

Eigentumswohnungen zur Kapitalanlage am Schäfersee in Berlin-Reinickendorf



Am Schäfersee · Brienzer Straße · Holländerstraße

www.am-schaefersee.de

Aktuelle Presseberichte

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 **Preisaufschlag** demzufolge besonders kräftig aus. Dort belief sich der Preissprung 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 hinzukommen. Angesichts von **Wohnungsleerständen von etwa einem 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 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 der Ausländerinnen und Ausländer um 198.500.

3. Zu wenig Neubauten

Gleichzeitig muss der Berliner Senat den Bau von bezahlba-

ren Neubauten vorantreiben, was dieser aber viel zu wenig macht. So kritisierte der Berliner Tagesspiegel: „Berlin baut langsam, falsch und teuer.“ Auch 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.

Das Projekt in Zahlen



1 Wohnkomplex

3 Straßen

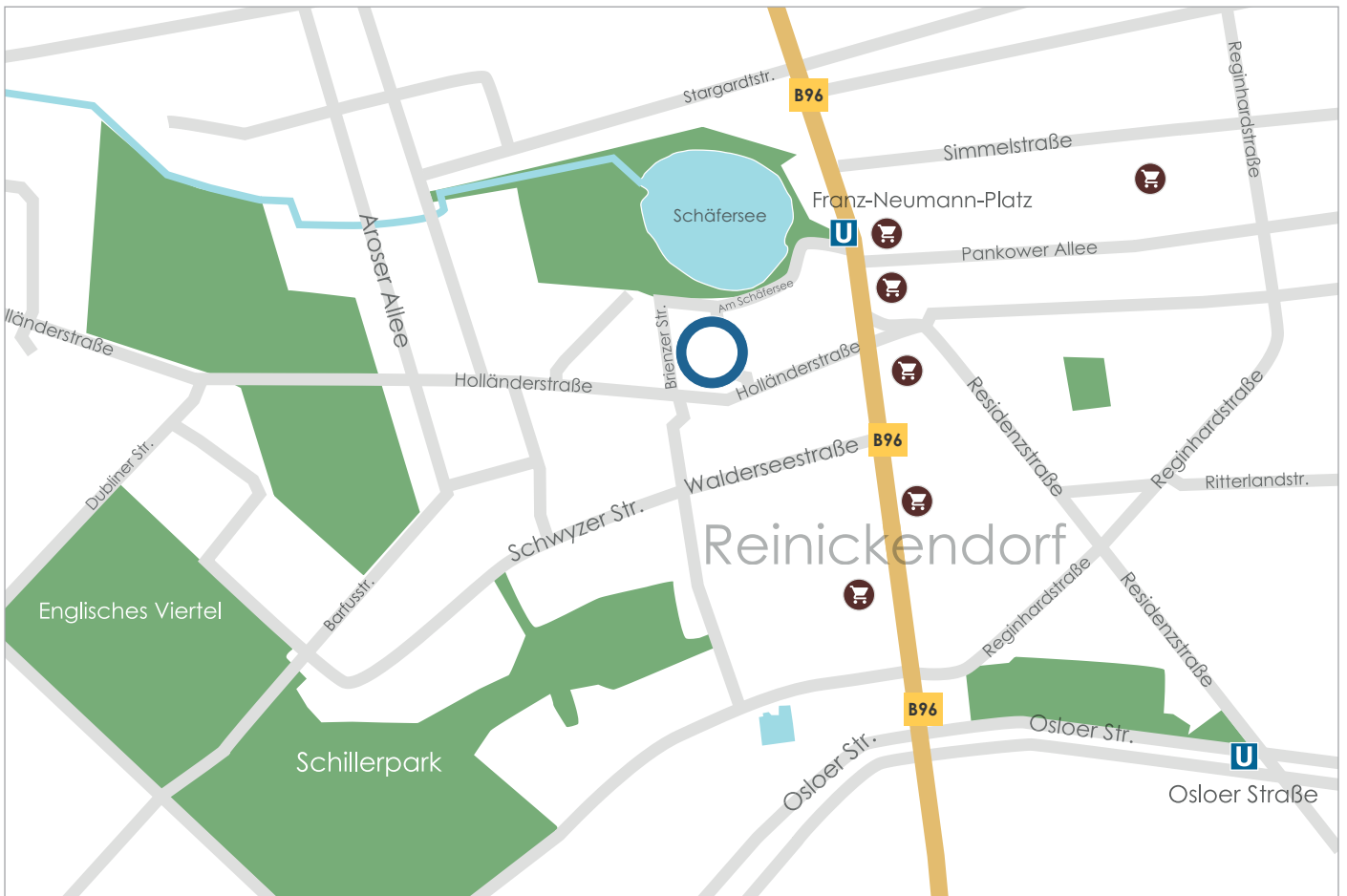
29
Eigentumswohnungen

2- bis 4-Zimmer

48 m² bis 120 m²
Wohnfläche

ab **162.000 €**
Kaufpreis

Lage - Am Schäfersee





Lage und Umgebung

Mit Ausblick auf den See und trotzdem mitten in der Stadt

Die Wohnanlage liegt verkehrsgünstig und doch ruhig im Herzen des nördlichen Bezirks Reinickendorf direkt am Schäfersee.

Gute Einkaufsmöglichkeiten bieten sich in der Panower Allee und der Residenzstraße.

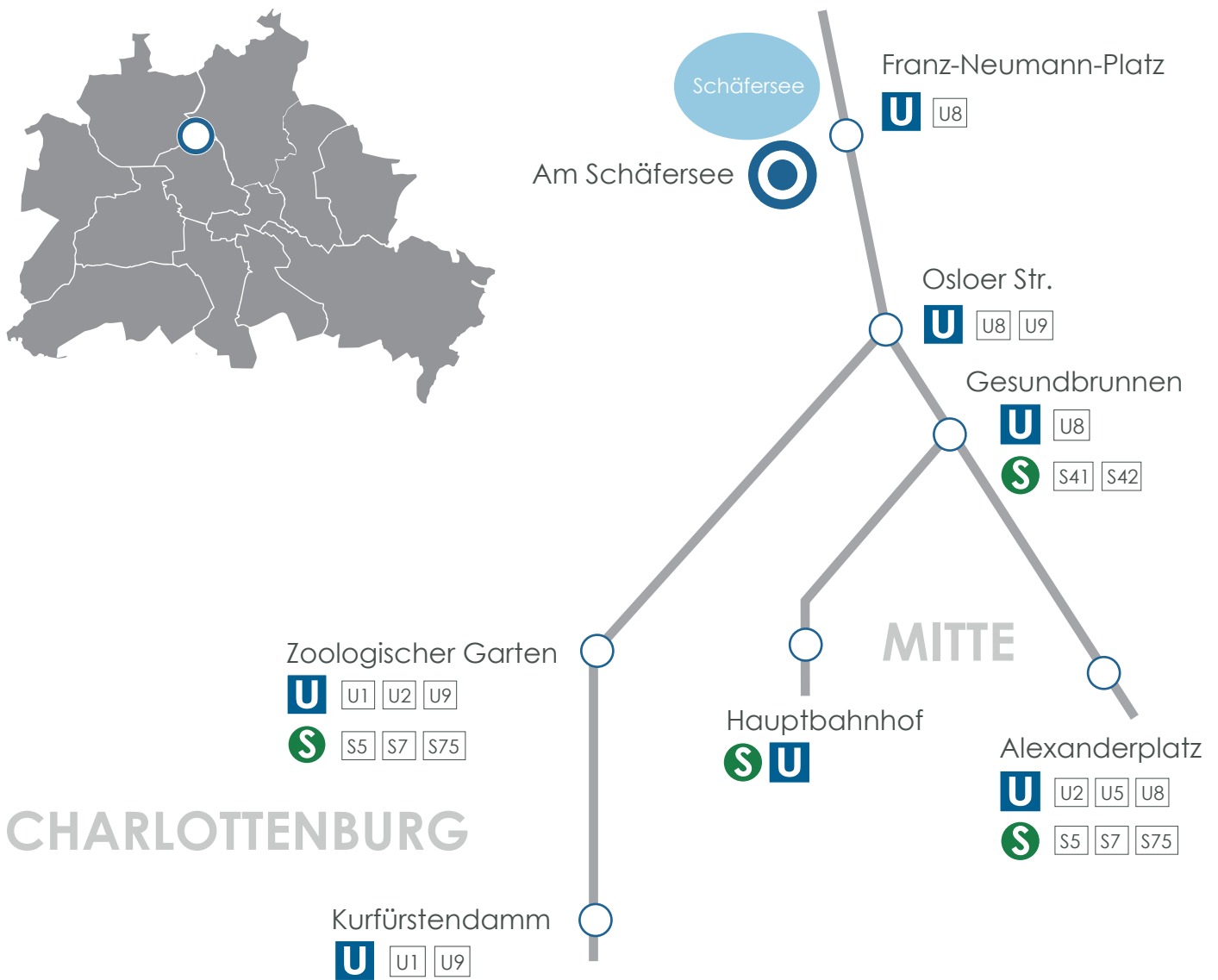
Als Naherholungsgebiete bieten sich hier der Schillerpark und die Grünanlagen rund um den Schäfersee an. Der Schillerpark ist fußläufig in nur wenigen

