

am Sprengel kiez



Eigentumswohnungen zur Kapitalanlage
in zentraler Lage in Berlin

www.am-sprengelkiez.de

welt.de, 01.07.2017

Mieten in den Großstädten steigen wieder schneller

Mieter in den sieben größten deutschen Städten müssen sich auf **weiter steigende Preise** einstellen. In den vergangenen Monaten hat der Mietpreisanstieg noch einmal an Fahrt zugenommen: Innerhalb von zwölf Monaten stiegen die durchschnittlichen Angebotsmieten in Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf um **rund 6 Prozent**. In Berlin fiel der **Preisauflschlag** demzufolge besonders kräftig aus. Dort belief sich der Preissprung im Zeitraum zwischen Juni 2016 und Juni 2017 auf **9,7 Prozent**. Damit sind auch in der Hauptstadt bei aktuellen Angeboten Nettokaltmieten von **mehr als zehn Euro** die Regel.

Mit rund 3 Prozent stiegen die Mieten in Düsseldorf im gleichen Zeitraum vergleichsweise moderat. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von Juni 2015 bis einschließlich Mai 2016 hat sich der Mietpreisanstieg demzufolge beschleunigt. Damals stieg er um **1,8 Prozent**.

Die Hauptgründe sind wie schon in der Vergangenheit eine **durch Zuwanderung gestiegene Nachfrage** sowie eine **größere Zahlungsbereitschaft** der Bewohner vor Ort. „Ein hohes Arbeitsplatzangebot und eine gute Wirtschaftskraft wirken sich positiv auf die **Attraktivität der Metropolen** und den Zuzug in die Großstädte aus. **Die hohe Wohnungsnachfrage** lässt die **Mietpreise steigen**“.

Zwar hat die Zuwanderung in die Ballungszentren in den vergangenen zwei Jahren abgenommen. In Berlin beispielsweise wandern inzwischen mehr Bürger ins Umland, als neue in die Stadt hinzukommen. Angesichts von **Wohnungsleerständen von etwa 1,5 Prozent** hat dies jedoch **kaum Auswirkungen auf den Markt**; der **Nachfragedruck** insgesamt ist **weiterhin hoch**.

Berliner Akzente, 30.06.2017

Kaufen statt mieten: Fünf Gründe für den Immobilienkauf

1. Berlin ist nach wie vor im Kaufpreismarkt unterbewertet

Wenn wir uns andere deutsche Großstädte wie München, Hamburg oder Düsseldorf oder gar andere europäische Metropolen wie Rom oder Paris anschauen, sind dort die Kaufpreise für Immobilien in vergleichbaren Lagen weiterhin deutlich höher als in Berlin.

2. Berlin zieht weiterhin an

Berlin wird auch künftig weiter wachsen. In den vergangenen fünf Jahren wuchs Berlin um 243.500 Einwohner und damit pro Jahr im Durchschnitt um 48.700. Dabei stieg die Zahl der Deutschen um 45.000 und die Zahl der Ausländerinnen und Ausländer um 198.500.

3. Zu wenig Neubauten

Gleichzeitig muss der Berliner Senat den Bau von bezahlbaren Neubauten vorantreiben, was dieser aber viel zu wenig tut. So kritisierte der Berliner Tagesspiegel: „Berlin baut langsam, falsch und teuer.“ Experten des Instituts der Deutschen Wirtschaft (IW) fordern mehr Neubauten in Berlin. In keiner anderen deutschen Stadt sei das Missverhältnis zwischen Wohnungsnachfrage und Neubauangebot größer.

4. Die Rahmenbedingungen stimmen

Die Zinsen für Immobiliendarlehen sind immer noch historisch günstig. Hinzu kommen derzeit auch vergleichsweise niedrige Energiepreise. Ein nach wie vor attraktiver Zeitraum also um in Immobilien zu investieren.

5. Fürs Alter vorsorgen

Die Immobilie ist die perfekte Altersvorsorge, denn durch sie fällt einer der größten Ausgabeposten im Alter weg: die Miete.

