

# F6Living







# Exklusive City Center Apartments & Stadtvillen

zwei luxuriöse Stadtvillen – zwölf exklusive Apartments für Familien oder Singles

Elegante, zeitgenössische Architektur mit großzügigen Grundrissen und moderner Ausstattung

Balkone und Terrassen zur Sonnenseite in fast allen Einheiten

Grünanlage mit Spielplatz und private Gärten

boden tiefe Fenster, Eichenparkettboden und Natursteinfliesen mit Fußbodenheizung

50% der Einheiten sind barrierefrei

# Berlin Lichtenberg



Mit unseren zwei luxuriösen Apartmenthäusern schließen wir eine der letzten verbliebenen Gebäudelücken im angesagten Berliner Stadtteil Lichtenberg.

Dieser Kiez – angrenzend an die Szene-Bezirke Friedrichshain, Kreuzberg und Neukölln – überzeugt nicht nur durch seine charmanten alten Industriebauten, in denen Kreative ihren Traum leben können, auch für junge Familien hat der Bezirk einiges zu bieten.

Die Rummelsburger Bucht lädt zu einem Spaziergang oder einer Bootsfahrt auf der Spree ein. Die idyllische Lage nahe des Wasser bietet eine Wohnqualität, die so in der Innenstadt ihresgleichen sucht. Auch Berlins berühmte Club- und Barszene befindet sich unmittelbarer Nähe. Neben der hohen Dichte an Grünflächen überzeugt Ihr neues Zuhause durch eine ideale Nahversorgung und ein gastronomisch gut erschlossenes Umfeld. Kindergärten und Schulen liegen in Gehweite.

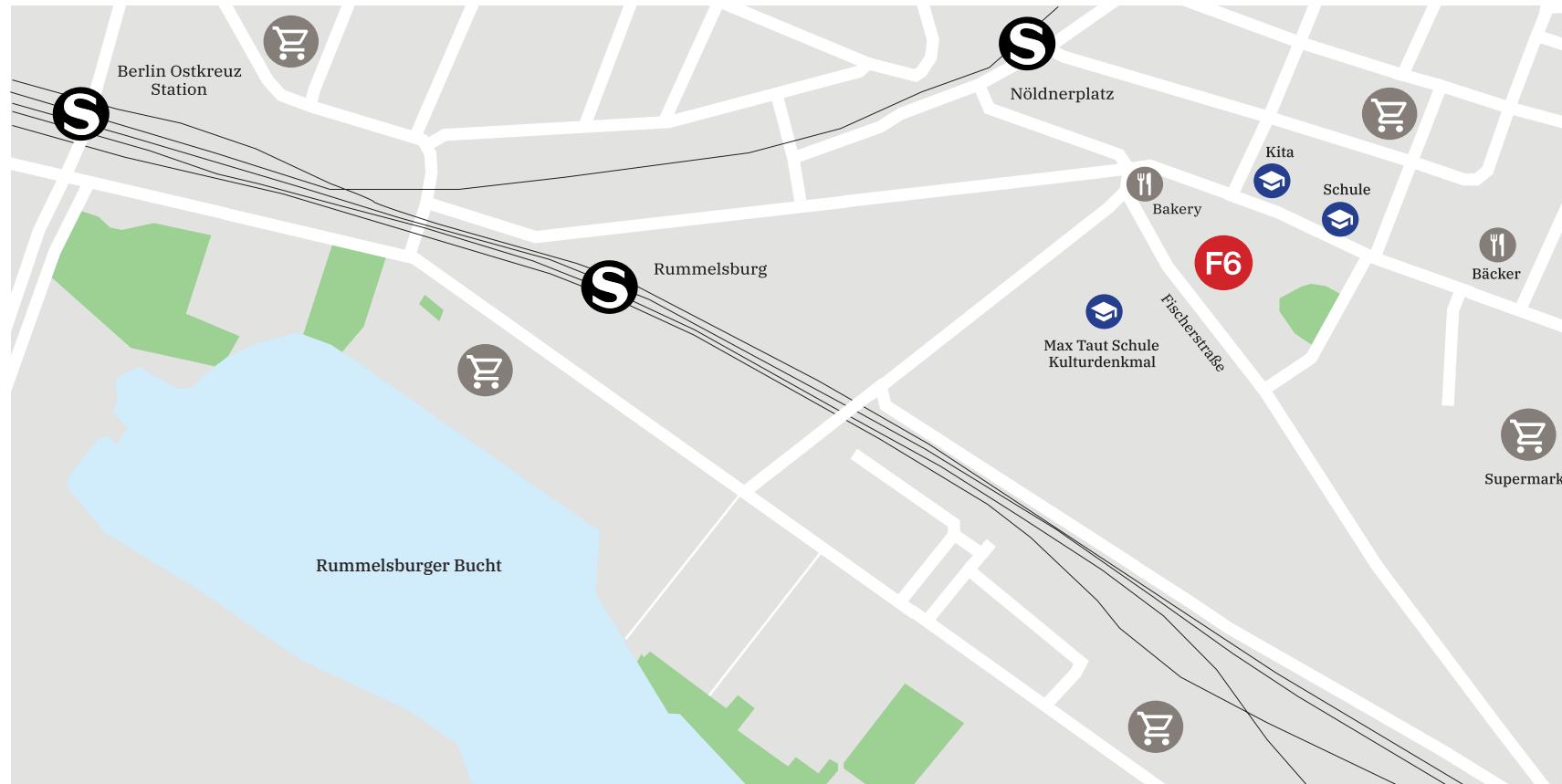
Den S-Bahnhof Nöldnerplatz erreichen Sie fußläufig in 5 Minuten. Von dort aus sind Sie innerhalb kürzester Zeit im Stadtzentrum und am Flughafen.

**Entfernungen:** Innenstadt (Alexanderplatz): 18min, Flughafen (BER): ~20min, Shopping Mall: 16min, Parks/Naherholung: 3min, Rummelsburger Bucht (See): 14min



# Fischerstr. 6

10317 Berlin



## Alles da!

Bäcker (2min), Bus (2min) Parks/Naherholung (3min), S-Bahn (350m)  
Restaurants/Bars (600m), Supermarkt (800m)



## Vorderhaus

# Grundstück Details

Grundstücksgröße: 775m<sup>2</sup>  
Gesamtwohnfläche: 1.493 m<sup>2</sup>

Baubeginn: IV 2020  
Fertigstellung: IV 2021

Ein Minimum an tragenden Innenwänden macht eine individuelle Grundrissgestaltung für den Eigentümer sowie die Zusammenlegung zweier Einheiten auf einer Etage möglich.

