



LINTRUPERSTRASSE



Wir, das Team von Profi Select, unterstützen Sie bei Ihrem strategischen Vermögensaufbau und der Vermögenssicherung durch Investitionen in Immobilien. Unser Motto lautet „select the best“. Unsere Berater haben jahrelange Erfahrungen in der Auswahl und Aufbereitung von Kapitalobjekten für anspruchsvolle Kunden. Als Geschäftsführer von Profi Select bin ich seit 1989 mit dem Bau oder der Sanierung, der Steuerung und dem Vertrieb von Immobilien vertraut. In dieser Zeit habe ich mehr als 7.500 Kunden zu ihrer Traumwohnung verhelfen können.

Unsere Konzepte berücksichtigen die individuellen Bedürfnisse der späteren Bewohner. Wir möchten, dass Sie sich rundherum wohl und zuhause fühlen in Ihrer neuen Wohnung. Unser Leitsatz ist: Wir gestalten Wohnungen, in die wir auch selbst einziehen würden.

Andreas Schütz
Geschäftsführer Profi Select Coriolanus GmbH

INHALT

Vorwort Profi Select	Seite 2
Übersicht	Seite 5
Standort Lichtenrade	Seite 6
Standort Lintruperstr	Seite 8
Häuser	Seite 12
Etagenpläne	Seite 20
Grundrisse	Seite 24
Baubeschreibung	Seite 36
Haftungsvorbehalt.....	Seite 50
Referenzen	Seite 52
Chancen & Risiken	Seite 54
Impressum.....	Seite 57



ÜBERSICHT

Lintruper Str. 107 - 115
12305 Berlin

Im Laufe des Jahres 2018 entstehen in einer der schönsten Wohnsiedlungen Lichtenrades zwischen Goethe-, Lintruper Straße und Lichtenrader Damm insgesamt 11 neue Dachgeschosswohnungen.

Der bereits bestehende, dreistöckige Gebäudekomplex stammt aus den 60iger Jahren. Das Flachdach wird aufgestockt, so dass neuer Wohnraum geschaffen wird.

Die Wohnungsaufteilung spiegelt das praktische Leben wider und verzichtet dennoch nicht auf eine gehobene, luxuriöse Ausstattung.

So werden großzügige Wohn- und Essbereiche mit hochwertig eleganten Markenküchen gestaltet. Große Fenster werden für lichtdurchflutete Räume sorgen.

In unmittelbarer Umgebung finden sich Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und gastronomische Einrichtungen.

Alles Notwendige ist zu Fuß zu erreichen, auch der S-Bahnhof Schichauweg sowie der S-Bahnhof Lichtenrade. Für Ausflüge mit dem Auto bietet sich die nahegelegene Anbindung an die B96 an, die stadtauswärts oder in die City führt.



LICHTENRADE

Wohnen in entspannter Lage mit zentraler Anbindung

Im Süden Berlins, an der Grenze zu den Landkreisen Teltow-Fläming und Dahme-Spreewald liegt der Ortsteil des Bezirkes Lichtenrade, ein Ortsteil von Tempelhof-Schöneberg. Der Ortsteil wurde 1375 erstmals namentlich erwähnt und hat sich seinen historischen Dorfkern und die ländliche Prägung bewahrt. Die Straße Alt-Lichtenrade führt um den Dorfanger herum, dessen Mittelpunkt ein Teich von erstaunlicher Größe ist. In früheren kalten Wintern wurden auf dem zugefrorenen Teich Eishockeytur-

niere ausgetragen. Nördlich erhebt sich die alte Dorfkirche, eingeschlossen von einem idyllischen Kirchhof, auf dem bis 1900 noch der „Gutsbesitzer“ und die „Jungfrau“ beigesetzt wurden. Die Grünflächen die Lichtenrade umgeben, laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren oder anderen sportlichen Aktivitäten ein. Östlich liegt der „Volkspark Lichtenrade“ an der südlichen Stadtgrenze das „Wäldchen am Kirchhainer Damm“ und die „Nachtbucht“. Zur Marienfelder Seite liegt das

„Wäldchen am Königsgraben“. Dem aufmerksamen Spaziergänger hat die Natur hier viel zu bieten.

Am Ende des Parks erhebt sich ein sogenannter „Feldherrenhügel“, ein größerer aufgeschütteter Hügel, der im Winter von Kindern als Rodelbahn benutzt wird. Von hier aus kann man die hinter dem Lichtenrader Damm stehenden Hochhäuser sehen, die weniger wie Metropole wirken, sondern eher wie die Klötze eines Kleinkindes, spielerisch nebeneinander platziert.

MIKROLAGE

Lintruper Str. 107 - 115
12305 Berlin

Nördlich der Bahnhofsstraße, ca. 5 Minuten mit dem Auto vom Zentrum von Lichtenrade, liegt die Lintruper Straße. Mehrgeschossige Wohnhäuser und Einfamilienhäuser bilden das Straßenbild, das durch viel Grün und verschiedene Nadel- und Laubbäume einen eher dörflichen Flair ausstrahlt.

Auch wenn der neue Flughafen BER in gut 15 Minuten mit dem Auto erreichbar ist, ist die Siedlung nicht Überfluggelände und somit frei von Fluglärm.

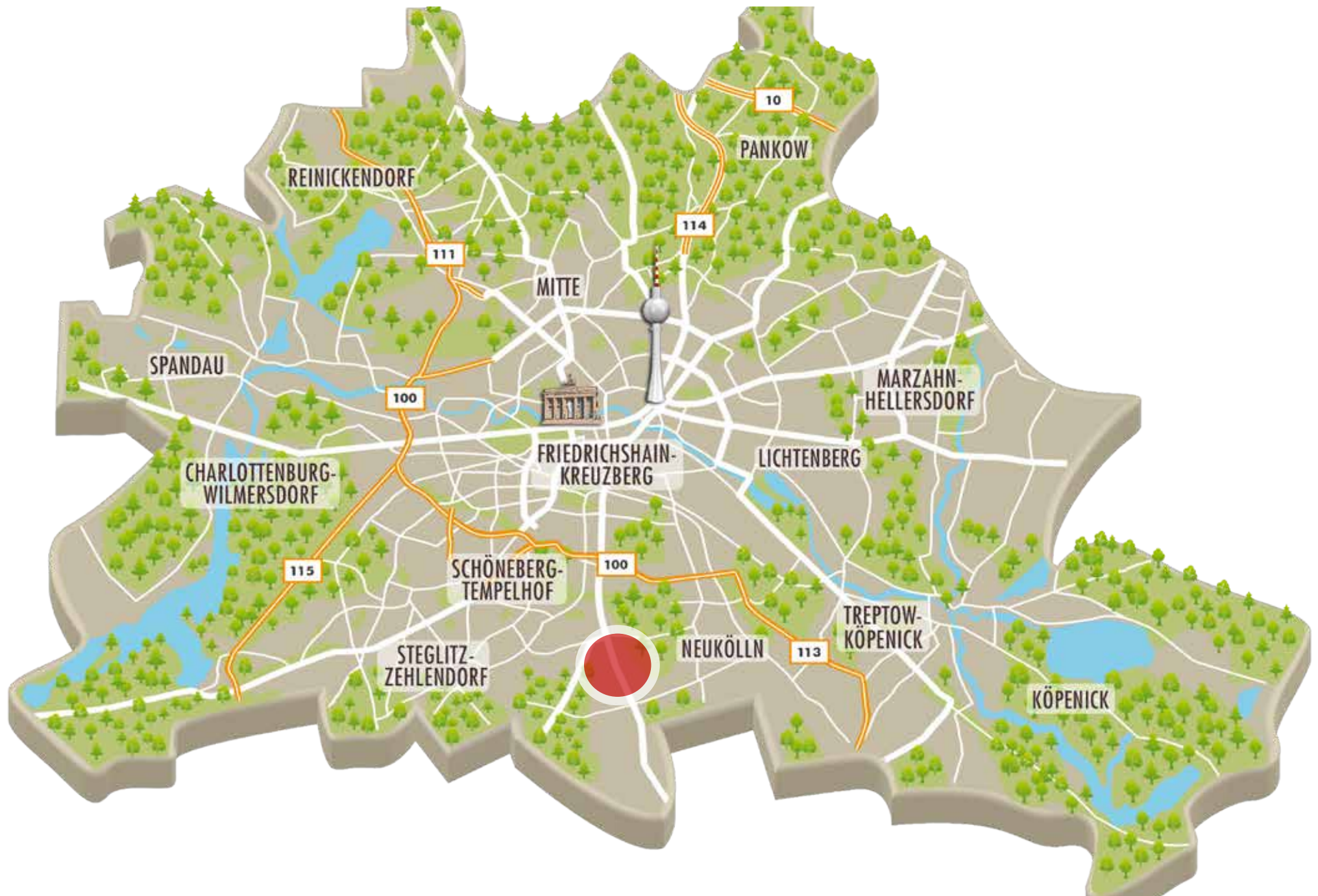
Alle wichtigen Dinge des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten, Schulen sind zu Fuß zu erreichen.

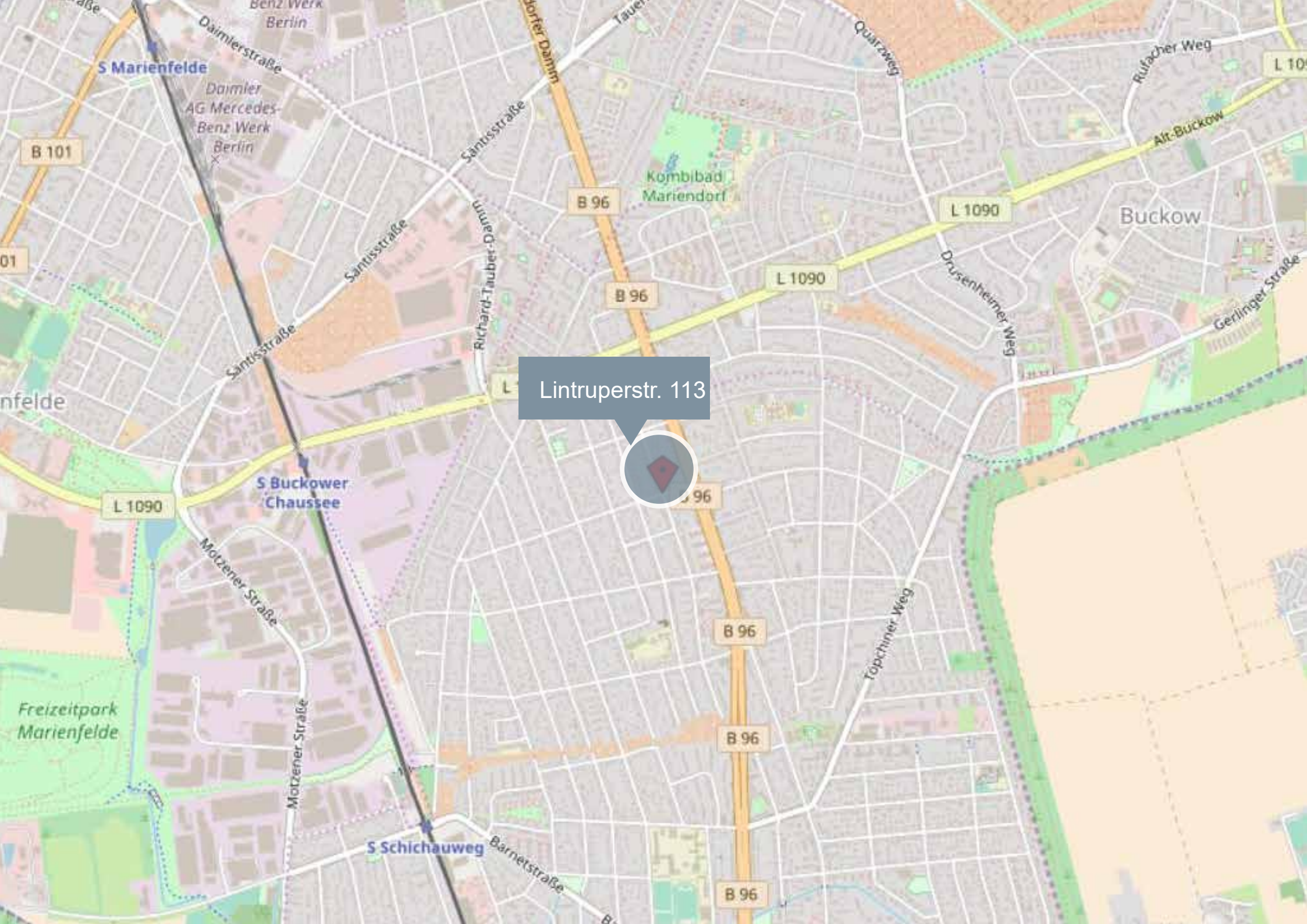
Das macht diese Wohngegend attraktiv sowohl für junge Leute, für Familien und für ältere Menschen. Eine vielfältige Nachbarschaft aus Alteingesessenen und Neudazugezogenen wie sie typisch ist für Berlin. Ein freundliches und aufgeschlossenes Miteinander, das eine Wohlfühlatmosphäre schafft. Der nächste

S-Bahnhof der Linie S2 – Schichauweg liegt fußläufig und ist in ca. 15 Minuten zu erreichen. Alternativ fahren die Buslinien M11, X11, M76, X76 im 10 Minuten Takt.