am
Spre
k

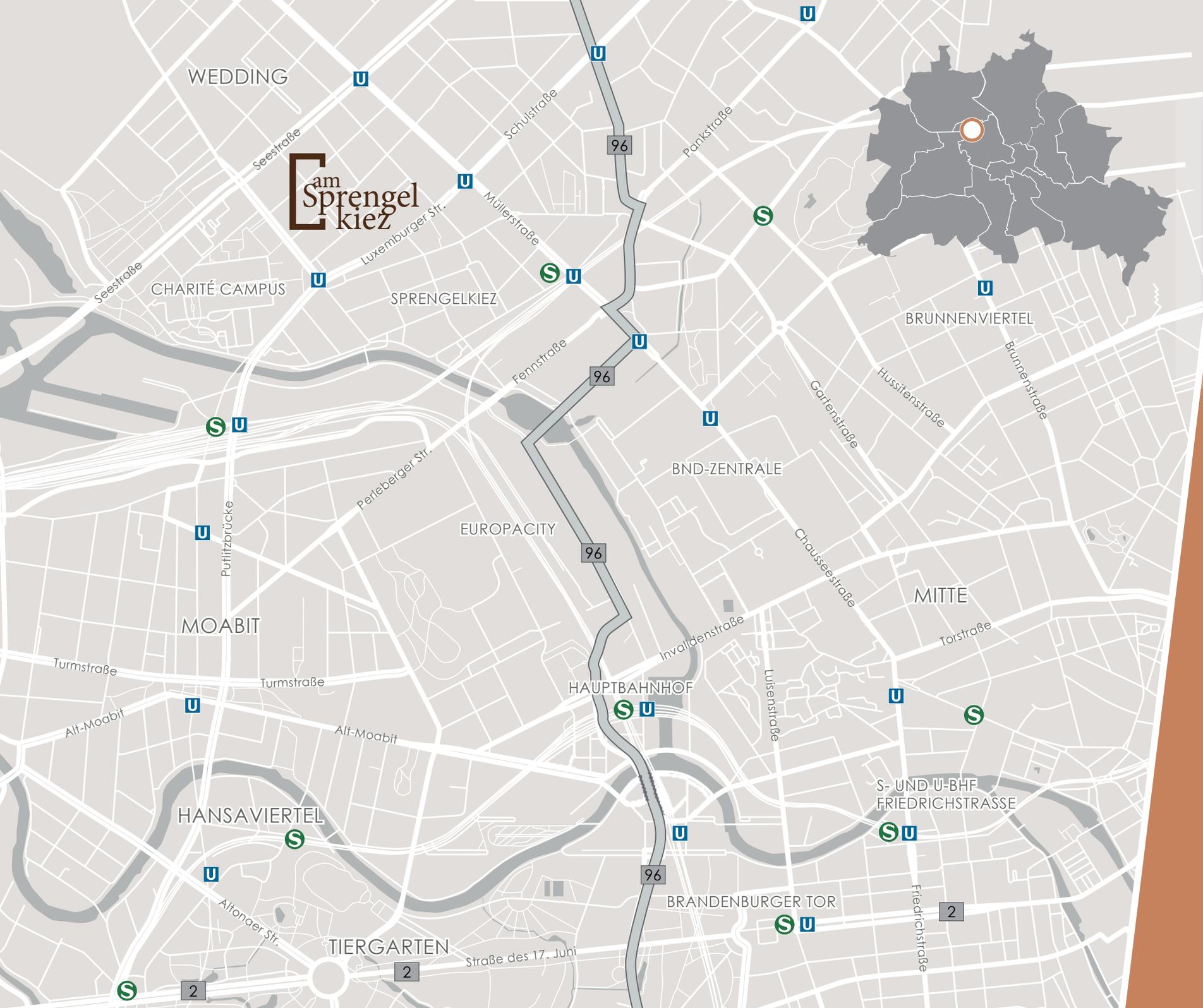
Engel
iez

40

Eigentumswohnungen
zur Kapitalanlage

Denkmalgeschützte Mehrfamilienhäuser
im Herzen von Berlin

Amrumer Str. 2–10, Limburger Str. 3–19, Lütticher Str. 14–18, Ostender Str. 31–38 | 13353 Berlin



am Sprengelkiez



» Geografische Lage und Infrastruktur

Der Wedding vereint in sich mehrere Kieze, die, so unterschiedlich sie sein mögen, etwas gemeinsam haben: die Bevölkerungsstruktur. Der Wedding grenzt direkt an das Zentrum Berlins und liegt im Nordwesten der Hauptstadt. Der Stadtteil ist sehr gut mit S-Bahn und U-Bahn erschlossen. An der Station Wedding treffen sich die Ringbahn und die U-Bahnlinie 6, die Tegel mit Tempelhof verbindet. Der Bahnhof Gesundbrunnen bietet nicht nur Anschluss an die Ringbahn, die S2, S25, S8 und S1 (Wannesebahn) und an die U8, sondern ist auch Abfahrtsbahnhof internationaler Fernzüge. In der Mitte des Weddings, am Leopoldplatz, kann man in die U9 steigen, die vom Norden des Stadtteils nach Steglitz führt. Zudem bereichern Tram und Busse das Verkehrsnetz.

» Attraktiver Wirtschaftsstandort

Gewerbehöfe in den Streulagen der Ortsteile Wedding, Tiergarten und Alt-Mitte charakterisieren noch immer die Tradition Wohnen und Arbeiten, wenn auch dort entsprechend dem Strukturwandel in der Wirtschaft die Dienstleistungsunternehmen, insbesondere Medien-, Werbe- und Kulturwirtschaft sowie der Einzelhandel immer mehr das produzierende Gewerbe und das Handwerk ersetzen.