Nr.	Lage	Zimmer	Nutzfläche m <sup>2</sup>	Balkone / Terrasse m <sup>2</sup>	Gesamtfläche m <sup>2</sup> *
<b>Apartments</b>					
01	EG rechts	2	74,28	35,00	<b>115,28</b>
02	EG links	2	45,82	17,00	<b>68,82</b>
03	1. OG rechts	2	74,28	3,52	<b>83,80</b>
04	1. OG links	3	73,82	3,52	<b>83,34</b>
05	2. OG rechts	4	111,77	7,18	<b>124,95</b>
06	2. OG links	1	34,32	-	<b>40,32</b>
07	3. OG rechts	2	74,28	3,52	<b>83,80</b>
08	3. OG links	3	73,82	3,52	<b>83,34</b>
09	4. OG rechts	2	74,28	3,52	<b>83,80</b>
10	4. OG links	3	73,82	3,52	<b>83,34</b>
11	5. OG rechts	2	58,48	5,40	<b>69,88</b>
12	5. OG links	2	58,43	5,40	<b>69,83</b>
<b>Gartenvillen</b>					
01	Gartenvilla rechts	4	183,50	67,20	<b>250,70</b>
02	Gartenvilla links	3	185,40	67,20	<b>252,60</b>

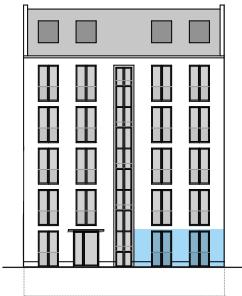
\* HAFTUNGSAUSSCHLUSS: Alle Berechnungen sind Schätzungen und können bis zu 2% abweichen. Die Grundfläche wird nach der deutschen Industrieverordnung Nr. 277 (DIN 277) berechnet. Balkone, Terrassen und Kellerflächen werden mit 50% ihrer Fläche zur Gesamtfläche anerkannt, Balkone im 5. Stock mit 75% ihrer Fläche.



**Vorderhaus (Rückseite)**

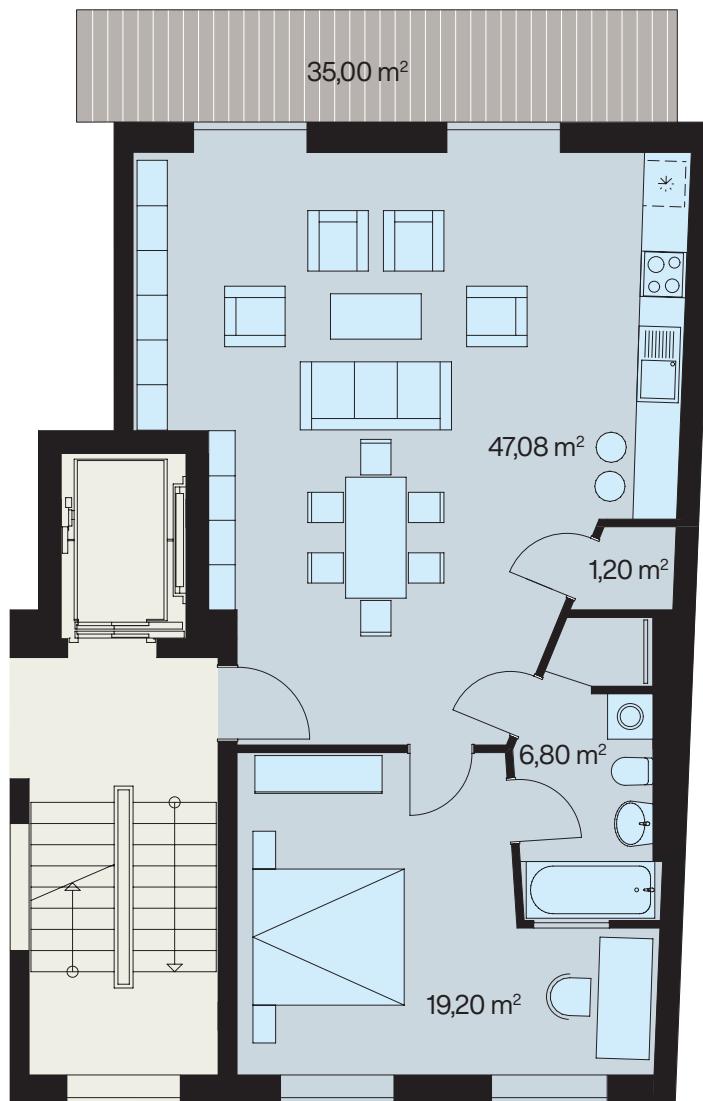


**Stadtvilla**

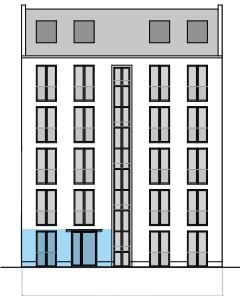


# Grundriss Apartment 01

EG Rechts

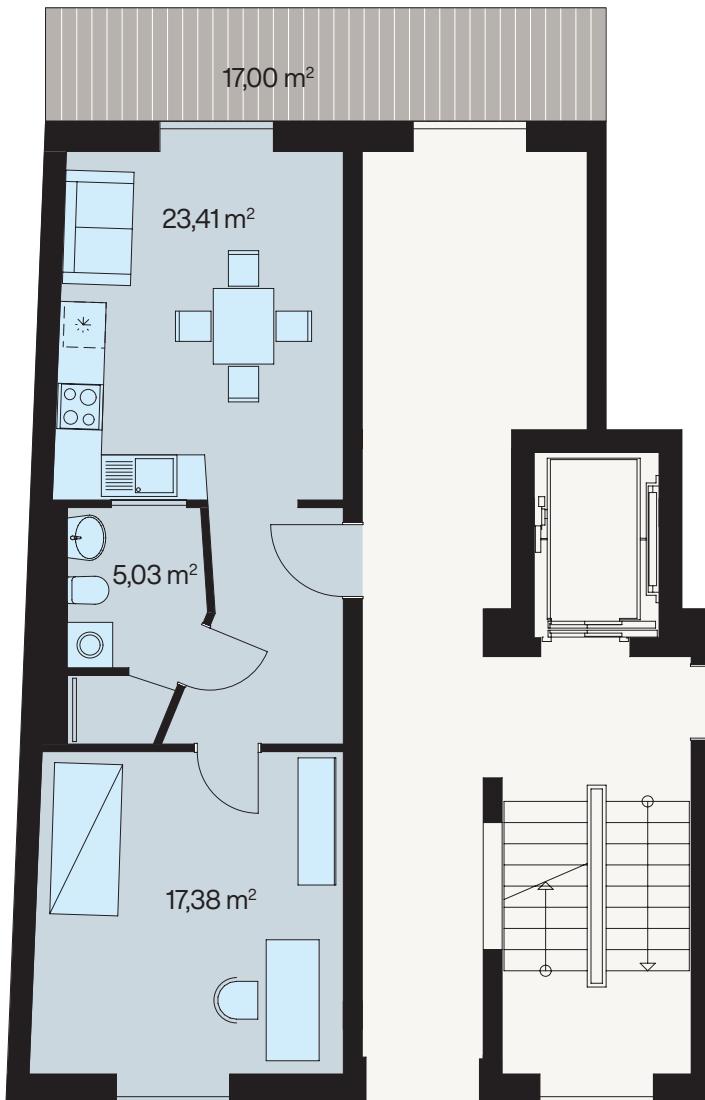


Wohnen, Kochen	47,08 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,20 m <sup>2</sup>
Bad/WC	6,80 m <sup>2</sup>
Schlafen	19,20 m <sup>2</sup>
<b>Innen Gesamt</b>	<b>74,28 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	35,00 m <sup>2</sup>
Keller	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Außen Gesamt</b>	<b>41,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt</b>	<b>115,28 m<sup>2</sup></b>

