



## BAUGEMEINSCHAFT Tannenstein | Lichtenberg

Wallenstein-/ Tannhäuserstr., 10318 Berlin-Lichtenberg  
16.06.2021

Grünes Haus, , KfW 55, 17,5%, bis zu  
26.250 € Zuschuss der KfW je Wohnung –  
kaum Heizkosten

### Allgemeine Hinweise:

Besonderheit von Baugruppen:

Grundrisse, Kosten und Wohnungsgrößen können sich im weiteren Planungsprozess verändern. Alle Angaben dienen lediglich als Nachweis der Machbarkeit und der Orientierung der Interessenten und sind unverbindlich. Die Flächenangaben sind vorläufig und entsprechen dem jetzigen Planungsstand.

Weitergabe an Dritte und Vervielfältigung dieses Dokuments, auch in Auszügen, ist ohne die schriftliche Genehmigung des Verfassers nicht gestattet.

Alle Rechte bei:

**sieglundalbert architekten Gesellschaft von Architekten mbH**  
Methfesselstr. 9  
10965 Berlin

# INHALTS- VERZEICHNIS

## 03

Allgemeine Hinweise

## 04

Information zum Standort

## 05

Informationen zur Baugemeinschaft,  
Belegung

## 08

Ausstattung, Visualisierungen,  
Grundrisse

## 13

Preise, Baubeschreibung, Kontakt



Tann  
enst  
ein

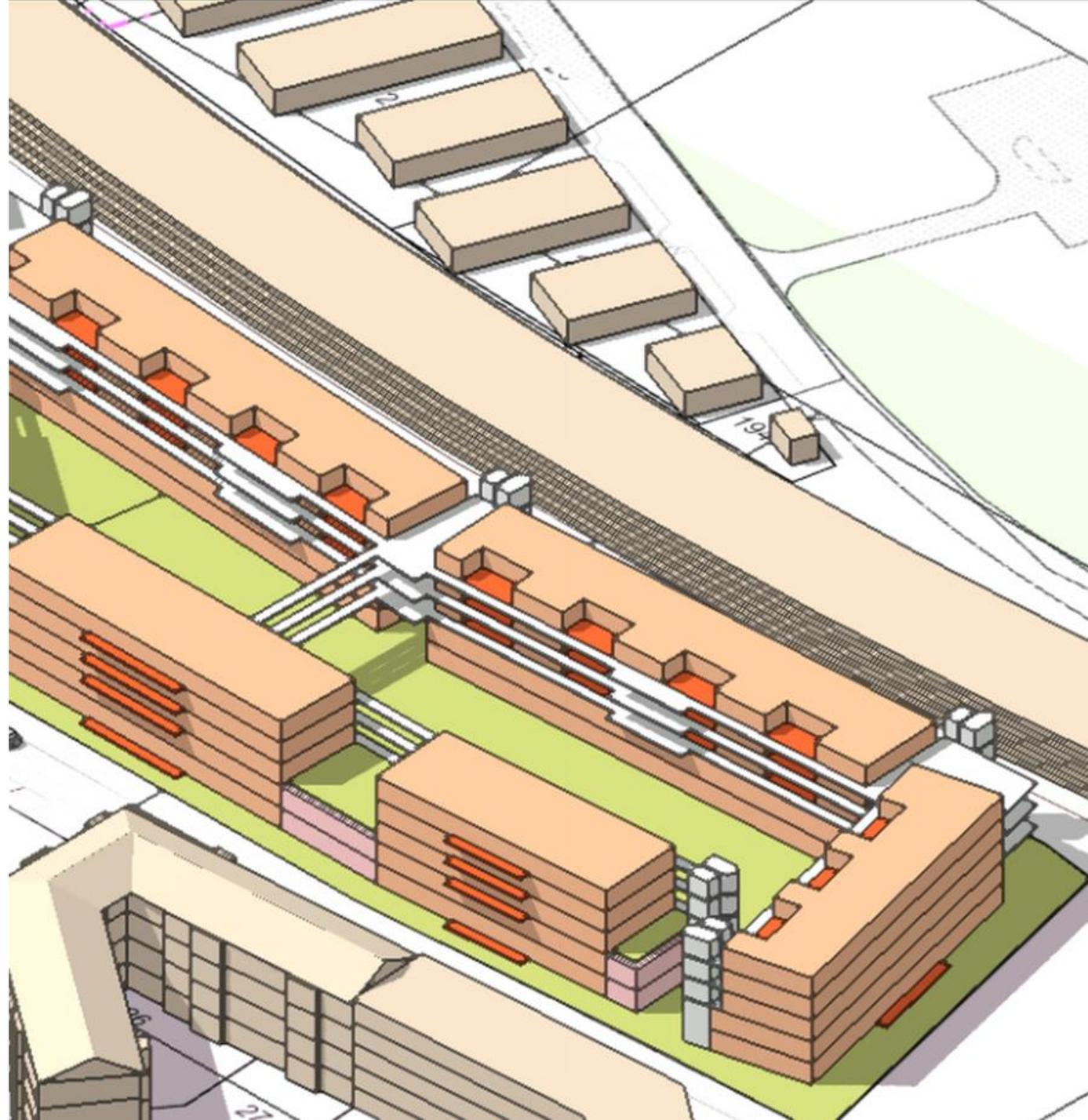
Baugemeinschaft Tannenstein

## ALLGEMEINE HINWEISE

Diese Baugemeinschaft ist in der Rechtsform der GbR gebildet. Die persönliche Haftung wird dort allerdings vertraglich auf das Äquivalent der eigenen Wohnung beschränkt. Als Bauherr Ihrer Wohnung, im Rahmen der GbR, trägt die Baugemeinschaft das Risiko, hat also z.B. keine Festpreisgarantie, sondern als Kehrseite all der Vorteile, die Risiken für

- Kosten
- Qualität
- Zeit bis Fertigstellung.

Die professionelle Begleitung durch die erfahrenen Architekten, Projektsteuerer etc. mindern das Risiko erheblich, aber schließen es nicht aus.



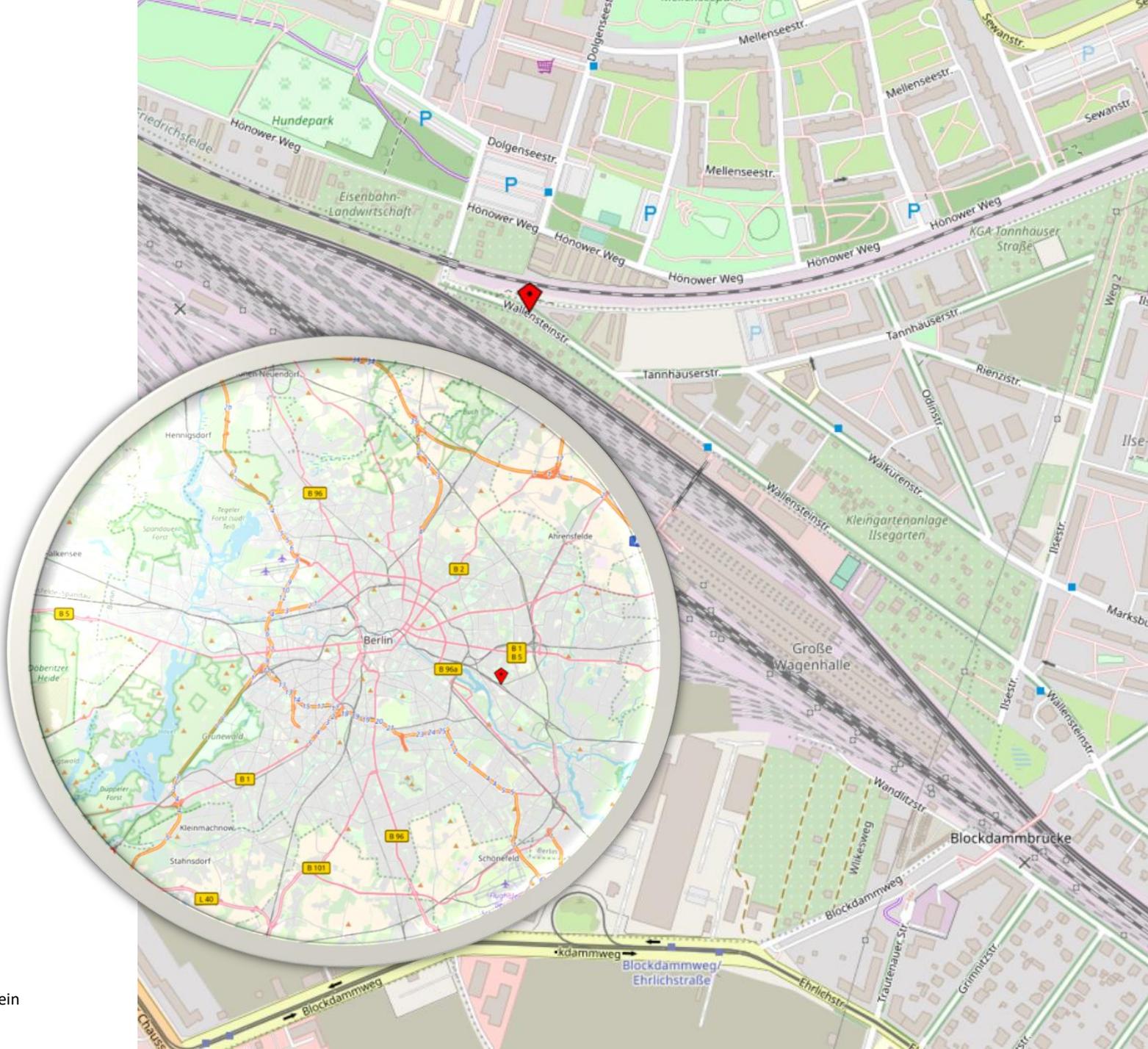
# STANDORT Tannenstein

Das Objekt befindet sich im sogenannten "Heimatviertel" Stadtteil Karlshorst-Nord zugehörig zum Bezirk Berlin-Lichtenberg.

