

Baugemeinschaft

Silber 80



**16 Wohnungen und
4 Gewerbeeinheiten
direkt am S+U Hermannstraße
in Neukölln**

- im Süden Berlins
- direkt am S+U Hermannstraße in Neukölln
- sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr
- kurze Verbindung zur Autobahn A100
- Straßen mit multikulturellem Flair
- Neuköllner Szenekiez (Cafés, Kneipen, Kultur) nebenan
- Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- schnell im grünen Süden Berlins
- Tempelhofer Feld, Parks und Grünflächen um die Ecke
- mehrere Schulen und Kindergärten in der Nähe
- Sport- und Kinderspielplätze fußläufig erreichbar

Hasenheide

Sommerbad

Schillerkiez

Tempelhofer Feld



5 min

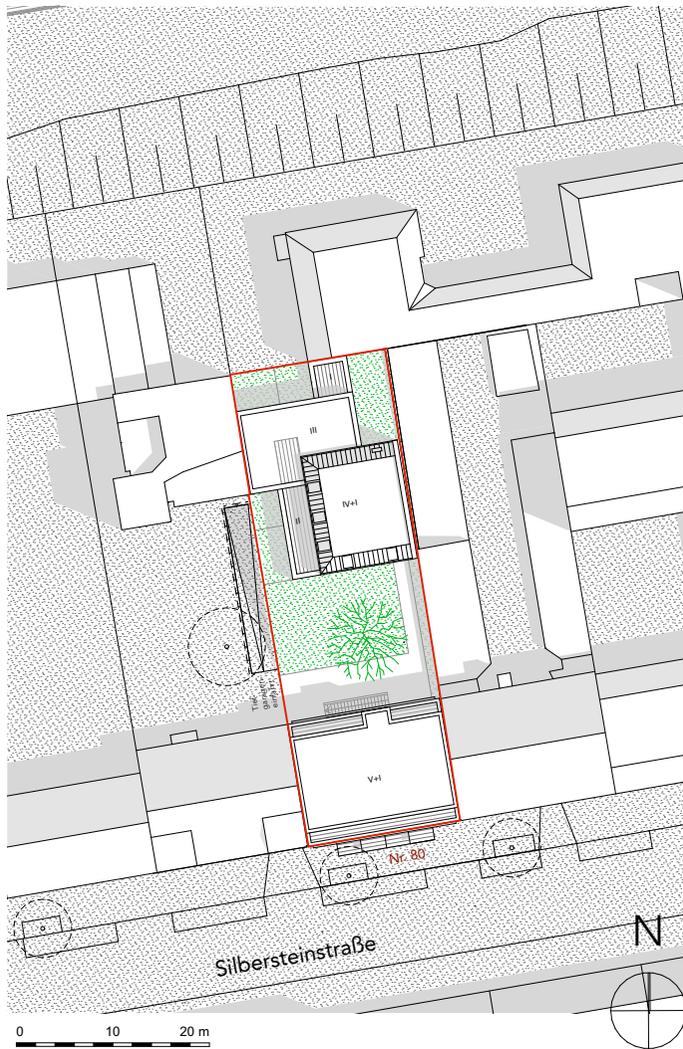
Hermannstraße

Silber 80



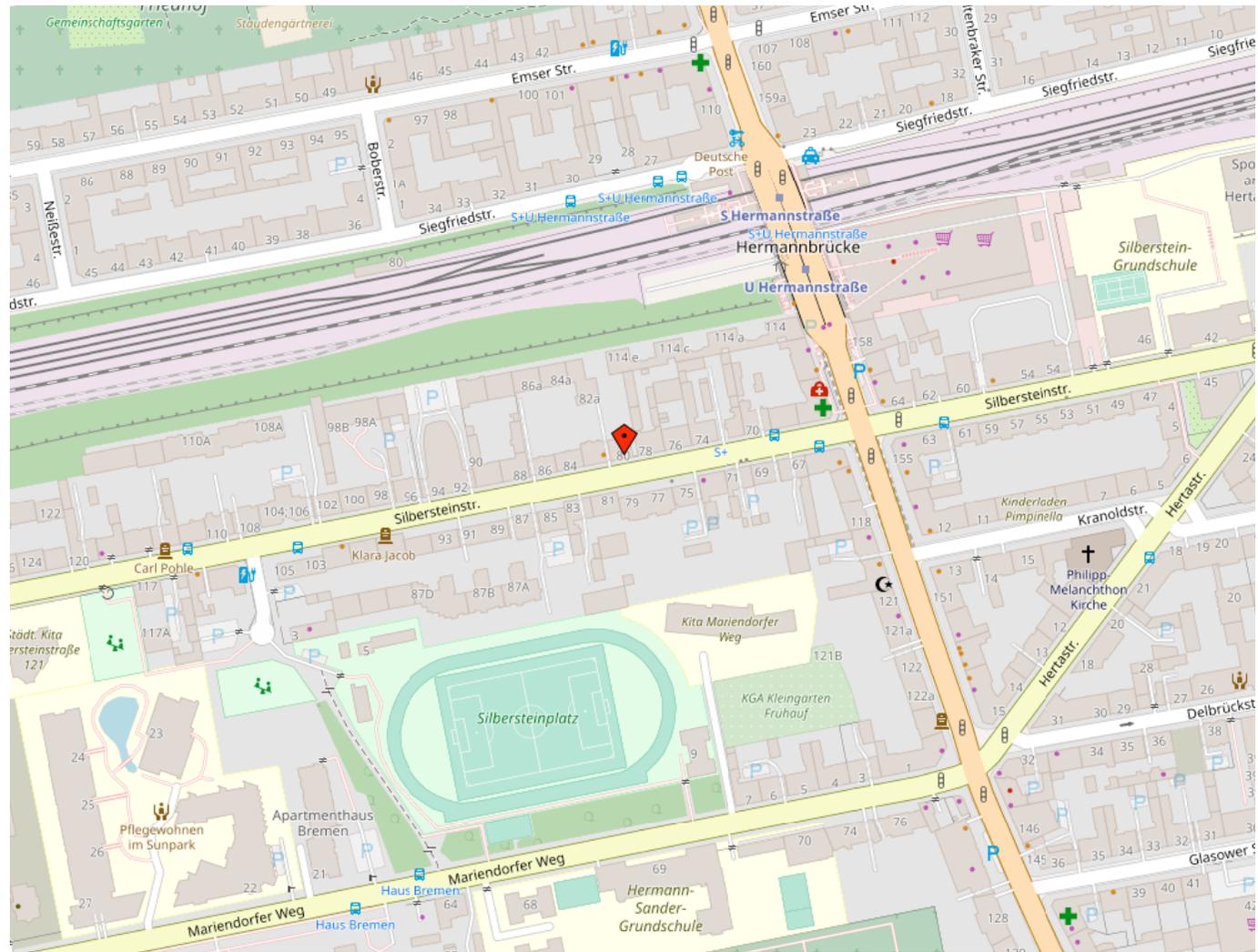
A100

GRUNDSTÜCK



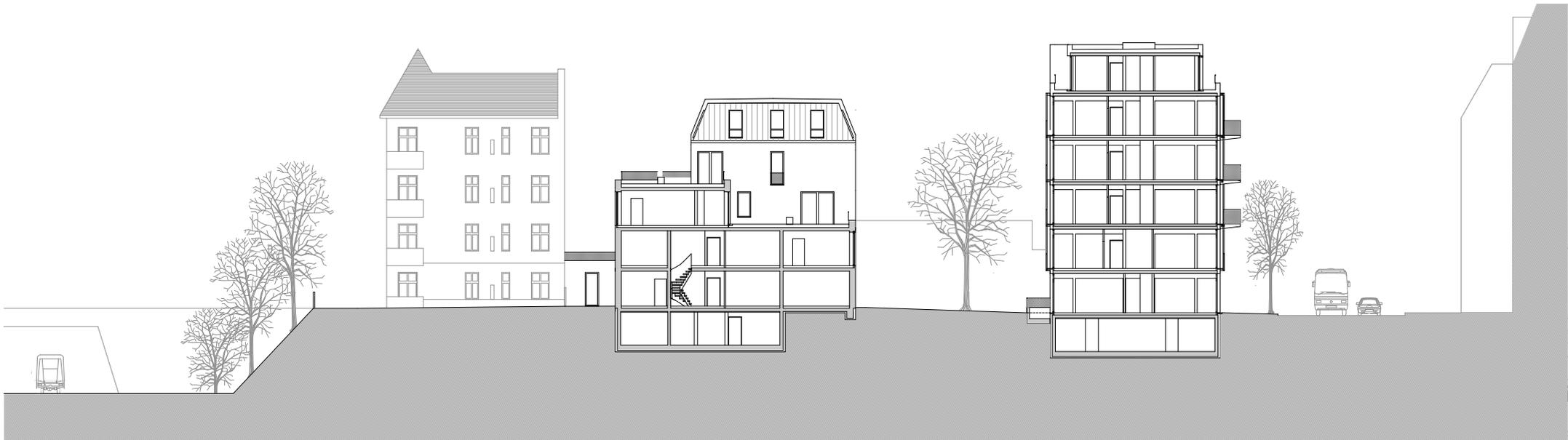
Das Grundstück Silbersteinstraße 80 hat eine Fläche von 790 m². Beim Neubauvorhaben entstehen 2 Häuser – Vorderhaus und Gartenhaus – mit 16 Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten sowie einer gemeinschaftlich genutzten Hoffläche von ca. 230 m². Zur Zeit ist es noch mit einem zweigeschossigen seit langem leerstehenden Gebäude bebaut.

SILBER 80 Baugemeinschaft Silbersteinstr. 80 Berlin-Neukölln



Die Silbersteinstraße begrenzt das Grundstück im Süden. Im Norden schließt sich das Grundstück der Hermannstraße 114 an. Neben diesem denkmalgeschützten Gebäude öffnet sich eine grüner Freiraum Richtung S-Bahngraben.

Das Exposé spiegelt den aktuellen Stand der Planung (15.07.2021) wieder. Verbindlich ist nur die freigegebene Architektenplanung. Alle Darstellungen sind zur Illustration und enthalten ggf. Sonderausstattungen, die mit Zusatzkosten verbunden sein können.



Schnitt vom S-Bahngraben bis zur Silbersteinstraße



DAS GARTENHAUS

Im Gartenhaus sollen sechs Wohnungen entstehen. Jede ist anders geschnitten. Die Grundrisse sind großzügig und individuell. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 60 m² und 155 m². Die Raumhöhen betragen mindestens 2,60 m.

Die unteren drei Wohnungen sind zweigeschossig und erhalten die angrenzenden Außenflächen als Privatgärten dazu. Für die oberen Wohnungen sind große Terrassen auf den Rücksprüngen des Gebäudes geplant.

Die oberste Wohnung ist ebenfalls eine Maisonettewohnung.

Die Maisonettewohnungen verfügen über einen zentralen Bereich, der sich über zwei Etagen erstreckt und den Wohnraum mit der Wohndiele im Obergeschoss verbindet.