Die Linie X11 verbindet den Westen mit dem Osten und dient als zentrale Verkehrsanbindung. Von Schöneweide, über Rudow bis nach Steglitz-Zehlendorf.







Lintruperstr. 113

HÄUSER

Dachgeschossaufstockung der Häuser Lintruperstrasse 107, 109 & 111, 113 & 115

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um 11 modern eingerichtete Neubau-Wohnungen mit Penthouse-Charakter. Jede Wohnung verfügt über eine Terrasse.

Die Eigentumswohnungen wurden 1994 im Rahmen einer genehmigten Aufstockung geplant. Das bereits vorhandene Mehrfamilienhaus wurde im Jahre 1968 erbaut.

Die Aufteilung der Wohnungen ist sehr praktisch. So sind beispielsweise in dem 40 qm großen Wohnraum der Ess- und Kochbereich integriert. Elegant gestaltete Markenküchen und der Zugang zur Sonnenterrasse verleihen

diesem Raum ein luxuriöses Flair. Wohnraum und Flur werden mit Eichenparkett (Verlegart Schiffboden) ausgestattet. Vom Flur aus sind die Zimmer und das Bad erreichbar.

Die Wohnungen sind mit großen Fenstern ausgestattet, die die Wohnräume mit Licht durchfluten. Den Wohnhäusern angeschlossen ist ein großzügiger Gartenbereich, der allen Parteien zur Nutzung zur Verfügung steht.

Hier können die Kinder spielen, Blumen gepflanzt und sich mit den Nachbarn auf Kaffee und Kuchen getroffen werden.



HÄUSER

Luftbilder Oktober 2017 / vor der Sanierung
Häuser 107, 109 & 111, 113 & 115







AUSSTATTUNG

Exklusive Ausstattung und hochwertige Materialien

Der Neubau erfolgt auf Basis aktueller energetischer Erfordernisse und baulicher Möglichkeiten. So werden Fenster und Fenstertüren mit 3-fach-Verglasung eingebaut. Wohnräume, Dielen, Flure und Küchen erhalten Eichenparkett, wahlweise Fliesen, als Bodenbelag.

Sanitär- und Abstellräume erhalten geflieste Böden. Wände der WC's und der Bäder erhalten in den Spritzwasserbereichen Wandfliesen. Wandflächen werden glatt gespachtelt und mit Dis-

pensionsfarbe weiß gestrichen. Sanitär- und Armaturen werden mit namhaft und hochwertigen Fabrikaten wie z.B. Hans Grohe, Villeroy&Boch, ausgestattet. Die Duschen sind - sofern bauseits durchführbar - bodengleich mit Echtglastüren vorgesehen.

Bäder und Flure werden in den Decken mit LED-Downlights mit Warmlicht ausgestattet. Für das Schalter- und Steckdosenprogramm ist GIRA S 55 in der Farbe reinweiß vorgesehen

Die intakte Heizanlage befindet sich auf dem Areal, daran werden die neuen Dachwohnungen mit angeschlossen. Die Wohnungen an sich werden mit Plattenheizkörpern ausgestattet.

Die detaillierte Bauleistungsbeschreibung ist Bestandteil der Kaufvertragsunterlagen.



KÜCHEN

Exklusive Ausstattung und hochwertige Materialien

Die Küche ist immer häufiger das Herzstück des Hauses und Teil des Wohnraumes. Daher ist es uns wichtig, die Küche wohnlich zu gestalten. Dabei hört die Arbeit nicht bei der Küchenplanung auf. Bei der Auswahl der Farben und Oberflächen ist es, gerade bei einer offenen Küche, wichtig, die anderen Räume in die Überlegungen einzubeziehen und ein paar Fragen mehr zu stellen – wie sehen vorhandene Einrichtungsgegenstände aus? Der Esstisch, die Stühle, das Sidebord? Oder sollen diese ersetzt

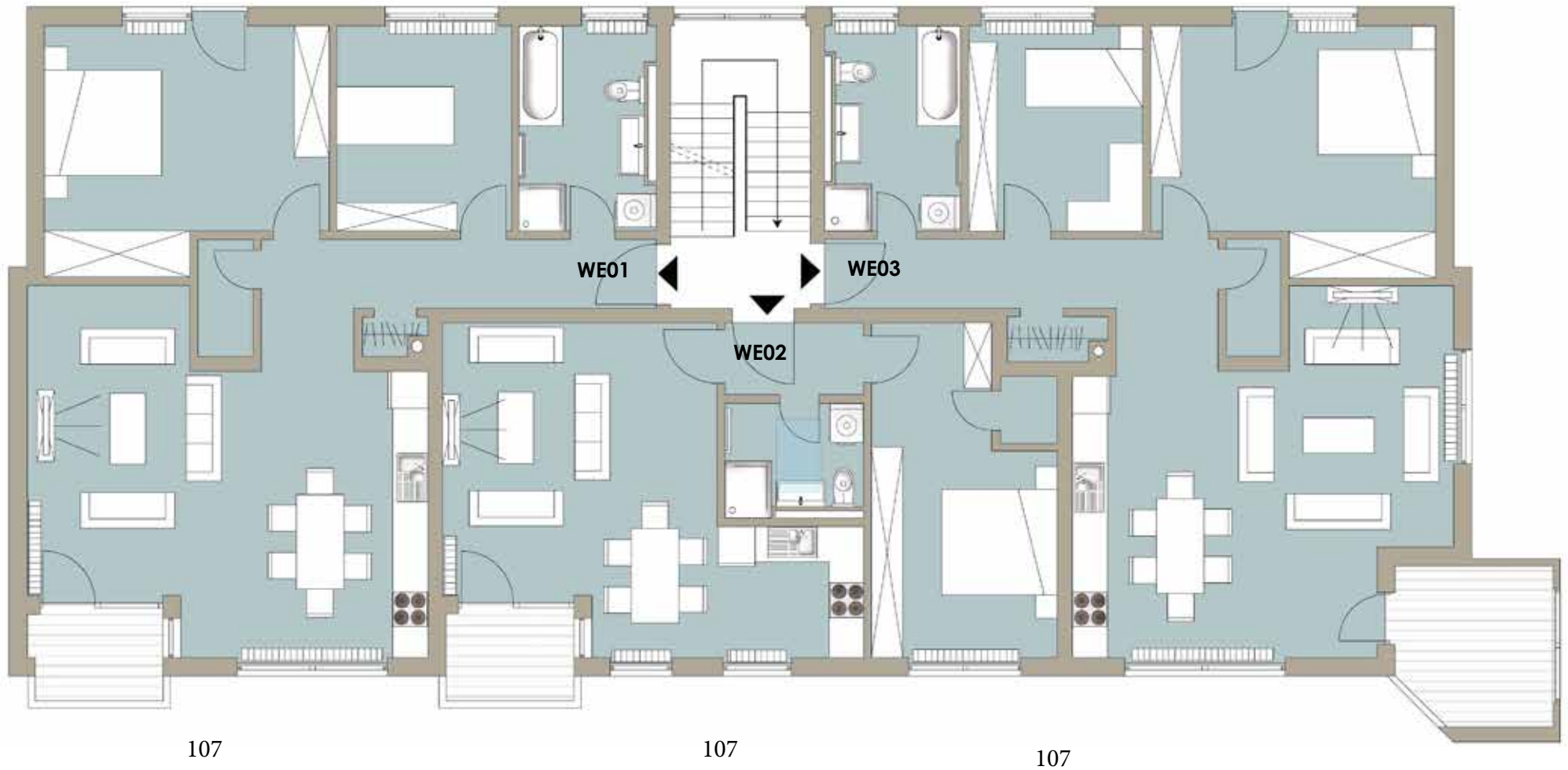
werden? Ein schickes Sidebord – schwebend angebracht – kann auch wunderbar aus Küchenmöbeln erstellt werden. Bei einer guten Küchenplanung sind neben den gestalterischen Aspekten natürlich auch die praktischen Merkmale entscheidend. Dazu gehört neben der ergonomischen Höhe der Arbeitsfläche zum Beispiel ein hochgesetzter Geschirrspüler oder ein Backofen auf Arbeitshöhe. Neben rein technischen Erfordernissen, wie zum Beispiel die Position des Wasseranschlusses oder der Steckdo-

sen bei der Planung im Bestand, spielen hier auch persönliche Vorlieben oder Gewohnheiten eine Rolle. Ein weiterer Punkt ist die Organisation des geplanten Stauraumes.

Das Angebot reicht von Besteckeinsätzen über Apothekerauszüge bis hin zu Tellerhaltern für Auszüge. Bei der Auswahl beraten wir Sie gern, denn es sind oft die Kleinigkeiten, die eine gute Planung ausmachen.

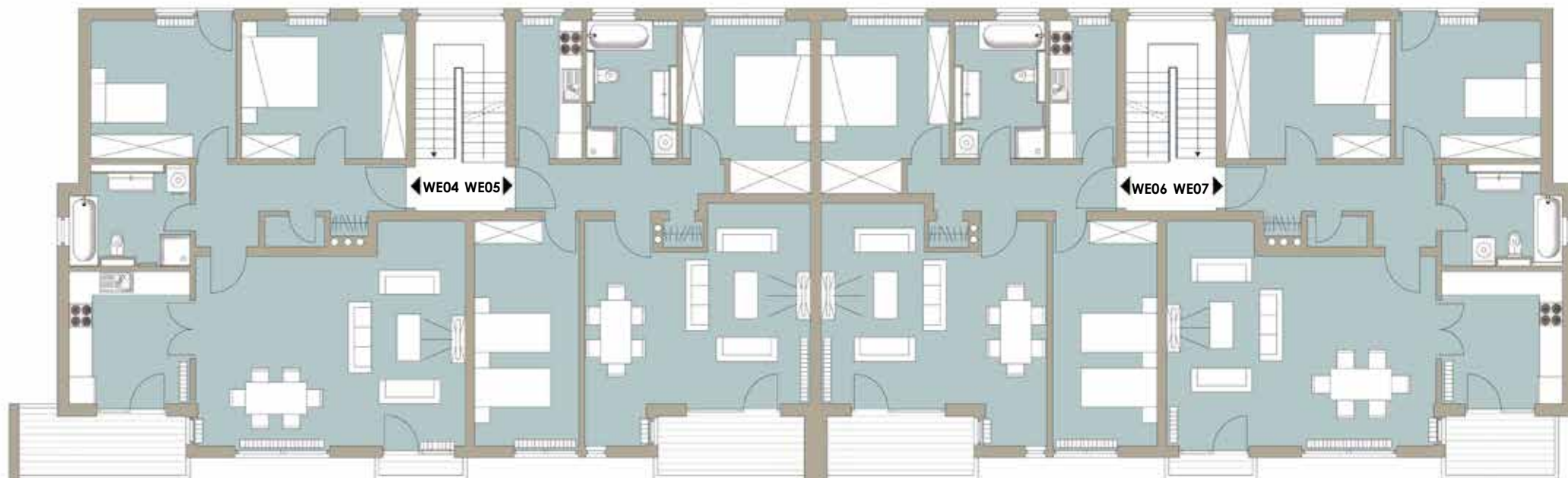
ETAGENPLAN

Dachgeschossaufstockung
Lintuperstr. 107
WE01 WE02 WE03



ETAGENPLAN

Dachgeschossaufstockung
Lintruperstr. 109 & 111
WE04 WE05 WE06 WE07



109

109

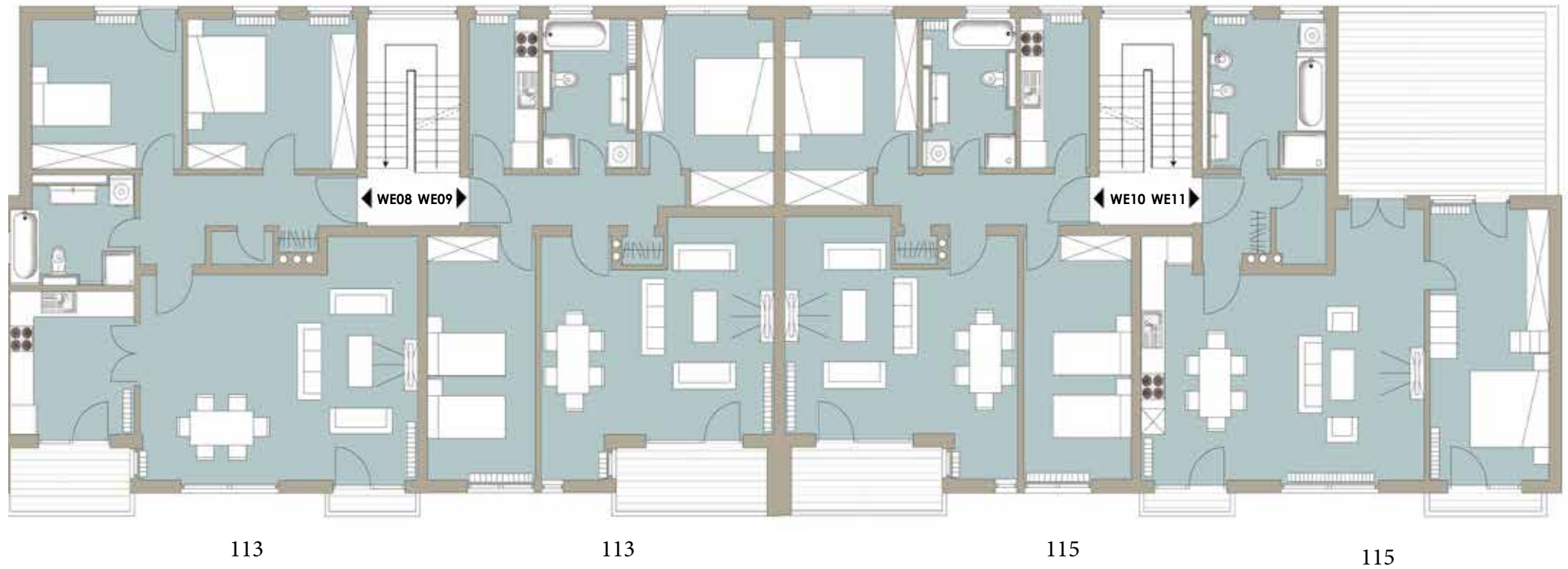
111

111

Seite Lintruperstr.