Während Lichtenberg für viele Bewohner und Besucher Berlins noch zu unbekanntem Terrain zählt, wissen Kenner und Insider die vielen Vorzüge dieser östlichen Ortslage zu schätzen – gehören doch Europas größter Tierpark mitsamt Schloss im Ortsteil Friedrichsfelde, Nähe zur Spree, moderate Mieten und eine gutbürgerliche Kiezkultur zur Basisausstattung. Die Tatsache, dass der Alexanderplatz binnen 20 Minuten Fahrzeit erreichbar ist, macht Lichtenberg auch für Innenstadt-Fans zur absoluten Wohnalternative. Darüber hinaus profitiert der vitale Bezirk von seiner Nähe zu Mitte und Kreuzberg-Friedrichshain, zum begehrten, urbanen Naherholungsgebiet Treptower Park und der naturnahen Umgebung rund um den Rummelsburger See.



Baugemeinschaft Tannenstein



**Planungsgruppe Tannenstein, 10318 Berlin - Antrag zur Teilnahme an der Gründung der Planungsgruppe, Vorstufe der Baugruppe**

1) Antragsteller/in

Name	Beruf
Adresse	Telefon
Kinder mit Alter	

2) Auf welche Wohneinheit stellen Sie hiermit den Antrag

Wohnung Nr. .... Kostenschätzung vom ..... € .....

Alternativ Wohnung Nr. .... Kostenschätzung vom ..... € .....

3) Folgende Unterlagen liegen diesem Antrag zugrunde

- Vorläufige Wohnungsliste gemäß Datum der Reservierung  
Pläne werden zum Zeitpunkt der GbR-Gründung vorliegen

4) Beabsichtigen Sie die Wohnung zur Eigennutzung oder zur Vermietung zu bauen?

- Eigennutzung  
 Vermietung

5) Beabsichtigen Sie eine teilgewerbliche Nutzung?

- Ja  
 Nein

6) Ist Ihnen bewusst, dass bei einer Baugemeinschaft das Risiko beim Einzelnen bleibt, Sie also z.B. keine Festpreisgarantie wie bei einem Bauträger haben?

- Ja  
 Nein

7) Die Planungsgruppe wird in der Rechtsform der GbR begründet sobald wenigstens 30% der notwendigen Personen/Einheiten sich zur GbR gefunden haben.

8) Ein GbR-beitritt oder die Aufnahme in die GbR setzen voraus

- A) Aufnahmeantrag und Annahme durch die (sofern bereits bestehend) GbR oder Mitbegründung der GbR  
B) Finanzierungsnachweis  
Der Gesellschaftsvertrag bleibt dem Beschluss der GbR vorbehalten.

9) Ein Finanzierungsnachweis wird gesondert angefordert. Im Hinblick auf den Ankauf des Grundstückes können Sie Eigenkapital einbringen:

- Mehr als 75.000€  
 Mehr als 125.000€  
 .....

**10) Für die Belegung einer Wohnung sind 3 % inclusive. MwSt. der Gesamtkosten der zu belegenden Wohnung für die Einwerbung als GbR-Mitglied von der GbR an ADORABLE Immobilien Berlin GmbH zu entrichten, der Einzelne Erwerber haftet für die auf ihn entfallende Provision. Fällig wird die Provision 14 Tage nach Ankauf des Grundstücks oder 14 Tage nach Ihrem GbR-beitritt falls dieser später als der Grundstückserwerb erfolgt. Die Architektenleistungen obliegen der Arge WaTa laut Prospekt.**

11) Für die Bearbeitung der Reservierung ist 1,0% der kalkulierten Kosten der Wohnung innerhalb von 4 Tagen nach Unterzeichnung der Reservierung an ADORABLE Immobilien Berlin GmbH auf das Konto IBAN DE15 100 900 00 2322 2110 00 bei der Berliner Volksbank AG BIC BEVODE33XXX einzuzahlen. Die Reservierung gilt bis zu 6 Wochen, bis dahin ist die Finanzierung zu klären und nachzuweisen, alle bei derselben vorgegebenen Bank. Mit GbR-Beitritt wird die Bearbeitungsgebühr auf die Kosten der belegten Einheit angerechnet oder ist Anzahlung auf die Maklercourtage nach Ziff. 10.

12) ADORABLE Immobilien Berlin GmbH verpflichtet sich, die Interessen des Unterzeichnenden zu wahren, damit der Unterzeichner die Wohnung erhält, die er möchte, wie oben bezeichnet.

Datum, Unterschriften.....