» Bildung

In Mitte befindet sich eine einzigartige Dichte von Universitäten, Fachhochschulen und Forschungseinrichtungen wie z. B. das Universitätsklinikum Charité, das dazu gehörige Klinikum Virchow, das Deutsche Herzzentrum,

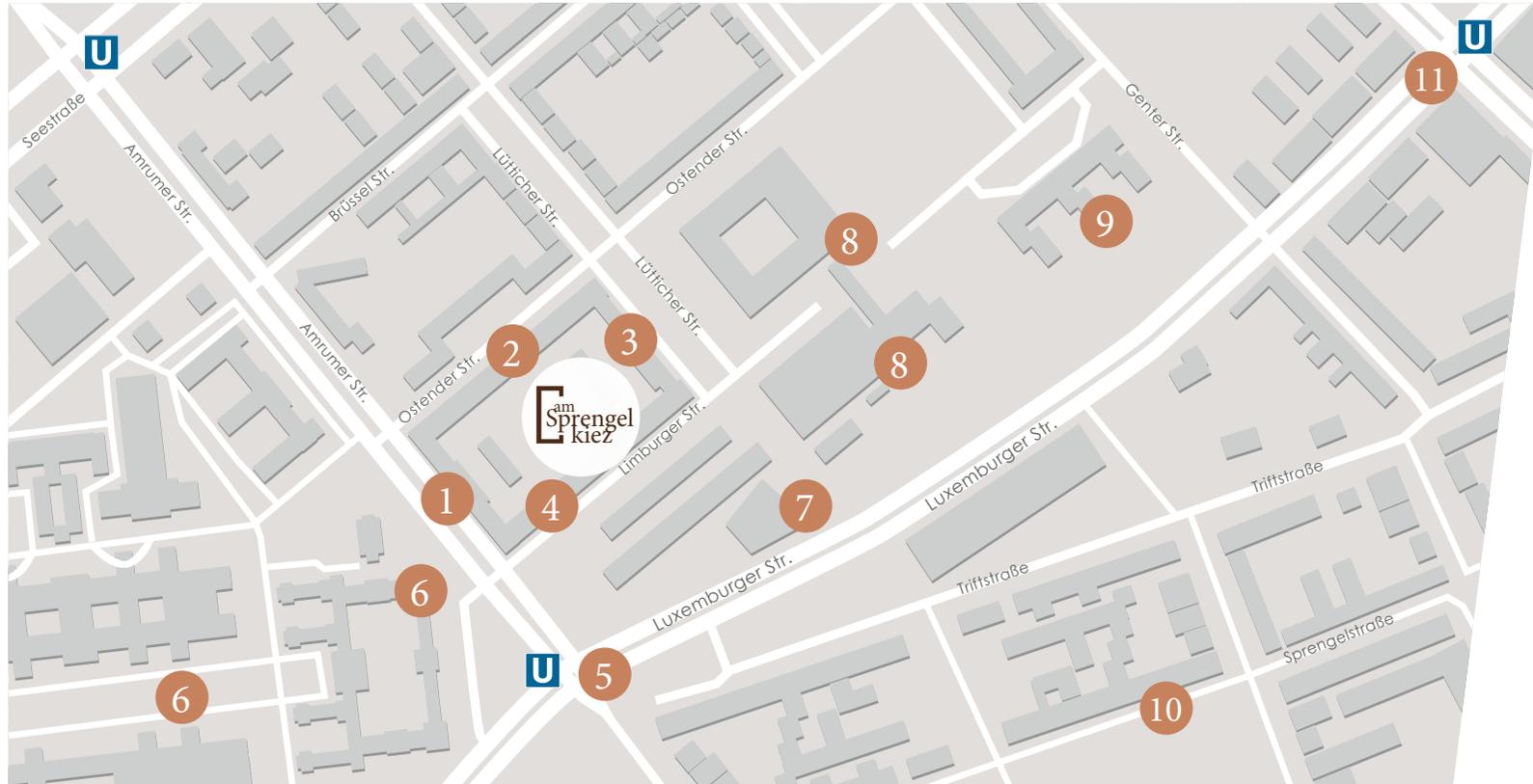
die Humboldt-Universität sowie die Technische Fachhochschule Berlin – eine hervorragende Ausgangssituation für Kooperationen und die Bildung von Netzwerken zwischen Wirtschaft, Wissenschaft und Forschung.

» Kultur, Freizeit, Sport

Durch die hervorragenden Verkehrsanbindungen und die zentrale Lage des Bezirks ist man schnell in Prenzlauer Berg oder Friedrichshain. Der Leopoldplatz bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, an welchen es auch in der anschließenden Müllerstraße nicht mangelt. Im Norden des Ortsteils befindet sich die Julius-Leber-Kaserne sowie der Zentrale Festplatz Berlin, auf welchem jährlich zahlreiche Feste und Großveranstaltungen stattfinden. Speziell für Kinder gibt es das ATZE Musiktheater.

Erwähnenswert ist die Siedlung Schillerpark, welche 2008 zum UNESCO-Weltkulturerbe erklärt wurde. Zum Erholen und Verweilen laden der Volkspark Rehberge, der Schillerpark, der Goethepark und das Freibad Plötzensee ein.

Wohnlage & Umgebung



Die schöne denkmalgeschützte Wohnanlage liegt verkehrsgünstig und doch ruhig in der Amrumer Str. 2–10, Limburger Str. 3–19, Lütticher Str. 14–18 und Ostender Str. 31–38 im südlichen Teil des Weddings. Gute Einkaufsmöglichkeiten bieten z. B. die Badstraße oder die Müllerstraße. Als Naherholungsmöglichkeiten stehen der Plötzensee mit Freibad und der nahegelegene Goethepark für Spaziergänge zur Auswahl. Universitäten, Schulen und Kindergärten sind größtenteils zu Fuß erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist durch die zentrale Lage ausgezeichnet: Der U-Bahnhof Amrumer Straße liegt praktisch vor der Haustür, Buslinien ergänzen das Angebot.

