



OBJEKT 247901

## Mitte - WohnAteliers für Künstler – Wo Kreativität zu Hause ist!

10115 BERLIN

© FLOWFACT GmbH

**ADORABLE Immobilien Berlin GmbH**

Zillestr. 66 | 10585 Berlin  
Tel.: +49(0) 30 34781980 | Fax: +49(0) 30 34781982  
info@adorable-immobilien.de | www.adorable-immobilien.de

# EXPOSE

ECKDATEN

Baujahr:	2023
Zimmer:	4
Wohnfläche:	ca. 130,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 30 m <sup>2</sup>
Verfügbar ab:	Demnächst
Heizungsart:	Wärmepumpe
Etagenanzahl:	6
Etage:	1
Zustand:	Erstbezug
Anzahl Badezimmer:	1
Alt-/Neubau:	Neubau
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Bodenbelag:	Parkett
Einbauküche vorhanden:	Nein
Ausstattung Bad:	Badewanne, Dusche, Fenster
Gäste-WC vorhanden:	Nein
Rollladen vorhanden:	Ja
Keller:	Ja
Stellplatztyp:	Keine Angabe
Balkon vorhanden:	Ja
Anzahl Balkone:	1
Terrasse vorhanden:	Nein
Anzahl Schlafzimmer:	1
Barrierefrei:	Ja
Vermietet:	Nein
Befuerung/Energieträger:	Wärmepumpe
Energieausweis:	Noch nicht vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energiekennwert:	40 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energie mit Warmwasser:	Ja
Fahrzeit Autobahn:	10 min
Fahrzeit Flughafen:	40 min

Fahrzeit Hauptbahnhof:	10 min
Fußweg Öffentl. Verkehr:	1 min
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> :	5.000,00 €
Hausgeld:	2,00 €
Heizkosten pro Monat:	1,00 €

KAUFPREIS 650.000,00 €

KÄUFERPROVISION 2,38% inkl. gesetzlicher MwSt.

PROVISIONSHINWEIS Bei Abschluss eines notariellen Beitritts zur GbR fällt eine Maklerprovision für die Belegung der Einheit in Höhe von 2,38% der ausgewiesenen gesamt-kosten zum Belegungsdatum inkl. der gesetzlichen MwSt. von 19 % an.

ANSPRECHPARTNER Dieter Huber  
T: +49 30 34781980  
info@adorable-immobilien.de

OBJEKT-BESCHREIBUNG Die AtelierWohnung hat 130qm reine Fläche, wobei 30qm als Atelier einberechnet sind.  
Wohnen 100qm  
Atelier 30qm  
Gesamt-Wfl 130qm  
inkl. Balkon

Neubauprojekt als Baugruppe in der Rechtsform der GbR.  
Baubeginn im Jahre 2023, geplante Fertigstellung Herbst 2024

Es werden 12 Atelierwohnungen entstehen, mit einer Raumhöhe von 3,20 m und im Erdgeschoss eine Raumhöhe von 4,00 m. Die Eigentumseinheiten bieten einen Keller und Gemeinschaftsgarten. Das Haus ist zu 90 % barrierefrei. Bei der Konstruktion handelt es sich um einen Hybridbau also ein Ziegel-Mauerwerk mit Holzdecken. KfW 40, ökologisch, Mehrgenerationen, Gemeinschaftsgarten, Keller, keine Garagen. Der "neue" Energiestatus "Klimafreundliches Wohngebäude, mit QNG" sorgt für niedrig laufende Kosten, eine möglichst große Unabhängigkeit vom Energiemarkt und eine geringe Belastung unserer Umwelt.

Die genauen Kosten sind noch nicht bekannt, bestehen aber aus:

- Grundstückspacht
- Planung
- Bauüberwachung
- Bau

also Baukosten und Erbpachtzins.

Die Kosten für die monatliche Erbpacht und Wohngeld pro m<sup>2</sup> könnten sich wie folgt zusammensetzen:

Variante 1:

4% Erbpachtzins

11,73€ /m<sup>2</sup>

2€ Wohngeld /m<sup>2</sup>

= 13,73€ /m<sup>2</sup>

Variante 2:

6% Erbpachtzins

17,60€ /m<sup>2</sup>

2€ Wohngeld /m<sup>2</sup>

= 19,60€ /m<sup>2</sup>

Weitere Informationen:

Wir unterstützen Sie professionell in allen Angelegenheiten und vermitteln Ihre Immobilie zum bestmöglichen Preis. Sie können sich zurücklehnen, denn wir zeigen Ihnen effektive Maßnahmen für eine erfolgreiche Vermittlung. Wir geben Ihnen damit Sicherheit und Transparenz.

Die Firma ADORABLE IMMOBILIEN ist Ihr starker Partner beim Verkauf und der Bewertung Ihrer Immobilie. Wir beraten Sie umfangreich und kostenlos, bei Ihnen, in unserem Büro, am Telefon oder per E-Mail ([info@adorable-immobilien.de](mailto:info@adorable-immobilien.de)). Unsere Mitarbeiter, Herr Frenzel, Frau Thiel und Herr Huber freuen sich auf Ihren Anruf, Tel. 030-347 81 980.

