

Informationen zur Baugruppe und
zum Standort

Bebauungsstudie, Kosten, Ausstattung

Unser Team

BAUGRUPPE

GÄB⁸

Gäblerstraße 8 • 13086 Berlin Weißensee



Exposé 01.02.2021

Informationen zum Standort

- 3 Im Herzen von Berlin Weißensee
- 4 Daten & Fakten
- 5 Was ist eine Baugruppe?



Die Planungsstudie

- 9 Pläne, Kosten, Wohnungsgrößen

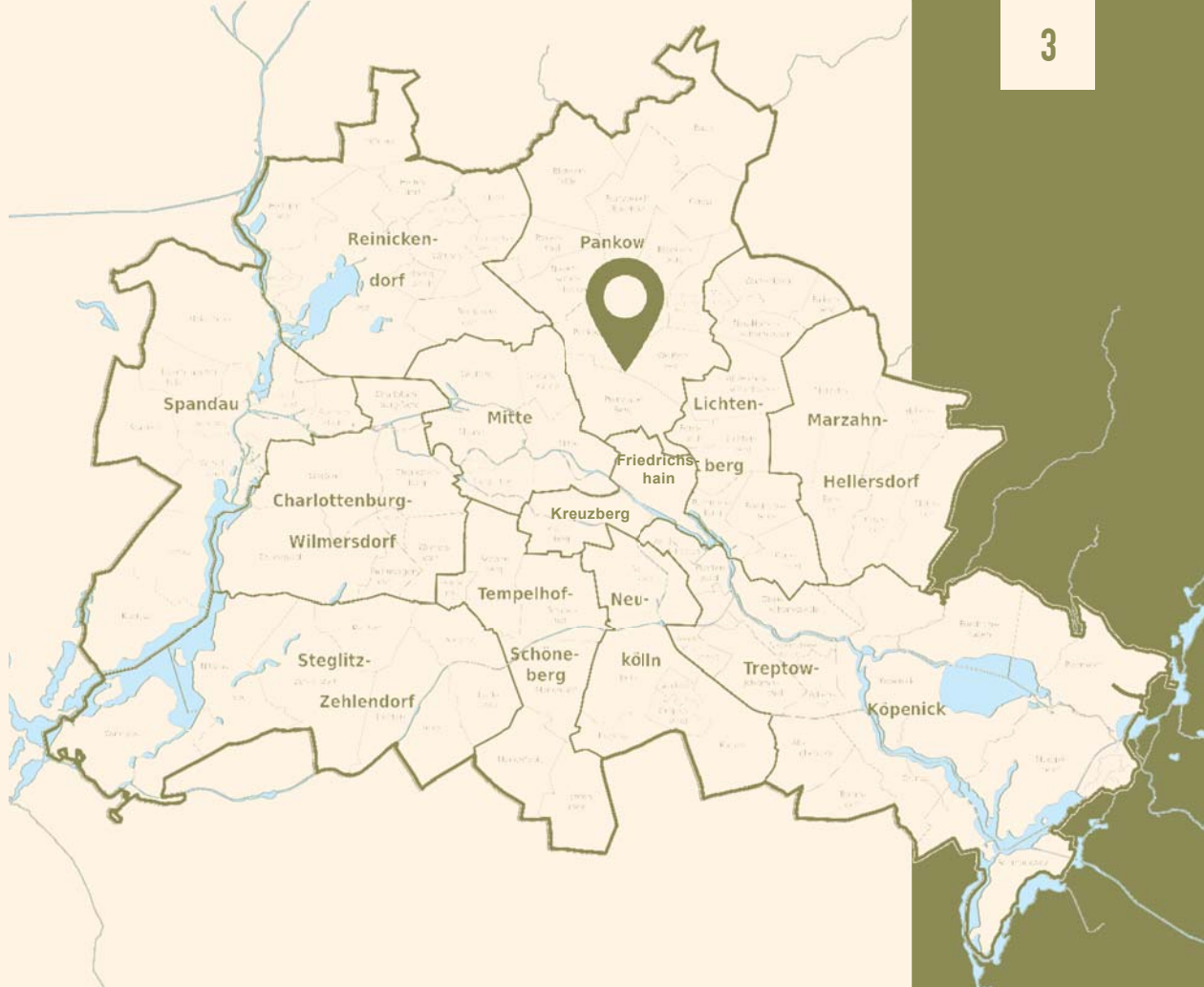
Adressen & Kontakte

- 25 Die Projektpartner



Blättern Sie unsere Broschüre in Ruhe durch.

Wenn Sie sich für eine Wohnung interessieren, finden Sie auf der letzten Seite unsere Kontaktdaten.



Im Herzen von Berlin Weißensee

Am Rande des beliebten Mirbachkiezes entsteht mit dem GÄB⁸ ein Neubau in zentraler Lage mit sehr guter Verkehrsanbindung und ausgezeichneter Infrastruktur.

In Weißensee wohnen Sie mitten in einem familienfreundlichen Viertel in unmittelbarer Nähe zu Prenzlauer Berg, mit umfassendem Freizeitangebot und gewachsenem Kiezleben direkt vor der Haustür.

In direkter Nachbarschaft finden Sie alles, was Sie im Alltag benötigen.

Die 14 modernen Eigentumswohnungen und Townhouses verfügen über 2 bis 5 Zimmer sowie Wohnflächen von 39 bis 137 m² und sind mit einer Terrasse, Balkon oder Dachterrasse ausgestattet.

Entdecken Sie jetzt Ihr gemütliches Zuhause am Weißen See, der Sie zum Entspannen am Wochenende oder zu einer Runde Joggen nach Feierabend einlädt.!

GÄB⁸

Daten & Fakten

Weißensee ist ein Ortsteil im Bezirk Pankow von Berlin.

Bis zur Fusion mit dem benachbarten Pankow und Prenzlauer Berg im Zuge der Verwaltungsreform 2001 gab es einen eigenständigen Bezirk Weißensee, der Name ist endbetont

Namensgebend ist der westlich gelegene Weiße See.