- | | | | |
|---|---------------------------------|----|----------------------------------|
| 1 | Objekt Amrumer Str. | 7 | ATZE Musiktheater |
| 2 | Objekt Ostender Str. | 8 | Beuth Hochschule für Technik |
| 3 | Objekt Lütticher Str. | 9 | Fernstudieninstitut der Beuth HS |
| 4 | Objekt Limburger Str. | 10 | Sprengelkiez |
| 5 | U-Bhf. Amrumer Straße | 11 | U-Bhf. Leopoldplatz |
| 6 | Charité Campus Virchow-Klinikum | | |

Engel kiez



Sprengelkiez



Zeppelinplatz



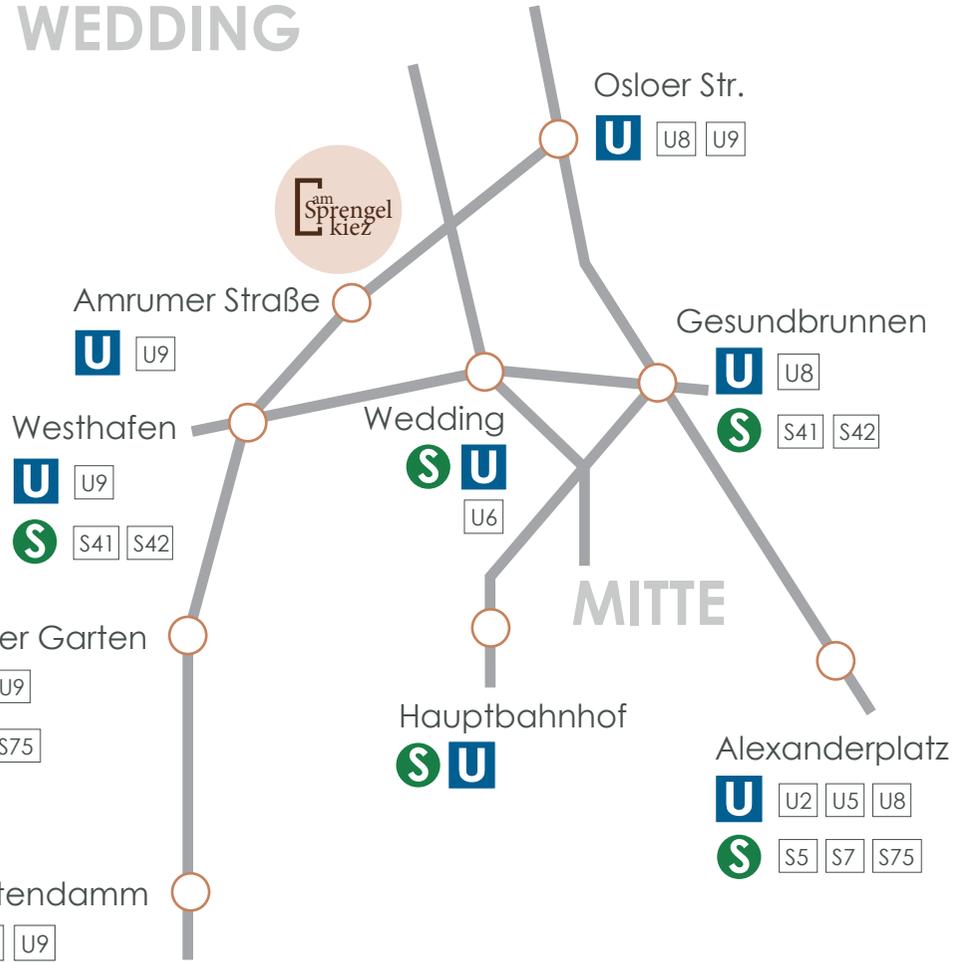
Sprengelstraße

Wohnlage & Umgebung



WEDDING

CHARLOTTENBURG



| | | | | |
|-----------------------|---|---------|---|------------------------------------|
| U-Bhf. Amrumer Straße | → | 1 Min. | → | S- und U- Bhf. Westhafen |
| U-Bhf. Amrumer Straße | → | 6 Min. | → | S- und U- Bhf. Wedding |
| U-Bhf. Amrumer Straße | → | 7 Min. | → | S- und U- Bhf. Zoologischer Garten |
| U-Bhf. Amrumer Straße | → | 13 Min. | → | Hauptbahnhof |
| U-Bhf. Amrumer Straße | → | 18 Min. | → | S- und U- Bhf. Alexanderplatz |

Amrumer Str. 2–10, Limburger Str. 3–19,
Lütticher Str. 14–18, Ostender Str. 31–38