DAS VORDERHAUS

Das Vorderhaus bietet Platz für zehn Wohnungen zwischen ca. 45 m² und 102 m².

Im Sinne der ökonomischen, ökologischen und sozialen Nachhaltigkeit sind die Wohnflächen klein, gleichzeitig ist eine flexible Grundrisseinteilung und damit verschiedene Nutzungsoptionen möglich. Dieses wird durch die Skelettbauweise ermöglicht.

Durch die großen Fenster dringt viel Licht bis in die Tiefe der Räume.

Zum ruhigen Hof hin liegen die Schlafzimmer, die Wohnküchen sind zur belebten Straße hin ausgerichtet.

Die Raumhöhen betragen in den Wohn- und Schlafräumen ca. 2,90 m, im Dachgeschoss mindestens 2,60 m.

Die vorgelagerten Balkone und Austritte ermöglichen ein Wohnen bis in den Außenraum und bieten Platz für schattenspendende Vorhänge und Grünpflanzen. Im Erdgeschoss und im 1.Obergeschoss sind Gewerbeflächen vorgesehen. Sie können für kleinere Geschäfte, Büros oder Praxen genutzt werden.



Schnitt durchs Grundstück

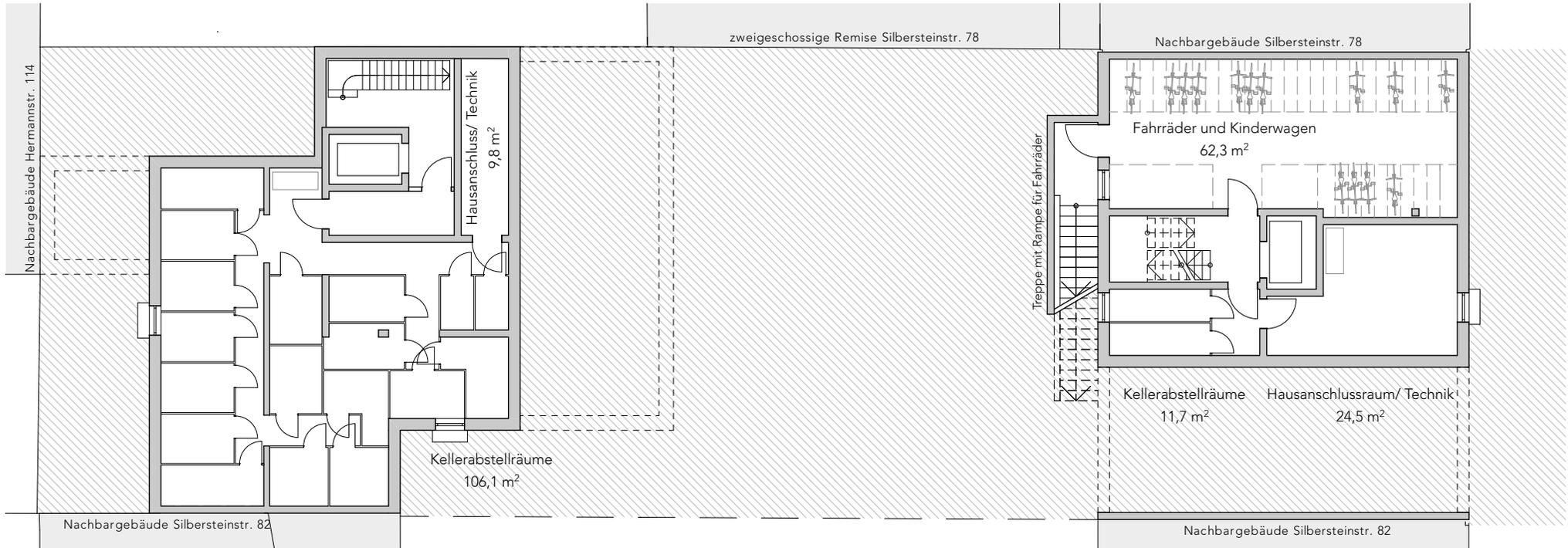
DER HOF / ABSTELLFLÄCHEN

Der Hof zwischen den Gebäuden steht der gemeinschaftlichen Nutzung offen. Eine große Abstellfläche für Fahrräder, Kinderwagen und Rollstühle befinden sich im Keller des Vorderhauses. Der Raum ist mit dem Aufzug oder im Hof über eine Treppe mit Fahrradrampe erreichbar. Im Hof befinden sich weitere Fahrradstellplätze. Die Gartenfläche wird von Müllbehältern frei gehalten. Im Erdgeschoss der Vorderhauses befindet sich der Müllraum.

Die Gestaltung des Hofes übernimmt ein Landschaftsarchitekturbüro in Zusammenarbeit mit der Baugemeinschaft.

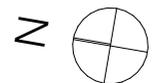
Es soll möglichst viel Fassadenfläche begrünt werden. Ein größerer Baum soll im Hof Platz finden.

Im Keller des Gartenhauses befinden sich die Abstellräume für 16 Wohnungen mit je mindestens 4 m² und für 4 Gewerbeeinheiten mit jeweils ca. 2 m².



Kellerboxen
mind. 4 m²
für die Wohnungen
und
mind. 2 m²
für die Gewerbeeinheiten
im Gartenhaus

großer Fahrradkeller im
Vorderhaus
mit Treppe, Fahrradrampe
und Aufzug erschlossen



M 1:200

VORDERHAUS

**BÜRO
SCHINDLER
FRIEDE**

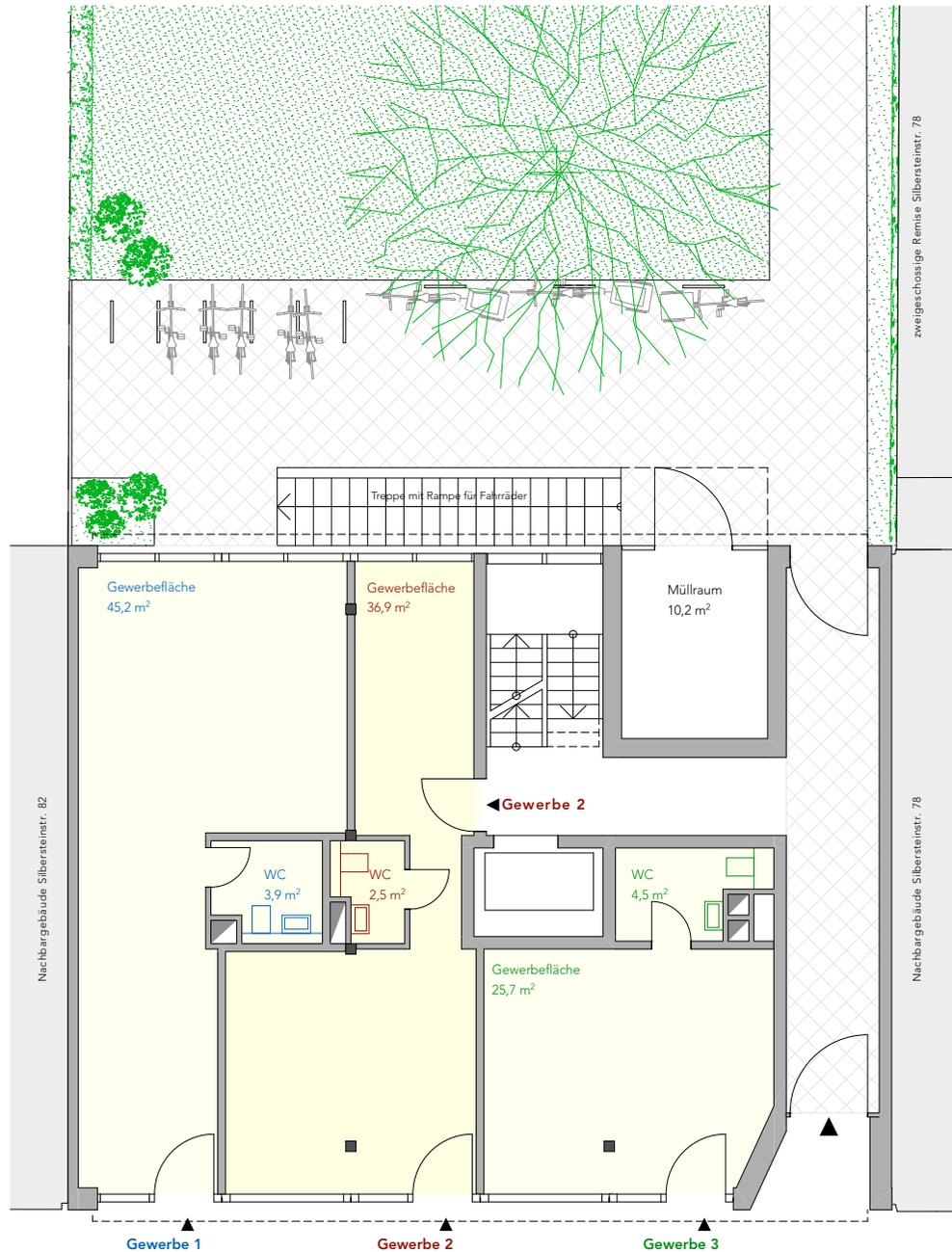


Vorderhaus
an der Silbersteinstraße

GEWERBE

Vorderhaus Erdgeschoss

BÜRO
SCHINDLER
FRIEDE



GEWERBE 1

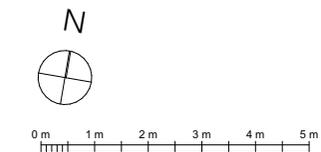
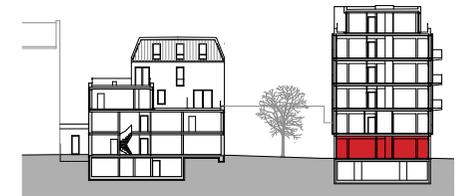
Bruttogewerbefläche 49,6 m²
ohne Balkone und Freiflächen
Kellerabstellraum im GH ca. 2 m²

GEWERBE 2

Bruttogewerbefläche 39,8 m²
ohne Balkone und Freiflächen
Kellerabstellraum im GH ca. 2 m²