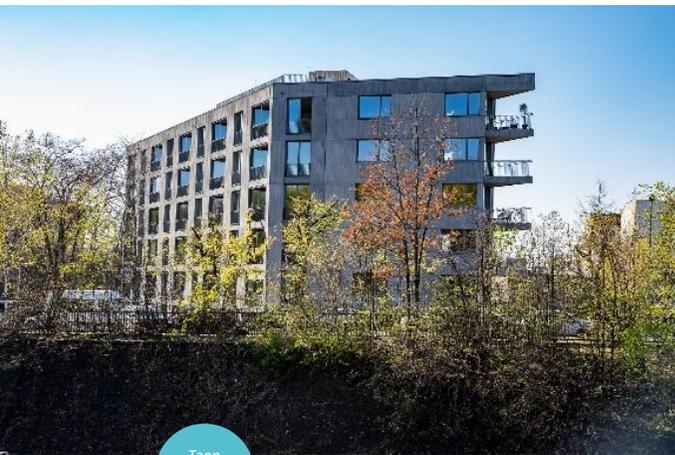




## REFERENZEN-Baugruppen

- Frobenstraße 40, Lichtenrade – neu- 2021
- Schillerstraße 83, Wilhelmsruh, -neu- 2021
- Thrasoltstraße 2-4 (Neubau)
- Richard-Wagner-Straße 31-33
- Hochstraße 7, Wedding
- Manteufelstraße 17a, Steglitz
- Kreuzbergstraße 47, Kreuzberg
- Dorfstraße 29 Kaulsdorf
- Deulstraße 20 Köpenick
- Arnulfstraße 43 Tempelhof
- Maximilienstraße 42c Lichtenberg
- Christburgerstraße 18, Prenzlauer Berg
- Flottwellstraße 3/3a, Berlin – Mitte
- Florastraße 81, Pankow
- Pätzerstraße 11, Britz
- Wohngebiet, 85 EFH

Baugebiet Fritzen's Hut, Leegebruch



Tann  
enst  
ein

# DIE BAUGEMEINSCHAFT

Baugemeinschaften gelten gegenüber Baurägermodellen als bessere Alternative.

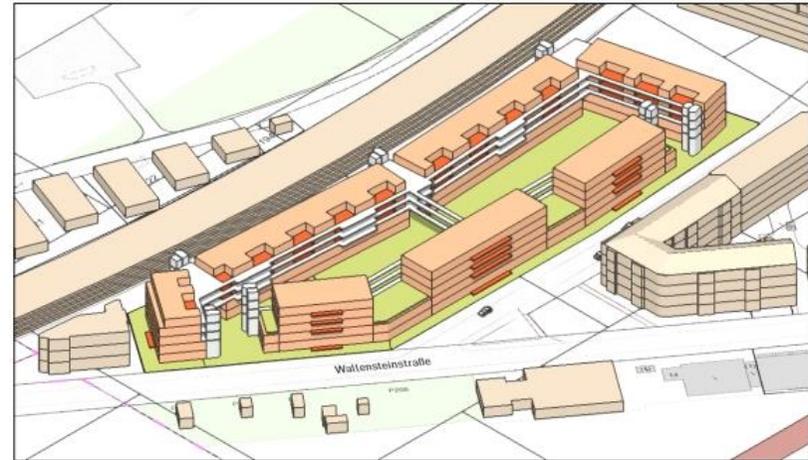
Die Bauten sind oft architektonisch anspruchsvoller, die Standards höher. Im Vordergrund steht das Ziel, in guter Qualität kostengünstig zu bauen.

**Sie sparen an den Vertriebskosten, zahlen weniger Grunderwerbssteuer und sparen den Gewinn eines Baurägers.**

Diese Baugemeinschaft wird durch einen Geschäftsführer vertreten. Der einmal gefasste Plan kann im Interesse des Gesamtprojekts nicht verändert werden. So verhindern wir lange Entscheidungsprozesse und erreichen eine schnellere Fertigstellung des Projektes.