Minuten zu erreichen, während der Schäfersee sogar direkt vor der Haustür liegt. Schulen und Kindergärten sind weitgehend in direkter Nähe vorhanden. Die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen. Am rund 150 Meter entfernten Franz-Neumann-Platz befindet sich der gleichnamige U-Bahnhof sowie eine Haltestelle, die von den Buslinien 122, 150, 127 und 228 angefahren wird.



Öffentliche Verkehrsmittel

Zentrale Lage mit hervorragender Verkehrsanbindung



U-Bhf. Franz-Neumann-Platz	→	5 Min.	→	S- und U- Bhf. Gesundbrunnen
U-Bhf. Franz-Neumann-Platz	→	13 Min.	→	S- und U- Bhf. Alexanderplatz
U-Bhf. Franz-Neumann-Platz	→	15 Min.	→	S- und U- Bhf. Zoologischer Garten
U-Bhf. Franz-Neumann-Platz	→	15 Min.	→	S- und U- Bhf. Kurfürstendamm
U-Bhf. Franz-Neumann-Platz	→	17 Min.	→	Hauptbahnhof

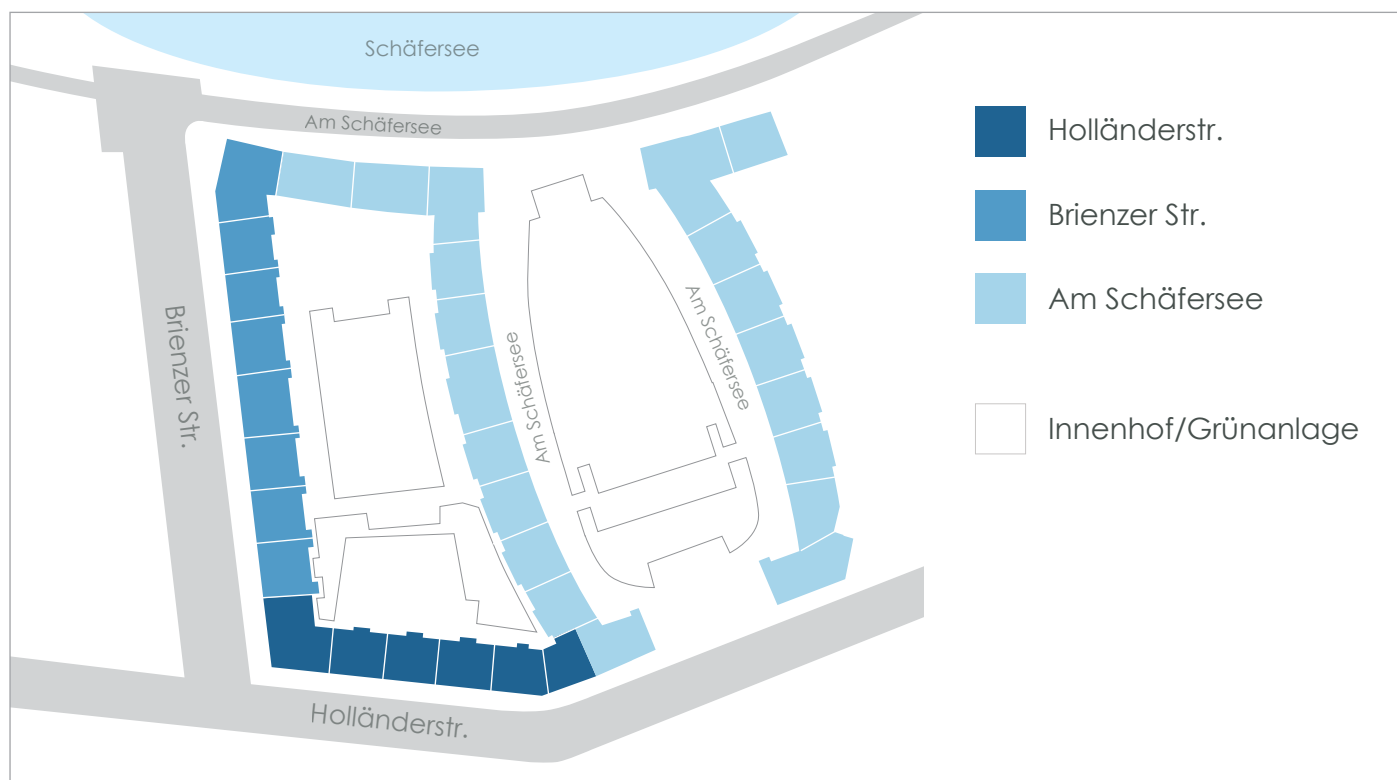
Wohnanlage Am Schäfersee

Kapitalanlage im denkmalgeschützten Objekt

Auf der südlichen Seeseite umschließen zwei Wohnblöcke mit dynamisch geschwungenen Hausfronten eine elliptisch geformte Grünanlage, die sich zur Holländerstraße und zur Straße Am Schäfersee öffnet und die gleichermaßen den Zugang zum Schäfersee-Park bildet. Die Grünanlage war bereits bei Baubeginn 1930 vorhanden und bestimmte das Entwurfskonzept des Architekten Fritz Beyer, der von der stadteigenen Heimstättengesellschaft Primus mbH mit dem Bauvorhaben betraut worden war. Auf dem kommunalen Gelände, das sich über die Straßen Am Schäfersee, Holländerstraße und Briener Straße erstreckt, entstand ein geschlossener Baukomplex mit begrüntem Innenhof