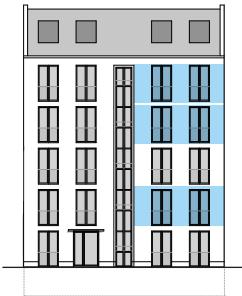


# Grundriss Apartment 02

EG Links



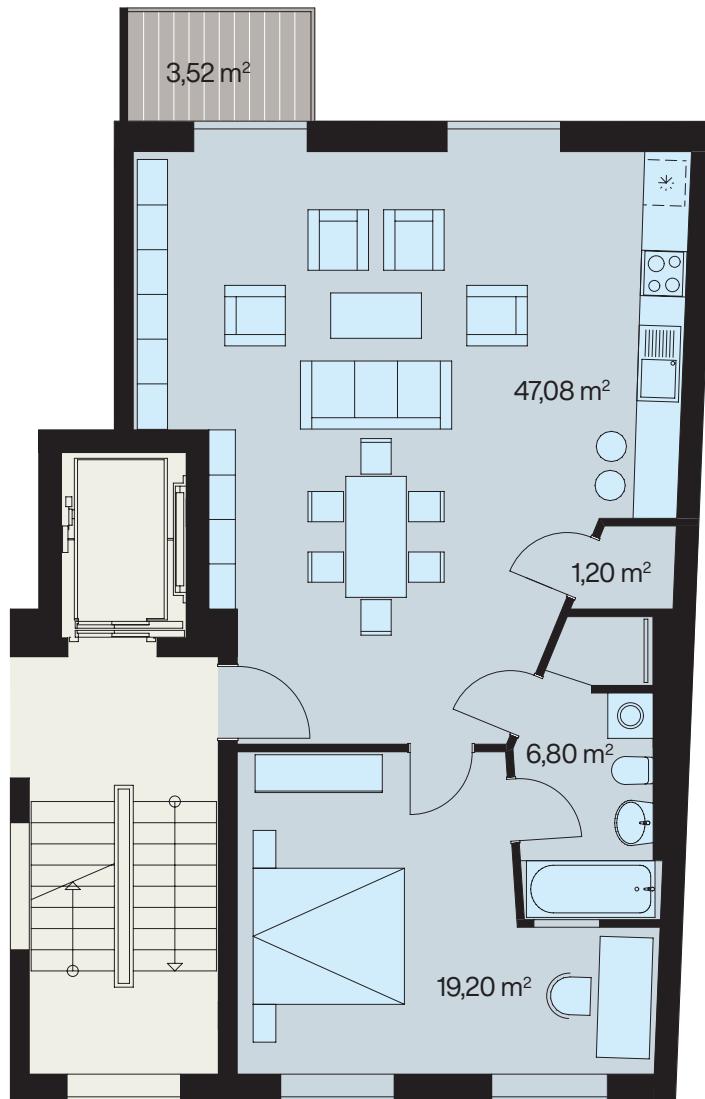
Wohnen, Kochen	23,41 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,03 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,38 m <sup>2</sup>
<b>Innen Gesamt</b>	<b>45,82 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	17,00 m <sup>2</sup>
Keller	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Außen Gesamt</b>	<b>23,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt</b>	<b>68,82 m<sup>2</sup></b>



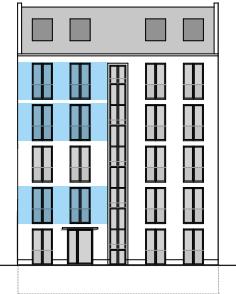
# Grundriss

## Apartments 03, 07, 09

1/3/4 OG Rechts



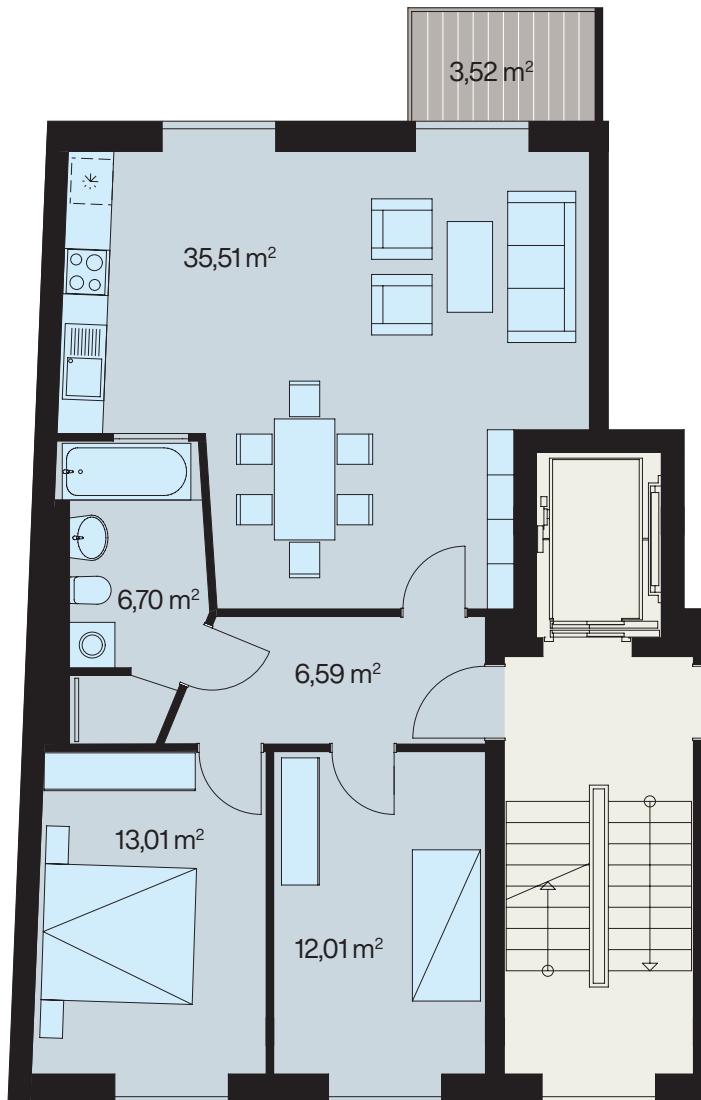
Wohnen, Kochen	47,08 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,20 m <sup>2</sup>
Bad/WC	6,80 m <sup>2</sup>
Schlafen	19,20 m <sup>2</sup>
<b>Innen Gesamt</b>	<b>74,28 m<sup>2</sup></b>
Balkon	3,52 m <sup>2</sup>
Keller	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Außen Gesamt</b>	<b>9,52 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt</b>	<b>83,80 m<sup>2</sup></b>



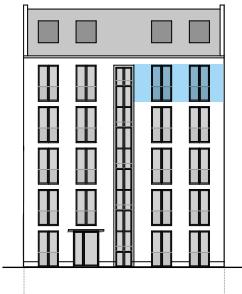
# Grundriss

## Apartments 04, 08, 10

1/3/4 OG Links



Wohnen, Kochen	35,51 m <sup>2</sup>
Bad/WC	6,70 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,01 m <sup>2</sup>
Kind	12,01 m <sup>2</sup>
Flur	6,59 m <sup>2</sup>
<b>Innen Gesamt</b>	<b>73,82 m<sup>2</sup></b>
Balkon	3,52 m <sup>2</sup>
Keller	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Außen Gesamt</b>	<b>9,52 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt</b>	<b>83,34 m<sup>2</sup></b>