# VISUALISIERUNGEN



von SW



von NW

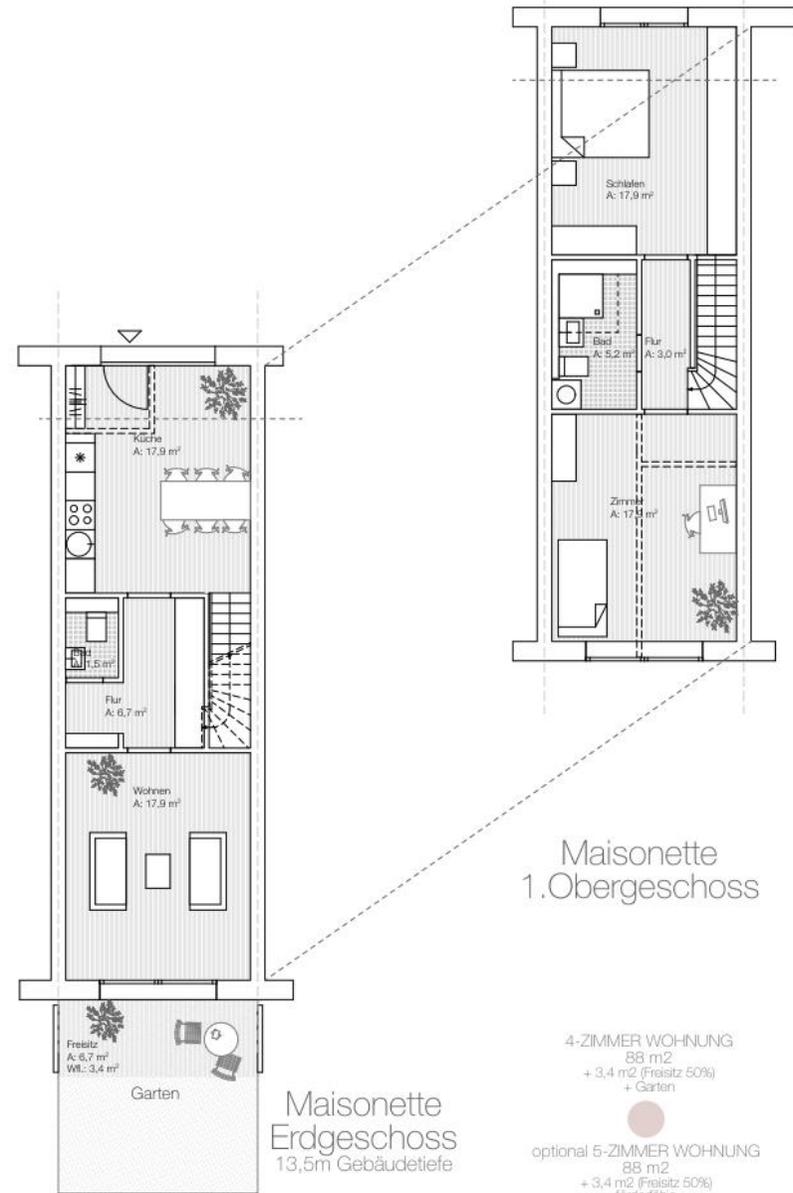


von SO



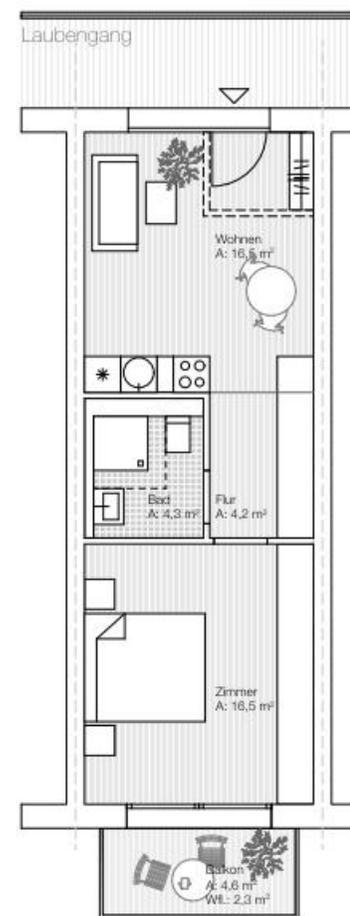
# Die Maisonette- Gartenwohnung mit 91,4 m<sup>2</sup>

Neu geplant wurde eine Maisonette-Wohnung mit Garten. Die Eingangstür befindet sich im Erdgeschoss. In der Wohnung verläuft eine Treppe bis zum 1. OG hier finden sich 2-3 weitere Zimmer und das Familienbadezimmer.



## Eine schöne 2-Zimmerwohnung mit 44,3 m<sup>2</sup>

Die kleinste Wohnung in unserem Angebot hat ein Badezimmer sowie einen Balkon.  
Der von uns veranschlagte Zielkostenpreis beläuft sich auf 210.000 Euro  
Sie erreichen Ihre Wohnung bequem über einen zum Innenhof gewandten Laubengang.  
Diese offenen Hausflure ermöglichen eine optimale Raumnutzung und Aufteilung der einzelnen Wohnungen im Haus.  
Mit Hilfe unserer Ein-Bankenfinanzierungsoption wäre eine solche Wohnung bereits für etwa 49.000 Euro Eigenkapital zu erbauen.