Berlin
Weißensee

Einwohner: 54.032

Fläche: 7.93 km²

GÄB⁸





Was ist eigentlich eine Baugruppe?

GÄB⁸

Eine Baugruppe (oder auch Bauherrengemeinschaft) ist ein Zusammenschluß von Bauwilligen mit ähnlichen Wohnideen, die gemeinsam Wohnraum in einem bestimmten Stadtteil schaffen. (vgl. Wikipedia)

Zusammenschluss von Bauinteressierten
Eine Baugruppe ist eine Zweckgemeinschaft von Bauwilligen, die sich unter Vereinbarung verbindlicher gemeinsamer Ziele organisiert. Unsere Baugruppe schließt sich zu einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) zusammen.

Gründerwerb

Jedes Baugemeinschaftsmitglied hat Miteigentumsanteile in einer GbR, diese kauft das Grundstück. Nach Fertigstellung wird durch Teilung eine WEG gebildet.

Partizipation

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

Transparenz

Alle Verträge und Kosten sind für alle Mitglieder der Baugruppe offen einsehbar und beeinflussbar.

Bauherrenrisiko

Die Gemeinschaft trägt alle Bauherrenrisiken wie Kostenentwicklung, Termine und Qualitäten.



Vorteile auf einen Blick:

-Kostensparnisse in Höhe von 10 bis 20 Prozent je nach Projekt

-In der Regel keine doppelte Grunderwerbssteuer.

-Eigene Wünsche können verwirklicht werden

-Vertraute Nachbarschaft



So könnten wir uns das vorstellen

- Energiestandard KfW55 wird angestrebt
- Balkone und Terrassen mit Holzbelag
- als Deckenhöhe wird 2.70 m angestrebt, Erdgeschoss 2,60m
- Wände gespachtelt
- Barrierefreie Erschließung Vorderhaus
- Eigenleistung möglich (bspw. Maler- und Parkettarbeiten).
- Kleines Kellerabteil
- Badausstattung von Hansgrohe und Keramag
Weitere Ausstattungsmerkmale gem. Ausstattungskatalog.
- Jede Wohneinheit verfügt über einen Tiefgaragenstellplatz
(außer WE1)

GÄB⁸

Gäblerstraße 8, 13086 Berlin Weißensee

Gut situiert am charmanten Mirbachkiez zwischen Weißensee und Prenzlauer Berg.

Ruhige und zentrale Lage mit individueller Kiezgastronomie.

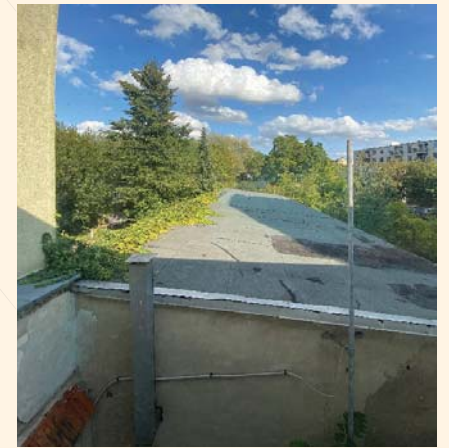
GÄB⁸ Kiez & Umgebung

Gelegen am
Mirbachplatz
mit all seinen
schönen Cafés,
leckeren Restaurants,
tollen Straßenzügen
und dem Weißen See.



0 5 10 15 20 25

Maßstab



Der Lageplan

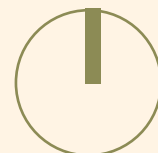


GÄB⁸

9

856m² Grundstück 500m² Garten

Planungsstudie und Beteiligungskosten



Auch Zusammenlegungen von Wohnungen sind prinzipiell möglich, nebeneinander oder auch als Maisonette.

Jede Wohneinheit verfügt über einen eigenen Tiefgaragenstellplatz (außer WE1).



Die in diesem Exposé dargestellte Planung ist eine Studie und stellt symbolisch ein mögliches Layout für die Wohneinheiten und Außenanlagen dar.

Die finale Planung kann davon abweichen und erfolgt abhängig von weiteren Anforderungen und persönlichen Wünschen.

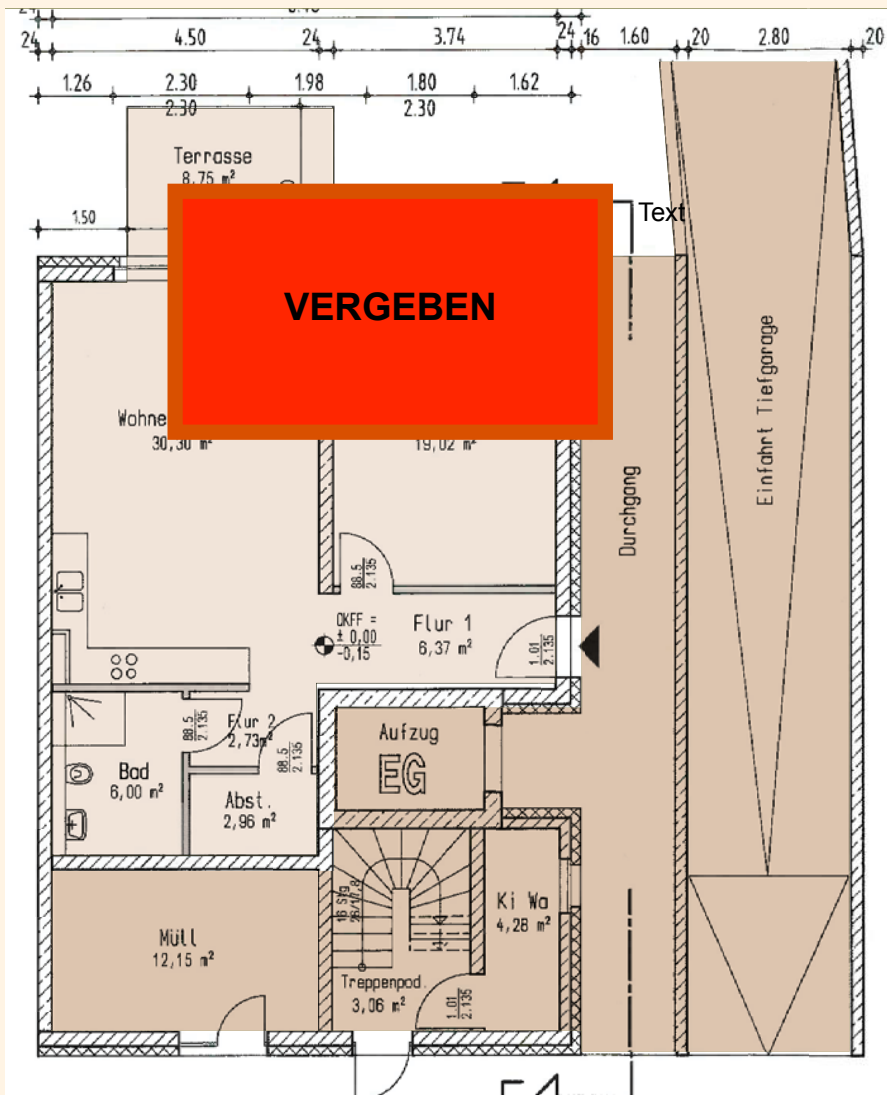
Die Beteiligungskosten stellen die derzeit prognostizierten Kosten dar und können sich im weiteren Planungsprozess verändern.