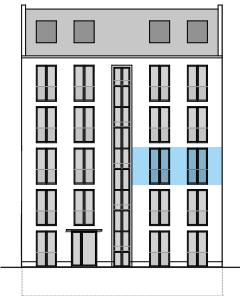
# Grundriss Apartment 09 alternativ

4. OG rechts



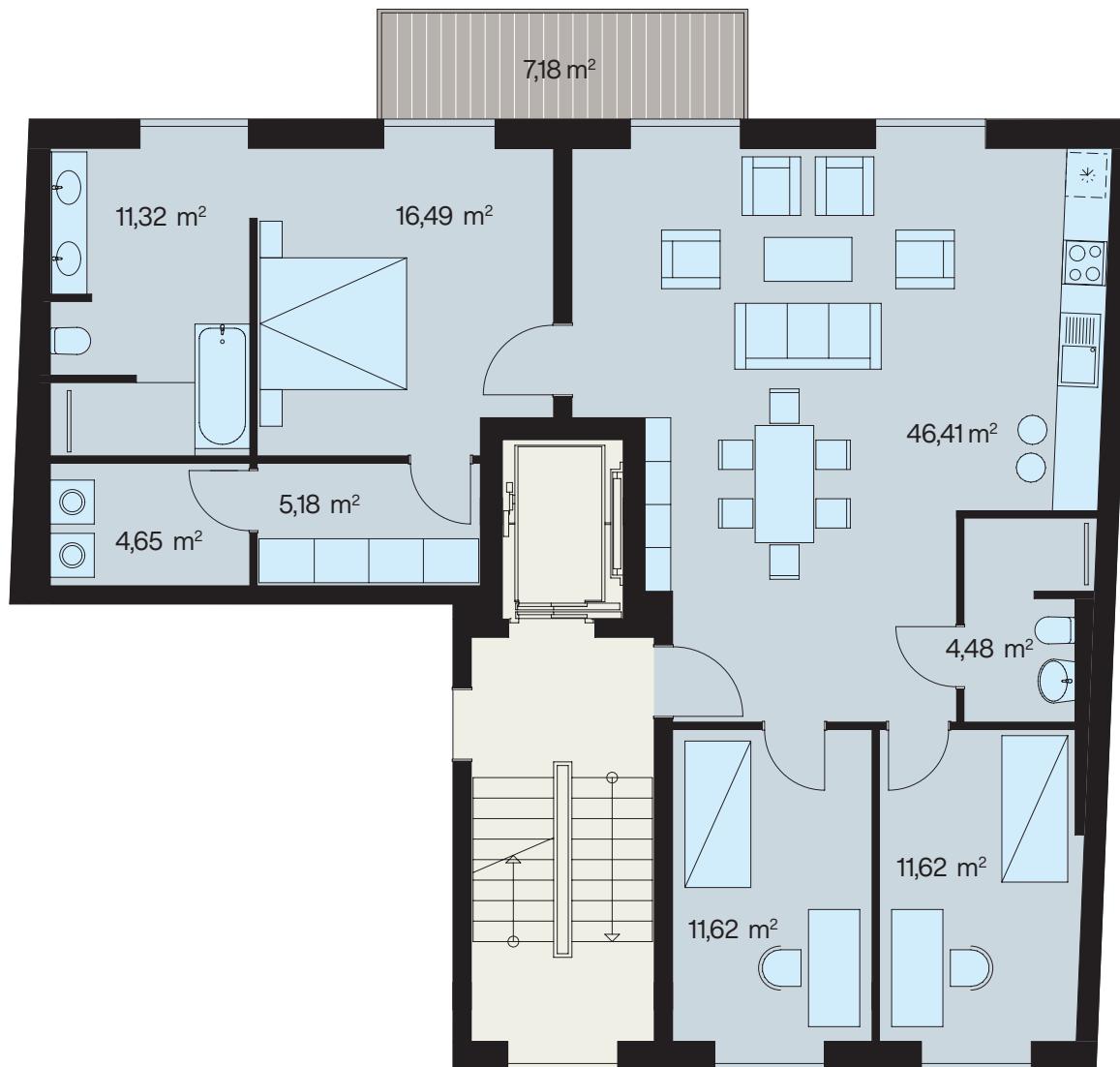
Wohnen, Kochen	48 m <sup>2</sup>
Bad/WC I	4 m <sup>2</sup>
Kind I	12 m <sup>2</sup>
Kind II	12 m <sup>2</sup>
Kind III	10 m <sup>2</sup>
Schlafen	17 m <sup>2</sup>
Bad/WC II	6,5 m <sup>2</sup>
<b>Innen Gesamt</b>	<b>115 m<sup>2</sup></b>
Balkon (50%)	7,18 m <sup>2</sup>
Keller (50%)	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Außen Gesamt</b>	<b>13,18 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt</b>	<b>122 m<sup>2</sup></b>



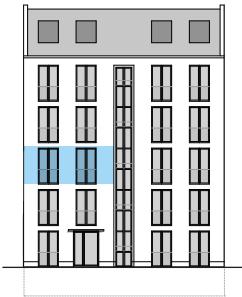


# Grundriss Apartment 05

2. OG Rechts

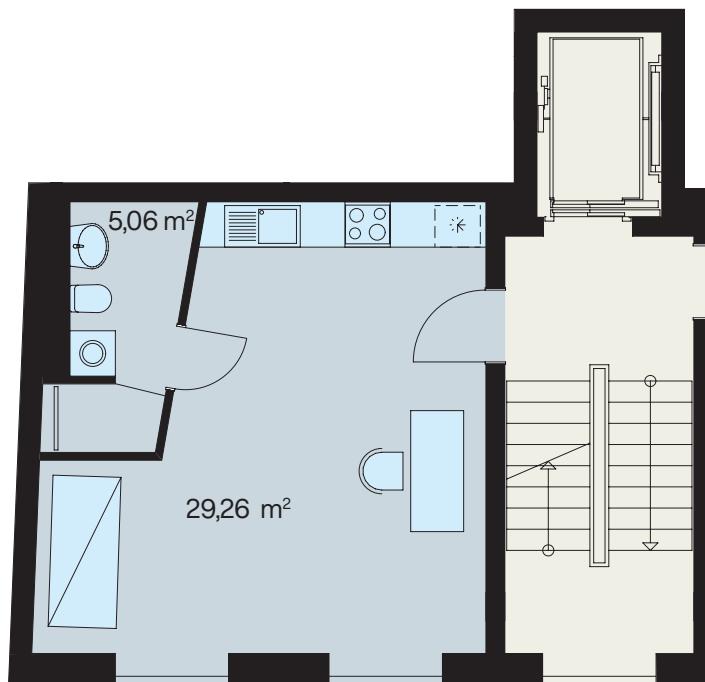


Wohnen, Kochen	46,41 m <sup>2</sup>
Bad/WC I	4,48 m <sup>2</sup>
Kind I	11,62 m <sup>2</sup>
Kind II	11,62 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,49 m <sup>2</sup>
Bad/WC II	11,32 m <sup>2</sup>
Ankleide	5,18 m <sup>2</sup>
Wäsche	4,65 m <sup>2</sup>
<b>Innen Gesamt</b>	<b>111,77 m<sup>2</sup></b>
Balkon (50%)	7,18 m <sup>2</sup>
Keller (50%)	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Außen Gesamt</b>	<b>13,18 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt</b>	<b>124,95 m<sup>2</sup></b>