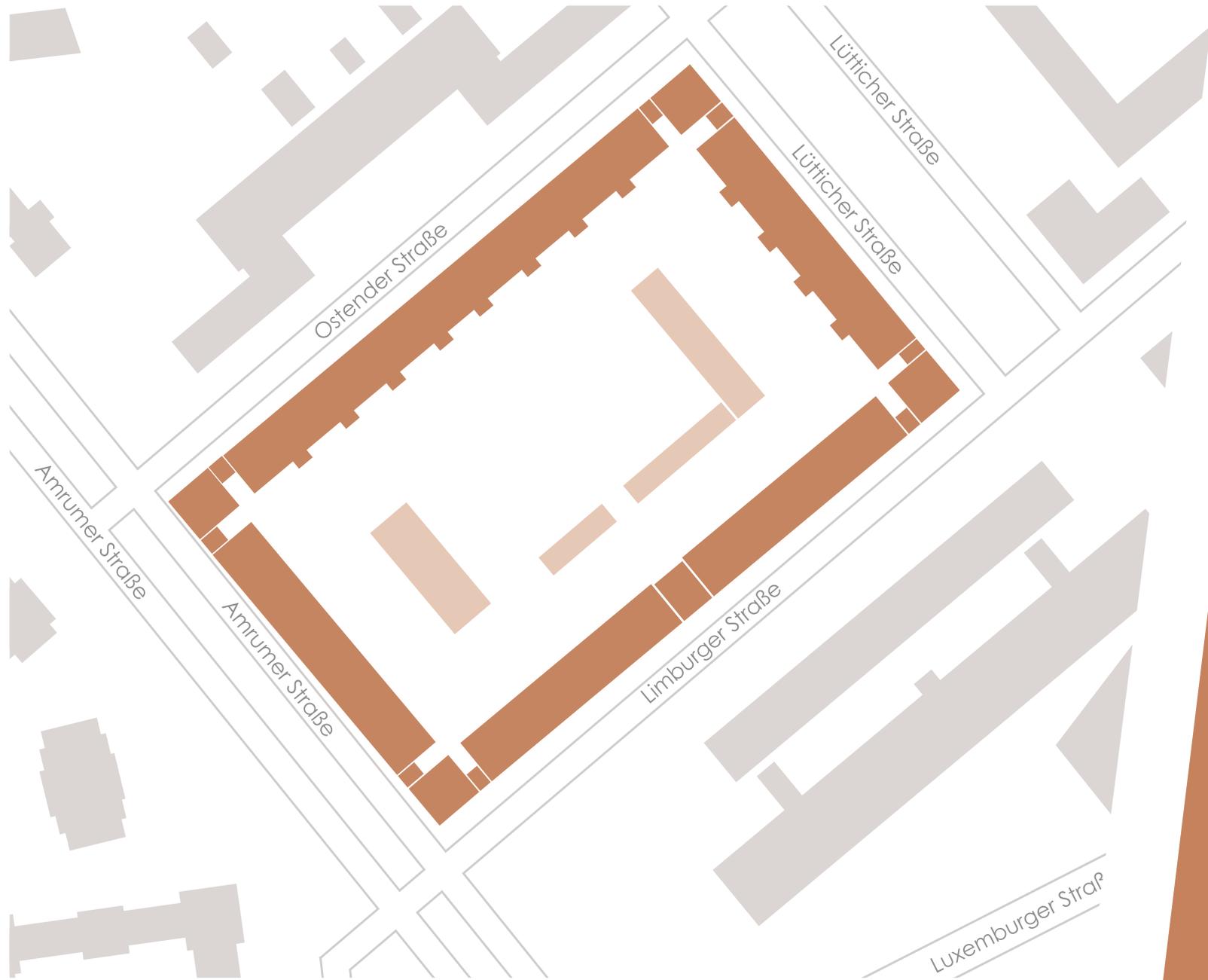
13353 Berlin-Wedding

Die denkmalgeschützten Mehrfamilienhäuser wurden 1927 bis 1930 erbaut, 1952 umgebaut und in den Jahren 2004 bis 2014 saniert. Die Häuser und die Wohnungen zeichnen sich durch schönen Berliner Altbaufair aus, z. B. Fenster und Loggien mit Rundbögen sowie Kastendoppelfenster. Auf modernen Wohnkomfort muss man dabei nicht verzichten. Für ein behagliches Wohngefühl sorgen die durchdachten, ansprechenden Grundrisse. Zum Verkauf stehen insgesamt 39 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit. Die Wohnungen reichen von kleineren 2-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe ab ca. 46 m² bis hin zu großzügigen 3-Zimmer-Wohnungen mit einer Fläche von bis zu ca. 90 m². Die Wohnungen sind über das Erdgeschoss, sowie die Obergeschosse und das Dachgeschoss verteilt.

Die Gewerbeeinheit (ca. 61 m²) befindet sich im EG. Nahezu alle Einheiten besitzen eine schöne Loggia. Jeder Wohneinheit steht ein separates Kellerabteil zur Verfügung.



Das Projekt



Ein Investment, das sich für Sie aus vielen Gründen lohnt

- ▶ sehr gute Lage im Süden von Berlin-Wedding
- ▶ sehr gute Infrastruktur
- ▶ denkmalgeschützter Altbau mit Charme
- ▶ wertstabile Kapitalanlage mit Steigerungspotenzial
- ▶ zentral, aber dank Innenhof ruhig gelegen
- ▶ wirtschaftlich attraktiver Standort
- ▶ hoher Wohnwert
- ▶ Mietniveau mit hohem Steigerungspotenzial

Mietgarantie

Es besteht eine Mietgarantie befristet auf die Dauer **von 5 Jahren** ab Nutzen-Lasten-Übergang. Bitte beachten Sie dazu die ausführlichen Information im Vertrag.