Es entstehen Kaufnebenkosten von rd. 5% der Beteiligungskosten für Notar, Makler und Grunderwerbssteuer für das Grundstück.

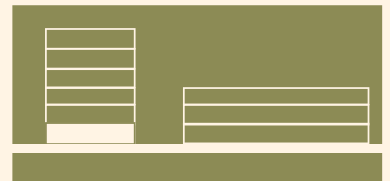
Wir empfehlen eine zusätzliche Sicherheit von 5% der Beteiligungskosten für Unvorhergesehenes.

Angaben im Exposé sind Annahmen und werden im weiteren Planungsprozess vertieft. Eine Exposéhaftung ist ausgeschlossen, Änderungen sind vorbehalten.

Welche Wohnungen sind möglich?



Erdgeschoss



WE 1

Apartment

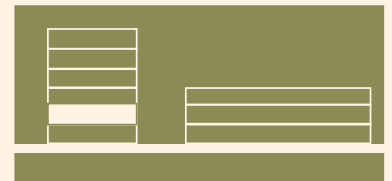
Zimmer	19,0 m ²	Abstell	3,0 m ²
Flur	6,4 m ²	Flur	2,4 m ²
Wohnen & Kochen	30,3 m ²	Terrasse	
Bad	6,0 m ²		

Wohnungsgröße
Beteiligungskosten

71,4 m²
311.435 €



1. Obergeschoss



WE 3

Apartment

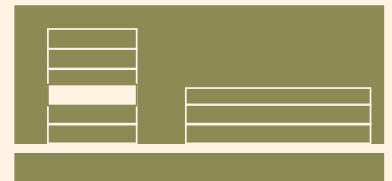
Zimmer	13,4 m ²	Wohnen	14,8 m ²
Zimmer	8,3 m ²	Abstell	2,6 m ²
Essen & Kochen	26,6 m ²	Diele	11,0 m ²
Bad	6,1 m ²	WC	2,6 m ²
2 Balkone + PKW-Stellplatz			

Wohnungsgröße
Beteiligungskosten

93,1 m²
517.025 €



2. Obergeschoss



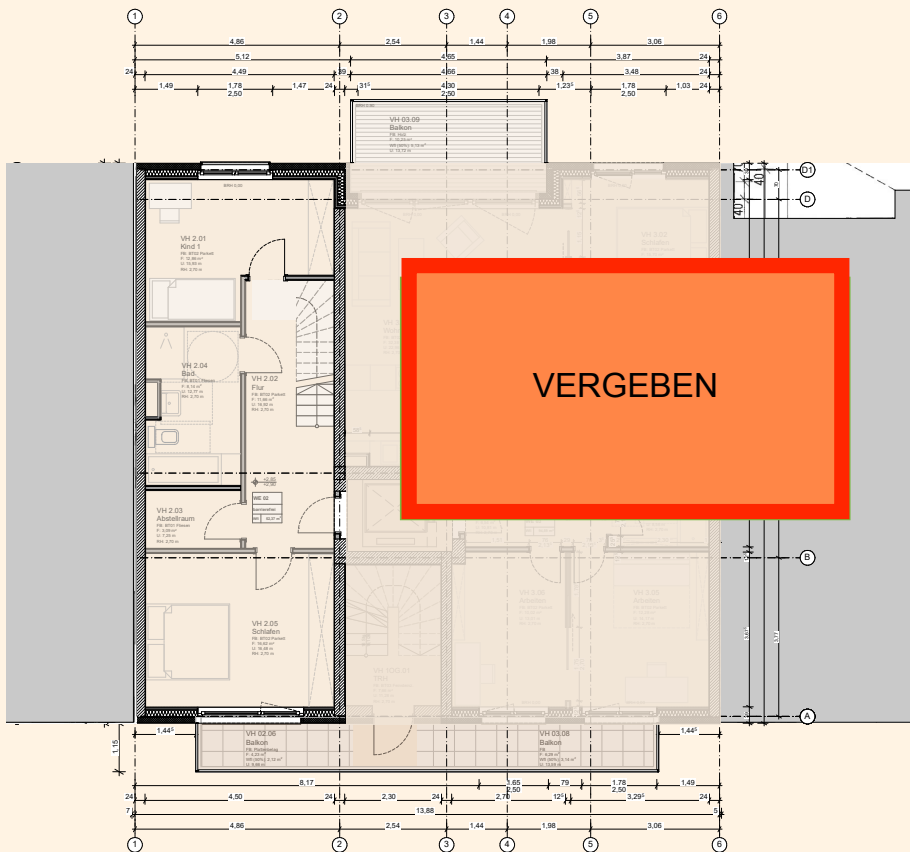
WE 4

Apartment

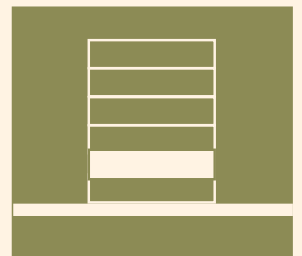
Zimmer	16,5 m ²	Abstell	1,7 m ²
Wohnen & Kochen	25,8 m ²	Diele	5,3 m ²
Bad	5,6 m ²	Balkon + PKW-Stellplatz	

