. 3.315 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl &amp; Größen der Wohnungen</b>	ca. 45 Wohnungen zwischen ca. 35 bis 130 m <sup>2</sup>
<b>Abschreibung</b>	<b>Sanierungsgebiets-Afa auf ca. 60% des Kaufpreises</b> , Grundstückswert ca. 5% des Kaufpreises, linear 2,5% auf ca. 35% des Kaufpreises
<b>Kaufpreise</b>	Kaufpreise ab ca. € 2.850.- / m <sup>2</sup> Wfl. bis ca. € 4.000.- / m <sup>2</sup> Wfl.
<b>Miete</b>	ca. € 11, - / m <sup>2</sup> Wfl.
<b>Baubeginn</b>	Ende 2011
<b>Mietbeginn</b>	voraussichtlich Anfang 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

<i>2 Zi-Wohnung, 1.OG, Balkon, Nutz-/Wohnfläche ca. 57 m<sup>2</sup>, Kaufpreis: <b>reserviert</b></i>	<i>198.075 €</i>
<i>2 Zi-Wohnung, 4.OG, Balkon, Nutz-/Wohnfläche ca. 60 m<sup>2</sup>, Kaufpreis: <b>reserviert</b></i>	<i>229.500 €</i>
<i>2 Zi-Wohnung, 2.OG, Balkon, Nutz-/Wohnfläche ca. 82 m<sup>2</sup>, Kaufpreis: <b>reserviert</b></i>	<i>293.150 €</i>
<i>2 Zi-Wohnung, 3.OG, Balkon, Nutz-/Wohnfläche ca. 93 m<sup>2</sup>, Kaufpreis:</i>	<i>392.925 €</i>
<i>3 Zi-Wohnung, 4.OG, Balkon, Nutz-/Wohnfläche ca. 102 m<sup>2</sup>, Kaufpreis: <b>reserviert</b></i>	<i>390.150 €</i>
<i>3 Zi-Wohnung, 4.OG, Balkon, Nutz-/Wohnfläche ca. 133 m<sup>2</sup>, Kaufpreis:</i>	<i>508.725 €</i>

***Keine zusätzliche Käufercourtage!***