2-ZIMMER WOHNUNG  
42 m<sup>2</sup>  
+ 2,3 m<sup>2</sup> (Freisitz 50%)  
barrierefrei, förderfähig



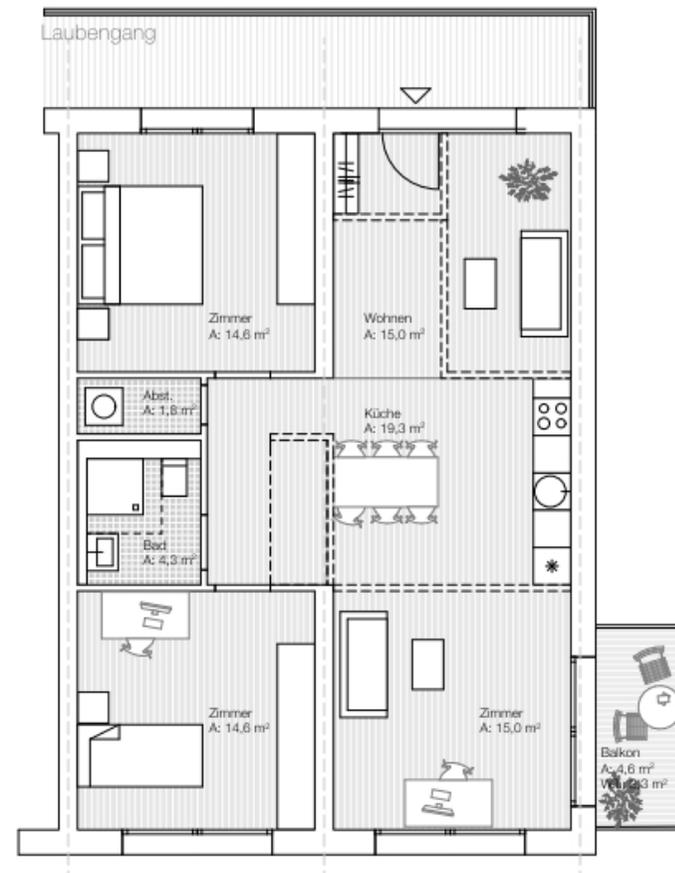
## 4-5 Zimmer auf 84 m<sup>2</sup> in der Mitte der Stadt

Eine gutgeschnittene 4-5 Zimmer-Wohnung mit 87,3 m<sup>2</sup>, Badezimmer, Gäste-WC oder Abstellkammer und Balkon ist eine von mehreren Alternativen unter denen unsere Baugemeinschaftsmitglieder wählen können.

Sie erreichen Ihre Wohnung bequem über einen zum Innenhof gewandten Laubengang.

Diese offenen Hausflure ermöglichen eine optimale Raumnutzung und Aufteilung der einzelnen Wohnungen im Haus.

Unser Zielkostenpreise beginnen bei 414.000 Euro



4-ZIMMER WOHNUNG  
85 m<sup>2</sup>  
+ 2,3 m<sup>2</sup> (Freisitz 50%)  
barrierefrei, förderfähig



29.06.21 M 1:100

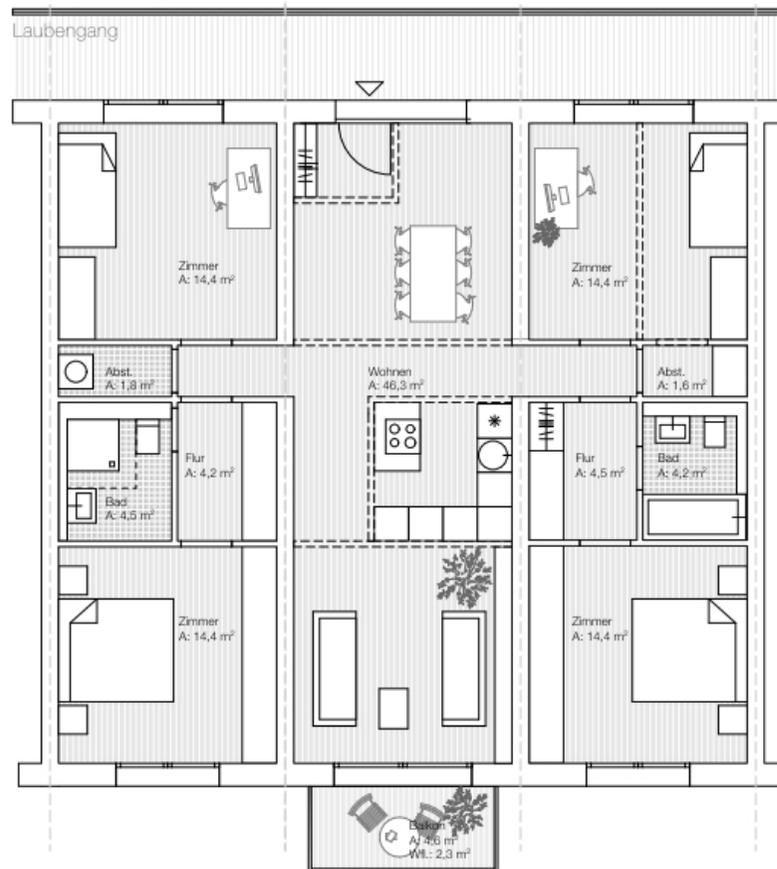


## Platz für alle 5-7 Zimmer

Die größte Wohnung in unserer Baugemeinschaft. Die gestrichelten Linien sind für mögliche Trennwände vorgesehen. Die Küchenabluft wird nach momentanen Planungsstand zentral verlaufen.