Wohnungsgröße
Beteiligungskosten

56,6 m²
343.470 €



1. Obergeschoss



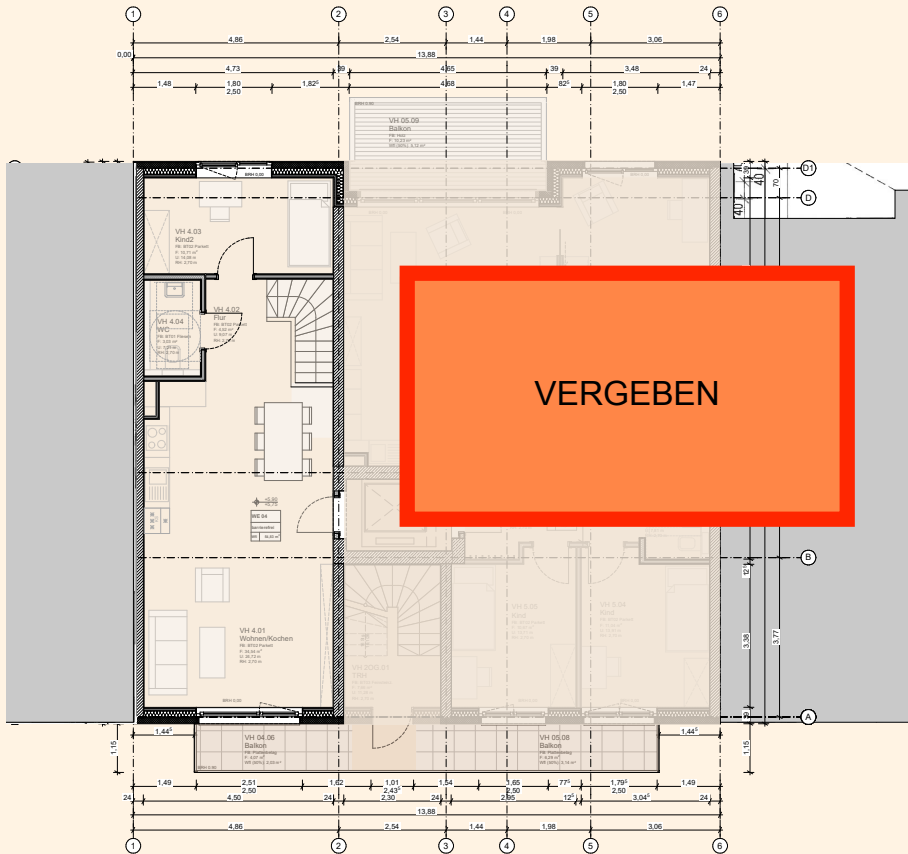
WE 2 1.0G

Maisonette

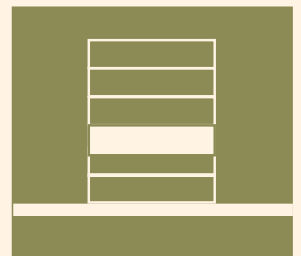
Zimmer 1	12,9 m ²	Abstell	3,1 m ²
Zimmer 2	16,6 m ²	Diele	13,4 m ²
Bad	8,1 m ²	1 Balkon + PKW-Stellplatz	

Wohnungsgröße 1.0G
Beteiligungskosten

54,07 m²
613.280€



2. Obergeschoss



WE 2 2.OG

Maisonette

Zimmer	10,6 m ²	WC	3,1 m ²
Essen & Kochen	34,5 m ²	Flur	4,5 m ²
		1 Balkon	

Wohnungsgröße 2.OG 54,74m²
 Wohnungsgröße gesamt: 108,81m²
 Beteiligungskosten: 613.280€



3. Obergeschoss



WE 6

Apartment

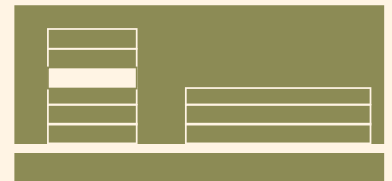
Zimmer	16,5 m ²	Abstell	1,7 m ²
Wohnen & Kochen	25,8 m ²	Diele	5,3 m ²
Bad	5,6 m ²	Balkon + PKW-Stellplatz	