- ▶ **Objektart** Eigentumswohnungen zur Kapitalanlage
- ▶ **Heizungsart** Fernwärme
- ▶ **Zimmeranzahl** 2 – 4 Zimmer
- ▶ **Erwerbsnebenkosten**
Grunderwerbsteuer: 6 %, Notar u. Gericht: ca. 2 %
- ▶ **Baujahr** 1927 – 30, 1952 Umbau
- ▶ **Wohnflächen** ca. 46 – 90 m²
- ▶ **Provision** keine Käuferprovision
- ▶ **monatl. Nebenkosten ohne Heizkosten**
ca. 2,70 € /m², ca. 1,10 € /m² umlagefähig



Bauweise und Konstruktion

- ▶ **Bauart** Massivbauweise aus Ziegel-Mauerwerk
- ▶ **Außenwände** Ziegel, Basalt bzw. Kalksandstein
- ▶ **Trennwände** Bimsstein
- ▶ **Fundamente** Streifenfundamente Beton
- ▶ **Dach** Balkenlage mit braunen Dachsteinen
- ▶ **Fassaden** verputzt (rotbraun und weiß gestrichen)
- ▶ **Keller** voll unterkellert
- ▶ **Decken** Betondecken / Holzdecken



Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

- ▶ **Kellergeschoss** Mieterkeller, Waschkeller, Haustechnik
- ▶ **Wohnungen pro Etage** 2 – 3
- ▶ **Außenanlage** Fahrradabstellplätze, Kinderspielplatz, parkähnlich gestalteter Innenhof
- ▶ **Stellplätze** ausreichend im öffentlichen Raum vorhanden (Stellplatzanlage)



Ausstattung

- ▶ **Fußböden** Holzdielen auf Balkenlage
- ▶ **Treppen** Holz, Betonwerkstein
- ▶ **Türen** Holztüren
- ▶ **Fenster** doppelte Holzfenster mit jeweils Einfachverglasung (Sprosse) - weiß gestrichen
- ▶ **Heizung** Fernwärme



Instandhaltungsmaßnahmen

- ▶ **2004 – 2005** Treppenhaussanierung
- ▶ **2005** Modernisierung Spielplatz
- ▶ **2008** Erneuerung Hausanschlussleitungen
- ▶ **seit 2014** teilweise Dachsanierungen

Mit überschaubaren Kosten erzielen Sie eine enorme Wertsteigerung

Im Rahmen des Verkaufs vermieteter Wohnungen in dem Projekt „Am Sprengelkiez“ wurde eine Wohnung rundum renoviert. Sie kann von Interessenten als Musterwohnung besichtigt werden. Darüber hinaus ist die Musterwohnung auch ein Beispiel dafür, dass die

zeitgemäße, moderne Renovierung einer kompletten Wohnung finanziell keine große Hürde darstellen muss. Im folgenden Beispiel geben wir Ihnen einen ersten Überblick, welche Sanierungsmaßnahmen zu welchem Preis realisierbar sind.

Folgende Planungs- und Renovierungsmaßnahmen wurden in das BEISPIEL einbezogen:

- ▶ **Auswahl an Handwerksunternehmen**
- ▶ **Koordination der Handwerker und Zeitplanung für die Umsetzung**
- ▶ **Entrümpelung der Wohnung und Abbau der Sanitäreinrichtungen im Bad**
- ▶ **Ausbesserung der Wände und Decken (Aufputz- bzw. Spachtelarbeiten, Q3-Verspachtelung)**
- ▶ **Erneuerung von Wand- und Bodenfliesen**
- ▶ **Aufarbeiten von Holzfenstern und -türen**
- ▶ **Installation und Anschluss neuer Sanitäreinrichtungen, z. B. auch Handtuchheizkörper**
- ▶ **Prüfen bzw. Erneuern von Elektroleitungen**
- ▶ **Aufarbeiten der ursprünglichen Holzdielenböden und Holzleisten**
- ▶ **Malerarbeiten an den Wänden und Decken, Abhängen von Decken und Installation von Deckenspots**
- ▶ **Lackieren und/oder Verkleiden der Heizungsrohre**

Daraus ergeben sich durchschnittliche Kosten
für eine Wohnungsrenovierung in Berlin von:

280 – 330 €/m²

Machen Sie Gebrauch von unserem Netzwerk

aus Bauunternehmen und Handwerkern und realisieren Sie Ihre Wünsche

Sollten auch Sie planen, Ihre über Home Estate erworbene Eigentumswohnung zu renovieren oder gar zu sanieren, um eine Wertsteigerung zu erzielen und Ihre Wohnung auf einen modernen Stand zu bringen, stehen wir Ihnen gerne mit unserem persönlichen Rat zur Seite. Unser breitgefächertes Netzwerk besteht aus

kompletten Bauunternehmen und einzelnen, spezialisierten Handwerkern, wie beispielsweise Tischlern, Malern und Fliesenlegern. Gerne stellen wir den Kontakt zum passenden Spezialisten her, der die Renovierung mit Ihnen sorgfältig plant, kalkuliert und auch ganz nach Ihren individuellen Wünschen umsetzt.