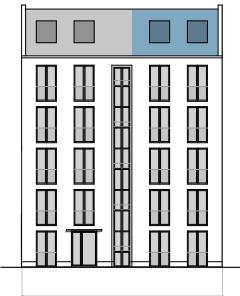


# Grundriss Apartment 06

2. OG Links

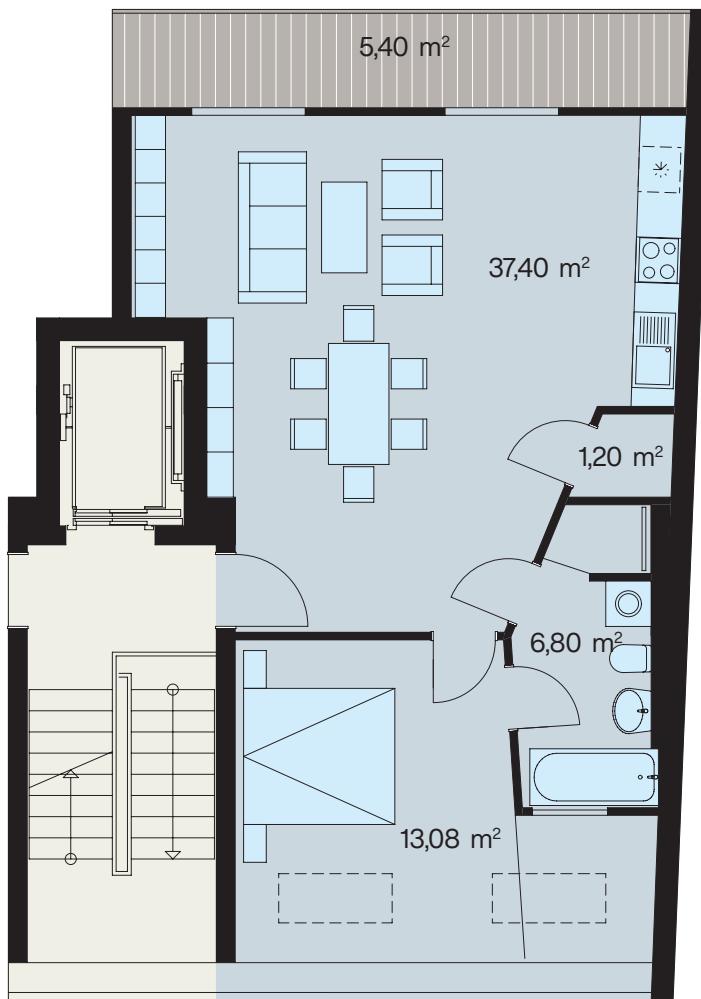


Wohnen, Kochen	29,26 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,06 m <sup>2</sup>
<b>Innen Gesamt</b>	<b>34,32 m<sup>2</sup></b>
Keller	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Außen Gesamt</b>	<b>6,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt</b>	<b>40,32 m<sup>2</sup></b>

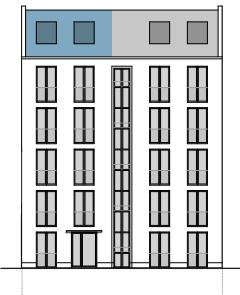


# Grundriss Apartment 11

DG Rechts

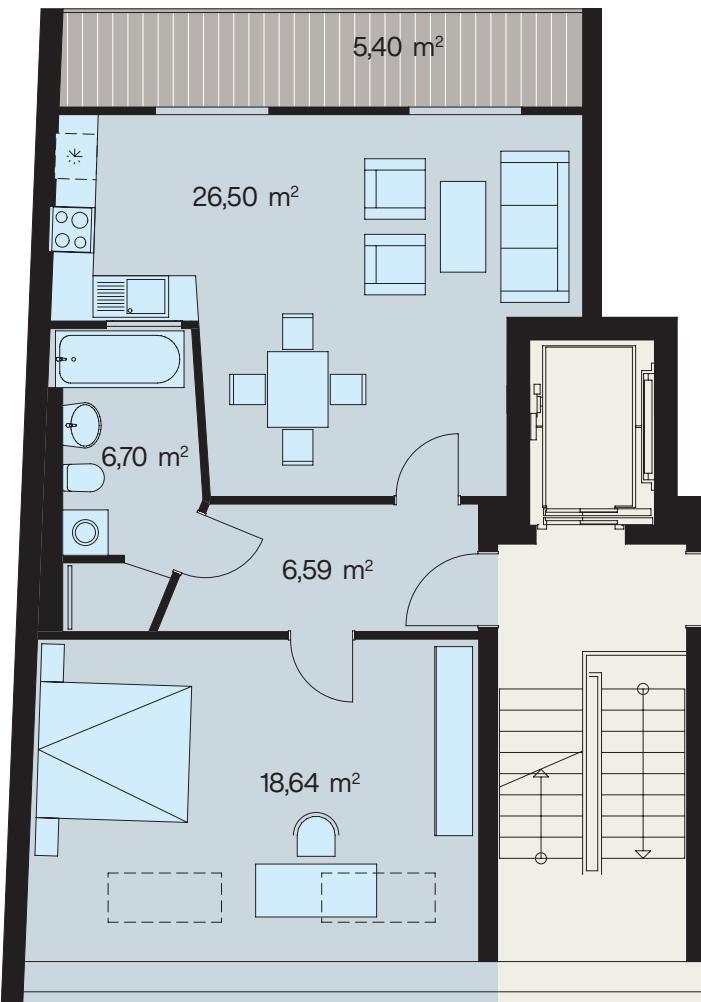


Wohnen, Kochen	37,40 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,20 m <sup>2</sup>
Bad/WC	6,80 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,08 m <sup>2</sup>
<b>Innen Gesamt</b>	<b>58,48 m<sup>2</sup></b>
Terrasse (75%)	5,40 m <sup>2</sup>
Keller (50%)	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Außen Gesamt</b>	<b>11,40 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt</b>	<b>69,88 m<sup>2</sup></b>



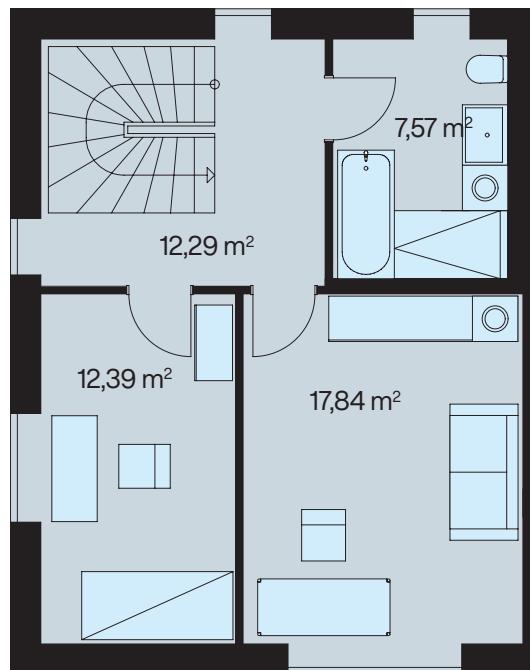
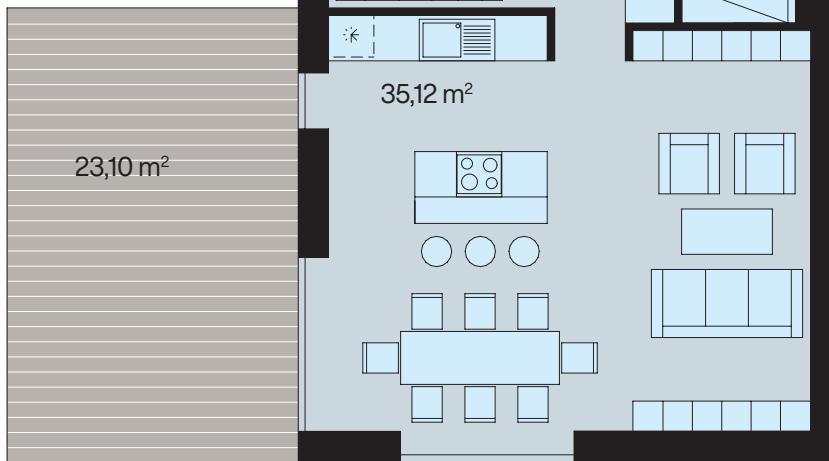
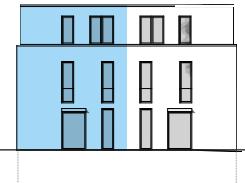
# Grundriss Apartment 12