Wohnungsgröße
Beteiligungskosten

56,6 m²
358.894 €



3. Obergeschoss



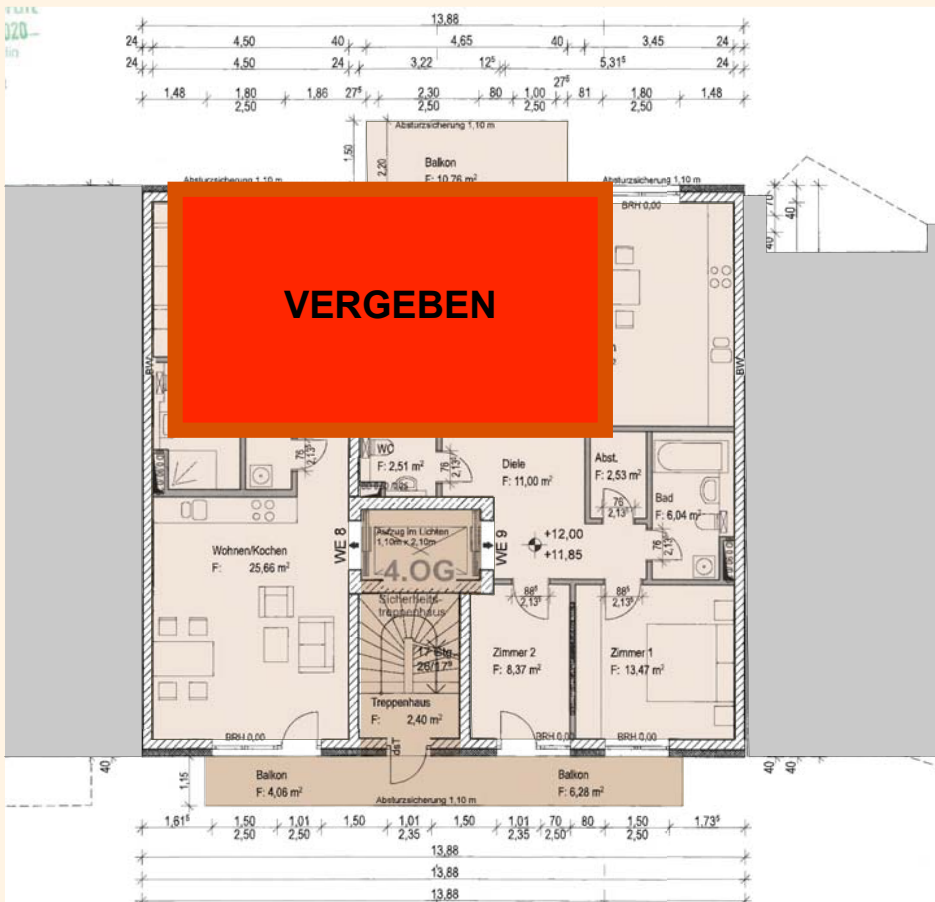
WE 7

Apartment

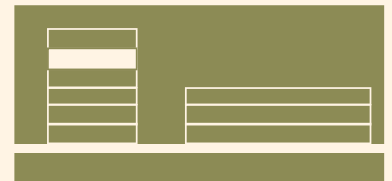
Zimmer	10,8 m ²	Abstell/ Ankleide	3,9 m ²
Zimmer	11,2 m ²	Diele	12,1 m ²
Zimmer	15,2 m ²	WC	2,5 m ²
Wohnen & Kochen	24,9 m ²	2 Balkone + PKW-Stellplatz	
Bad	5,5 m ²		

Wohnungsgröße
Beteiligungskosten

93,9 m²
572.343 €



4. Obergeschoss



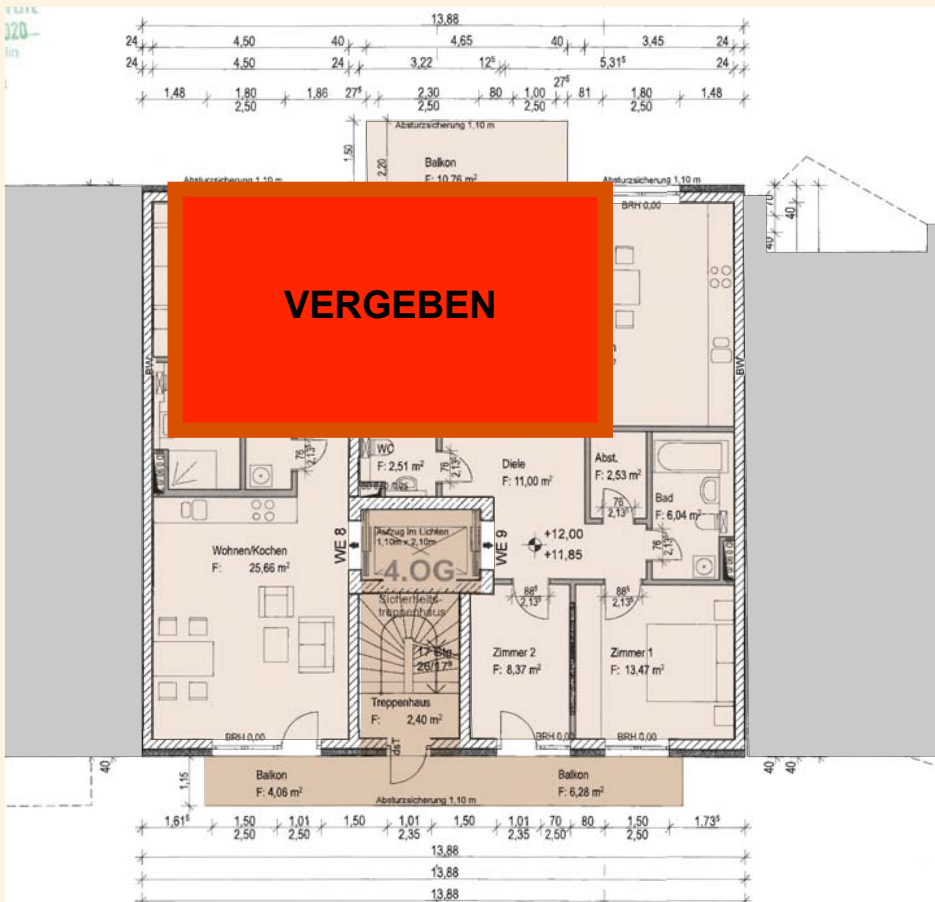
WE 8

Apartment

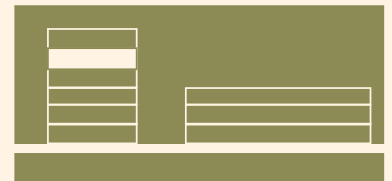
Zimmer	16,5 m ²	Abstell	1,7 m ²
Wohnen & Kochen	25,8 m ²	Diele	5,3 m ²
Bad	5,6 m ²	Balkon + PKW-Stellplatz	