GEWERBE 3

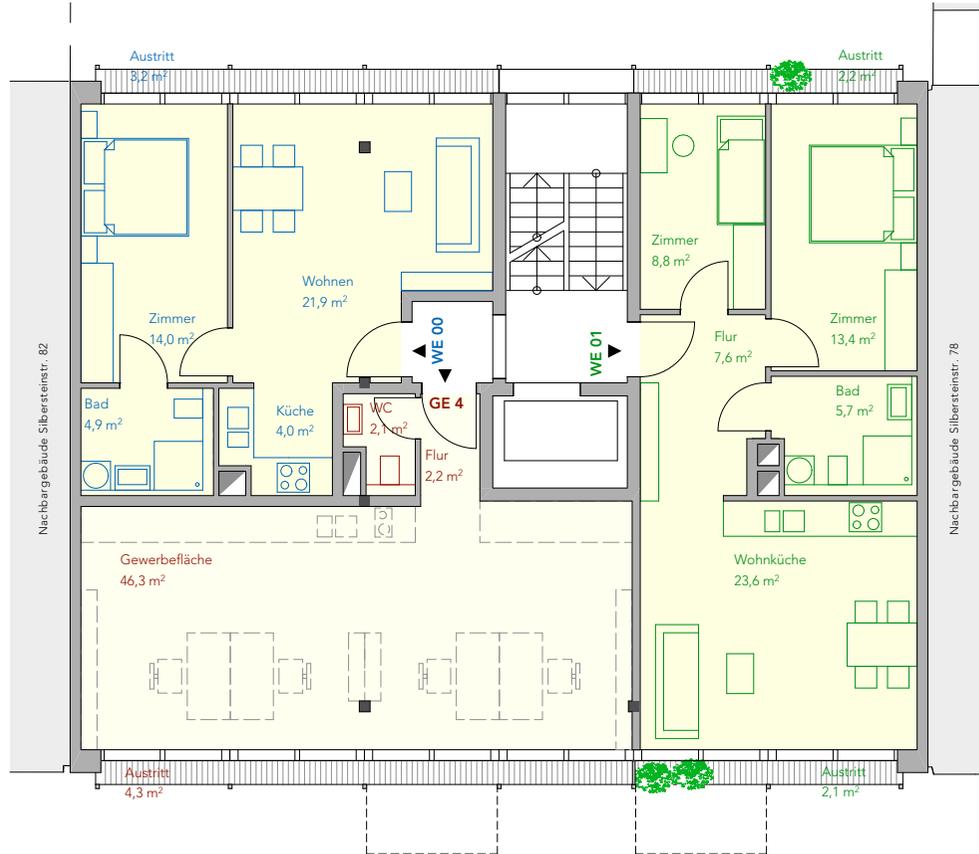
Bruttogewerbefläche 30,5 m²
ohne Balkone und Freiflächen
Kellerabstellraum im GH ca. 2 m²



GEWERBE / WOHNUNG

Vorderhaus 1.Obergeschoss

BÜRO
SCHINDLER
FRIEDE



GEWERBE 4

Bruttogewerbefläche 51,0 m²
Austritte 4,3 m²
Kellerabstellraum im GH ca. 2 m²

WOHNUNG 00

2 Zimmer
Bruttowohnfläche 45,7 m²
Austritte 3,2 m²
Kellerabstellraum im GH ca. 4 m²
barrierefrei

WOHNUNG 01

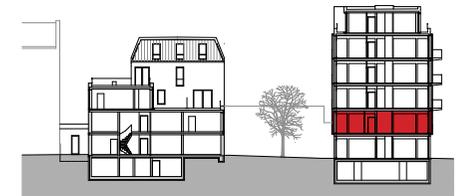
3 Zimmer
Bruttowohnfläche 60,5 m²
Austritte 4,3 m²
Kellerabstellraum im GH ca. 4 m²
barrierefrei



0 m 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

SILBER 80 Baugemeinschaft Silbersteinstr. 80 Berlin-Neukölln

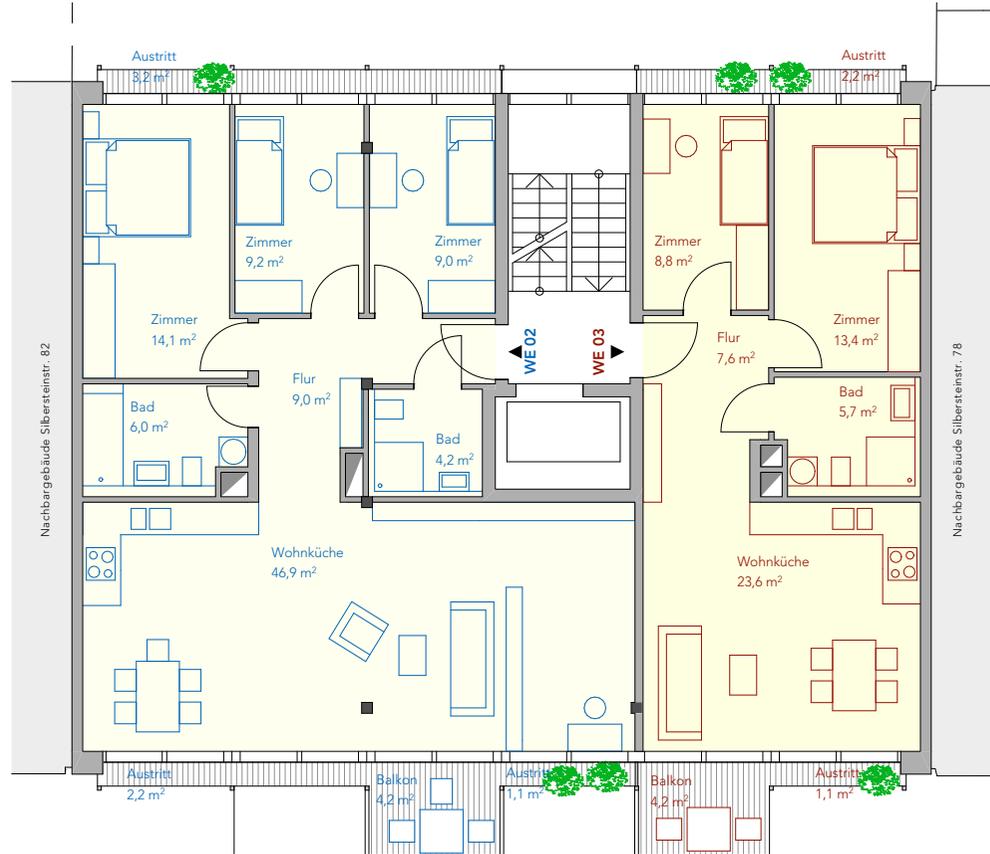
Das Exposé spiegelt den aktuellen Stand der Planung (15.07.2021) wieder. Verbindlich ist nur die freigegebene Architektenplanung. Alle Darstellungen sind zur Illustration und enthalten ggf. Sonderausstattungen, die mit Zusatzkosten verbunden sein können.



WOHNUNG

Vorderhaus 2.Obergeschoss

**BÜRO
SCHINDLER
FRIEDE**



WOHNUNG 02

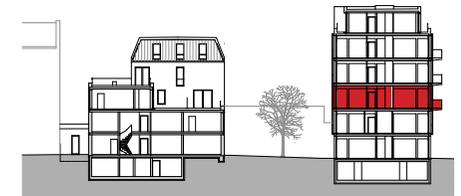
4 Zimmer
Bruttowohnfläche 101,4 m²
Austritte 6,5 m²
Balkon 4,2 m²
Kellerabstellraum im GH ca. 4 m²
barrierefrei

WOHNUNG 03

3 Zimmer
Bruttowohnfläche 60,5 m²
Austritte 3,3 m²
Balkon 4,2 m²
Kellerabstellraum im GH ca. 4 m²
barrierefrei



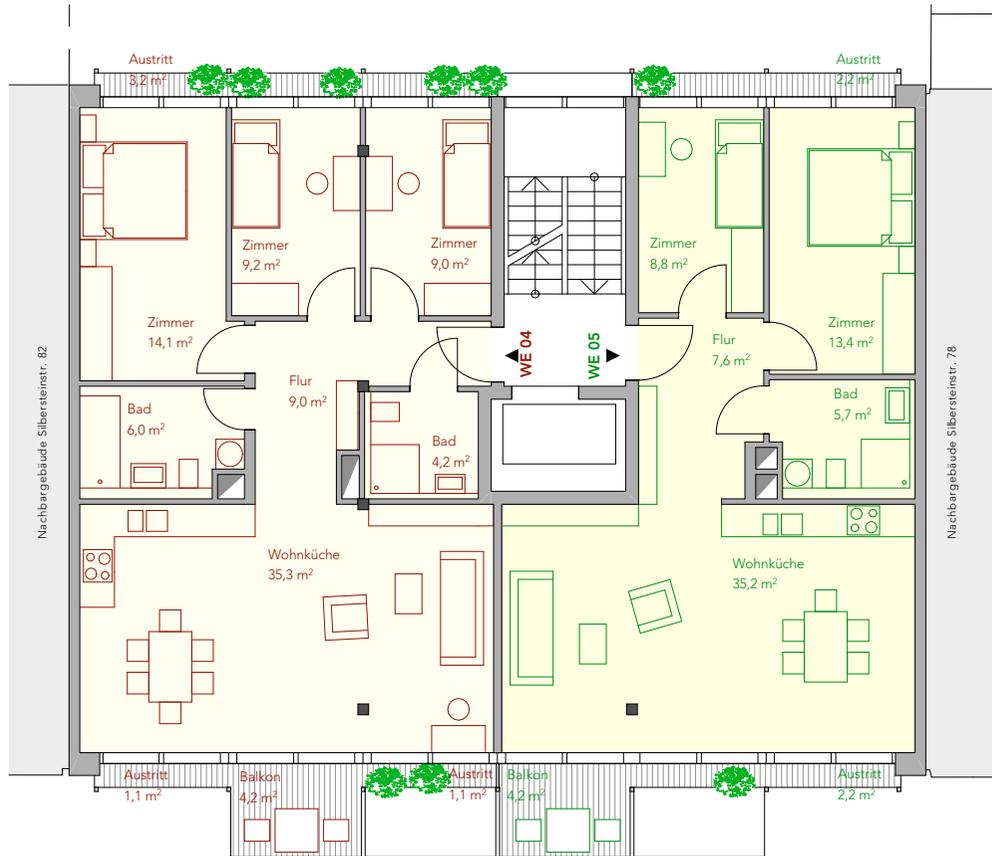
0 m 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m



WOHNUNG

Vorderhaus 3.Obergeschoss

BÜRO
SCHINDLER
FRIEDE

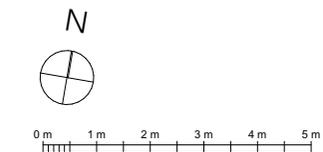
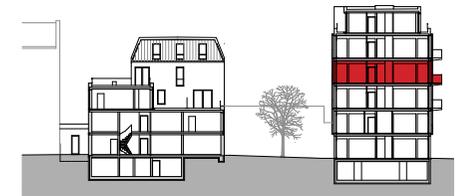