127,3 m<sup>2</sup> Wohnfläche für 5 bis 7 Zimmer, 2 Bäder, Gäste-WC oder Abstellkammer zum derzeitigen Zielkostenpreis ab 605.000 Euro

Zusätzlich kann die Wohnung in eine 84 m<sup>2</sup>- und eine 42 m<sup>2</sup>-Wohnung aufgeteilt werden.



5-ZIMMER WOHNUNG  
125 m<sup>2</sup>  
+ 2,3 m<sup>2</sup> (Freisitz 50%)  
barrierefrei



optional 7-ZIMMER WOHNUNG  
125 m<sup>2</sup>  
+ 2,3 m<sup>2</sup> (Freisitz 50%)  
barrierefrei, förderfähig

29.06.21 M 1:100



## Preisübersicht

Alle Wohnungen auf einen Blick	Zielkosten
2-Zimmer, 44,30 m <sup>2</sup> , 1 Badezimmer, Balkon	210.000 – 220.946 Euro
4-Zimmer, 87,30 m <sup>2</sup> , Badezimmer + Abstellkammer oder Badezimmer + WC, Balkon	414.675 – 435.409 Euro
5 bis 7-Zimmer, 127,30 m <sup>2</sup> , 2 Bäder, WC/Kammer, Balkon	604.675 – 634.909 Euro
4 bis 5-Zimmer, 91,40 m <sup>2</sup> , Gartenanteil, Maissonette	455.858 Euro

### Ausstattung:

KfW-55-Standard, Massivholzparket, Fußbodenheizung, bodentiefe Fenster, Mehrfachverglasung, zentrale Küchenabluft, ebenerdige Duschen, altersgerecht



## Ausstattung der Wohnungen

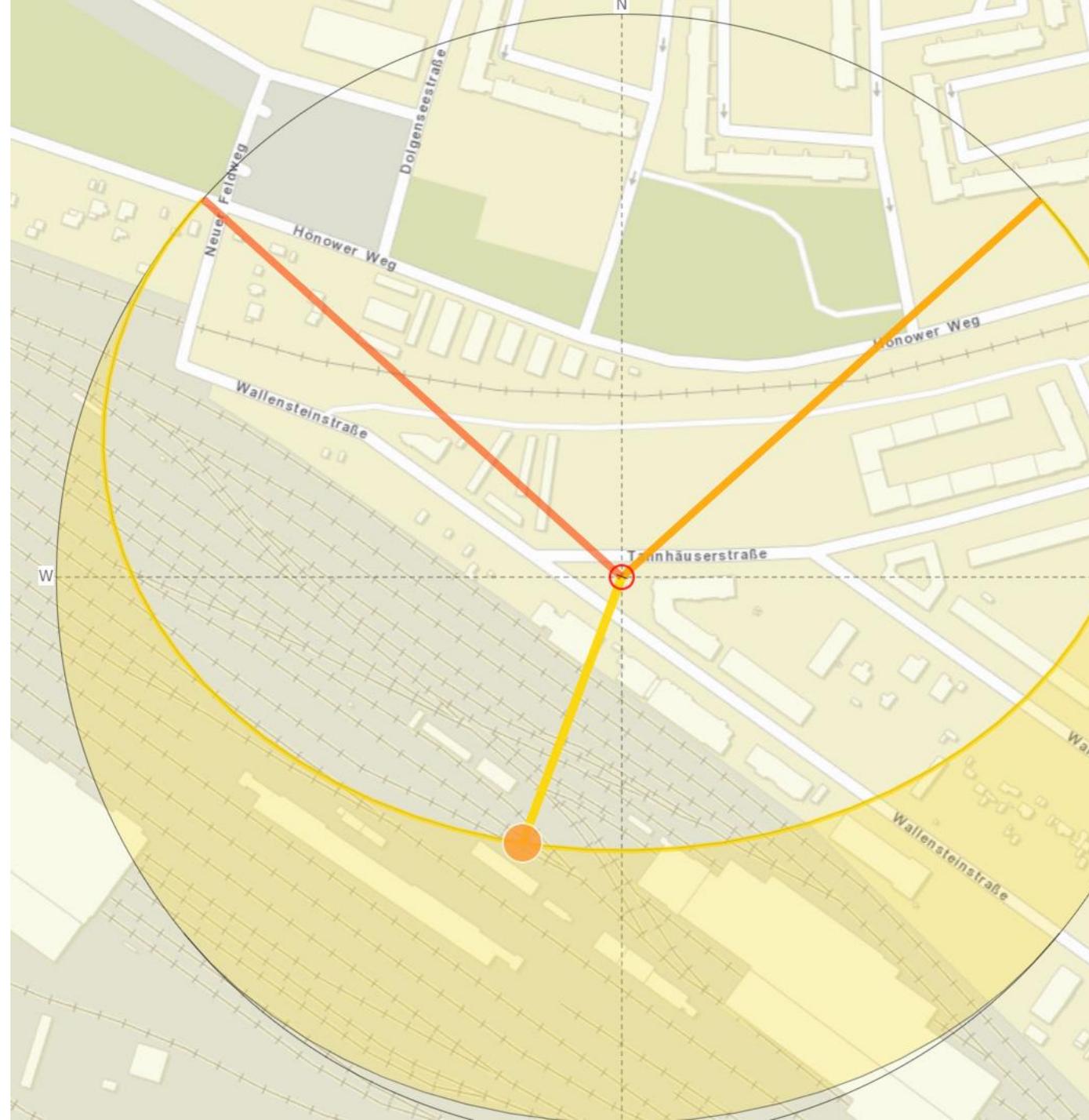
- Die Einrichtungen der Wohnungen werden gehoben sein. Dazu gehören hochwertige Fliesen und Sanitärelemente.
- Nicht jeden individuellen Ausstattungswunsch werden wir berücksichtigen können, doch bestimmte Varianten werden den Baugemeinschaftsmitglieder zur Auswahl stehen.
- Für die Zimmer ist derzeit Massivholzparket sowie eine Fußbodenheizung geplant. Der Anschluss an das Fernwärmenetz wird derzeit geprüft. KfW-55-Standard ist für uns jedoch selbstverständlich.