DG Links



Wohnen, Kochen	26,50 m <sup>2</sup>
Flur	6,59 m <sup>2</sup>
Bad/WC	6,70 m <sup>2</sup>
Schlafen	18,64 m <sup>2</sup>
<b>Innen Gesamt</b>	<b>58,43 m<sup>2</sup></b>
Terrasse (75%)	5,40 m <sup>2</sup>
Keller (50%)	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Außen Gesamt</b>	<b>11,40 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt</b>	<b>69,83 m<sup>2</sup></b>

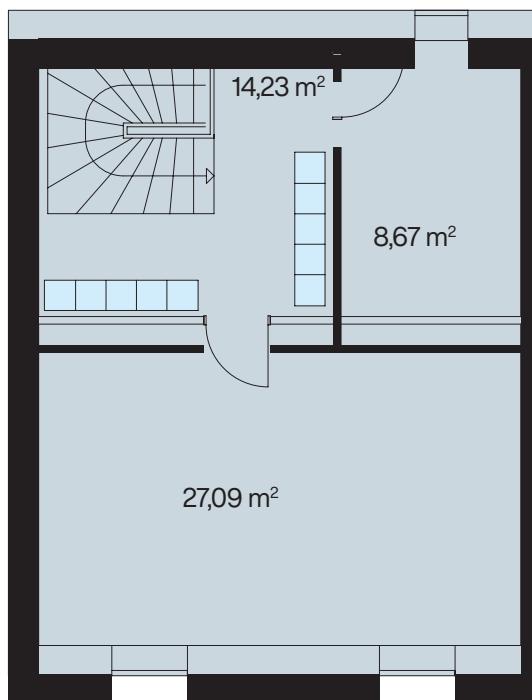
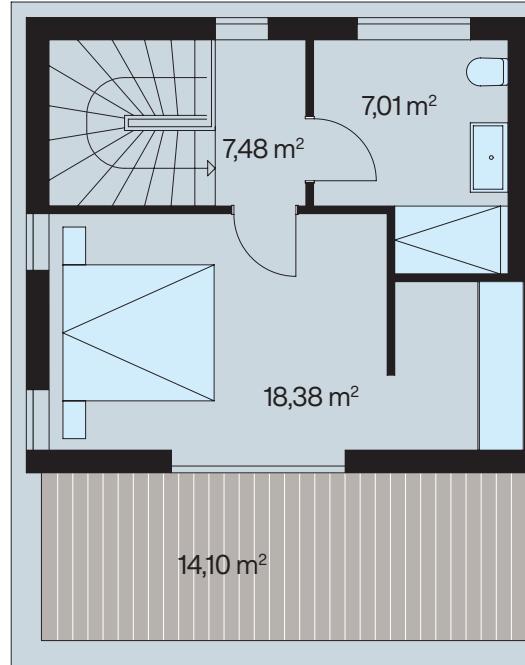
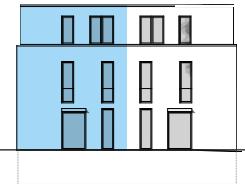




# Grundrisse

## Stadtvilla A (Links)

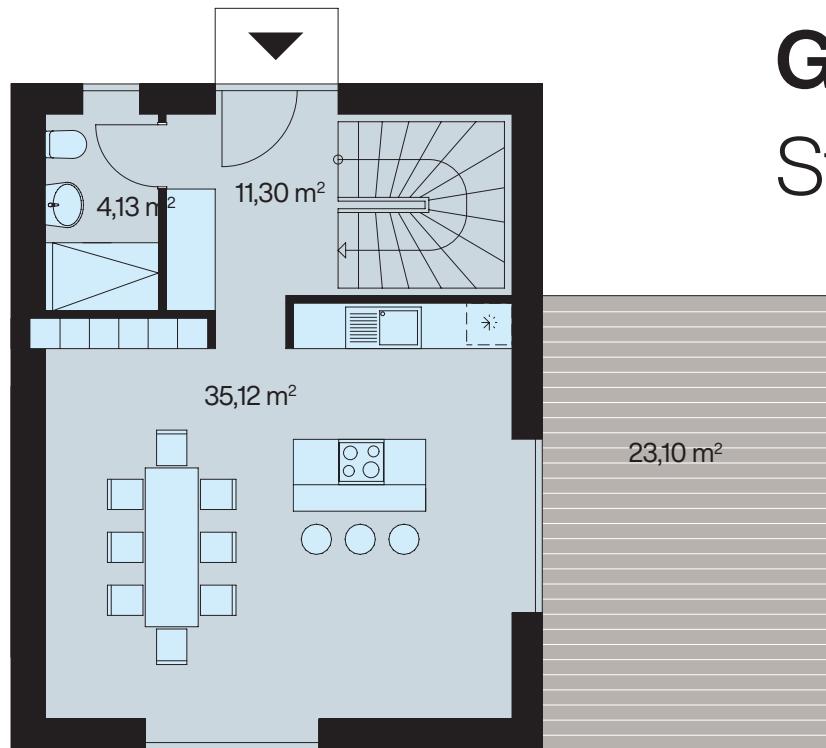
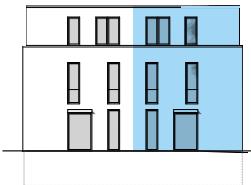
Flur, Treppe	11,30 m <sup>2</sup>
Wohnen, Kochen	35,12 m <sup>2</sup>
Bad/WC	4,13 m <sup>2</sup>
<b>EG Gesamt</b>	<b>50,55 m<sup>2</sup></b>
Flur, Treppe	12,29 m <sup>2</sup>
Kind	12,39 m <sup>2</sup>
Arbeiten	17,84 m <sup>2</sup>
Bad/WC	7,57 m <sup>2</sup>
<b>1. OG Gesamt</b>	<b>50,09 m<sup>2</sup></b>