WOHNUNG 04

4 Zimmer
Bruttowohnfläche 89,8 m²
Austritte 5,4 m²
Balkon 4,2 m²
Kellerabstellraum im GH ca. 4 m²
barrierefrei

WOHNUNG 05

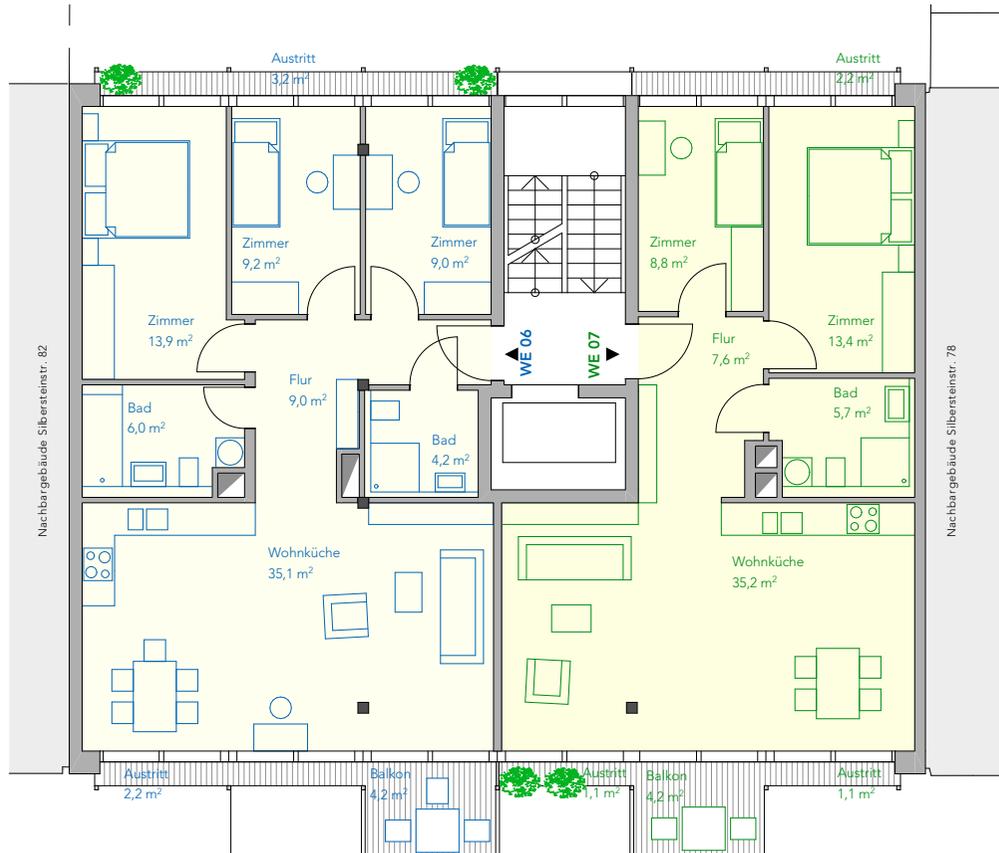
3 Zimmer
Bruttowohnfläche 72,2 m²
Austritte 4,4 m²
Balkon 4,2 m²
Kellerabstellraum im GH ca. 4 m²
barrierefrei



WOHNUNG

Vorderhaus 4.Obergeschoss

**BÜRO
SCHINDLER
FRIEDE**



WOHNUNG 06

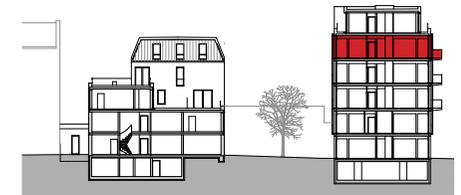
4 Zimmer
Bruttowohnfläche 89,2 m²
Austritte 5,4 m²
Balkon 4,2 m²
Kellerabstellraum im GH ca. 4 m²
barrierefrei

WOHNUNG 07

3 Zimmer
Bruttowohnfläche 72,2 m²
Austritte 4,4 m²
Balkon 4,2 m²
Kellerabstellraum im GH ca. 4 m²
barrierefrei



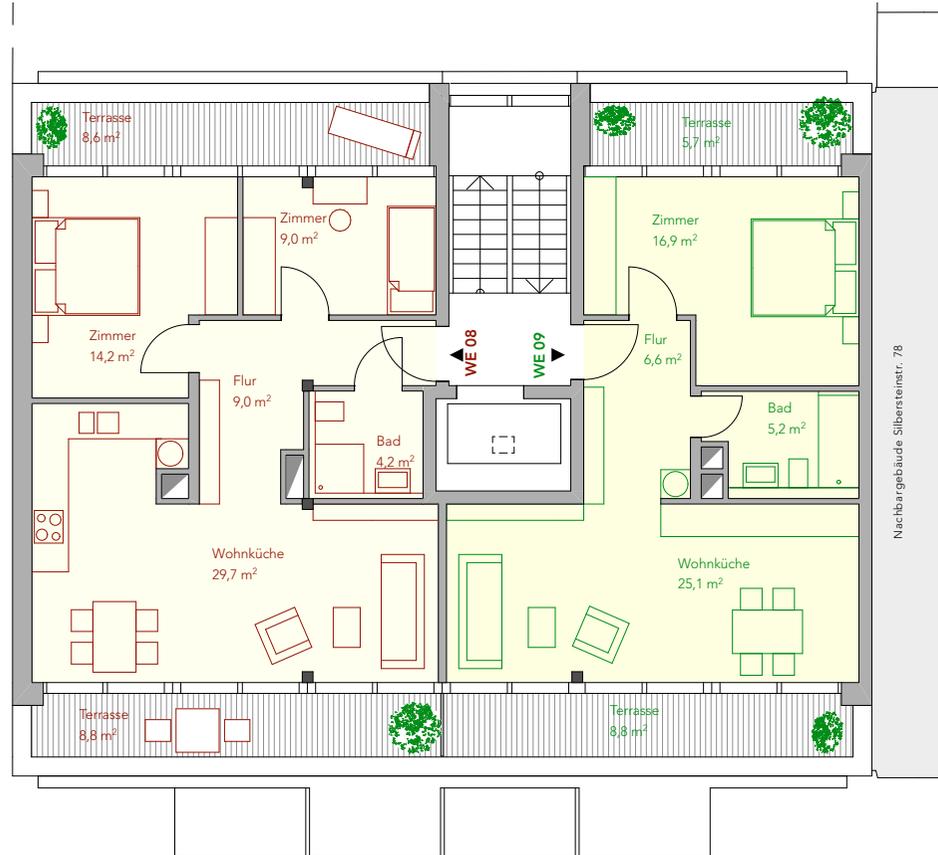
0 m 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m



WOHNUNG

Vorderhaus Dachgeschoss

**BÜRO
SCHINDLER
FRIEDE**



WOHNUNG 08

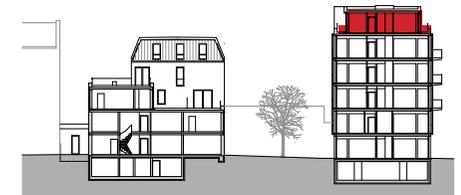
3 Zimmer
Bruttowohnfläche 68,3 m²
Terrassen 17,4 m²
Kellerabstellraum im GH ca. 4 m²
barrierefrei

WOHNUNG 09

2 Zimmer
Bruttowohnfläche 55,1 m²
Terrassen 14,5 m²
Kellerabstellraum im GH ca. 4 m²



0 m 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

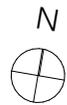
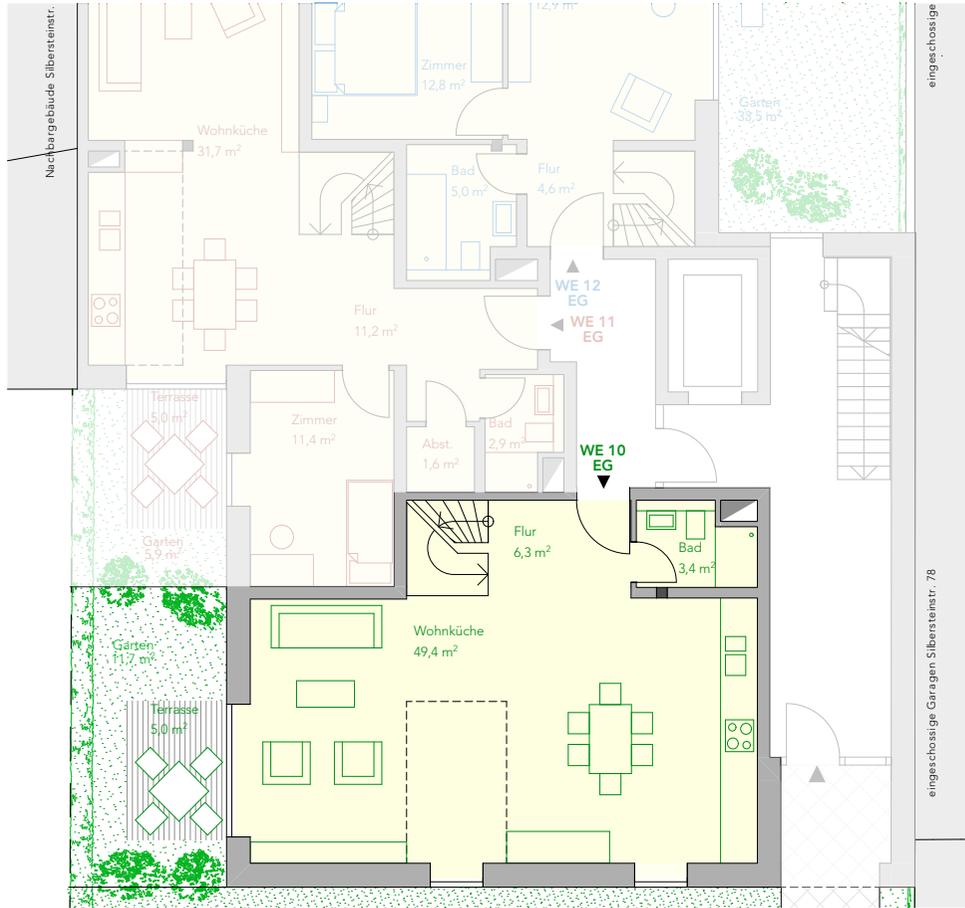