Wohnungsgröße
Beteiligungskosten

56,6 m²
374.317 €



4. Obergeschoss



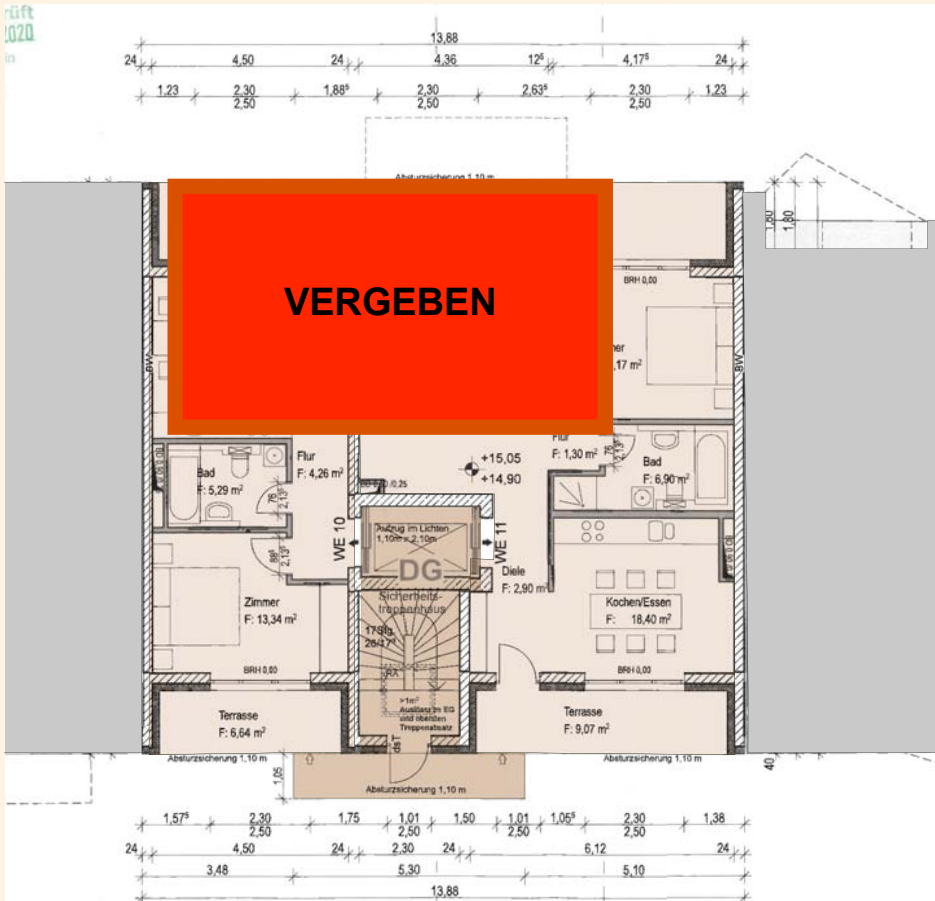
WE 9

Apartment

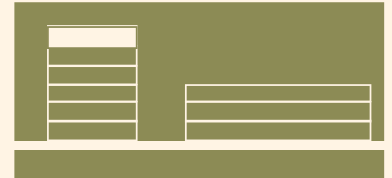
Zimmer	13,4 m ²	Abstell	2,7 m ²
Zimmer	8,3 m ²	Diele	11,0 m ²
Essen & Kochen	26,6 m ²	WC	2,5 m ²
Wohnen	14,8 m ²	2 Balkone + PKW-Stellplatz	
Bad	6,2 m ²		