sowie östlich der Grünanlage auf L-förmigem Grundriss ein Randbau, dessen Form sich von dem Grundstückszuschnitt ableitet. Sie begleiten zur Straße Am Schäfersee den Uferverlauf und treten prägend in Verbindung mit der Parklandschaft des Schäfersees.

Fritz Beyer, der sonst mehr eine traditionelle, bodenständige Architektur vertrat, gestaltete hier die Fassade mit expressionistischen Elementen, wie spitzbogigen Durchfahrtstoren und spitzwinklig hervorstechenden Loggienbrüstungen. Ihr bewegter Wechsel mit den vertikalen Treppenhäusbändern verleiht den Fassaden, die zur Grünfläche gewandt sind, durch diese Gestaltung Dynamik und Ausdruckskraft.



Eckdaten

Gute Gründe für den Kauf einer Eigentumswohnung in diesem Objekt:

- ▶ sehr gute Lage im Herzen Berlin-Reinickendorfs
- ▶ zentral und dennoch bald ruhig gelegen
- ▶ sehr gute Infrastruktur
- ▶ hoher Wohnwert zu noch günstigem Kaufpreis
- ▶ denkmalgeschützter Altbau mit Charme
- ▶ hohes Wertsteigerungspotenzial

Mietgarantie

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

Anschrift:

Am Schäfersee 39–57, Brienzer Straße 42–52, Holländerstraße 11–16, 13407 Berlin-Reinickendorf

Objektart:

Eigentumswohnungen zur Kapitalanlage

Baujahr:

1930, 1951 Wiederaufbau

Heizungsart:

Öl/Gas

Wohnflächen:

ca. 48 – 120 m²

Zimmeranzahl:

2 – 4 Zimmer

monatl. Nebenkosten (ohne HK):

ca. 2,50 €/m², ca. 1,40 €/m² umlagefähig

Erwerbsnebenkosten:

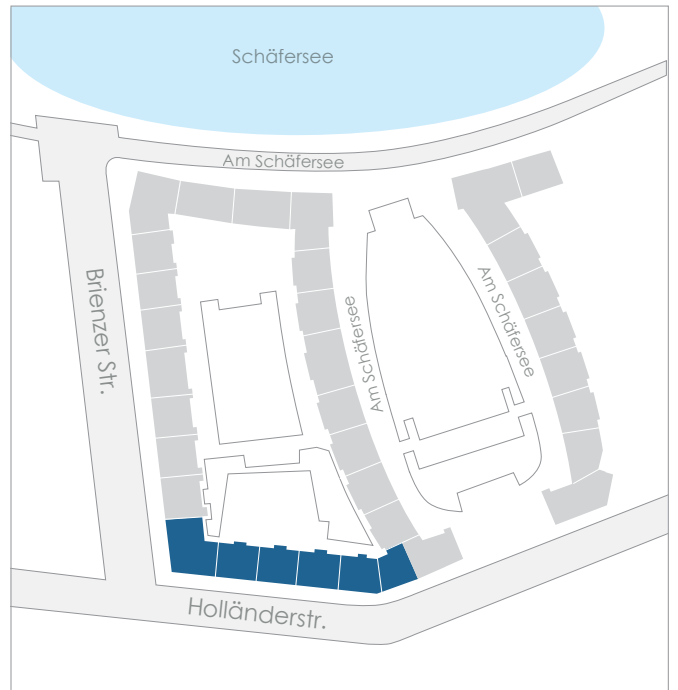
Grunderwerbst.: 6 %, Notar & Gericht: ca. 2 %

Provision:

keine Käuferprovision

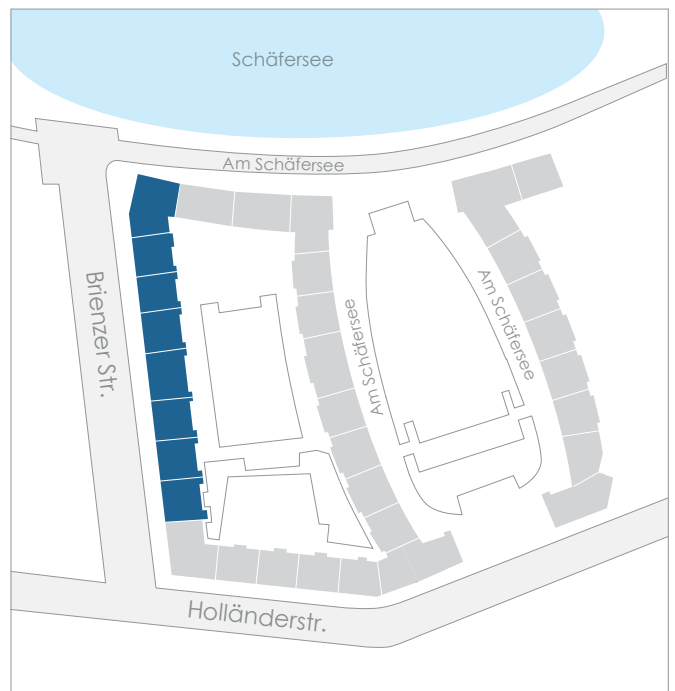
Holländerstraße

Impressionen und Gebäudeansichten in der Holländerstraße



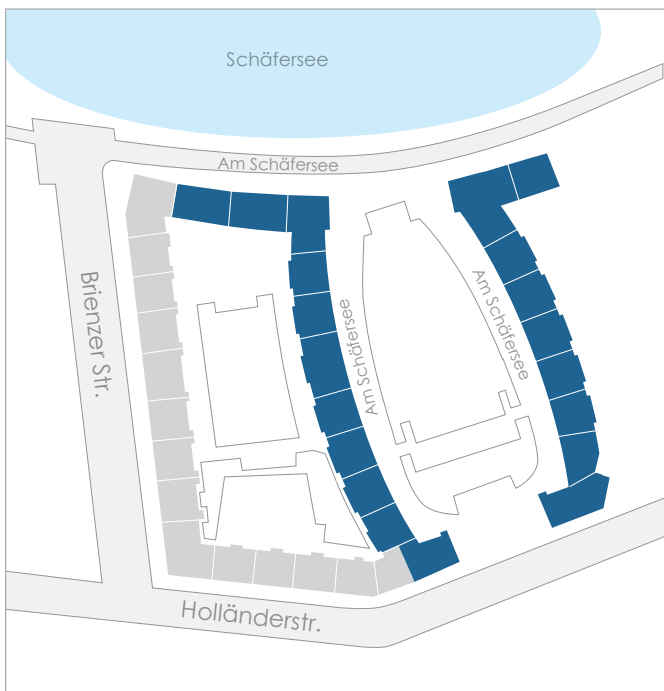
Brienzer Straße

Impressionen und Gebäudeansichten in der Brienzer Straße



Am Schäfersee

Impressionen und Gebäudeansichten in der Straße Am Schäfersee



Innenhof und Grünanlage

Impressionen des grünen Innenhofs mit Spielplatz und der Außenanlage



Hochparterre

Kein lästiges Treppensteigen – besonders nicht im hohen Alter

Ein Großteil der hier angebotenen Wohneinheiten befindet sich im Hochparterre. Hochparterren haben etwas Herrschaftliches, denn sie befinden sich nicht direkt auf Straßenhöhe, aber bieten doch jeden Komfort einer unten gelegenen Wohnung.

Nahe am Eingangsbereich und trotzdem mit Abstand, ist diese Lage begehrt, denn sie vereint zahlreiche Vorteile. Man muss keine langen Treppen in Kauf nehmen, kann Einkäufe

schnell und bequem in die Wohnung transportieren und hat zudem einen guten Abstand zum Geschehen außerhalb. Besonders Menschen im höheren Alter profitieren von dieser Wohnungslage. Daher suchen sie oftmals gezielt nach Hochparterre-Wohnungen.

Durch den aktuellen demografischen Wandel wird der Bedarf an Hochparterre-Wohnungen auch in Zukunft bestehen bleiben und voraussichtlich sogar steigen.

Gute Aussichten, aber keine Einsichten

Das Hochparterre bietet gute Aussichten auf den Garten oder die Straße. Gleichzeitig hat aber ein Außenstehender keine Einsichtsmöglichkeiten in die Wohnung wie etwa beim Erdgeschoss. Der erhöhte Bereich zeigt sich repräsentativ und ist mit vielen Annehm-

lichkeiten verbunden.

Die Wohnung ist gut und einfach zu erreichen. Manche Mieter bevorzugen das Hochparterre genau aus diesem Grund: Da die Wohnung nur etwas über der Umgebung liegt, ist sie bequem und leicht zu erreichen.



Wertsteigerung

Mit überschaubaren Kosten erzielen Sie eine enorme Wertsteigerung

Im Rahmen des Verkaufs der vermieteten Wohnungen des Projekts „Am Schäfersee“ wurde eine Wohnung in der Holländerstraße rundum renoviert und dient den Interessenten bei Besichtigungen als Musterwohnung. Die Wohnung dient darüber hinaus aber auch als

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

Folgende Planungs- und Renovierungsmaßnahmen sind in dem Beispiel enthalten:

- Auswahl an Handwerksunternehmen
- Aufstellung eines Renovierungskatalogs und Einholung von Angeboten
- 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. 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