Gartenhaus
mit Gemeinschaftshof

WOHNUNG

Gartenhaus Erdgeschoss

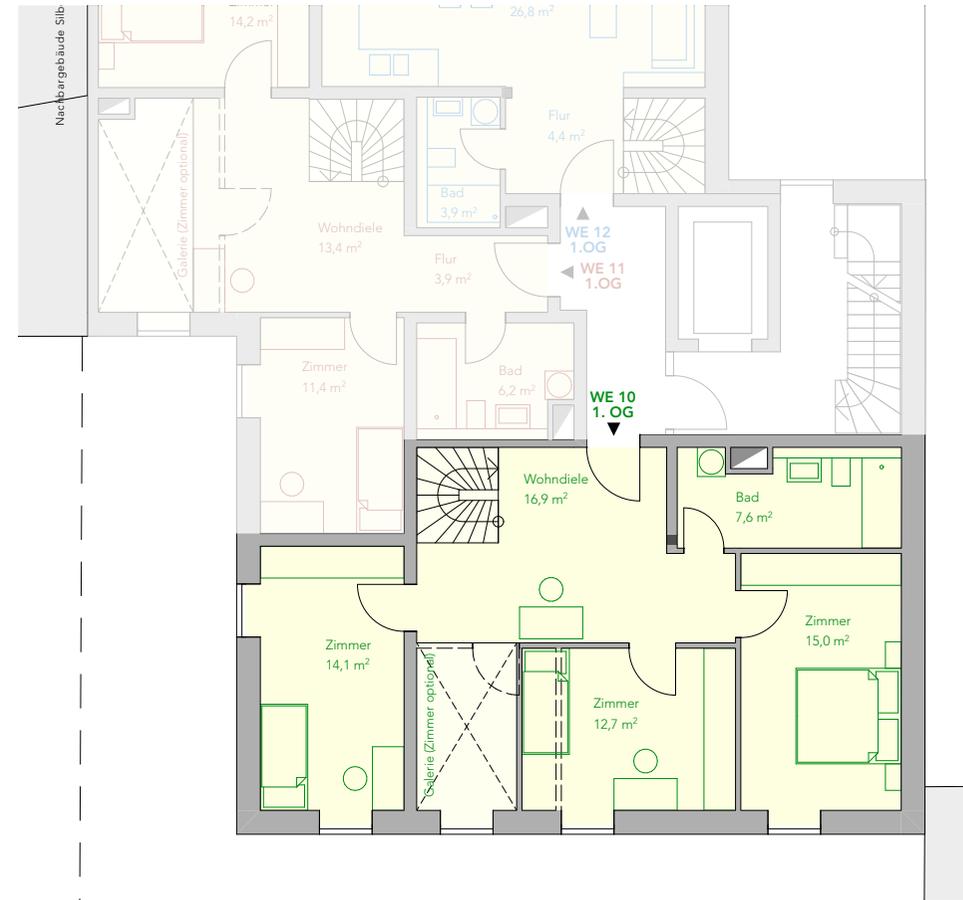


0 m 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

SILBER 80 Baugemeinschaft Silbersteinstr. 80 Berlin-Neukölln

Gartenhaus 1.Obergeschoss

**BÜRO
SCHINDLER
FRIEDE**



WOHNUNG 10

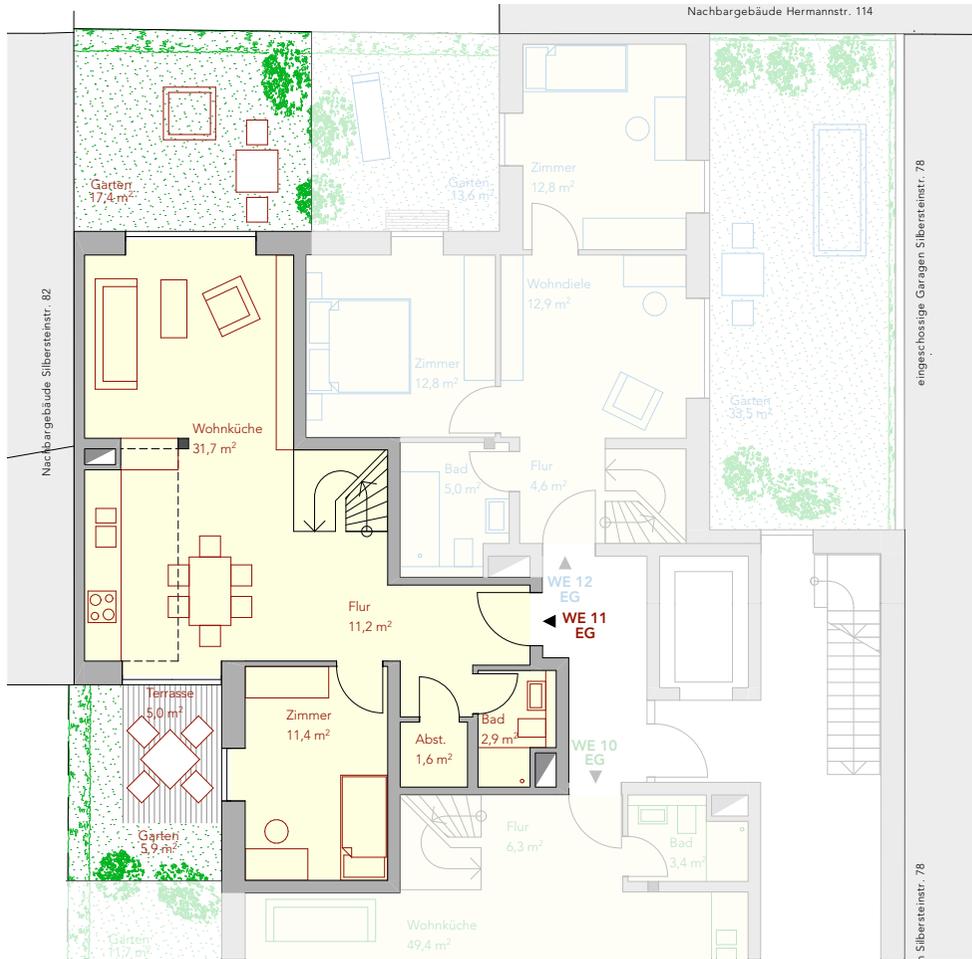
Maisonette
4 Zimmer (5. Zimmer optional)
Bruttowohnfläche 138,9 m²
Gartenfläche 11,7 m²
Terrasse 5 m²
Kellerabstellraum ca. 4 m²



Das Exposé spiegelt den aktuellen Stand der Planung (15.07.2021) wieder. Verbindlich ist nur die freigegebene Architektenplanung. Alle Darstellungen sind zur Illustration und enthalten ggf. Sonderausstattungen, die mit Zusatzkosten verbunden sein können.

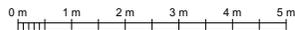
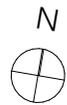
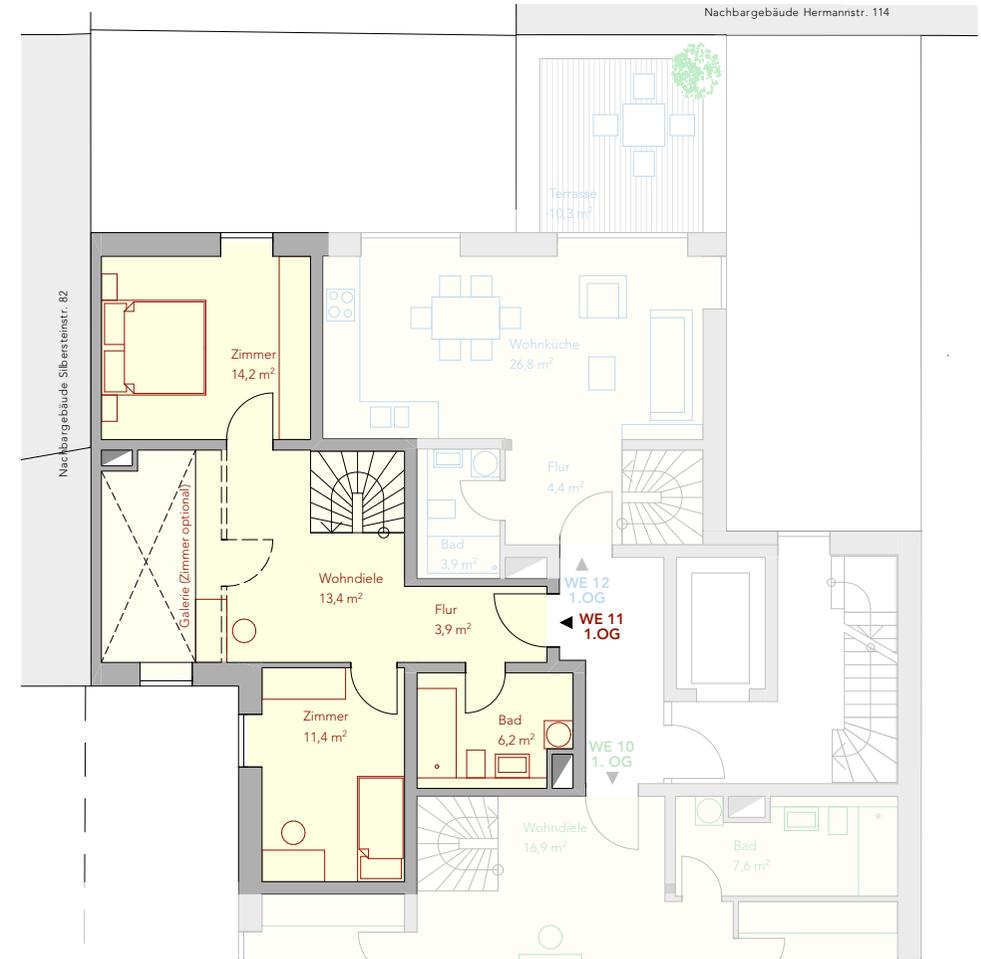
WOHNUNG

Gartenhaus Erdgeschoss



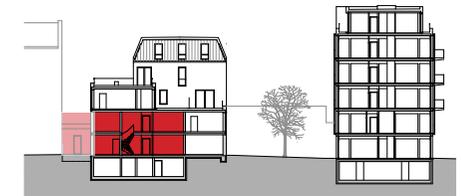
Gartenhaus 1.Obergeschoss

**BÜRO
SCHINDLER
FRIEDE**



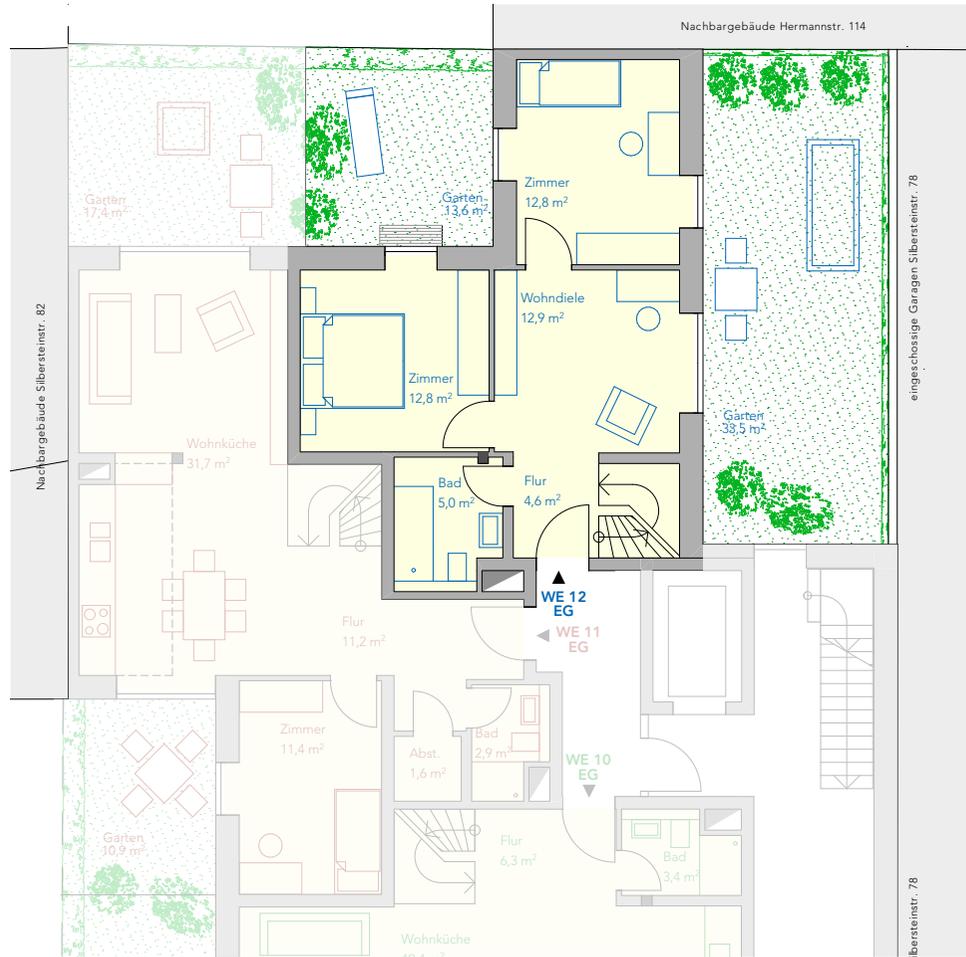
WOHNUNG 11

Maisonette
4 Zimmer (5. Zimmer optional)
Bruttowohnfläche 121,3 m²
Gartenfläche 23,3 m²
Terrasse 5 m²
Kellerabstellraum ca. 4 m²