Wohnungsgröße
Beteiligungskosten

93,9 m²
594.334 €



Dachgeschoss

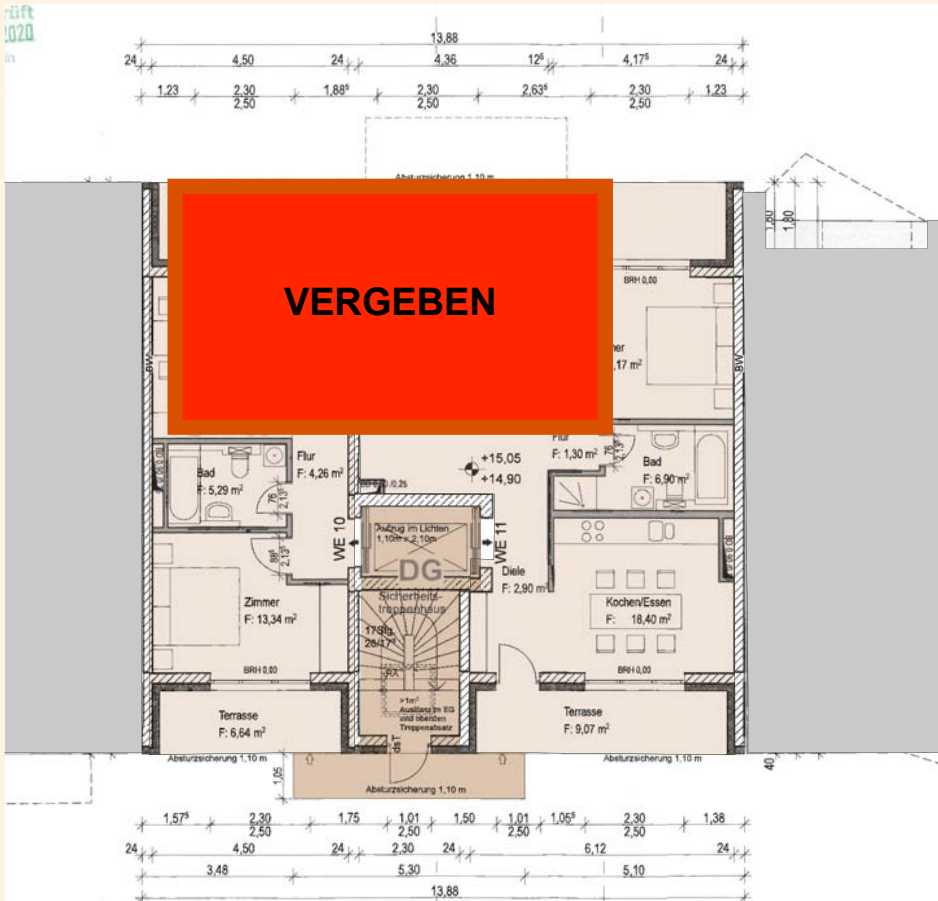


WE 10

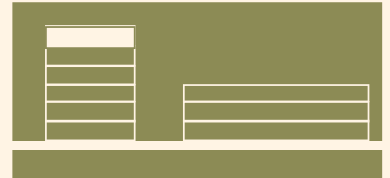
Zimmer	13,2 m ²	Flur	4,3 m ²
Wohnen & Kochen	17,2 m ²	2 Dachterrassen + PKW-Stellplatz	
Bad	5,3 m ²		

Wohnungsgröße
Beteiligungskosten

45,3 m²
331.458 €



Dachgeschoss



WE 11

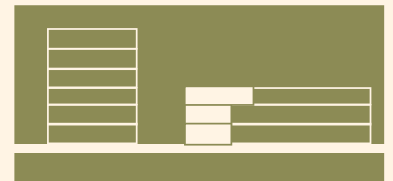
Zimmer	14,1 m ²	Abstell	1,7 m ²
Wohnen	22,1 m ²	Flur	1,3 m ²
Kochen & Essen	18,5 m ²	Diele	2,9 m ²
Bad	6,9 m ²	2 Dachterrassen + PKW-Stellplatz	

Wohnungsgröße
Beteiligungskosten

73,8 m²
517.325 €



Townhouse 1



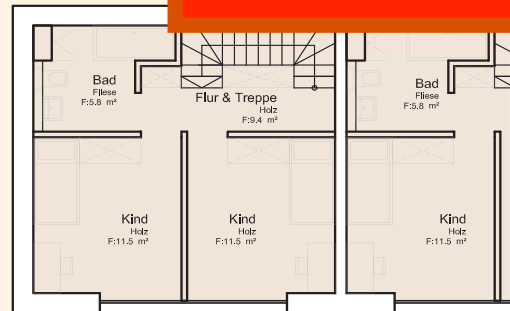
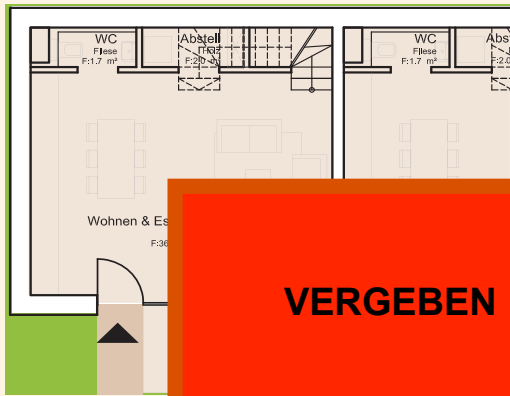
Wohnen & Essen	36,2 m ²	Bad	5,8 m ²
Abstell	2,0 m ²	Kind	15,7 m ²
WC	1,7 m ²	Schlafen	17,0 m ²
Kind	11,5 m ²	Flur	5,5 m ²
Kind	11,5 m ²	Bad	3,9 m ²
Flur & Treppe	9,4 m ²	2 Terrassen + PKW-Stellplatz	

Hausgröße

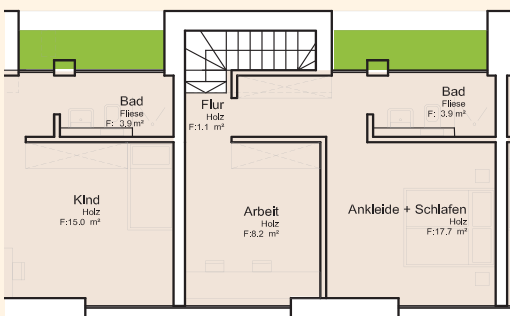
125,7 m²

Beteiligungskosten

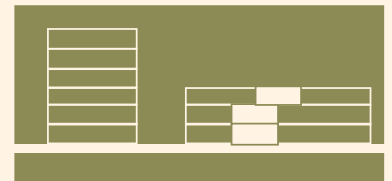
788.572 €



1. Obergeschoss



Dachgeschoss



Townhouse 2

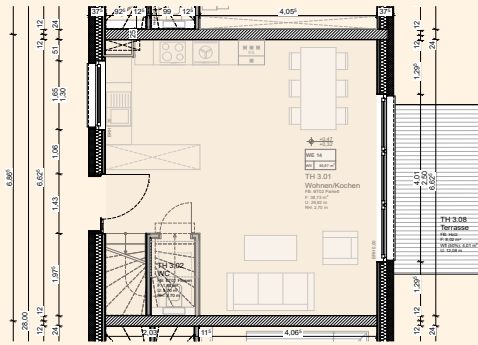
Wohnen & Essen	36,2 m ²	Bad	5,8 m ²
Abstell	2,0 m ²	Arbeiten	8,2 m ²
WC	1,7 m ²	Schlafen	17,7 m ²
Kind	11,5 m ²	Flur	1,1 m ²
Kind	11,5 m ²	Bad	3,9 m ²
Flur & Treppe	9,4 m ²	Terrasse + PKW-Stellplatz	