ETAGENPLAN

Dachgeschossaufstockung
Lintruperstr. 113 & 115
WE08 WE09 WE10 WE11



Seite Lintruperstr.



109

111

107

113

115

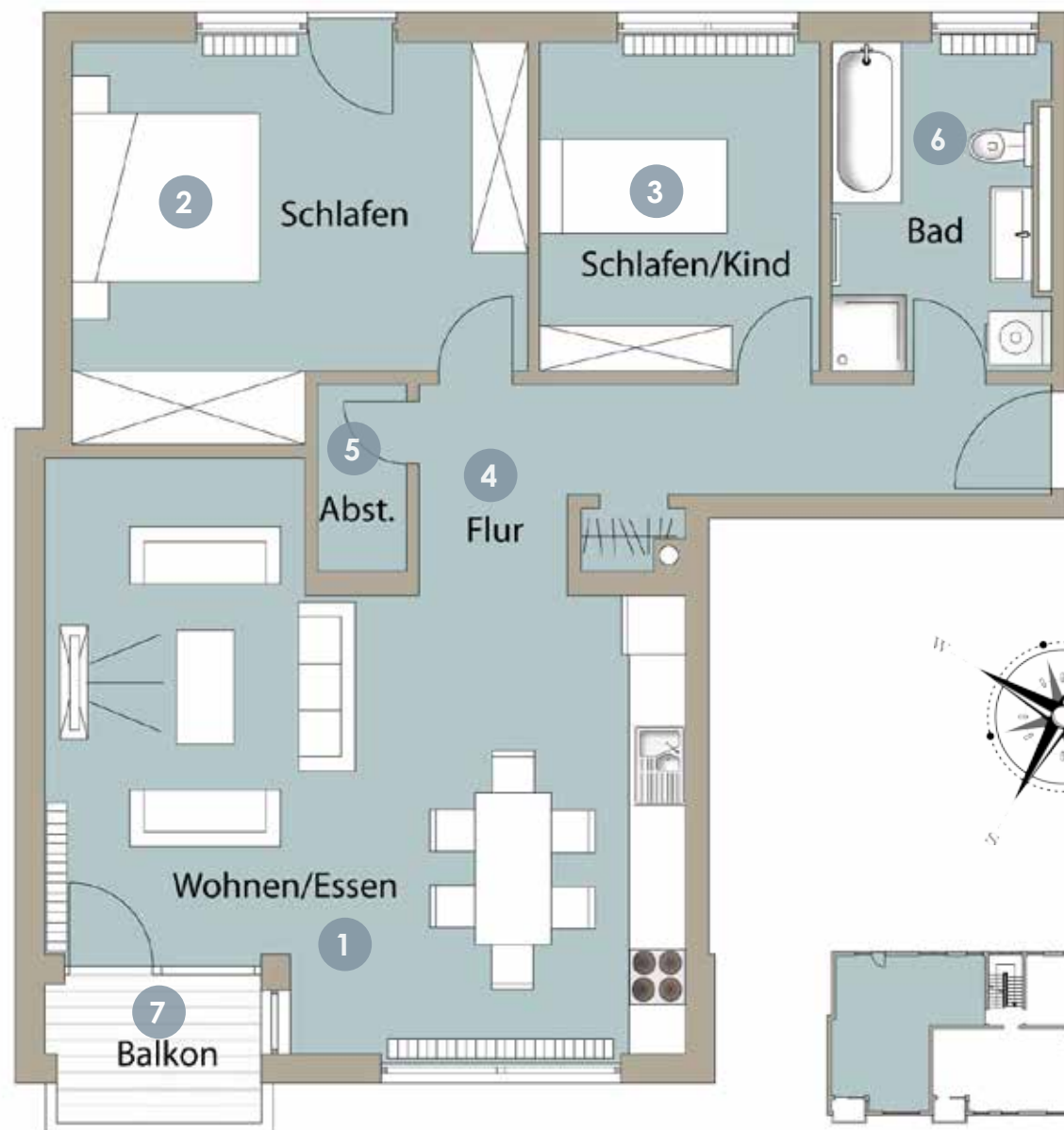
LINTRUPERSTR.

LINTRUPERSTR.

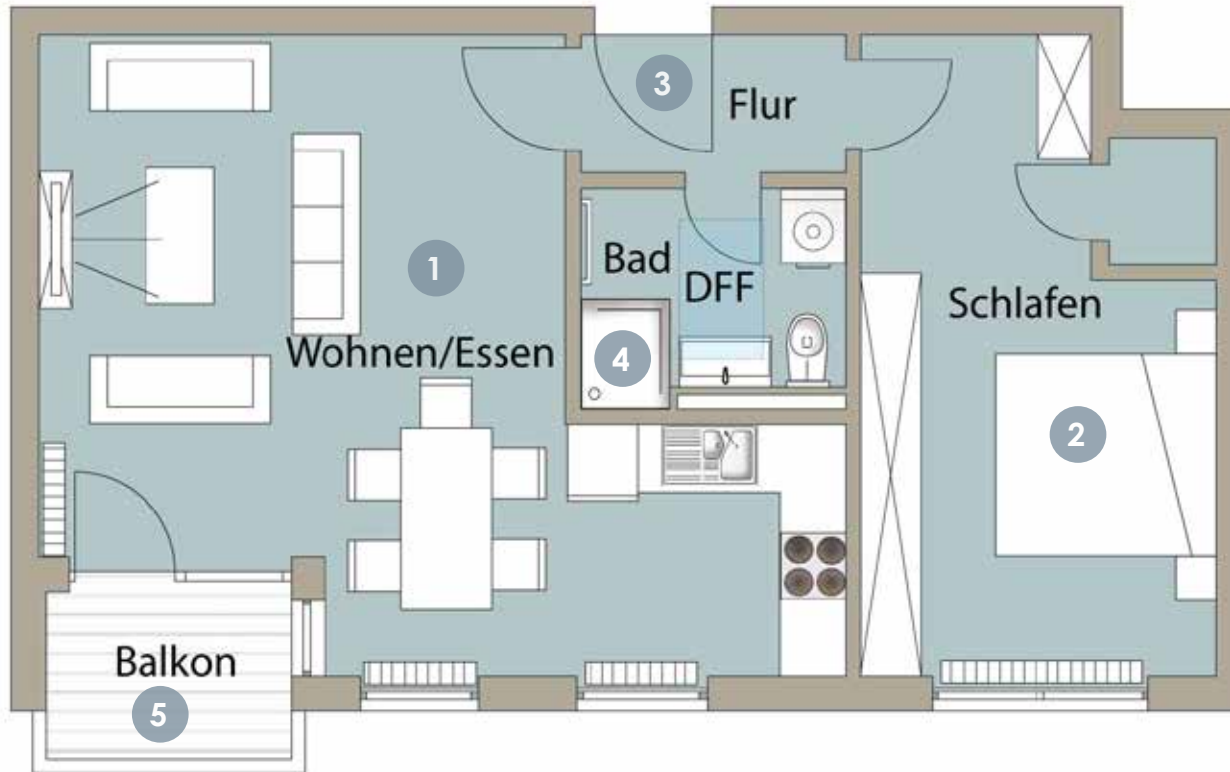
LINTRUPER 107 DG
WOHNUNG NR.: 01
 ZIMMER: 3

1. Wohnen/Essen:	35,75 m ²
2. Schlafen :	19,50 m ²
3. Schlafen/Kind:	10,60 m ²
4. Flur :	10,25 m ²
5. Abst. :	1,95 m ²
6. Bad :	8,30 m ²
7. Balkon 50%=	1,75 m ²

Wohnfläche: 88,10 m²



LINTRUPER 107 DG
WOHNUNG NR.: 02
 ZIMMER: 2



- 1. Wohnen/Essen: 30,00 m²
- 2. Schlafen : 17,50 m²
- 3. Flur : 3,00 m²
- 4. Bad : 4,70 m²
- 5. Balkon 50%= 1,75 m²

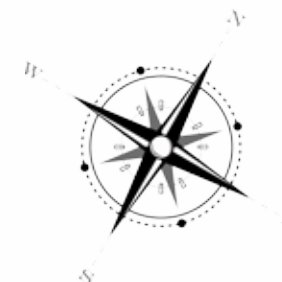
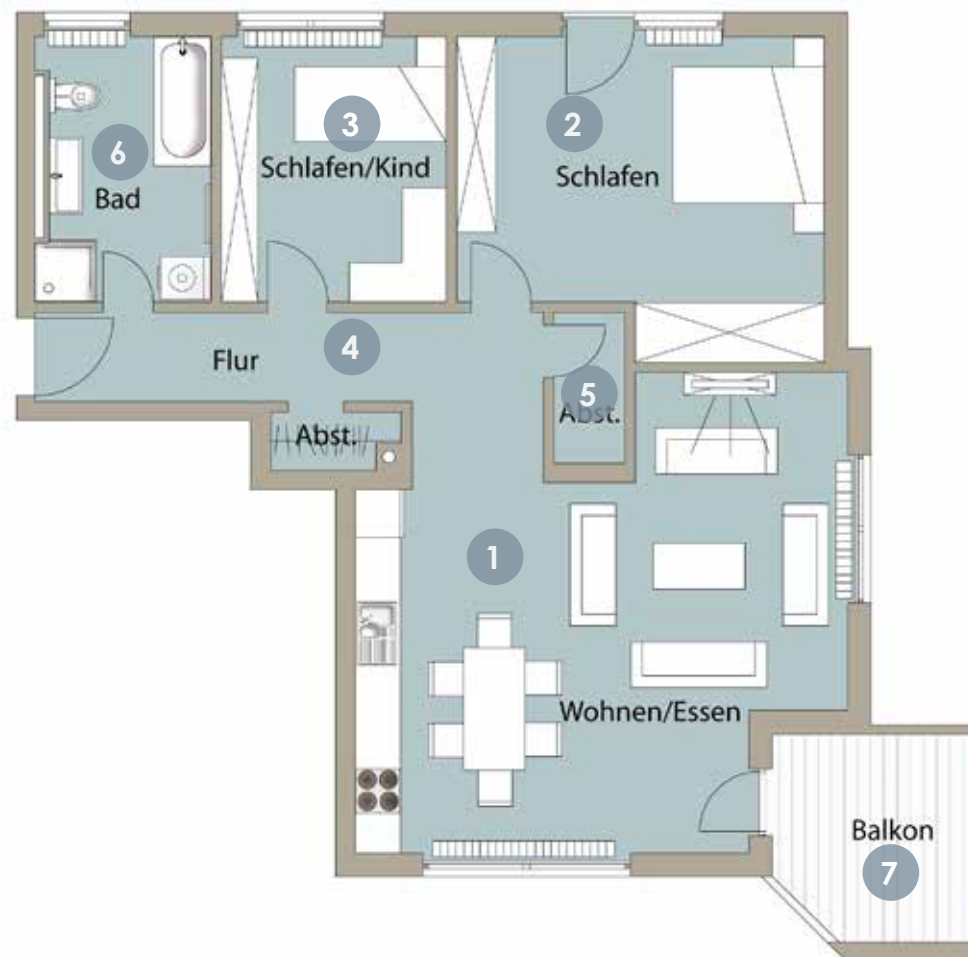
Wohnfläche: 56,95 m²



LINTRUPER 107 - DG
WOHNUNG NR.: 03
 ZIMMER: 3

1. Wohnen/Küche	35,75 m ²
2. Schlafen	19,50 m ²
3. Schlafen/Kind	10,60 m ²
4. Flur	10,25 m ²
5. Abst.	1,95 m ²
6. Bad	8,30 m ²
7. Balkon 50%	1,75 m ²