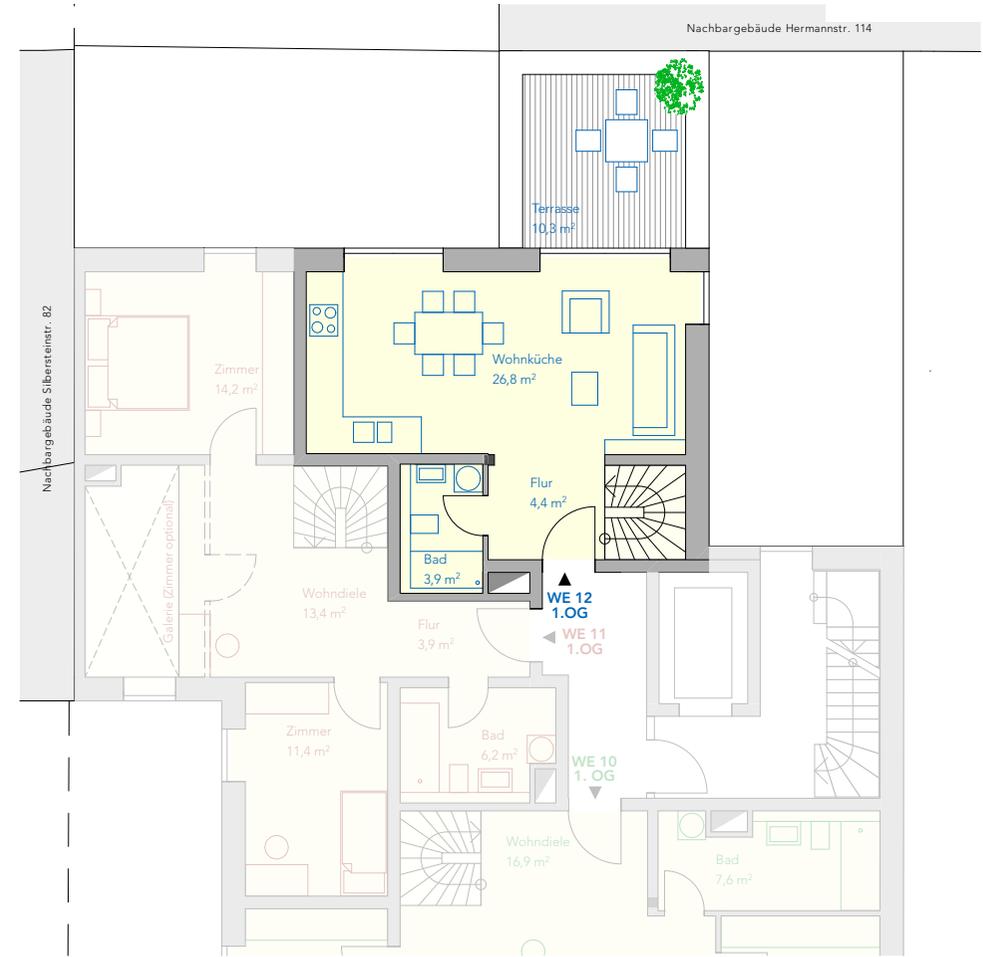
WOHNUNG

Gartenhaus Erdgeschoss



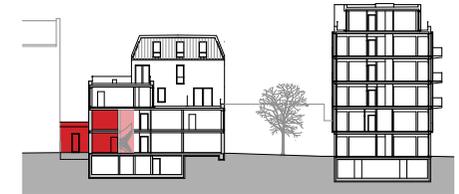
Gartenhaus 1.Obergeschoss

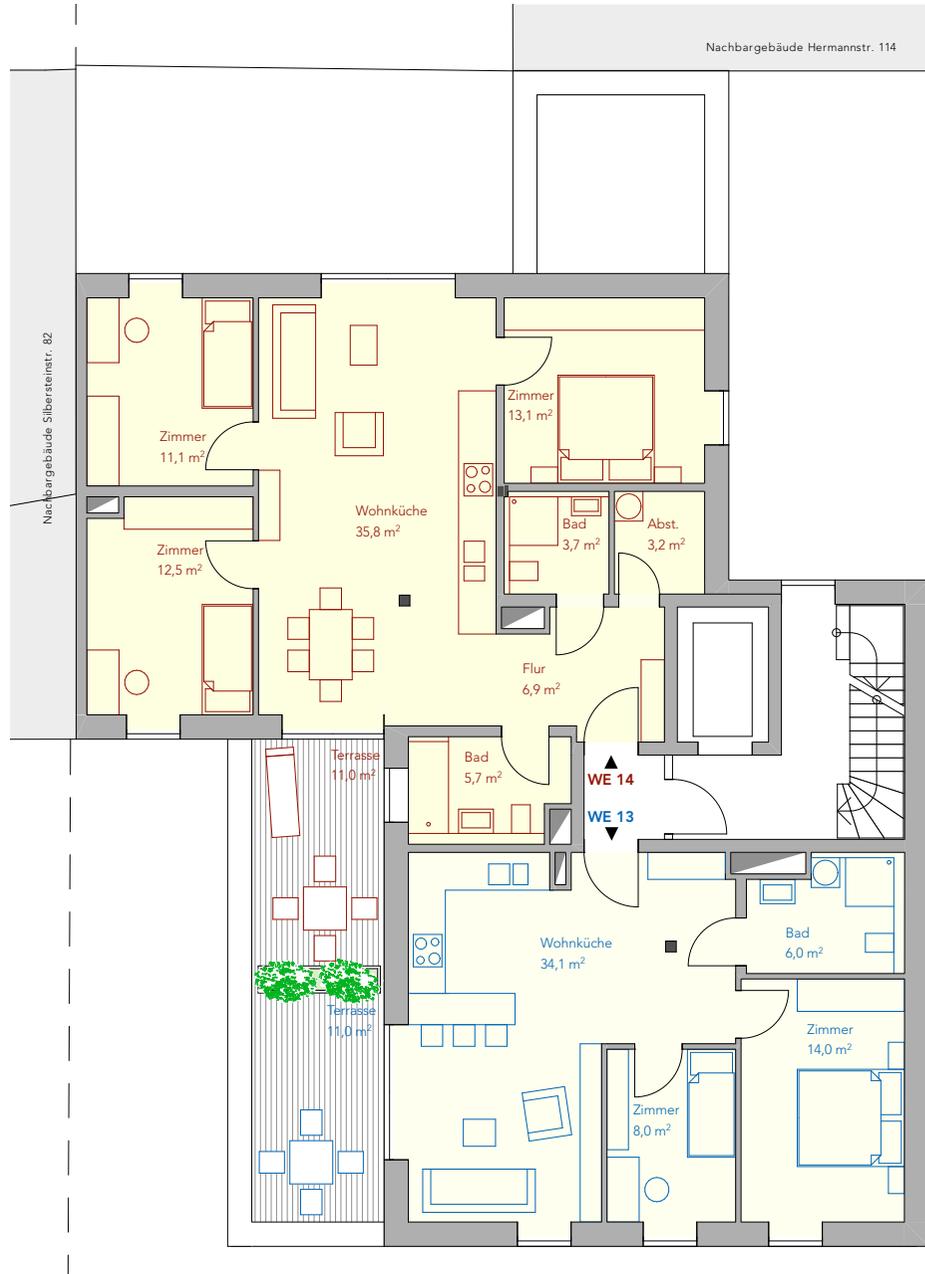
**BÜRO
SCHINDLER
FRIEDE**



WOHNUNG 12

Maisonette
3 Zimmer
Bruttowohnfläche 89,1 m²
Terrasse 10,3 m²
Gartenfläche 47,1 m²
Kellerabstellraum ca. 4 m²



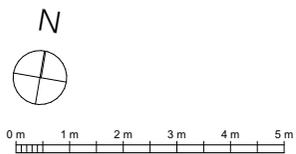
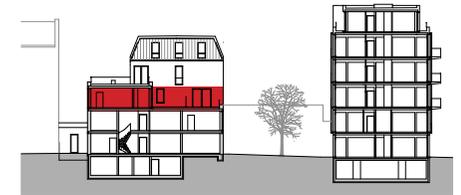