Beispiele einer Wohnungsrenovierung

Gerne helfen wir Ihnen durch unser kompetentes Netzwerk



Unverbindliche Beispiele möglicher Renovierungsmaßnahmen.

Aktuelle Vermietungssituation

mit Ausblick auf die zukünftige Entwicklung in Berlin

IST-Miete

Die IST-Miete in den aktuell vermieteten Wohnungen des Projekts „Am Sprengelkiez“ liegt derzeit bei rund 6 €/m² (NKM).

Die genauen, aktuellen Mieteinnahmen lassen wir Ihnen auf Anfrage gerne zukommen.

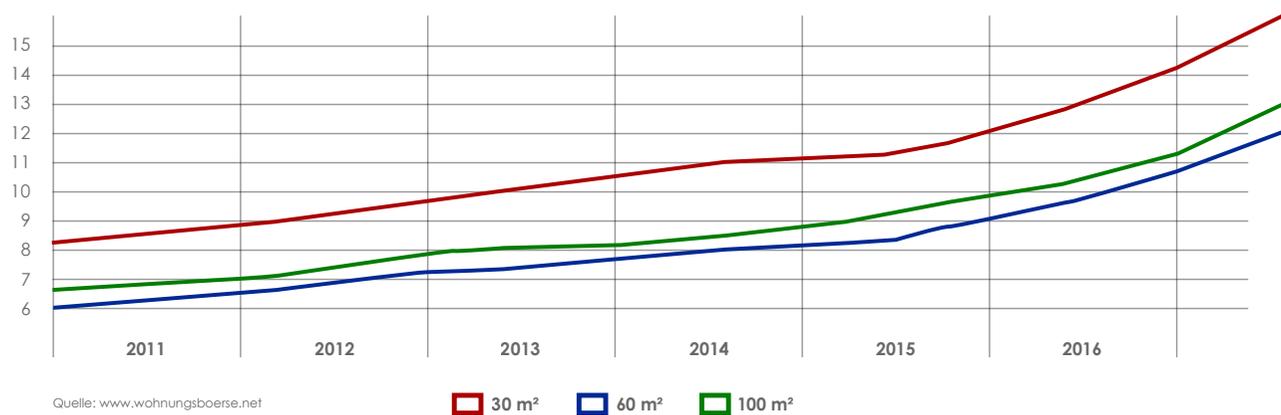
Mietgarantie

Es besteht eine Mietgarantie befristet auf die Dauer von 5 Jahren ab Nutzen-Lasten-Übergang.

Die Mietgarantie, die für jede entsprechende Wohneinheit garantiert wird, entnehmen Sie der aktuellen Kaufpreisliste.

Entwicklung der Mietpreise in Berlin (netto kalt in €/m²)

Die Entwicklung der Mietpreise auf dem Berliner Wohnungsmarkt zeigt einen eindeutigen Trend nach oben. Aufgrund der aktuellen Wohnungslage und dem Wachstum der Hauptstadt wird auch für die nächsten Jahre ein stetiger Mietpreisanstieg prognostiziert.



Vermietungsservice – Unser Rundum-Service für Sie

Als Erwerber/-in einer vermieteten Eigentumswohnung profitieren Sie von den zahlreichen Dienstleistungen unseres 360°-Service, z. B. bei der Vermietung Ihrer Wohnung.

Vermietung bei Mieterwechsel bzw. Neuvermietung

Wir unterstützen Sie professionell bei der Mietersuche und bei der Abwicklung, z. B. durch:

Standort- und Mietpreisanalyse

- ▶ Bewertung des Standorts
- ▶ Ermittlung der erzielbaren Miete

Effektive Mietersuche durch zielgruppengerechte Marketingmaßnahmen

- ▶ Prüfung der vorhandenen Mieter- und Interessentenstruktur
- ▶ Durchführung der Besichtigungstermine
- ▶ Betreuung der Interessenten bis zum Abschluss des Mietvertrages
- ▶ Übergabe an die Hausverwaltung

Preisübersicht für Mieterwechsel/Neuvermietungen über Home Estate

395,- € *

bis 80 m² Wohnfläche

495,- € *

ab 81 m² Wohnfläche

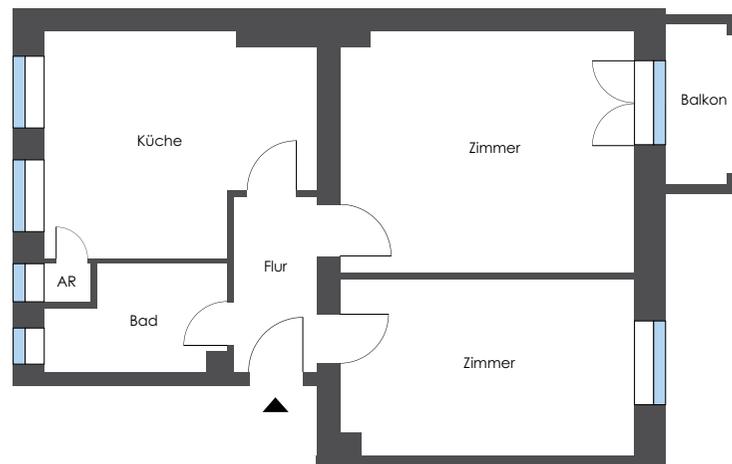
* Bruttopreise inkl. 19 % MwSt.