# Grundrisse

## Stadtvilla A (Links)

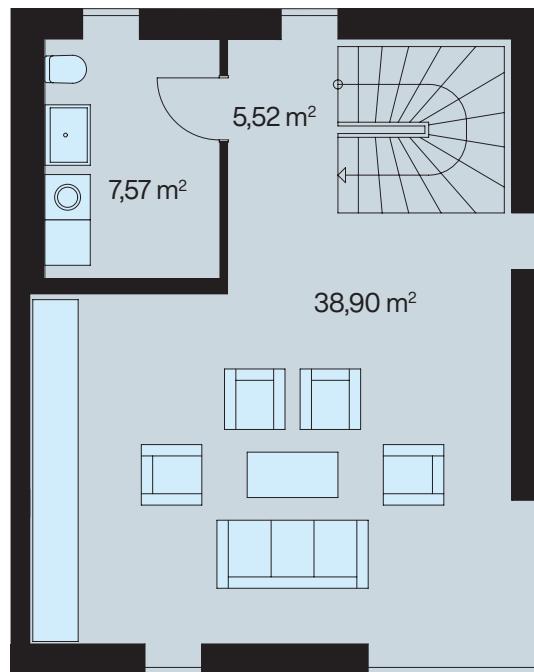
Flur, Treppe	7,48 m <sup>2</sup>
Schlafen	18,38 m <sup>2</sup>
Bad/WC	7,01 m <sup>2</sup>
<b>DG Gesamt</b>	<b>32,87 m<sup>2</sup></b>
Flur, Treppe	14,23 m <sup>2</sup>
Haustechnik	8,67 m <sup>2</sup>
Hobby	27,09 m <sup>2</sup>
<b>UG Gesamt</b>	<b>49,99 m<sup>2</sup></b>
<b>Innen Gesamt</b>	<b>183,50 m<sup>2</sup></b>
Gartenterrasse	23,10 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	14,10 m <sup>2</sup>
Privatgarten	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Außen Gesamt</b>	<b>67,20 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt</b>	<b>250,70 m<sup>2</sup></b>

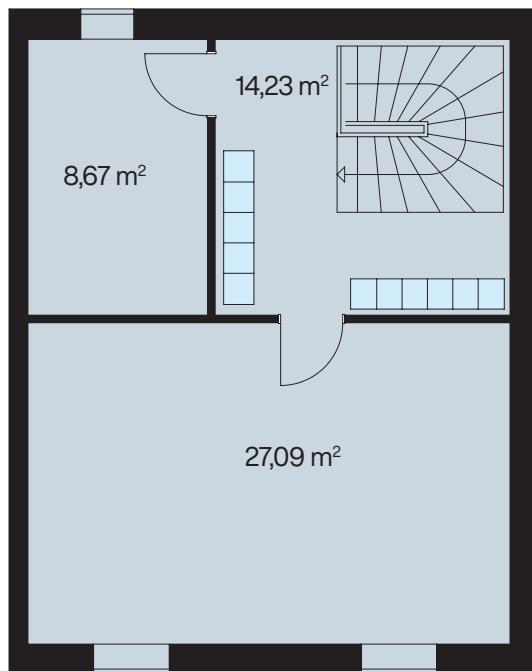
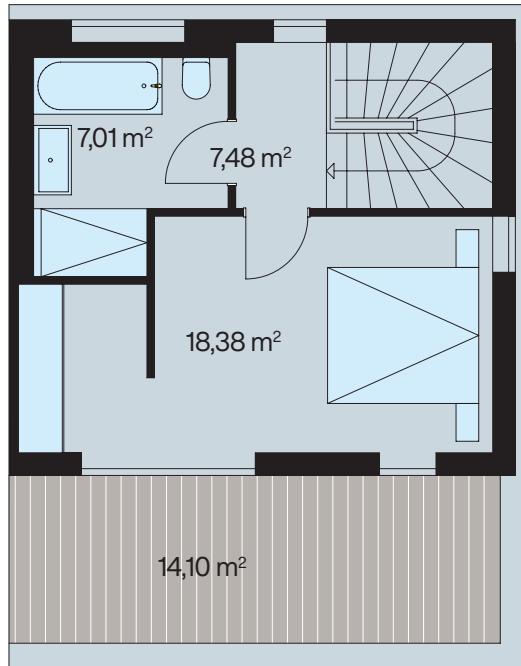


# Grundrisse

## Stadtvilla B (Rechts)

Flur, Treppe	11,30 m <sup>2</sup>
Wohnen, Kochen	35,12 m <sup>2</sup>
Bad/WC	4,13 m <sup>2</sup>
<b>EG Gesamt</b>	<b>50,55 m<sup>2</sup></b>
Wohnen	38,90 m <sup>2</sup>
Treppe	5,52 m <sup>2</sup>
Bad/WC	7,57 m <sup>2</sup>
<b>1. OG Gesamt</b>	<b>51,99 m<sup>2</sup></b>





# Grundrisse

## Stadtvilla B (Rechts)

Flur, Treppe	7,48 m <sup>2</sup>
Schlafen	18,38 m <sup>2</sup>
Bad/WC	7,01 m <sup>2</sup>
<b>DG Gesamt</b>	<b>32,87 m<sup>2</sup></b>
Flur, Treppe	14,23 m <sup>2</sup>
Haustechnik	8,67 m <sup>2</sup>
Hobby	27,09 m <sup>2</sup>
<b>UG Gesamt</b>	<b>49,99 m<sup>2</sup></b>
<b>Innen Gesamt</b>	<b>185,40 m<sup>2</sup></b>
Gartenterrasse	23,10 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	14,10 m <sup>2</sup>
Privatgarten	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Außen Gesamt</b>	<b>67,20 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt</b>	<b>250,70 m<sup>2</sup></b>



# Ausstattung

Die 12 luxuriösen Apartments für Singles und Familien in moderner zeitloser Architektur lassen den Traum vom Eigenheim wahr werden. Bodentiefe, isolierverglaste Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume. Gut geschnittene Grundrisse bieten Raum für unterschiedliche Wohnformen. Ein Minimum an tragenden Innenwänden macht eine individuelle Grundrissgestaltung möglich.

Die Wohnungen sind mit hochwertigem Echtholzparkett und einer individuell regelbaren Fußbodenheizung ausgestattet. Die Bäder überzeugen durch hochwertigem Natursteinfliesen und moderne Innengestaltung namhafter Anbieter.

Unbeschwerte, generationenfreundliche Mobilität bis vor die Wohnungstür wird im vorderen Apartmenthaus durch einen Lift gewährleistet. Barrierefreies Wohnen ist in vielen Apartments möglich.

Der Keller ermöglicht mit seinen privaten Abstellflächen eine sichere Lagerung und bietet genug Platz für das Abstellen von Fahrrädern. Einige Wohneinheiten verfügen außerdem über einen praktischen Hauswirtschaftsraum.

Jede Einheit verfügt über eine großzügige Terrasse oder Balkon. Auf dem Grundstück bieten Grünflächen mit einem Spielplatz für Kinder und Privatgärten eine Oase, die zum Entspannen und Verweilen einlädt.





---

# Provision

Unser Angebot ist provisionspflichtig.

Vom Käufer und Verkäufer sind jeweils 3,57 % inkl. Mehrwertsteuer vom beurkundeten Kaufpreis bei der Beurkundung eines Kaufvertrages an uns zu zahlen.

Es gelten unsere nachfolgenden allgemeinen Geschäftsbedingungen.

# Rechtsbelehrung

Unsere nachstehenden Geschäftsbedingungen werden zusammen mit der Exposébeschreibung Bestandteil der beidseitigen Vereinbarungen.

## §1 Vertraulichkeit

(1) Das vorliegende Exposé und die darin enthaltenen Informationen sind nur für den Empfänger bestimmt (nachfolgend „Auftraggeber“). Sie sind vertraulich zu behandeln und dürfen Dritten – auch Vollmachtgebern oder Dritte, die den Auftraggeber beauftragt haben – ohne vorherige Zustimmung nicht zugänglich gemacht werden.