Wohnfläche: 89,10 m²

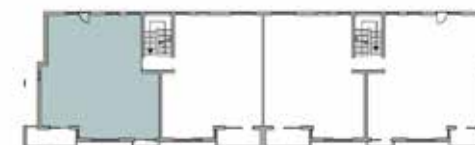
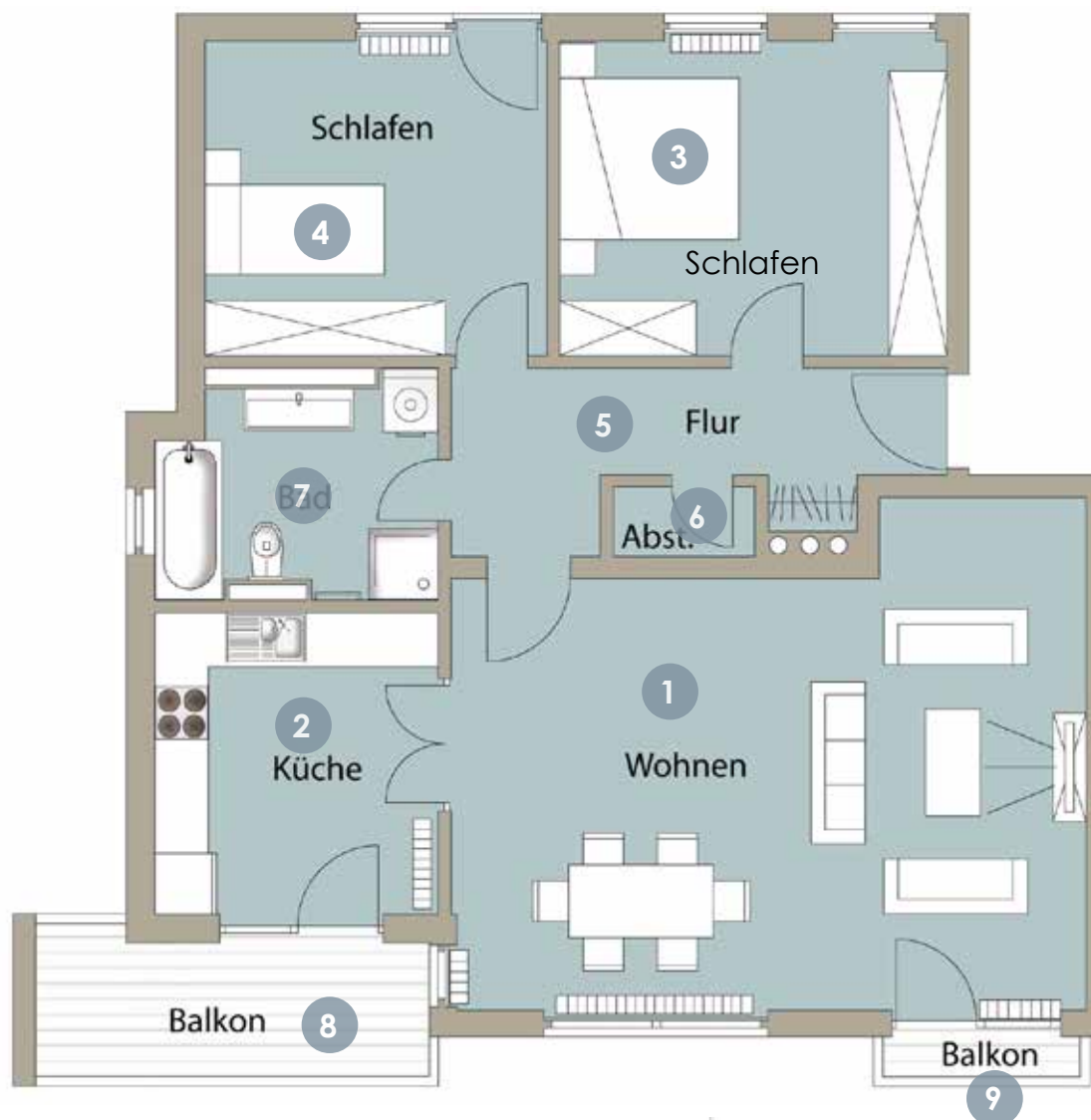


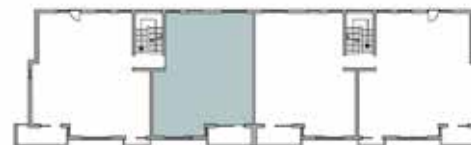
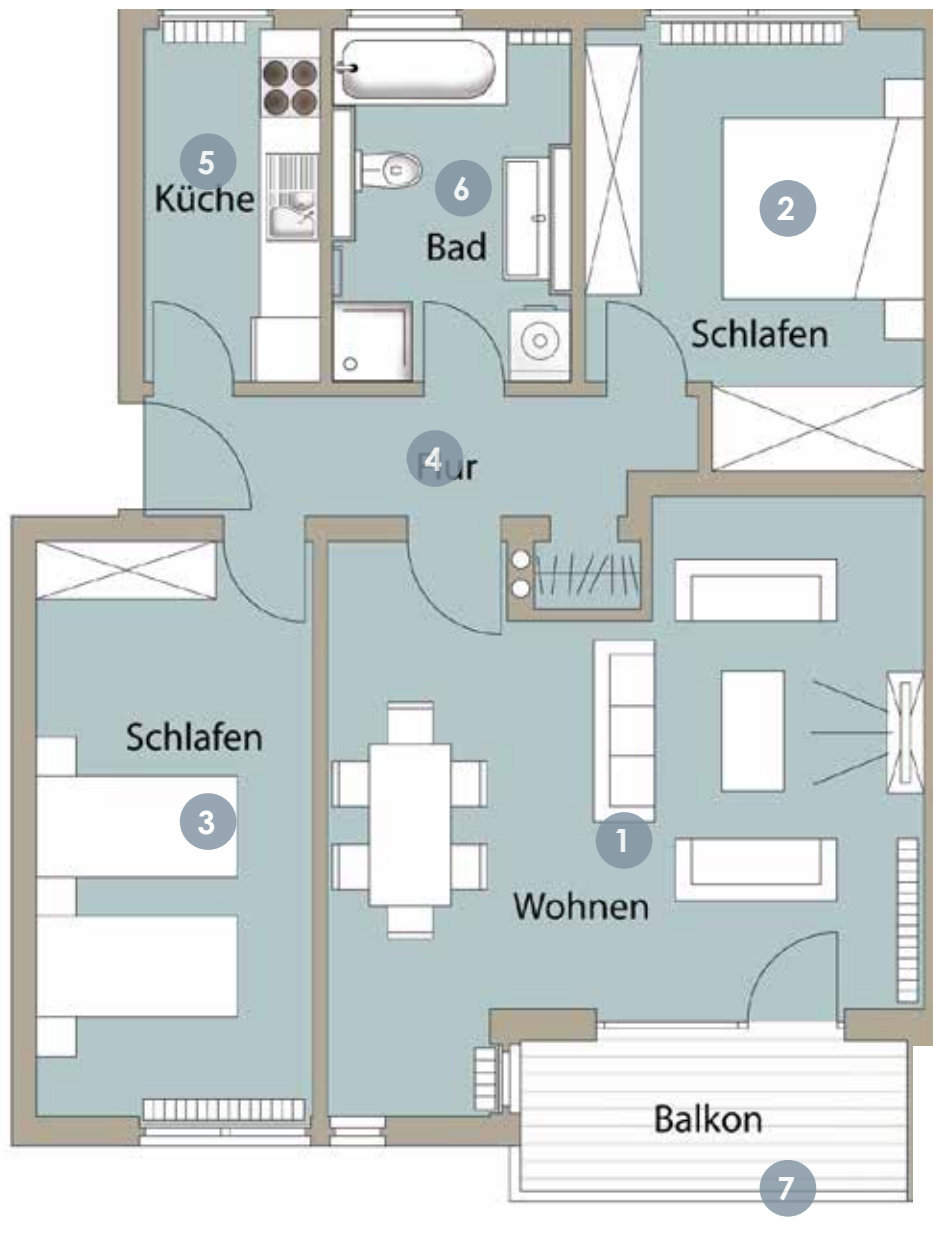


LINTRUPER 109
WOHNUNG NR.: 04
ZIMMER: 3

1. Wohnen :	36,30 m ²
2. Küche :	11,00 m ²
3. Schlafen :	15,30 m ²
4. Schlafen:	13,90 m ²
5. Flur :	8,90 m ²
6. Abst. :	1,30 m ²
7. Bad :	7,80 m ²
8. Balkon 50% =	3,50 m ²
9. Balkon 50% =	0,50 m ²

Wohnfläche: 98,50 m²





LINTRUPER 109
WOHNUNG NR.: 05
 ZIMMER: 3

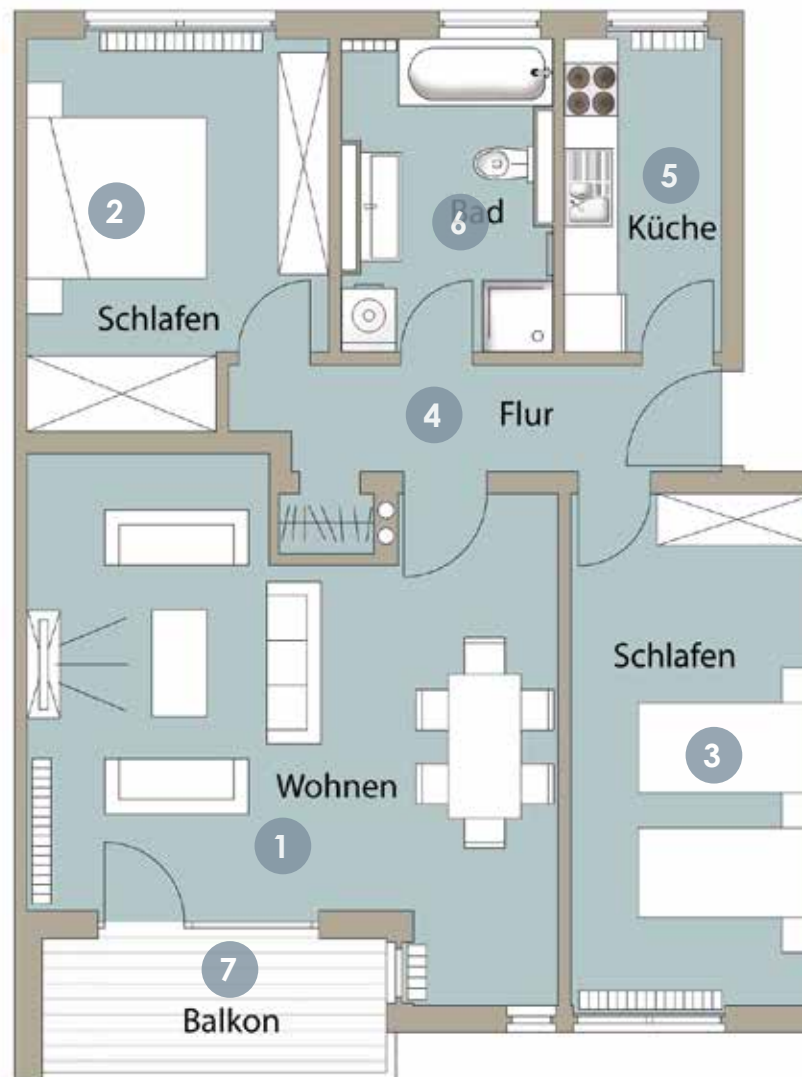
1. Wohnen :	29,70 m ²
2. Schlafen :	13,90 m ²
3. Schlafen :	15,90 m ²
4. Flur :	7,15 m ²
5. Küche :	6,20 m ²
6. Bad :	8,40 m ²
7. Balkon 50% =	3,00 m ²