## LAGE

Die Ackerstraße liegt im Herzen von Berlin-Mitte und zeichnet sich durch ihre zentrale Lage und ihre vielfältige Umgebung aus. Gesäumt von historischer Architektur und modernem Stadtleben, bietet die Ackerstraße eine perfekte Mischung aus kulturellen Sehenswürdigkeiten, Einkaufsmöglichkeiten und gastronomischen Angeboten. In unmittelbarer Nähe finden sich öffentliche Verkehrsmittel und grüne Oasen, die das urbane Erlebnis abrunden

## AUSSTATTUNG

Moderne gehobene Ausstattung entsprechend den Vorstellungen und Wünschen der Bauherren.

Vorgesehen sind bei generell gehobener Ausstattung u.a.:

- gemeinsam nutzbare Gartenflächen mit befestigten Wegen
- Komfortbäder
- große Fensterflächen
- Parkett
- Fußbodenheizung

- Energiestandard nach neuesten bautechnischen Möglichkeiten
- Terrassen und Balkone für alle Wohnungen
- jeder Wohnung wird ein Kellerraum zugeordnet

## SONSTIGES

Sie sind Eigentümer einer Immobilie und möchten eine verlässliche Werteinschätzung? Wir helfen gerne, entweder mit unserer Software

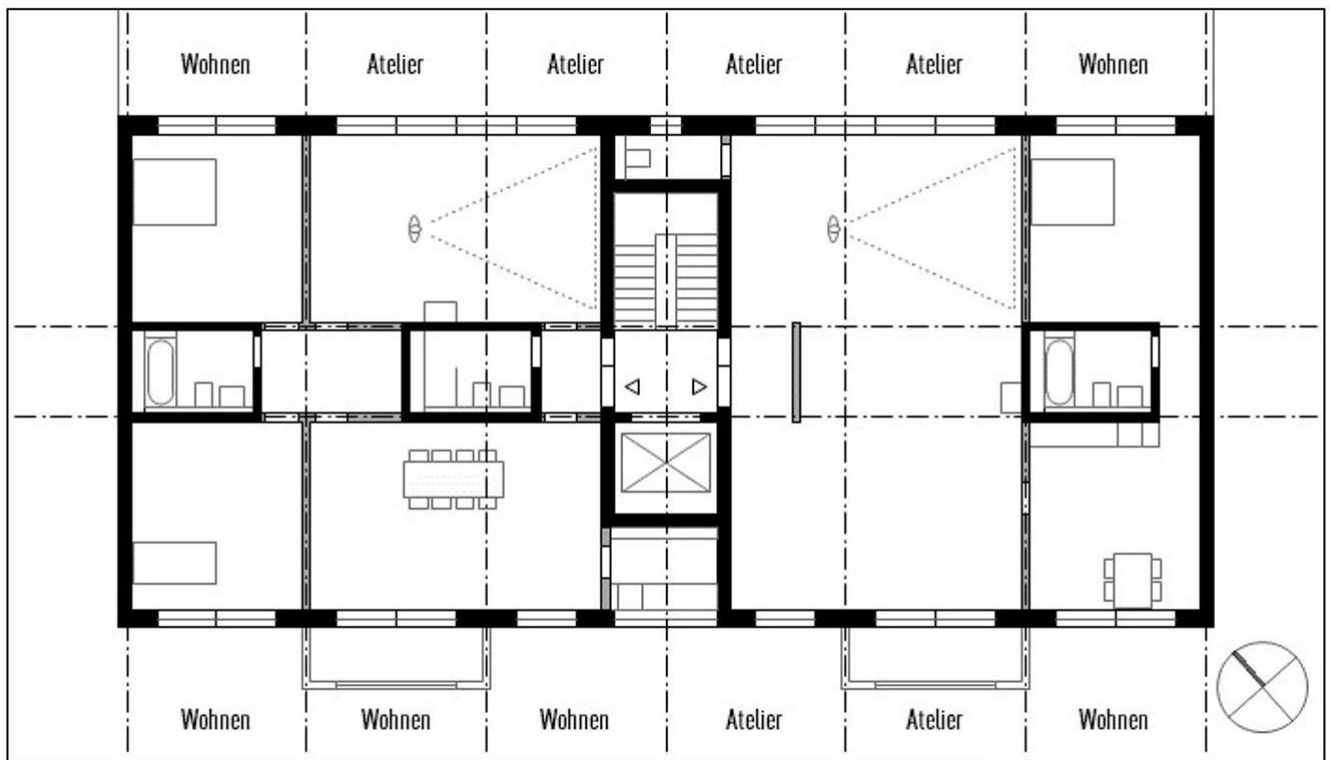
- [www.adorable-immobilien.de](http://www.adorable-immobilien.de)

oder noch besser

- persönlich, am Ort

immer unverbindlich und kostenfrei für Eigentümer.

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen erstellt, erheben jedoch keinen Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Die Grundrisse sind nicht maßstabsgerecht und dienen lediglich der Veranschaulichung. Das vorliegende Exposé ist als unverbindliche Information zu verstehen und kann nicht als Rechtsgrundlage herangezogen werden. Rechtskräftig ist ausschließlich der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.



Grundriss Regelgeschoss

Grundriss Regelgeschoss



ISO\_Hof\_700





Lageplan\_2,5k