WE 279

Amrumer Str. 6

3. OG · 2 Zimmer
ca. 61 m²

235.500 €

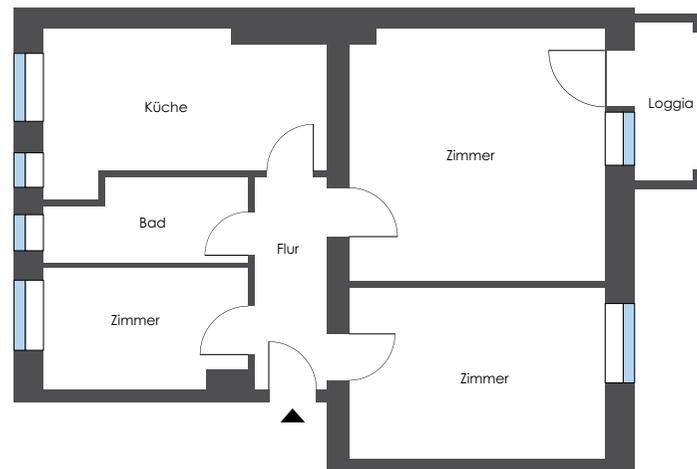


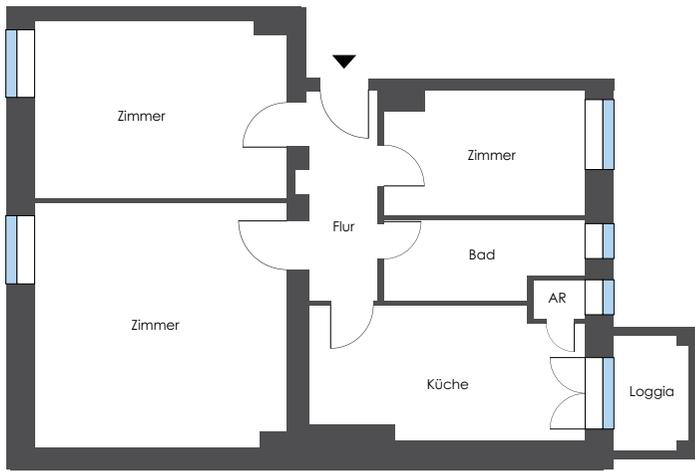
WE 213

Limburger Str. 13

HP · 3 Zimmer
ca. 68 m²

247.000 €

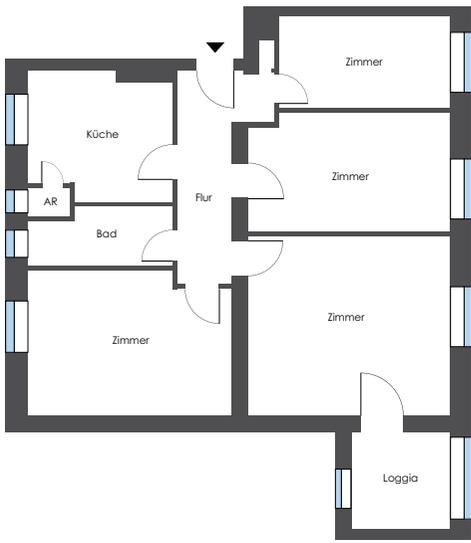




WE 114
Lütticher Str. 15

HP · 3 Zimmer
ca. 68 m²

248.000 €



WE 296
Amrumer Str. 10

1. OG · 4 Zimmer
ca. 90 m²

334.000 €

Home Estate 360 GmbH

Kurfürstendamm 214
D-10719 Berlin

Telefon: +49 (0) 30 887 11 86 0
E-Mail: info@homeestate.de

www.homeestate.de



Wir sprechen folgende Sprachen:



Wir sind Mitglied im Immobilienverband Deutschland,
Premium-Partner von Immobilienscout24 und immowelt Business Partner.



Haftungs- und Anlagevorbehalte

Enthaltene Fotografien und grafische Darstellungen sowie Grundrisse dienen lediglich zu Illustrationszwecken und sind nicht Vertragsgegenstand. Alle Angaben in diesem Exposé erfolgen nach bestem Wissen und basieren auf den Angaben unserer Auftraggeber. Alle Angaben dienen der Information und sind nicht als bindendes Angebot anzusehen. Maßgebend sind ausschließlich die Bestimmungen des notariellen Kaufvertrages. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Irrtum vorbehalten. Der Nachweis ist freibleibend. Ein zwischenzeitlicher Verkauf oder die Rücknahme dieses Angebotes bleibt uns und/oder dem Eigentümer vorbehalten. Das Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt. Bei Weitergabe an Dritte haftet der Angebotsempfänger in vollem Umfang.

BILDQUELLEN: Alle Bilder, Grafiken und Kartenausschnitte © Home Estate 360 GmbH

www.am-sprengelkiez.de