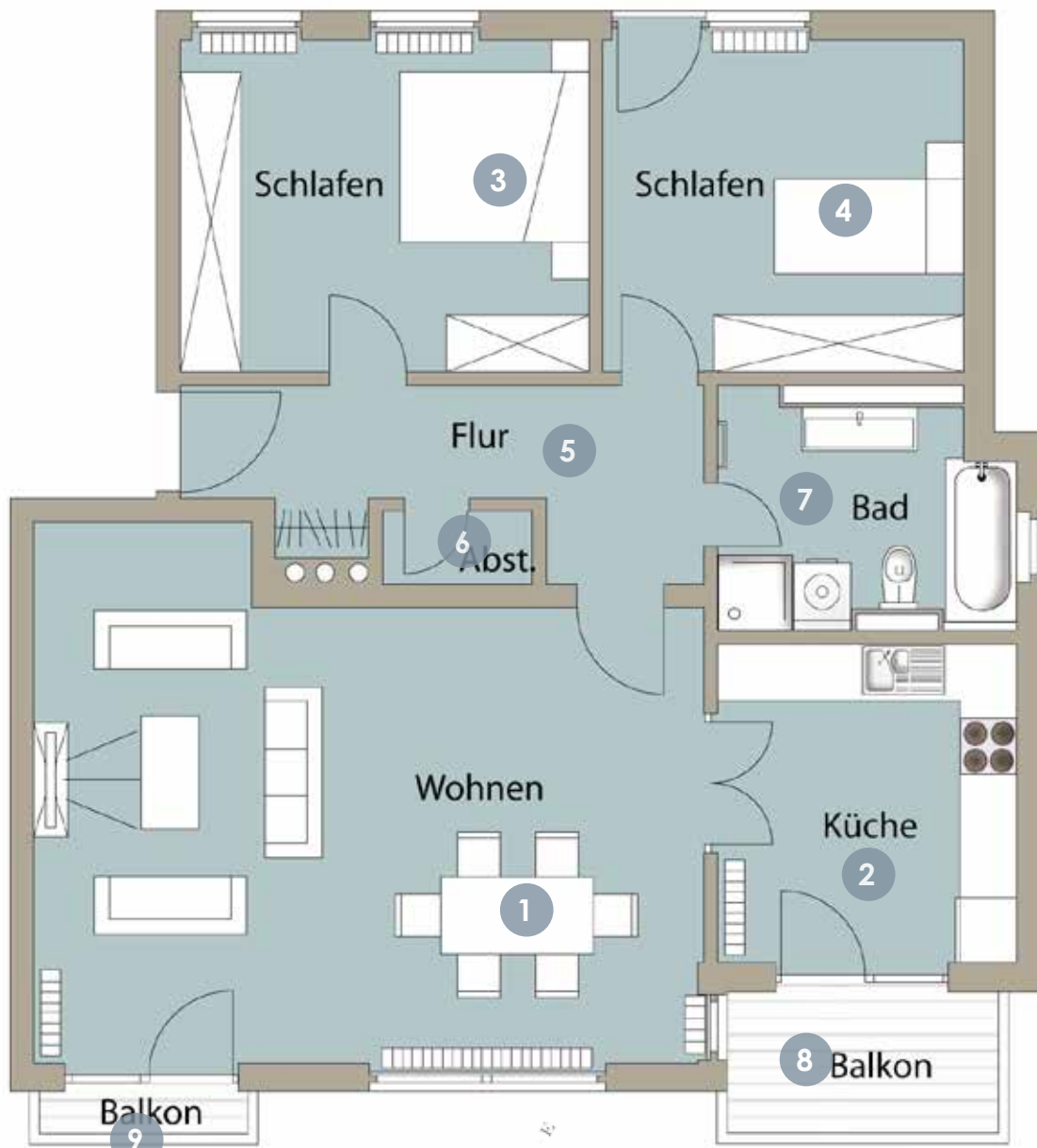
Wohnfläche: 84,25 m²

LINTRUPER 111
WOHNUNG NR.: 06
 ZIMMER: 3

1. Wohnen :	29,70 m ²
2. Schlafen :	13,90 m ²
3. Schlafen :	15,90 m ²
4. Flur :	7,15 m ²
5. Küche :	6,20 m ²
6. Bad :	8,40 m ²
7. Balkon 50% =	3,00 m ²

Wohnfläche: 84,25 m²





LINTRUPER 111
WOHNUNG NR.: 07
 ZIMMER: 3

1. Wohnen :	36,30 m ²
2. Küche :	11,00 m ²
3. Schlafen :	15,30 m ²
4. Schlafen:	13,90 m ²
5. Flur :	8,90 m ²
6. Abst. :	1,30 m ²
7. Bad :	7,80 m ²
8. Balkon 50% =	2,25 m ²
9. Balkon 50% =	0,50 m ²

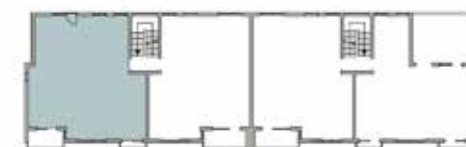
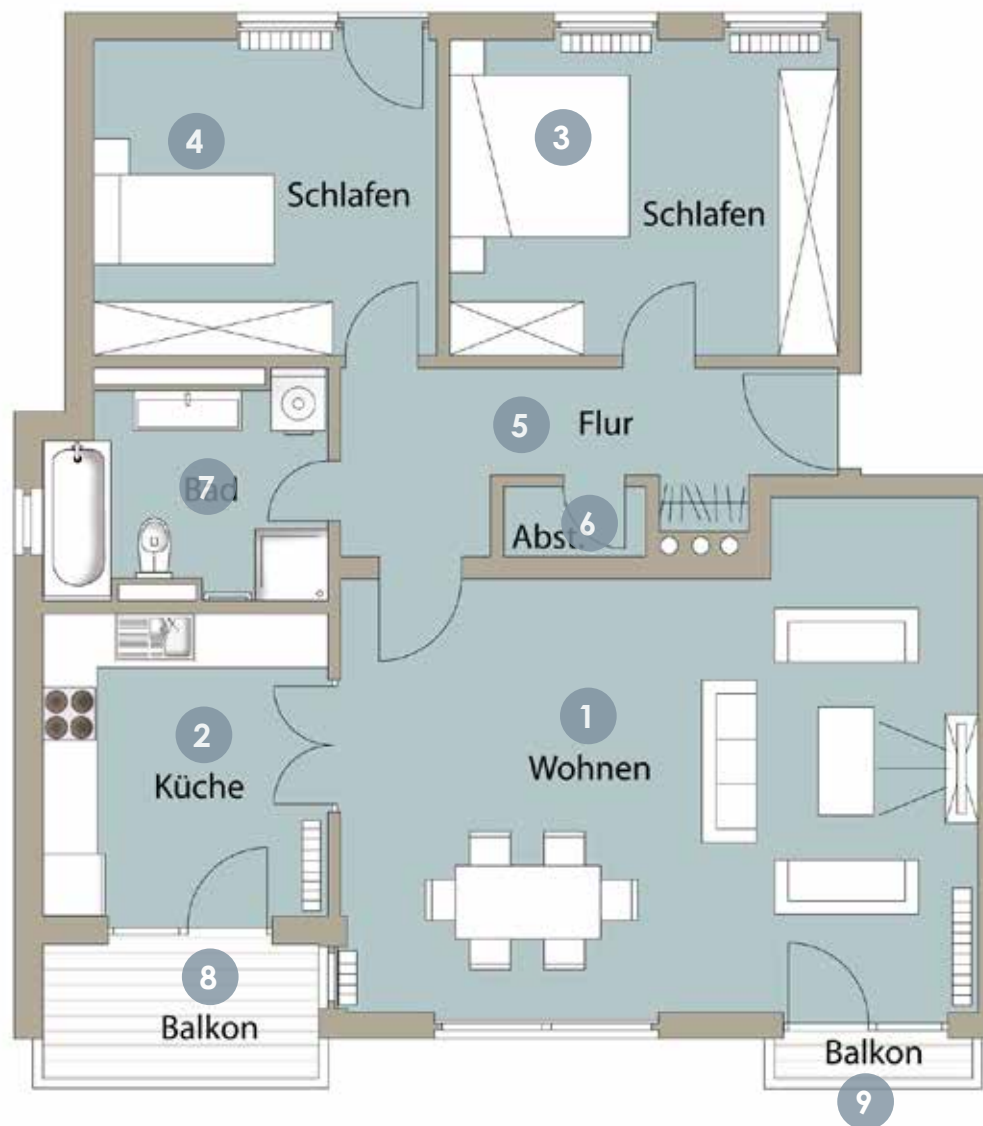
Wohnfläche: 97,25 m²

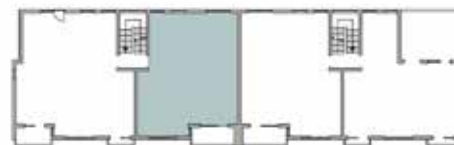
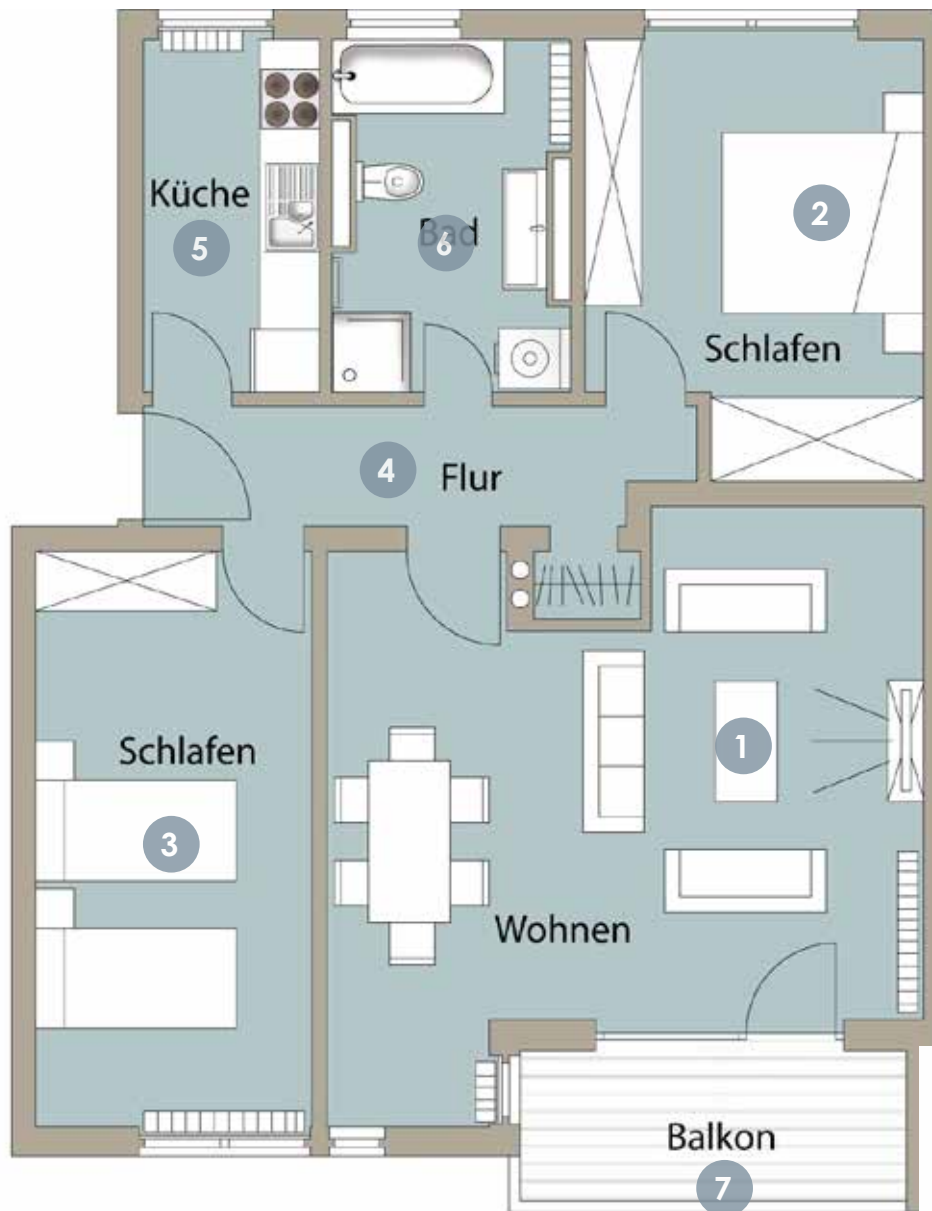


LINTRUPER 113
WOHNUNG NR.: 08
ZIMMER: 3

1. Wohnen :	36,30 m ²
2. Küche :	11,00 m ²
3. Schlafen :	15,30 m ²
4. Schlafen:	13,90 m ²
5. Flur :	8,90 m ²
6. Abst :	1,30 m ²
7. Bad :	7,80 m ²
8. Balkon 50% =	2,32 m ²
9. Balkon 50% =	0,50 m ²

Wohnfläche: 97,32 m²





LINTRUPER 113
WOHNUNG NR.: 9
 ZIMMER: 3

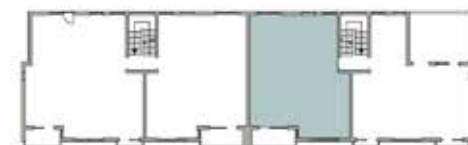
1. Wohnen :	29,70 m ²
2. Schlafen :	13,90 m ²
3. Schlafen :	15,90 m ²
4. Flur :	7,15 m ²
5. Küche :	6,20 m ²
6. Bad :	8,40 m ²
7. Balkon 50% =	3,00 m ²

Wohnfläche: 84,25 m²

LINTRUPER 115
WOHNUNG NR.: 10
 ZIMMER: 3

1. Wohnen :	29,70 m ²
2. Schlafen :	13,90 m ²
3. Schlafen :	15,90 m ²
4. Flur :	7,15 m ²
5. Küche :	6,20 m ²
6. Bad :	8,40 m ²
7. Balkon 50% =	3,00 m ²

Wohnfläche: 84,25 m²



LINTRUPER 115
WOHNUNG NR.: 11
ZIMMER: 2

1. Wohnen :	40,00 m ²
2. Schlafen :	19,80 m ²
3. Flur :	3,50 m ²
4. Abst. :	2,70m ²
5. Bad :	11,10 m ²
6. Balkon 50% =	0,75 m ²
7. Balkon 50% =	0,50 m ²
8. Terrasse 50% =	11,50 m ²

Wohnfläche: 89,85 m²



BAUBESCHREIBUNG

Dachgeschossaufstockung der Häuser 107, 109 & 111, 113 & 115

Errichtung von 3 Wohnungen Lintruper Str. 107 (Block C)
Errichtung von 2 Wohnungen Lintruper Str. 109 (Block B)
Errichtung von 2 Wohnungen Lintruper Str. 111 (Block B)
Errichtung von 2 Wohnungen Lintruper Str. 113 (Block D)
Errichtung von 2 Wohnungen Lintruper Str. 115 (Block D)

A ALLGEMEINE ANGABEN

Änderungen dieser Baubeschreibung, welche die Qualität der beschriebenen Bauleistungen nicht mindern, die Rücksicht nehmen auf Baubelange und Auflagen der Bauaufsichtsbehörde und anderer Ämter sowie der bau- und planungsrechtlichen Prüfen Ingenieure und des ÖBVI, oder technisch notwendig oder sinnvoll sind, bleiben grundsätzlich vorbehalten. Zur Anwendung kommen die zurzeit gültigen Vorschriften der Landesbauordnung Berlin.

Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch und werden nur geschuldet, sofern dies im Kaufvertrag bzw. in dieser Bau-

beschreibung vereinbart ist. Die tatsächliche Anordnung richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten und wird diesen Gegebenheiten nach Wahl des Bauherrn angepasst. Sonderwünsche sind möglich, können aber nur berücksichtigt werden, sofern der Bautenstand dies erlaubt und die Bauausführung zeitlich und technisch dadurch nicht beeinträchtigt wird. Sonderwünsche können insbesondere dann keine Berücksichtigung finden, wenn sie einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern, den Baufortschritt verzögern oder aber einen Eingriff in das Sondereigentum eines Miterwerbers bzw. in das Gemeinschaftseigentum bedeuten würden. Sollte hierfür eine behördliche Genehmigung nötig sein, sind die Kosten vom Käufer zu tragen.

Umplanungswünsche in den Wohnungen können nur dann berücksichtigt werden, wenn diese technisch ausführbar sind und keine Än-

derungen oder Eingriffe in die übrigen Wohnungen und das Gemeinschaftseigentum bewirken. Eventuelle Planungskosten der zu beteiligenden Planer sind vom Erwerber zu tragen. Abweichungen sind zulässig, wenn diese aufgrund behördlicher Auflagen rechtlich geboten sind oder wenn diese sich als technisch oder wirtschaftlich notwendig erweisen und dem Erwerber zumutbar sind. Ferner sind Änderungen in Bezug auf Gebäudeteile, die nicht das Sondereigentum des Käufers betreffen, zulässig, soweit diese nicht den vertragsgemäßen Gebrauch des Gemeinschaftseigentums unzumutbar beeinträchtigen. Die Abweichungen dürfen die Güte, den Wert und die Gebrauchsfähigkeit nicht mindern. Es können auch umweltverträglich besser zu bewertende Lösungen zur Ausführung kommen, deren Verwendung an sich eine Höherwertigkeit darstellt. Zeichnerische Darstellungen in den Architektenplänen wie eventuelle Möblierung, Bepflanzung, Geräte und sonstige Gestaltung sind nicht Gegenstand der Bauausführung, sondern Gestaltungsvorschläge.

Angaben zum Gebäudetyp

Es handelt sich um einen durch Dachaufstockung geplanten Neubau von 11 Eigentumswohnungen auf drei Bestandsgebäuden, bestehend aus EG + 2 Obergeschossen. Die Objekte befinden

sich in Berlin, Bezirk Tempelhof-Schöneberg, im Ortsteil Lichtenrade. Die Bestandsgebäude sind nicht Gegenstand dieser Baubeschreibung.

Das Areal grenzt direkt an eine durch Eigenheime und kleine Mehrfamilienhäuser geprägte, grün bewachsene Wohngegend. Die vorhandene Bebauung besteht aus einem Gebäudeensemble, bestehend aus mehreren gepflegten Mehrfamilienhäusern aus den sechziger Jahren, die im Zuge der Aufstockung zeitgleich einen neuen Farbanstrich erhalten und dadurch in Stil und Anmutung den modernen neuen Wohnungen auf der Dachebene angepasst werden.

Das Gesamtgrundstück mit den sehr großzügigen und gepflegten Außenanlagen, verzeichnet im Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg, Grundbuch von Lichtenrade, unter Blatt 13655, Flur 1, Flurstück 5/30, weist insgesamt eine Fläche von 10.638 qm auf.

Die drei Mehrfamilienhäuser mit Unterkellerung werden nach dem Umbau EG + 3 Obergeschosse umfassen und sind in L-Form zueinander gewandt bzw. freistehend und orientieren sich, mit großzügigen Verglasungen und Terrassen Richtung Süd- / Südwest,

parallel zur Grundstücks-ausrichtung bzw. dem Straßenverlauf der Lintruper Straße, die hier eine Sackgasse mit Wendekreis für Pkws bildet und keinen Durchgangsverkehr aufweist. Die Gebäude sind eingebettet in eine sehr gepflegte, begrünte Außenanlage, die zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung steht und teilweise auf befestigten Flächen Parkmöglichkeiten bietet. Die Wohnanlage wird sowohl über den Lichtenrader Damm 102-114, die Goethestraße 64-66 als auch über die Lintruper Straße 107-115 erschlossen.

Das Grundstück kann durch die Feuerwehr umfahren werden, parallel zu den bestehenden Gebäuden befinden sich die Feuerwehraufstellflächen. Die neuen Dachgeschoss-wohnungen sind durch große Sonnenbalkone gegliedert. Die Grundrisse mit den großen, zum Teil bodentiefen Fensteröffnungen ermöglichen eine ausgezeichnete Belichtung der Flächen und geben einen schönen Blick über die Dächer und Baumwipfel der angrenzenden Wohngebiete frei. Bei der geplanten Aufstockung werden 11 neue Wohneinheiten mit 2 bis 3 Zimmerwohnungen mit unterschiedlichen Wohnflächen errichtet.

Flächenberechnung

Nutzflächenberechnung gem. WoFIV vom 01.01.2004. Die Flächen der Balkone werden mit 50 % der tatsächlichen Fläche in die Wohnflächenberechnung der jeweiligen Wohnungen einbezogen.

Gutachten durch Sachverständige und Statiker

Für die zu errichtenden Wohnungen werden Nachweise über die Standsicherheit einschließlich Feuerwiderstand der tragenden Bauteile sowie Nachweise für Schall-, Wärme-, und vorbeugendem Brandschutz durch Sachverständige und einen Statiker durchgeführt.

Diese Nachweise, einschließlich der Bauvorlagen des Architekten, werden durch die Prüfsingenieure Tragwerk, Brandschutz und durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) auf die bauordnungs- und planungsrechtliche Zulässigkeit geprüft. Der Brandschutznachweis wurde durch das Büro bap. von Herr Dipl.-Ing. (FH) Sylvester erstellt und dem Büro Dr. Menzel zur Prüfung eingereicht. Die Statik wird derzeit vom Ing.-Büro M. Gök erstellt und anschließend einem Prüfstatiker übergeben. Vor Baubeginn wird ein Bericht veröffentlicht.

B BAUWERK

1. Tragkonstruktion

Das Dachgeschoss wird aus tragendem Konstruktionsvollholz (KVH), Holzart Fichte, oder gleichwertig, als Balkenlage verlegt und nach den Angaben der Statik verbaut. Beim Verlegen der Balkenlage werden die Außen- und Innenwände kraftschlüssig mit Balken miteinander verbunden. Sofern statisch konstruktiv notwendig, wird die Deckenbalkenunterkonstruktion aus Stahlbeton-wandscheiben, Stahlbetonstützen und Riegelementen als Grundkonstruktion gebaut. Die Außenwände der Tragkonstruktion werden aus technisch getrocknetem Konstruktionsvollholz (KVH), im Raster 62,5 gemäß statischem und bauphysikalischem Erfordernis, erstellt. Die Dämmung der Wände wird gemäß Erfordernissen der Energieeinsparverordnung EnEV 2014, Stand 2016 mit Mineralwolle oder Holzfaserdämmung ausgeführt.

Die Wohnungstrennwände bestehen aus 2x15 cm dicker, getrockneter Holzständerkonstruktion. Zwischen der Holzständerkonstruktion wird gemäß den Erfordernissen der Energieeinsparverordnung EnEV 2014 Mineralwolle verlegt. Zwischen den Wohnungstrennwänden befindet sich zusätzlich eine 2 cm dicke Isolierung aus

Steinwolle. Die Innenwände in den Wohnungen werden, den bautechnischen Anforderungen entsprechend, als doppelt beplankte Metallständerwände in den erforderlichen Wandstärken ausgeführt.

Die sichtbaren Holzbalkendecken werden aus gehobelten Leimbalken bestehen und werden nach den Angaben der Statik eingebaut.

2. Dach

2.1 Angaben zur Dachform / Dachdeckung

Die Flachdächer mit 2-3% Neigung werden aus Holz nach statischen Erfordernissen hergestellt. Die Flachdächer werden nach Wärmeschutznachweis / EnEV gedämmt. Die Dachabdichtung wird mit einer faserverstärkten Dachabdichtungsfolie eines deutschen Markenherstellers abgedichtet.

Das auf dem Flachdach anfallende Regenwasser wird über außenliegende Regenfallrohre (Titanzinkblech) in das vorhandene Fallrohrsystem und darüber in den öffentlichen Kanal abgeleitet. Die Terrassenbereiche erhalten eine Abdichtung nach Norm bzw. Flachdachrichtlinien.

3. Fassade

Das Dachgeschoss erhält einen Vollwärmeschutz gemäß Erfordernissen der Energieeinsparverordnung EnEV 2014, Stand 2016. Die Farbgebung erfolgt entsprechend dem Farbkonzept des Architekten.

Außenfensterbänke werden fachmännisch in Titanzinkblech ausgeführt. Die Flächen der Bestands-fassaden werden mit einem neuen Farbanstrich, ebenfalls entsprechend dem Farbkonzept des Architekten, versehen.

4. Fenster

Alle Fenster und Fenstertüren werden als Dreh und Dreh-Kippfenster aus hochwertigem Kunststoff, alternativ aus beschichtetem Holzrahmen (Farbton weiß) mit thermisch getrennten Profilen ausgeführt. Die Verglasung wird als 3-Scheiben-Isolierverglasung, nach EnEV 2014, Stand 2016 nach DIN und der Schallschutzklasse gemäß Schallschutznachweis ausgeführt.

Innen liegende Bäder erhalten eine Belichtung über Dachkuppeln, die elektrisch zu öffnen sind und entsprechend der ENEV auch wärmegedämmt sind, alle anderen Bäder sind durch Fenster belichtet. Alle Fensteroliven werden aus Edelstahl (Hoppe Amster-

dam, oder gleichwertig) ausgeführt und in Form und Material den Türbeschlägen angepasst. Sämtliche Fenster erhalten eine Innenfensterbank in Holz (oder alternativ in Jura-Marmor), passend zu den Fenstern lackiert.

5. Treppenhaus / Hauseingangstür

Die derzeitige Treppenhausverglasung besteht aus lasurbeschichtetem Holzrahmen mit Festverglasung und thermisch getrennten Profilen als Pfosten-Riegel-Konstruktion. Die bestehende Haustüranlage mit der Klimaklasse 4, wird nach dem Umbau farblich abgesetzt und erhält eine Farbbeschichtung, nach Angaben des Architekten.

Die vorhandenen Hauseingangstüren bleiben erhalten und werden ggf. mit einem Sicherheitsschloss mit 3-facher Bolzenverriegelung, einem Trittbloch und einem elektrischen Türöffner ertüchtigt. Die Gegensprechanlagen und Klingelanlagen (Edelstahloptik) mit Kamera werden in den Türanlagen, bzw. angrenzenden Fassadenflächen angebracht.

6. Balkone

Die Balkonunterkonstruktionen werden aus tragendem Konstruktionsvollholz (KVH) als Balkenlage verlegt und gemäß Statik

ausgeführt. Die Oberseiten der Balkonplatten erhalten ein wegführendes Gefälle von ca. 1,5 - 2,0 % und eine integrierte Entwässerung. Die Entwässerung erfolgt mittels Loro X-Rohren oder alternativ mittels verzinkter Regenfallrohre. Die unteren Regenfallrohre werden mit Kontroll- und Reinigungsöffnungen versehen. Die Brüstungsgeländer werden als Stahlstabkonstruktion entsprechend der Bauordnung gemäß der Absturzhöhe errichtet, Farbgebung nach Angaben des Architekten.

6.1 Terrassen- und Balkonbeläge

Die Balkone- und Terrassen erhalten eine fachgerechte Abdichtung zum darunter liegenden Geschoss und einen Holzbelag (z. Bsp. Bankirai, alternativ sibirische Lärche oder Realwood, WPS).