WOHNUNG 14

4 Zimmer
Bruttowohnfläche 95,0 m²
Terrasse 11,0 m²
Kellerabstellraum ca. 4 m²
barrierefrei

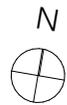
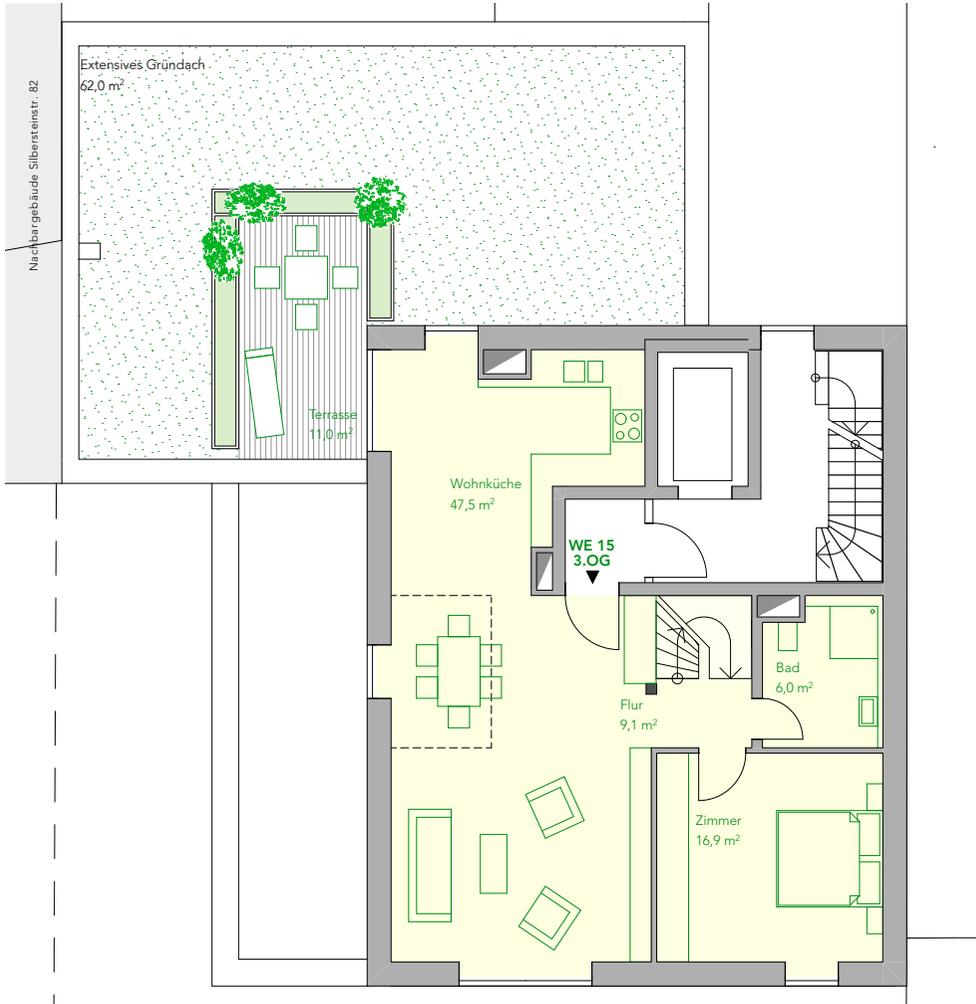
WOHNUNG 13

3 Zimmer
Bruttowohnfläche 63,7 m²
Terrasse 11,0 m²
Kellerabstellraum ca. 4 m²



WOHNUNG

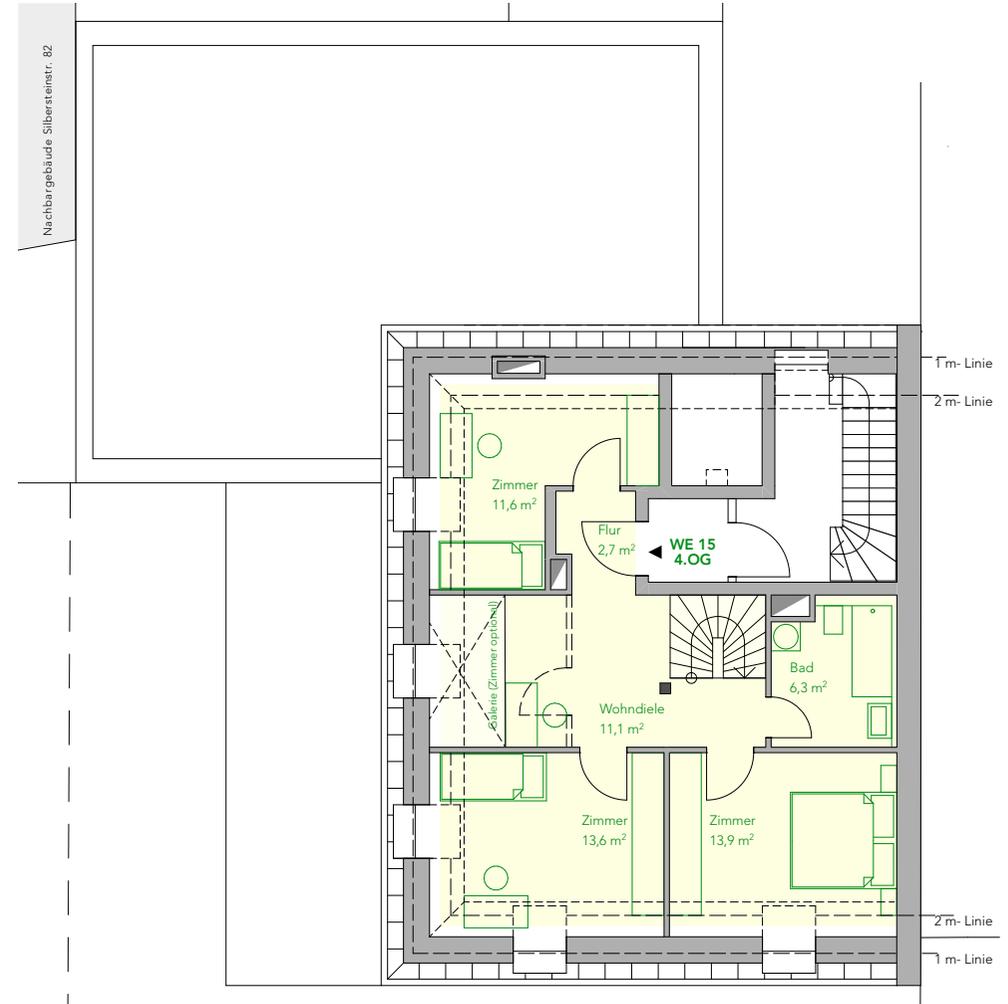
Gartenhaus 3.Obergeschoss



0 m 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

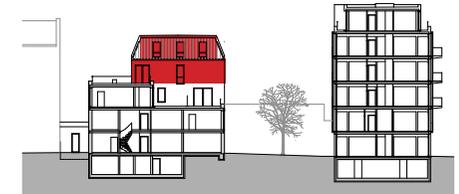
**BÜRO
SCHINDLER
FRIEDE**

Gartenhaus 4.Obergeschoss



WOHNUNG 15

Maisonette
5 Zimmer (6. Zimmer optional)
Bruttowohnfläche 149,8 m²
Terrasse 11,0 m²
Kellerabstellraum ca. 4 m²



Fundament/ Keller

Das Vorderhaus und das Gartenhaus werden in Teilen unterkellert. Hier entstehen die Abstellflächen für Fahrräder, Kinderwagen und Rollstühle, Kellerboxen als Abstellflächen für die Wohnungen sowie Hausanschluss- und Technikräume.

Konstruktion

Das Vorderhaus ist eine Skelettkonstruktion aus Stahlbeton mit vorgehängter Fassade und hohem Fensteranteil. Die Schachtwände des Aufzugs und die Stützen tragen die Decken aus Stahlbeton. Die nichttragenden Innenwände werden in Trockenbauweise ausgeführt. Die Schächte liegen in allen Etagen übereinander. Alle Wasseranschlüsse (Bäder und Küchen) müssen an den Schächten liegen. Ansonsten ist die Einteilung der Räume durch die gewählte Tragstruktur frei. Die Balkone und Austritte sind vorgehängte Stahlkonstruktionen.

Das Gartenhaus wird in Massivbauweise errichtet. Hier tragen Außenwände aus Porenbeton und Innenwände aus Kalksandstein oder Beton die Stahlbetondecken. Nichttragende Innenwände werden in Trockenbauweise ausgeführt. Auch hier müssen alle Wasseranschlüsse (Bäder und Küchen) an den Schächten liegen.

Haustechnik

Die Häuser werden, wenn möglich, mit Fernwärme beheizt. Die Wohnungen werden mit Fußbodenheizung ausgestattet, die über Raumtemperaturregler in jeder Nutzungseinheit gesteuert wird.

Im Vorderhaus ist eine wohnungszentrale Lüftung geplant. Die Zuluft- und Abluftöffnungen befinden sich an der Hoffassade oder über Dach. Die Lüftung kann in jeder Wohnung individuell geregelt werden. Die geplante Lüftungsanlage im Gartenhaus sieht zentrale Dachventilatoren und steuerbare Abluftventile in den Bädern vor. Dabei wird über die Abluftventile ständig ein geringer Luftstrom erzeugt. Frischluft strömt aus definierten Öffnungen in den Fassaden nach. Das Zirkulieren der Luft durch die Wohnung wird über Unterschnitte in den Innentüren gewährleistet. Die Ausstattung der Gewerbeeinheiten kann davon abweichen.

Die Elektroanlage basiert auf den einschlägigen Vorschriften und Normen und erfolgt in Anlehnung an den Leistungsstandard 2 der Fachgemeinschaft für effiziente Energieanwendung e.V.:HEA2. Jede Wohnung erhält eine Türöffnungs- und Gegensprechanlage (ohne Video).



Bsp. Badplanung Uerikon (Foto Y.Junod)



Bsp. Oberflächen Uerikon (Foto S.Schindler)

Erschließung

Der Eingang für das Vorderhaus ist gleichzeitig der Zugang zu Hof und Gartenhaus. Die Wohnungen im Vorderhaus werden über ein am Hof liegendes Treppenhaus erschlossen. Im Gartenhaus erhält der Treppenraum ebenfalls Tageslicht. Vor den Wohnungen ist aus brandschutztechnischen Gründen noch ein Flur zwischengeschaltet.

Die Treppen in den Treppenhäusern werden als Beton-Fertigteile geliefert und erhalten keinen Bodenbelag. Jede Wohnung wird barrierefrei erschlossen. Die Maisonettewohnungen haben in jedem Geschoss einen Zugang zum Treppenhaus und zum Aufzug. Das Obergeschoss der Maisonettewohnung 3. und 4. Obergeschoss des Gartenhaus erhält keinen Anschluss an den Aufzug. Die Treppen innerhalb der Wohnungen sollen aus Holz gefertigt werden.

Oberflächen

Die Eingangsbereiche und Treppenpodeste erhalten einen Stein- oder Estrichboden. Alle Wände werden verputzt und gestrichen. In den Kellerräumen bleiben Mauerwerk und Stahlbeton sichtbar.

Die Wohnungen werden außer in den Bädern mit Holzparkett versehen. Die Wände werden verputzt und weiß gestrichen. In den Bädern werden die Böden vollständig und Wände teilweise gefliest.

Die Qualität der Oberflächen wird gemeinsam mit Baugruppe als Standard definiert.

Die Balkone, Austritte und Terrassen sollen einen Belag aus Holzdielen erhalten.

Die Gewerbeeinheiten werden mit wie oben beschriebene Wandbelägen und dem Bodenbelag in den Sanitärräumen übergeben. Der Bodenbelag für alle anderen Flächen erfolgt in Eigenleistung oder als Sonderausstattung (verbunden mit Zusatzkosten).

Küchen

Die Küchen werden nach der Übergabe der Wohnung von den Eigentümer*innen selbst eingebaut. Sie sind nicht in den Baukosten enthalten. Alle notwendigen Anschlüsse werden vorgesehen. In den Gewerbeeinheiten sind das Vorsehen von Küchen- und weitere Anschlüsse als Sonderausstattung mit Zusatzkosten verbunden.