Hausgröße

111,9 m²

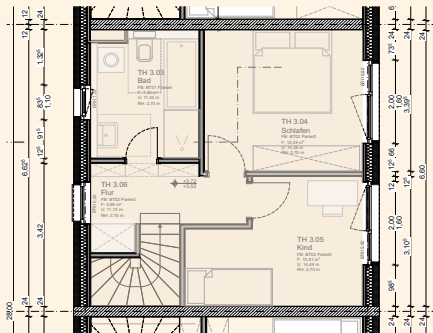
Beteiligungskosten

705.841 €



Erdgeschoss

VERGEBEN



1. Obergeschoss

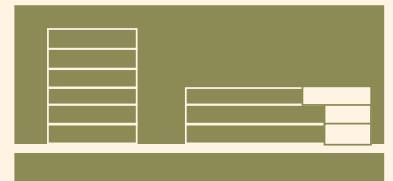
Townhouse 3

Wohnen & Kochen	38,7m ²	Zimmer	12,5 m ²
WC	1,8 m ²	Zimmer	10,8 m ²
Bad	7,4 m ²	Flur	5,7 m ²
		1 Terrasse + PKW-Stellplatz	

Hausgröße 81,16 m²
 Beteiligungskosten 521.554€



Townhouse 4



Wohnen & Essen	36,2 m ²	Bad	5,8 m ²
Abstell	2,0 m ²	Kind	15,0 m ²
WC	1,7 m ²	Schlafen	17,0 m ²
Kind	11,5 m ²	Flur	5,5 m ²
Kind	11,5 m ²	Bad	3,9 m ²
Flur & Treppe	9,4 m ²	2 Terrassen + PKW-Stellplatz	

Hausgröße

126,4 m²

Beteiligungskosten

792.768 €

Nummer	Lage	Zimmer	Wohnfläche netto (umhüllter Raum exkl. Terrassen/ Balkone), ca.	Balkon/ Terrasse reale Fläche, ca., zu 50% in Wohnfläche gesamt enthalten	Wohnfläche gesamt, ca.	Staffelung Faktor	Preis/m ²	Tiefgaragen- stellplatz	Projektkosten netto zzgl. rd. 5% Erwerbsnebenkos- ten
WE 1	Apartment Erdgeschoss	2	67,0 m ²	8,8 m ²	71,4 m ²	80%	4.360 €	-	311.435 €
WE 2	Apartment 1. Obergeschoss links	2	54,7 m ²	3,8 m ²	56,6 m ²	95%	5.178 €	35.000 €	328.047 €
WE 3	Apartment 1. Obergeschoss rechts	3	85,2 m ²	15,9 m ²	93,1 m ²	95%	5.178 €	35.000 €	517.025 €
WE 4	Apartment 2. Obergeschoss links	2	54,7 m ²	3,8 m ²	56,6 m ²	100%	5.450 €	35.000 €	343.470 €
WE 5	Apartment 2. Obergeschoss rechts	3	85,9 m ²	15,9 m ²	93,9 m ²	100%	5.450 €	35.000 €	546.483 €
WE 6	Apartment 3. Obergeschoss links	2	54,7 m ²	3,8 m ²	56,6 m ²	105%	5.723 €	35.000 €	358.894 €
WE 7	Apartment 3. Obergeschoss rechts	3	86,0 m ²	15,9 m ²	93,9 m ²	105%	5.723 €	35.000 €	572.343 €
WE 8	Apartment 4. Obergeschoss links	2	54,7 m ²	3,8 m ²	56,6 m ²	110%	5.995 €	35.000 €	374.317 €
WE 9	Apartment 4. Obergeschoss rechts	3	85,4 m ²	15,9 m ²	93,3 m ²	110%	5.995 €	35.000 €	594.334 €
WE 10	Apartment Dachgeschoss rechts	2	39,9 m ²	10,9 m ²	45,3 m ²	120%	6.540 €	35.000 €	331.458 €
WE 11	Apartment Dachgeschoss links	3	65,8 m ²	15,9 m ²	73,8 m ²	120%	6.540 €	35.000 €	517.325 €
WE 12	Townhouse 1	5	119,3 m ²	12,8 m ²	125,7 m ²	110%	5.995 €	35.000 €	788.572 €
WE 13	Townhouse 2	3	108,9 m ²	6,0 m ²	111,9 m ²	110%	5.995 €	35.000 €	705.841 €
WE 14	Townhouse 3	3	75,3 m ²	6,0 m ²	78,3 m ²	110%	5.995 €	35.000 €	504.409 €
WE 15	Townhouse 4	5	120,0 m ²	12,8 m ²	126,4 m ²	110%	5.995 €	35.000 €	792.768 €

5.450 € Kosten pro m² Wohnfläche im Mittel

Wohnfläche gesamt 1.233 m²

7.586.718 €

Hinweise:

Die Projektkosten sind netto zzgl. rd. 5% Erwerbsnebenkosten.

Wir empfehlen eine finanzielle Reserve von 5% der Projektkosten für Unvorhergesehenes.
Flächen gem. WoFl-Berechnung. Interne Treppen werden in die Wohnfläche eingerechnet.

Alle Flächen und Kosten sind Annahmen aus der Bebauungsstudie und werden sich durch die weitere Planung ändern.

Wohnungen können ggf. auf Wunsch Zusammengelegt werden.

GÄB⁸ - Wohnungsübersicht

Konnten wir Ihr Interesse wecken? Dann kontaktieren Sie uns!

hoemberg@finanzkontor-immobilien.de

Die Projektpartner

Anlaufstelle und Kontaktpflege

Stefanie Hömberg
hoemberg@finanzkontor-immobilien.de
+ 49 (30) 23 63 12 41
+ 49 (170) 3 82 51 62

Finanzierung

Umweltbank AG
Laufertorgraben 6, 90489 Nürnberg

Projektsteuerung

Möller Mainzer Architekten GmbH
Uli Möller
Friesickestraße 17, 13086 Berlin
Fon 030 2393672 0, Email 179GB8@moellermanzer.de

Projektentwicklung

urbanplaces GbR
Malte Schröder
Winsstraße 12, 10405 Berlin
Email info@urban-places.net

GÄB⁸