7. Treppenhaus

Das vorhandene Treppenhaus wird nach oben ins Dachgeschoss verlängert und mit schallentkoppelten Treppenläufen gebaut. Das vorhandene Treppengeländer wird im gleichen Stil nach oben weitergeführt. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird das gesamte Treppenhaus malermäßig in Stand gesetzt. Das Treppenhaus erhält eine Rauchabzugsanlage gem. Brandschutzvorschrift.

8. Bodenbeläge

Die Fußböden der Wohnungen bestehen aus schwimmendem Zementestrich oder Trockenestrich mit Dämmung und darunter liegender Trittschalldämmung oder einem gleichwertigen Trittschallschutz. In den Wohnräumen und im Dielen-/ Flur- und Küchenbereich wird ein Eichenparkett (Verlegart Schiffboden, zum Großhandels-Bruttolistenpreis von 50,00 Euro/m²) eingebaut. Der Fußbodenübergang zu anderen Belägen wird mittels Korktrennstreifen ausgeführt. Die Parkettböden erhalten eine umlaufende weiße Sockelleiste, Berliner Profil, Höhe 11 cm.

Alle Abstell- und Sanitärräume erhalten hochwertig geflieste Böden aus Feinsteinzeug-Platten / Fliesen 30 x 60cm (zum Großhandels-Bruttolistenpreis von 40,00 Euro/m²). An den Fußbodenübergängen in gefliesten Böden werden Belag-Trennschienen aus Edelstahl eingebaut. Die Bäder erhalten auf den Böden eine fachgerechte Feuchtigkeits-Abdichtung als Streichisolierung. Der Anschluss zwischen Wand und Boden wird mit den zum System gehörigen Fugenbändern hergestellt.

9. Wand- und Deckenbeläge & Beschichtungen

Alle Wandflächen werden glatt gespachtelt, soweit es sich nicht um oberflächenfertige Ständerwände handelt und anschließend bei Bedarf mit Malervlies beklebt. Die Wandflächen werden mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Die Wände der WC's und der Bäder werden in den spritzwasser-berührten Bereichen mit Wandfliesen (zum Großhandels-Bruttolistenpreis von 40,00 Euro/m²) belegt.

Spritzwasserberührte Bereiche werden zusätzlich mit einer Streichisolierung abgedichtet. Wandauslässe werden mit systemzugehörigen Dichtmanschetten fachgerecht in die Flächenabdichtung eingebunden. In allen Räumen mit abgehängten Decken oder Stahlbetondecken werden diese geglättet und mit Malervlies versehen und weiß oder hell getönt gestrichen.

10. Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren erfüllen folgende Anforderungen: Klimakategorie III, Beanspruchungsgruppe S (Klasse 3), Türblatt glatt, 42mm, dreiseitig gefalzt, seitlich mit zusätzlichem Stabilisator, Spezial-Schalldämmeinlage, beidseitige Deckplatte als doppelte Holzfaserhartplatte mit vollflächiger ALU-Einlage, absenkbare

Bodendichtung, 2 Edelstahlbänder, 3-fach Bolzen-Verriegelung, nachgewiesener Schalldämmwert gemäß DIN 4109 von $RW \geq 37$ dB im eingebauten Zustand. Die Ausstattung der Türen umfasst einen Weitwinkelspion und eine Drückergarnitur von HOPPE, Programm Amsterdam oder gleichwertig, einschließlich Schloss und Profilzylinder mit je 3 Schlüsseln, Farbkonzeption des Türelementes: Türblatt, grau (DB 701) Zarge, anthrazit (DB 703) bzw. nach Angabe des Architekten. Die Anforderungen seitens des Brandschutzes werden erfüllt. Dies bedingt in der Regel die Ausführung als dicht- und selbstschließende Tür.

11. Kellerbereich

Das Gebäude ist voll unterkellert. Jeder Wohnung wird ein Kellerraum zugewiesen. Das Kellergeschoss ist mit notwendigen Abstellräumen sowie Technik- und Versorgungsräumen versehen.

11.1 Kellerabtrennungen

Die Wohnungs-Kellerräume sind mittels Stahlmaschengitterelementen voneinander abgetrennt und verfügen über ein gleichschließendes Schloss, entsprechend den Wohnungseingangstüren. Jede Kellerbox erhält eine Steckdose und eine Lichtquelle, die an den Stromzähler der jeweiligen Wohnung angeschlossen ist.

11.2 Kellerinnenwände

Bestand, bestehend aus Kalksandsteinmauerwerk bzw. Stahlbeton (Großtafelschalung mit geordneten Stößen, weiß gestrichen) in den statisch erforderlichen Wandstärken.

12. Briefkastenanlage

Die bestehende Briefkastenanlage ist im Eingangsbereich als freistehende Sammelanlage hergestellt und wird, an die bestehende Anlage angepasst, um neue Briefkästen ergänzt. Jede Wohnung erhält einen Briefkasten.

13. Außenanlagen

Die vorhandenen, gepflegten und großzügigen Außenanlagen werden in der Grundstruktur nicht verändert. Jeder Eingangsbereich erhält jedoch mindestens 3 Fahrradbügel mit Zwischenstrebe, außerdem wird die vorhandene Grünanlage um einen Kinderspielplatz ergänzt. Die Lage des Spielplatzes richtet sich nach den Vorgaben der Bauaufsichtsbehörde bzw. nach noch zu treffenden Absprachen mit der WEG-Verwaltung.

C TECHNISCHE ANLAGEN

14. Hausanschlüsse

14.1 Beheizung

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt durch Anschluss an die auf dem Grundstück befindliche Zentralheizung, welche sich im Keller des Hochhauses befindet und mit Öl betrieben wird.

14.2 Wasserversorgung

Die Wasserzuleitung vom öffentlichen Netz ins Haus ist vorhanden. Die neuen Wohnungen werden an das vorhandene Leitungssystem angeschlossen. Die Rohrleitungen für Kaltwasser bestehen aus DIN-zugelassenen Materialien. Jeder Strang erhält im Kellergeschoss eine Absperreinrichtung mit Entleerung. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels elektrisch betriebener Durchlauferhitzer der neuesten Generation.

Jede Wohnung erhält Unterputzwasserzähler und Unterputzabsperrentile bzw. Aufputz-Armaturen hinter einer Revisionsklappe für Kaltwasser im Bad und/oder in der Küche. (alle Zähler werden Namens und im Auftrag der Wohnungseigentümergeinschaft durch den derzeitigen WEG-Verwalter, Präzisa, angemietet).

14.3 Regenwasser

Die Regenwasserleitungen werden über die vorhandenen Regenentwässerungsleitungen der Bestandsgebäude an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Die außen liegenden Regenwasserrohre für die Balkon- und Terrassenentwässerung werden aus Titanzinkblech ausgeführt. Die Dachentwässerung wird an die Grund- und Sammelleitungen angeschlossen.

14.4 Abwasser

Die Fallleitungen werden aus SML-Rohr bzw. gleichwertigen zugelassenen Kunststoffrohren hergestellt und an das vorhandene Abwassernetz in den Bestandsgebäuden und darüber an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

14.5 Strom-/Telefonanschluss

Der Elektrohausanschluss, wie auch der Anschluss der Telekom, befindet sich jeweils im Hausanschlussraum. Der Hausanschlussraum (HA-Raum) befindet sich im Kellergeschoss. Die Leitungsführung vom HA-Raum in die Wohnungen erfolgt in der Regel im Kellerbereich auf Putz, im Treppenhaus und in den Wohnungen unter Putz (in den Bereichen von Stahlbeton werden die Elektroleitungen in Leerrohren geführt).

15. Heizung

Die bestehende Heizungsanlage, welche im Kellergeschoss des bestehenden „Hochhauses“ installiert ist, wird weiterhin genutzt. Für die 11 neuen Dachgeschosswohnungen wird eine neue Übergabestation im Kellerbereich der Bestandsgebäude errichtet. Die Steigleitungen werden in Installationsschächten verlegt und isoliert. Die Größe der Heizleistung wird mittels Heizlastberechnung nach DIN EN 12831 ausgelegt. Die Heizungsanlage wird witterungsgeführt geregelt. In jeder Wohnung ist ein Wärmemengenzähler vorgesehen, welcher namens und in Vollmacht der Wohnungseigentümergeinschaft durch die WEG-Verwaltung angemietet wird. Die Verteilungsleitungen werden im Fußbodenaufbau verlegt und an den Wänden, nach technischer Erfordernis, offen oder – nach Möglichkeit - unter Putz.

15.1 Heizkörper & Heizflächen

Die Wohnungen werden mit Röhrenradiatoren / Plattenheizkörper mit eingebauter Ventilgarnitur entsprechend der Heizlastberechnung ausgestattet. Die Heizkörper werden, soweit wie möglich, in der Nische unter dem Fenster eingesetzt. In den Bädern werden Handtuchheizkörper installiert. Alle Heizkörper werden mit Thermostatventilen ausgestattet.

16. Sanitär

16.1 Trinkwasser- und Abwasserleitung

Die Trinkwasserleitungen (kalt und warm) werden in Edelstahl oder Kunststoff (mit nach DIN-zugelassenen Materialien) verlegt, gemäß EnEV gedämmt und an das vorhandene Leitungsnetz der Bestandsgebäude angeschlossen. Die Dimensionierung erfolgt gemäß DIN.

Die Abwasserleitungen werden in schallgedämmtem Kunststoffrohr oder gusseisernem Rohr in den Fallsträngen ausgeführt.

Die Anbindung der Objekte in der Wohneinheit bis zum Schacht erfolgt in schallgedämmtem Kunststoffrohr. Die Leitungen werden an das vorhandene Leitungssystem der Bestandsgebäude angebunden.

16.2 Sanitärobjekte und Armaturen

Alle Einrichtungsgegenstände der Bäder und WC-Räume, wie Sanitärkeramik und Garnituren werden mit nachfolgenden hochwertigen Fabrikaten ausgeführt:

Waschbecken: aus weißem Kristallporzellan. Fabrikat Duravit, Serie Stark III, alternativ Serie Vero, o. glw. verchromte Einhebel-

mischbatterie Fabrikat Hans Grohe, o. glw. Serie Axor Uno² mit hohem Schwenkauslauf.

Wandhängendes WC- Flachspülbecken aus weißem Kristallporzellan, mit Soft-Close-Deckel, Fabrikat Villeroy & Boch, Serie Omnia Architectura Alternative, Fabrikat Duravit, Serie Starck III, o. glw., dazu passend WC-Kunststoffsitz mit Edelstahlscharnieren und WC-Spülkastenbetätigungsplatte aus Edelstahl.

Badewanne: aus emailliertem Stahlblech, Fabrikat Villeroy & Boch, Serie Omnia Architectura, alternativ, Fabrikat Kaldewei, Serie Saniform Plus mit Poresta-Wannenkörper, o. gleichwertig, Wannenfüll- und Brausearmatur, Unterputz komplett inkl. Wandhalter, Brauseschlauch und Brausekopf, Fabrikat Hans Grohe, Serie Axor Uno², oder gleichwertig

Waschmaschinenanschluss Armatur verchromt

Duschwanne auf Wunsch gegen Aufpreis auch barrierefrei und bodengleich, mit der Abmessung 80x80 cm, mit Brausearmatur Unterputz, Fabrikat Hans Grohe, Serie Axor Uno², o. gleichwertig, verchromte Stange, Handbrause Axor Uno² mit Brauseschlauch.

Alle Duschen erhalten eine entsprechende Duschabtrennung (Fabrikat Scanbad, Modell Hanna, o. gleichwertig, bei Eckverglasung und Modell Minna, o. gleichwertig, bei Frontverglasung), alternativ auch geflieste massive seitliche Duschtrennwand.

Die hier prospektierte Lösung der Bäder stellt lediglich einen Vorschlag dar. Entsprechend der DIN-Vorschriften und unter Berücksichtigung der Örtlichkeiten sind die Abstandsflächen der Objekte untereinander einzuhalten.

17. Lüftung der innen liegenden Bäder und WC-Räume

Die Lüftung sämtlicher, auch fensterbelichteter Bäder erfolgt über mechanische Abluftventilatoren. Das Einschalten der Lüftung erfolgt über den Lichtschalter des jeweiligen Bades. Zusätzlich sind die Ventilatoren mit einem Feuchtesensor ausgestattet, der die Geräte bei Erreichen der eingestellten Luftfeuchtwerte automatisch ein- und wieder ausschaltet. Die erforderliche Nachströmung der Luft erfolgt über Öffnungen in den Türen der Bäder sowie über Nachstromelemente innerhalb der Fensterelemente.

18. Elektro

Die Installation erfolgt gemäß geltenden VDE-Bestimmungen.

Der Ausstattungsstandard erfolgt abweichend der DIN 18015 nach den örtlichen Gegebenheiten. Das Haus verfügt über einen VU-Hausanschluss sowie Zählerzentralstationen im Kellergeschoss. Die im Erdreich verlegten Kabelverbindungen der Bestandgebäude werden weitergenutzt. Die Verlegung erfolgt in den Wohnungen und im Treppenhaus unter Putz und im Kellerbereich auf Putz, bzw. im Leerrohr.