Bsp. Wohnküche H 50 (Foto U.Füssler)

Bäder

Je nach Wohnungsgröße erhalten die Bäder angepasste Ausstattungen.

Wohnungen bis 75 m² (1–2 Schlafzimmer) mit einem Bad erhalten: eine Badewanne (75 cm x 170 cm) oder alternativ eine Dusche, ein WC, einen Waschtisch und den Waschmaschinenanschluss im Badezimmer.

Die größeren Wohnungen mit zwei Bädern werden mit einer Badewanne (75 cm x 170 cm), einer bodengleichen Dusche, zwei WCs und zwei Waschtischen ausgestattet.

Auch hier ist in einem Badezimmer der Waschmaschinenanschluss vorgesehen. Alternativ kann er in einen Abstellraum oder in die Küche verlegt werden.

Die Bäder sind innenliegend, ohne Fenster (Ausnahme WE 14 – GH).

Die Gewerbeeinheiten werden mit einem WC und einem Handwaschbecken ausgestattet.

Gemeinschaftliche Grünflächen/ Freiflächen

Der Hof wird als gemeinschaftliche Grünfläche nach einem landschaftsplanerischen Konzept gestaltet. Es wird genügend Raum für Spiel und Erholung, Rasen- und Staudenflächen und mindestens einen größeren Baum vorgesehen.

Das Dachflächenwasser soll, wenn möglich, vollständig im Hof versickert oder gesammelt genutzt werden.

Das Vorderhaus erhält eine Treppe mit Fahrradrampe in den Fahrradkeller. Weitere Fahrradstellplätze befinden sich im Hof. Die Wege sollen gepflastert werden.

Die Dächer werden, wo keine Terrassen vorgesehen sind, extensiv begrünt.



(Foto M.Lensink)



(Foto M.Cardoso)

TERMINE

Sicherung des Grundstücks	Juli 2018
Gründung der Si80 GbR	Dezember 2018
Beginn der Planung als Baugemeinschaft	Oktober 2020
Einreichung Bauantrag	Juni 2021
Baugenehmigung	Herbst 2021
Grundstückskauf	Ende 2021
Baubeginn	Herbst 2022
Bezugsfertigstellung	Frühjahr 2024



(Fotos S.Schindler)

BAUGEMEINSCHAFT

WAS IST EINE BAUGEMEINSCHAFT?

Eine Baugemeinschaft ist ein Zusammenschluss von Bauwilligen, der sich unter Vereinbarung verbindlicher, gemeinsamer Ziele organisiert.

Jedes Baugruppenmitglied hat Gesellschaftsanteile an einer GbR. Diese erwirbt das Grundstück. Nach Fertigstellung wird durch Teilung eine Wohnungseigentümergeinschaft gebildet.

Die künftigen Bewohner entscheiden gemeinsam über die Aufnahme von neuen Mitgliedern. Während der Planungs- und Bauzeit lernt man seine zukünftigen Nachbarn kennen. Zusammen kann man das gemeinsame Wohnen im Haus und das nahe Wohnumfeld mitgestalten. Dadurch bieten Baugemeinschaften später oft eine stabile, durch soziales Miteinander geprägte Nachbarschaft.

Die Projektplanung erfolgt unter aktiver Beteiligung aller Mitglieder der Baugemeinschaft, bei gleichzeitig individuellen Entscheidungsmöglichkeiten der einzelnen Beteiligten.

Die Kostenersparnis beträgt je nach Projekt ca. 10 bis 20 %, da z.B. der Bauträgeraufschlag entfällt und die Grunderwerbssteuer je nach Zeitpunkt des Beitritts zur Baugemeinschaft nur auf das Grundstück gezahlt wird.

Die Bauherrenrisiken wie Kostenentwicklung oder Termine werden gemeinschaftlich getragen.

Alle Verträge und Kosten sind für alle Beteiligten offen einsehbar und beeinflussbar. Neben den Architekten spielt die Projektsteuerung eine zentrale Rolle. Sie übernimmt „Bauherrenaufgaben“ im Planungs- und Bauprozess sowie in der Organisation.

WIE WERDE ICH MITGLIED DER BAUGEMEINSCHAFT

Vereinbaren Sie einen Beratungstermin mit Stefanie Hömberg. Sie stellt Ihnen das Projekt vor und informiert Sie über die Chancen und Risiken von Baugemeinschaften.

Ihre Wunschwohnung kann unverbindlich für zwei Wochen reserviert werden.

Sie sollten diese Wochen dazu nutzen, beim Finanzkontor einen Finanzcheck durchzuführen und sich zur Finanzierung beraten zu lassen. Der erfolgreiche Finanzcheck ist Voraussetzung für Ihre Aufnahme in die Planungs- bzw. Baugemeinschaft. Außerdem sollten Sie die Gelegenheit nutzen die Baugruppenmitglieder kennenzulernen und sich selber vorzustellen.

Optional können Sie gemeinsam mit den Architekten über besondere Wünsche und den Grundriss Ihrer Wohnung reden. Sollten Sie nicht Mitglied der Baugruppe werden, wird ab einem bestimmten Punkt der Planungstiefe für weitere Termine ein Honorar berechnet.

Wenn Sie nach Ablauf der Reservierungsfrist Mitglied bzw. Mitbaufamilie werden möchten, können Sie eine Beitrittserklärung abgeben, über die die Gesellschaft mit 2/3 der Stimmen entscheidet.

Damit Ihre Mitgliedschaft in der Planungsgesellschaft rechtskräftig wird, ist eine Beitrittsgebühr in Höhe von 5000 € fällig, die auf die Gesamtkosten angerechnet wird.



ÜBERSICHT

Balkon/ Austritt/
Dachterrass. Terrassen Garten Luftraum

Nr.	Geschoss	Brutto- Wohnfläche*	50%	25,0%	5,0%	30%	angerechn. Fläche*	Lage- bewertung €/m² Nutz- Geschoss fläche	Kosten für WE €	Status	
GE1	EG	49,6					49,6 m²	85%	4.973	246.600	
GE2	EG	39,8					39,8 m²	85%	4.973	197.900	
GE3	EG	30,5					30,5 m²	85%	4.973	151.700	
GE4	1. OG	51,0		4,3			52,1 m²	85%	4.973	258.900	
0	1. OG	45,7		3,2			46,5 m²	50%	2.925	136.000	reine Kapitalanlage – gedeckelte Miete (Milieuschutz) ***
1	1. OG	60,5		4,3			61,6 m²	50%	2.925	180.100	reine Kapitalanlage – gedeckelte Miete (Milieuschutz) ***
2	2. OG	101,4	4,2	6,5			105,1 m²	90%	5.265	553.500	
3	2. OG	60,5	4,2	3,3			63,4 m²	50%	2.925	185.500	reine Kapitalanlage – gedeckelte Miete (Milieuschutz) ***
4	3. OG	89,8	4,2	5,4			93,3 m²	95%	5.558	518.200	
5	3. OG	72,2	4,2	4,4			75,4 m²	85%	4.973	374.900	Eigennutzung – bei Vermietung gedeckelte Miete (Milieuschutz) ***
6	4. OG	89,2	4,2	5,4			92,7 m²	100%	5.850	542.000	
7	4. OG	72,2	4,2	4,4			75,4 m²	100%	5.850	441.100	BELEGT
8	5. OG	68,3	17,4				77,0 m²	110%	6.435	495.500	
9	5. OG	55,1	14,5				62,4 m²	110%	6.435	401.200	
10	EG+1.OG	138,9		5,0	11,7	-6,0	138,9 m²	105%	6.143	853.400	
11	EG+1.OG	121,3		5,0	23,3	-7,0	121,6 m²	105%	6.143	747.000	
12	EG+1.OG	89,1	10,3		47,1		96,6 m²	105%	6.143	593.400	
13	2. OG	63,7	11,0				69,2 m²	105%	6.143	425.100	Eigennutzung – bei Vermietung gedeckelte Miete (Milieuschutz) ***
14	2. OG	95,0	11,0				100,5 m²	110%	6.435	646.700	
15	3.OG+4.OG	149,8	11,0			-3,5	154,3 m²	115%	6.728	1.037.700	

Nicht enthalten Grunderwerbssteuer, Notargebühren, Teilungserklärung, Grundbuch-/Gerichtsgebühren, Finanzierungskosten

* Die **Bruttowohnfläche** ermittelt sich aus der Wohnfläche gem Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 unter Hinzurechnung aller Grundflächen von Bauteilen, die alleine der jeweiligen Wohnung dienen (z.B. nichttragende Trennwände)

Dabei gilt für die Anrechnung von folgenden Flächen: Balkone/Dachterrassen=>50%, Austritte/Ballustrade sowie Terrassen=>25%, Garten außerhalb Terrassen=>5%

Maisonettetreppe und Treppenauge werden in beiden Geschossen übermessen, d.h. nicht von der Wohnfläche in Abzug gebracht. Lufträume werden übermessen und dann zu 30% der entfallenden Wohnfläche abgezogen

*** Die maximal erzielbare Nettokaltmiete liegt aktuell bei 7,92 € / m²

KONTAKTE

BEI INTERESSE KONTAKTIEREN

SIE UNS GERNE!

STEFANIE HÖMBERG

(030) 23 63 12 41

ANSPRECHPARTNERIN FÜR INTERESSIERTE:

finanzkontor Immobilien
Stefanie Hömberg (030) 23 63 12 41
Landshuter Straße 22, 10779 Berlin
hoemberg@finanzkontor-immobilien.de

FINANZIERUNG:

das finanzkontor
Carolin Höhne-Kere (030) 21 47 47 911
Landshuter Straße 22, 10779 Berlin
hoehne@dasfinanzkontor.de

PROJEKTSTEUERUNG:

Winfried Härtel Projektentwicklung (030) 69 56 93 82
Oranienplatz 5, 10999 Berlin
si80@winfriedhaertel.de

ARCHITEKTUR

Büro Schindler Friede
Susanne Friede (030) 95 60 34 05
Heinersdorfer Str. 50, 13086 Berlin
s80@schindlerfriede.de

Impressum/ Verfasser/ verantwortlich:

Si80 GbR c/o Winfried Härtel Projektentwicklung, Oranienplatz 5, 10999 Berlin
Der Inhalt dieses Exposé ist urheberrechtlich geschützt. Die Weitergabe, Vervielfältigung, Veränderung und Veröffentlichung als Ganzes und in seinen Teilen darf nur mit Zustimmung der Verfasser erfolgen.

Haftungsausschluss:

Das vorliegende Exposé wird im Auftrag der Planungsgemeinschaft Si80 GbR kontinuierlich weiterentwickelt. Die bereitgestellten Informationen wurden sorgfältig und gewissenhaft geprüft. Jedoch kann keine Haftung oder Garantie übernommen werden, dass alle Angaben zu jeder Zeit vollständig, richtig und in letzter Aktualität dargestellt sind. Alle Maßangaben sind ohne Gewähr.