(2) Im Fall der unberechtigten Weitergabe dieses Exposés oder der Informationen aus dem Exposé an Dritte ist der Auftraggeber für den Fall des Vertragsschlusses durch den Dritten verpflichtet, der AN Grundbesitz GmbH (nachfolgend „Makler“ genannt) die vertraglich vereinbarte Provision zu entrichten.

## §2 Haftung

(1) Die in dem Exposé enthaltenen Informationen beruhen ausschließlich auf den Angaben des Verkäufers. Der Makler haftet nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit der im Exposé enthaltenen Informationen. Der Makler hat diese Informationen weder in tatsächlicher noch in rechtlicher Hinsicht überprüft, soweit die Informationen nicht offensichtlich unrichtig, nicht plausibel oder sonst bedenklich sind; es wird empfohlen, insofern gegebenenfalls Fachleute hinzuzuziehen bzw. Rechtsrat einzuholen.

(2) Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges und vorsätzliches Verhalten begrenzt, sofern die Pflichtverletzung nicht zu einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit des Auftraggebers führt.

## §3 Provisionspflicht

(1) Der Provisionsanspruch entsteht, wenn aufgrund des Nachweises oder der Vermittlung des Maklers der Hauptvertrag wirksam zustande kommt.

(2) Der Provisionsanspruch ist in Höhe der im Exposé genannten Sätze ist innerhalb von 10 Werktagen nach wirksamen Vertragsschluss und Rechnungslegung durch den Makler fällig. Im Fall des Verzuges sind im Verkehr mit Verbrauchern Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten im Verkehr mit Unternehmern Verzugszinsen in Höhe von 9 Prozentpunkten, jeweils über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank, zu entrichten.

(3) Unerhebliche Abweichungen sachlicher, wirtschaftlicher, finanzieller oder rechtlicher Art schaden nicht und begründen weiterhin den vereinbarten Provisionsanspruch.

(4) Weicht der tatsächlich geschlossene Hauptvertrag inhaltlich von dem Gegenstand des Exposés ab, wird aber mit ihm wirtschaftlich der gleiche Erfolg erzielt, bleibt der Anspruch auf die ursprüngliche Provision bestehen.

(5) Der Provisionsanspruch ist auch dann entstanden und fällig, wenn der Verkauf mit einer anderen Partei zustande kommt, mit der der Auftraggeber in einem besonders engen persönlichen oder ausgeprägten wirtschaftlichen bzw. gesellschaftlichen Verhältnis steht.

## §4 Provisionspflicht für nachfolgende Verträge

Schließt der Auftraggeber innerhalb von 12 Monaten nach Abschluss des Hauptvertrages einen nachfolgenden Vertrag ab, so ist er zur Zahlung einer Differenzprovision verpflichtet, wenn der Inhalt des nachfolgenden Vertrages ebenfalls Teil des ursprünglichen Auftrages war und vom Makler ebenfalls angeboten wurde. Ein nachfolgender Vertrag liegt vor, wenn unter Erweiterung oder Änderung des ursprünglichen Vertragsinhaltes ein geänderter oder neuer Hauptvertrag zustande kommt („nachfolgender Vertrag“). Die Differenzprovision errechnet sich aus der Differenz zwischen der vereinbarten Provision für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss des ursprünglichen Vertrages und der vereinbarten Provision für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss des nachfolgenden Vertrages.

## §5 Vorkenntnis

Der Auftraggeber hat für den Fall der Kenntnis des im Exposé bezeichneten Objektes (nachfolgend „Objekt“) bzw. des Eigentümers des Objektes diesen Umstand dem Makler unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Geschieht dies nicht, so hat der Empfänger dem Makler im Wege des Aufwendunguersatzes die in Erfüllung des Auftrages nutzlos gewordenen Aufwendungen zu ersetzen, die dem Makler dadurch entstanden sind, dass der Empfänger ihn nicht über die bestehende Vorkenntnis informiert hat.

## §6 Vertragsschluss und Vertragsverhandlung

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, den Makler bei Verhandlungen mit dem von der AN Grundbesitz GmbH nachgewiesenen Vertragspartner als ursächlich wirkenden Makler zu nennen.

(2) Der Auftraggeber hat unverzüglich zur Kenntnis zu geben, wann und zu welchen Bedingungen er einen Vertrag über das Objekt oder über ein anderes Objekt des von uns nachgewiesenen Vertragspartners abschließt.

(3) Der Makler hat Anspruch auf Anwesenheit bei Vertragschluss.

(4) Der Makler hat ebenfalls einen Anspruch auf Erteilung einer Abschrift des Hauptvertrages und der getroffenen Nebenvereinbarungen.

## §7 Unverbindlichkeit der Angebote

Unsere Angebote sind freibleibend. Zwischenverkauf bzw. Vermietung und Verpachtung bleiben dem Verkäufer ausdrücklich vorbehalten, es sei denn, dass hierfür eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

## §8 Doppeltätigkeit

Der Makler ist berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden. Hierbei kann der Makler für beide Parteien als Nachweismakler oder für die eine Partei als Vermittlungs- und für die andere Partei als Nachweismakler tätig werden.

## §9 Keine weiteren Vereinbarungen

Der Auftraggeber bestätigt, dass sonstige stillschweigende oder mündliche Nebenabreden über das Exposé, den Maklervertrag und diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen hinaus nicht getroffen wurden.

## §10 Gerichtsstand

Im Verkehr mit Kaufleuten ist Berlin als Gerichtsstand vereinbart. Im Verkehr mit Verbrauchern ist kein Gerichtsstand vereinbart.

## §11 Unwirksame Klauseln

Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hieron nicht berührt werden. Soweit Bestimmungen nicht Vertragsbestandteil oder unwirksam sind, richtet sich der Inhalt des Vertrages nach den gesetzlichen Vorschriften.

---

# Widerrufsformular

Wenn Sie den Betrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.

AN Grundbesitz GmbH  
Unter den Eichen 101  
12203 Berlin

Telefon: +49 30 8972 7797  
Telefax: +49 30 8418 6824  
E-Mail: [info@an-grundbesitz.de](mailto:info@an-grundbesitz.de)

Hiermit widerrufe(n) ich/ wir (\*) den von mir/uns (\*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (\*)/die Erbringung folgenden Dienstleistung (\*)

---

---

---

Bestellt am (\*)/erhalten am (\*)

Name des/der Verbraucher(s)

Anschrift des/der Verbraucher(s)

Datum

Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

---

# Impressum

---

**Vertrieb:**

AN Grundbesitz GmbH  
Unter den Eichen 101  
12203 Berlin



Handelsregister: HRB 178086 B Registergericht: AG Charlottenburg  
Vertreten durch: Sun Hee Kim-He

**Kontakt**

Telefon: +49 30 8972 7797  
Telefax: +49 30 8418 6824  
E-Mail: [info@an-grundbesitz.de](mailto:info@an-grundbesitz.de)

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27 a Umsatzsteuergesetz:  
DE815812333

Aufsichtsbehörde  
Bezirksamt Berlin Steglitz Zehlendorf  
Ordnungsamt Berlin Steglitz-Zehlendorf  
Unter den Eichen 1  
12203 Berlin

---

**Bauherr:**

HEMEGA Bauconcept GmbH  
Unter den Eichen 101  
12203 Berlin