19. Anforderung an die Ausstattung der Wohnungen

Alle Bäder und Flure erhalten an der Decke dimmbare LED-Downlights in Warm-Licht.

Wie in der unten aufgelisteten Ausstattungsliste aufgeführt, ist je Raum eine bestimmte Anzahl an Steckdosen geplant. Diese Auflistung beinhaltet auch Mehrfachsteckdosen, deren jeweilige Steckdosen einzeln gezählt wurden.

Wohnzimmer:	10 Steckdosen, 2 Leuchtauslässe, 1 Fernmeldedose, 1 Antennensteckdose (Multimediadose)
Küche:	8 Steckdosen, 1 Leuchtauslässe
Flur:	2 Steckdosen, 1 Leuchtauslass
Bad/WC:	4 Steckdosen, 2 Leuchtauslässe

Schlafzimmer: 6 Steckdosen, 1 Leuchtenauslass,
1 Fernmeldedose,
1 Antennensteckdose (Multimediadose)
Terrassen/Balkone: 1 Steckdose (von innen schaltbar)
Beleuchtungskörper gem. Vorgabe Architekt,
Gerätestromkreise: Geschirrspülmaschine, Einbauherd
Waschmaschine, Wäschetrockner, Mikrowelle
Stromkreisverteiler: dreireihig

Für die Schalter- und Steckdosen kommt das Programm GIRA S 55,
Farbe reinweiß, zur Ausführung.

20. Anforderung an die Ausstattung Kellerbereich, Treppenhaus, Außenanlage

Die Kellergänge, Kellerräume, Technikräume der Bestandsgebäude werden, soweit sie durch Umbaumaßnahmen (Verlegung neuer Elektrokabel) berührt wurden, wieder in ordnungsgemäßen Zustand versetzt und erhalten bei Bedarf einen neuen Farbanstrich. Die Treppenhäuser werden sämtlichst nach Abschluss der Bauarbeiten malermäßig in Stand gesetzt.

20.1 Schwachstrom/ Klingelanlage

Die an den Hauseingangstüren bereits vorhandenen Klingelanla-

gen werden erweitert und erhalten für die neu zu errichtenden Wohnungen im DG eine Videoanlage mit einer Gegensprechanlage. Diese erhalten wiederum Videoporter mit Farbdisplay und Gegensprechanlage, sowie elektrische Türöffner für die Hauseingangstür.

21. Infrastruktur für Telekommunikation

Die Verkabelung für Telefon erfolgt unter Putz und falls sinnvoll in Leerrohren. Die Anlagen werden bis zur jeweiligen Telefondose in den Wohneinheiten aufgebaut und angeschlossen.

22. Kabelanschluss / Antenne

Die Verkabelung für das BK-Netz erfolgt unter Putz und - falls sinnvoll - in Leerrohren. Die vorhandene Satellitenfernsehempfangsanlage wird weiterhin genutzt.

Berlin, den 12.02.2018





HAFTUNG

Dachgeschossausbau der Häuser 107, 109 & 111, 113 & 115

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen in dieser Broschüre wurden mit der größten Sorgfalt zusammengestellt und auf ihre Richtigkeit zur Zeit der Herausgabe (Februar 2018) überprüft. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit aller Informationen wird trotz gewissenhaftester Prüfung und sorgfältigster Erarbeitung nicht übernommen. Zudem werden mit dieser Broschüre ausschließlich Auskünfte zu der angebotenen Immobilie erteilt. Seitens der Herausgeberin und Verkäuferin wird keine Rechts-, Steuer-, Finanzierungs-, Kapitalanlage- oder Wirtschaftsberatung erbracht. Sie hat dazu auch keinen Dritten, wie zum Beispiel mit dem Vertrieb befassten Vermittler beauftragt, eine solche Beratung in ihrem Namen gegenüber Kaufinteressenten vorzunehmen. Eine Haftung für den Eintritt von Kosten-, Ertrags- und Steuerprognosen sowie die zukünftige Entwicklung der Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten, insbesondere auch für ggf. erstellte Berechnungsbeispiele u. ä. kann (u.a. auch wegen

der Vielzahl unbekannter und/oder veränderlicher Parameter) nicht übernommen werden. Für den Inhalt dieser Broschüre sind nur die bis zum Erstellungszeitpunkt bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend. Aus der Natur der Sache heraus stehen Planungs- und Berechnungsgrundlagen ständig unter dem Vorbehalt der jederzeit möglichen potenziellen Veränderung. Veränderungen können sich auch aus Veränderungen der derzeitigen Bau-, Verwaltungs- und Finanzverwaltungspraxis ergeben. In der Broschüre enthaltenen Illustrationen und Fotos sind zum Teil nur als Vorschläge, Entwürfe und Muster zu verstehen. Sie sind nicht als wesentliches Element im Sinne der Baubeschreibung zu verstehen. Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung kann hiervon abweichen. Die zuständigen Behörden, behalten sich die Genehmigungsfähigkeit vor. Gültigkeit haben daher ausschließlich die wechselseitig abgeschlossenen und notariell beurkundeten Verträge. Die Namensnennung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaften erfolgt ausschließlich zur Information der Vertretungsverhältnisse. Eine persönliche Vertrauenswerbung

mit den genannten Personen wird damit nicht bezweckt. Gleiches gilt für die beauftragten Vertragspartner. Nur die Herausgeberin kann und darf verbindliche bzw. von der Broschüre abweichende Angaben machen. Diese müssen schriftlich niedergelegt werden. Jegliche dritte Person, insbesondere mit dem Vertrieb und der Vermittlung befasste Personen, sind hierzu nicht legitimiert. Diejenigen Personen und Gesellschaften und deren Unterbeauftragte, die mit dem Vertrieb und der Vermittlung befasst sind, sind nicht Erfüllungsgehilfen des Herausgebers und dürfen diesen im Rechtsverkehr auch nicht vertreten.

Kaufinteressenten wird als Anlage zu dieser Broschüre eine Vertragsmappe mit unverbindlichen Vertragsmustern bzw. –entwürfen übergeben. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Broschüre nur im Zusammenhang mit diesen Anlagen vollständig ist. Auch diese Vertragsentwürfe unterliegen in sachlicher und rechtlicher Hinsicht ständigen Veränderungen, so dass nur die wechselseitig abgeschlossenen und notariell beurkundeten Verträge Gültigkeit haben.

Zum Zeitpunkt des Broschüreneerstellungszeitpunktes standen noch nicht sämtliche in der Broschüre wiedergegebenen Daten, Fakten

und Zahlen des Projektes aufgrund der Vielzahl unbekannter bzw. veränderlicher Parameter fest. Der Interessent kann sich bei Bedarf jederzeit bei den Projektbeteiligten über den jüngsten Stand der Dinge informieren und wird dazu ausdrücklich eingeladen. Aufgrund dieser bestehenden Möglichkeit akzeptiert er, dass Ansprüche aus dieser Broschüre – soweit überhaupt gegeben – binnen sechs Monaten ab Kenntnis, spätestens jedoch zwei Jahre ab dem angegebenen Herausgabedatum verjähren.

In diesem Zusammenhang versichert die Herausgeberin, dass sie nach bestem Wissen und Gewissen über alle für die Anlageentscheidung wesentlichen Umstände in der Broschüre vollständig und richtig aufgeklärt hat.

Die Broschüre wurde im Februar 2018 erstellt und herausgegeben.

REFERENZEN

& aktuelle Projekte 2017- 2018

Profi Select steht für professionelle Vermögenssicherung und strategischen Vermögensaufbau durch Immobilien. Ob selbstgenutzt oder als Kapitalanlage: Immobilien bilden unter den Sachwerten das Rückgrat für Geldanlagen. Damit Anlagestrategien, Altersabsicherungen und Wohnräume wirklich in Erfüllung gehen können, bedarf es professioneller Partner. Denn Immobilien sind komplexe Produkte – und nur die passgenaue Abstimmung auf die Bedürfnisse und persönliche Situation des Erwerbers sichert den Erfolg.

Vertrauen ist die Basis einer jeden Zusammenarbeit. Dieses Vertrauen kommt nicht von selbst, sondern wir erarbeiten dies gegenüber Ihnen als Kunde täglich neu. In allem, was wir für Sie als Profi Select tun, wollen wir die Besten sein – so lautet unser ehrgeiziges Ziel. Um dies zu erfüllen, überprüfen wir unsere Arbeit stets auf Optimierungen und unterziehen unser Handeln regelmäßig der Qualitätssicherung. Auszug unserer aktuellen Leistungsbilanz in Berlin.

- | | |
|---------------------|----------------------|
| 1 Fortunaallee 15 | - Berlin Biesdorf |
| 2 Wassermannstr 73 | - Berlin Adlershof |
| 3 Mühlenstr 31 | - Berlin Zehlendorf |
| 4 Am Kundtanger | - Berlin Ahrensfelde |
| 5 Dörpfeldstr 1 - 5 | - Berlin Adlershof |





CHANCEN & RISIKEN

**& aktuelle Projekte
2017- 2018**

Jede Investition enthält neben der Chance auf Gewinn oder Vermögenszuwachs auch Risiken. Die Kaufentscheidung sollte nach Abwägung der Vor- und Nachteile der Anlageform im Allgemeinen sowie nach genauer Prüfung des vorliegenden Angebotes im Speziellen erfolgen. Die hier vorgenommene Zusammenfassung der Chancen und Risiken berücksichtigt nur die aus der Sicht des Prospektherausgebers wichtigsten Faktoren und beansprucht kein Recht auf Vollständigkeit:

Wesentlich für ein erfolgreiches Immobilieninvestment sind zuverlässige Vertragspartner, eine rechtssichere Vertragsgestaltung, ein guter Standort, modern und qualitativ hochwertige Baumaßnahmen, ein durchdachtes Nutzungskonzept, eine ordentliche Verwaltung sowie eine weitsichtige Pflege-, Erhaltungs- und Instandhaltungsplanung, die eine größtmögliche Kostentransparenz sowie eine solide Finanzierung und die optimale Ausnutzung von steuerlichen Vorteilen bietet.

Entscheidend für die Vermietbarkeit sind Lage, Größe und Ausstattung der Wohnung. Der Mietmarkt unterliegt – wie jeder andere Markt – gewissen Schwankungen; d.h. die Mieten können höher oder niedriger sein als kalkuliert. Auch ein Mietausfall aufgrund von Wohnungsleerstand oder Zahlungsschwierigkeiten des Mieters sind möglich. Die Finanzierung ei-

ner Immobilie erfolgt in der Regel aus Eigenkapital und Fremdmitteln. Neben dem Kaufpreis hat der Erwerber allgemein auch die Erwerbsnebenkosten (Notar- und Grundbuchkosten sowie Grunderwerbssteuer & etwaige Maklerkosten) sowie möglicherweise auch entstehende Zwischenfinanzierungskosten (für die Zeit der ersten Ratenzahlung bis hin zur Vermietung) aufzukommen, die in die Gesamtinvestition mit einzukalkulieren sind. Zudem sind auch die persönlichen und individuellen Verhältnisse des Erwerbers (z.B. Finanzierungsdauer, Alter, Einnahmesicherheit etc.) zu beachten. Wenn der Erwerber den Erwerb seiner Immobilie durch ein Bankdarlehen finanziert, haftet er persönlich für die fristgerechte Bedienung von Zinsen und Tilgung seines Darlehens, unabhängig dies vom Vermietungsstand seiner Immobilie.

Darüber hinaus ist bei Finanzierung durch Dritte (z.B. einer Bank) zu beachten, dass die Konditionen, wie Zins und Tilgung, zeitlich befristet sind und die Immobilie in der Zukunft deswegen gegebenenfalls nachfinanziert werden muss. Nach Ablauf der Zinsbindung können die Zinsen höher oder auch niedriger sein. Hinzuweisen ist hierbei, dass die Finanzierung der Immobilie Gegenstand eines eigenen Vertragsverhältnisses mit der Bank ist. Bei einem Verkauf vor Ende der Zinsbindung verlangt die Bank normalerweise eine Vorfälligkeitsentschädigung. Die Höhe richtet sich unter anderem nach der Restlaufzeit und dem aktuellen Zinsniveau.





IMPRESSUM

& Kontakt

Bauträger:

Zotako GmbH
Klausener Platz 20
14059 Berlin

Vertriebssteuerung:

Profi Select Coriolanus GmbH
Viktoria-Luise-Platz 7
10777 Berlin
Telefon: 030 364 286 89 54
Telefax: 030 364 286 89 9
Email: vertrieb@profiselect.com
Internet: www.profiselect.com

Verwalter:

PRÄZISA Immobilien GmbH & Co. Verwaltungs KG
Bundesallee 199
10717 Berlin
www.praezisa.com

SE Verwalter:

Frank Behrend Wohnungsverwaltung GmbH
Mellener Straße 59
12307 Berlin

www.profiselect.de

Profi 
Select