# SONNENVERLAUF:

SONNENAUFGANG

SONNENUNTERGANG



# BAUBESCHREIBUNG

## Grünes Haus

## Heizungsart noch nicht entschieden

## KfW 55 Energiestandard

Gegen Außenlärm wird die DIN 4109 eingehalten. Die räumlichen Abmessungen innerhalb der Wohnungen sind für eine **barrierefreie Nutzung** gemäß DIN 18040-2 ausgelegt, nicht jedoch auf die Benutzung mit dem Rollstuhl.

Das Haus begünstigt, durch die Konzeption **Generationen übergreifendes Wohnen**.

In den Bädern sind Wandverstärkungen in den Trockenbauwänden als Unterkonstruktion zur möglichen nachträglichen Aufrüstung mit Haltegriffen eingeplant. Alle Wohnungen sind mit dem Rollstuhl erreichbar. Die Dachterrassen sind nicht barrierefrei erreichbar, da zwischen Wohnraum- und Terrassenboden ein Höhenunterschied von ca. 15 cm besteht.

Massiv Bauweise, Stahlbeton und Leichtbeton, Putz.

3-fach Verglasung, Holzfenster.

Innenwände aus Kalksandstein oder Stahlbeton sofern tragend.

Weitere Informationen auf Anfrage



## KONTAKT

## FÜR WEITERE INFORMATIONEN:

ADORABLE IMMOBILIEN BERLIN GMBH

THRASOLTSTR. 3, 10585 BERLIN

[info@adorable-immobilien.de](mailto:info@adorable-immobilien.de)

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

## DIETER HUBER

TEL: 030-3478 1980



Baugemeinschaft Tannenstein

### PROJEKT PARTNER

Alle am Projekt beteiligten Unternehmen haben erhebliche Vorleistungen gebracht, sind selbst im Projekt finanziell investiert. Sie haben ein elementares Interesse an der Realisierung.

Die **ARGE WaTa Architekten GbR** steht als Initiator für das vorliegende Konzept, die Projektentwicklung, die kommende Entwurfsplanung sowie die Ausführungsplanung. Folgende erfahrene **Architekturbüros** sind in der Arbeitsgemeinschaft zusammengeschlossen:

sieglundalbert Gesellschaft von Architekten mbH

<https://www.sieglundalbert.de>

[https://freiearchitekten.de/GR 110 – WallTannh](https://freiearchitekten.de/GR-110-WallTannh)

roedig . schop architekten PartG mbB

<https://www.roedig-schop.de>

DMSW Partnerschaft von Architekten

<https://www.dmsw.de>

buero eins punkt null, Architektur

<https://www.buero-1-0.de>

Das **Projektmanagement** macht die

Meda-Prax Verwaltungs- und Immobiliengesellschaft mbH

HRB 93413 B; Frobenstr. 11, 10783 Berlin

Bei der Finanzierung wird uns **exclusiv** die **UmweltBank AG** zur Seite stehen.

Vertrieb und Mitgliederwerbung erfolgen durch die:

Adorable Immobilien Berlin GmbH

<https://www.adorable-immobilien.de>

Alle Projektbeteiligten arbeiten seit Jahren im Bereich Baugemeinschaften zusammen und haben gemeinsam Projekte abgeschlossen. Referenzen finden Sie auf den Homepages der Beteiligten.

**Haftungsausschluss:** Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Maßgeblich sind die satzungsmäßigen Vereinbarungen, Beschlüsse und Verträge