Profitieren Sie 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

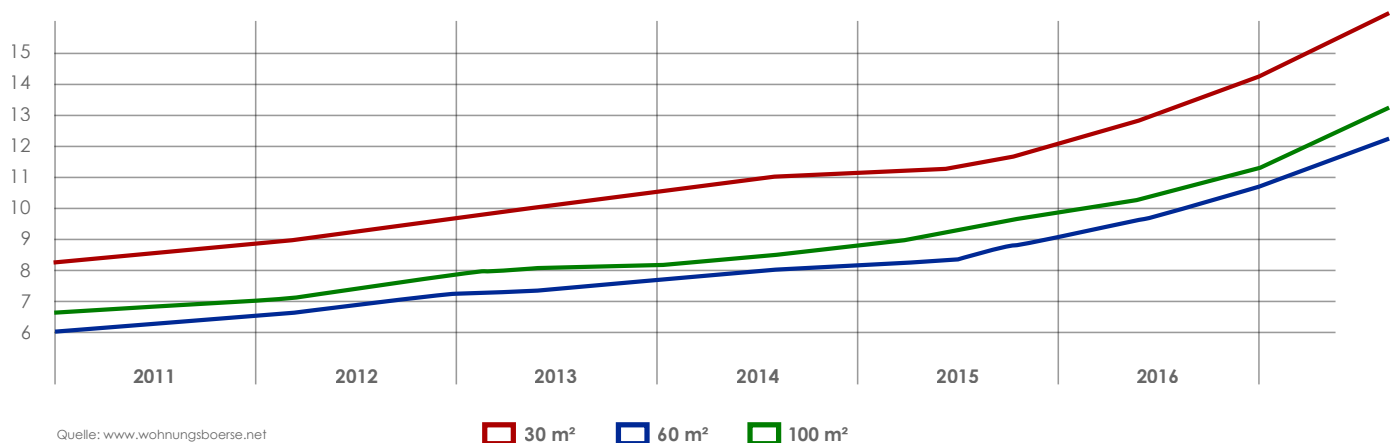
Die IST-Miete in den aktuell vermieteten Wohnungen des Projekts „Am Schäfersee“ liegt derzeit bei rund 6 €/m² (NKM). Die genauen, aktuellen Mieteinnahmen lassen wir Ihnen auf Anfrage gerne zukommen.

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.



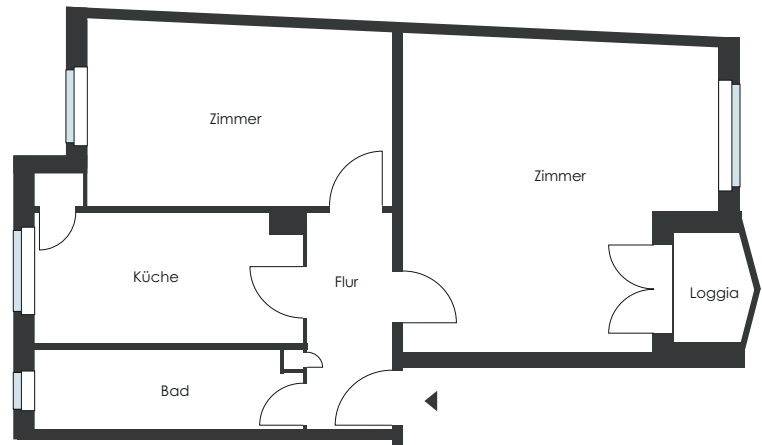
Grundrissbeispiele

WE 31

Am Schäfersee 51

HP · 2 Zimmer
ca. 64 m²

210.500 €

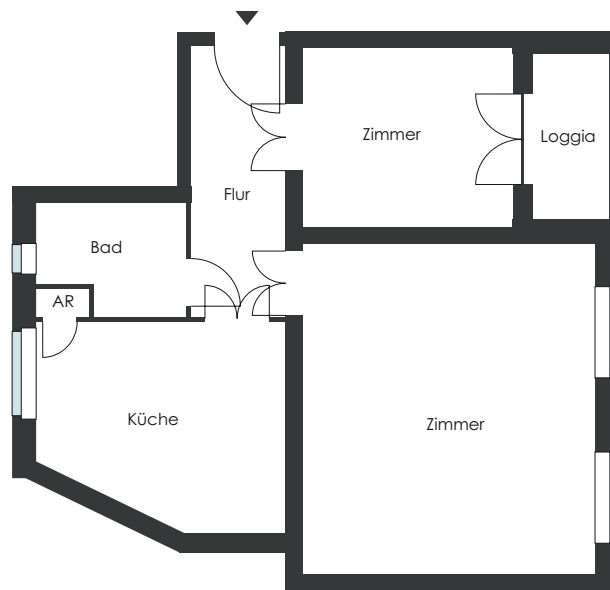


WE 3

Holländerstraße 11

1.OG · 2 Zimmer
ca. 51 m²

175.000 €



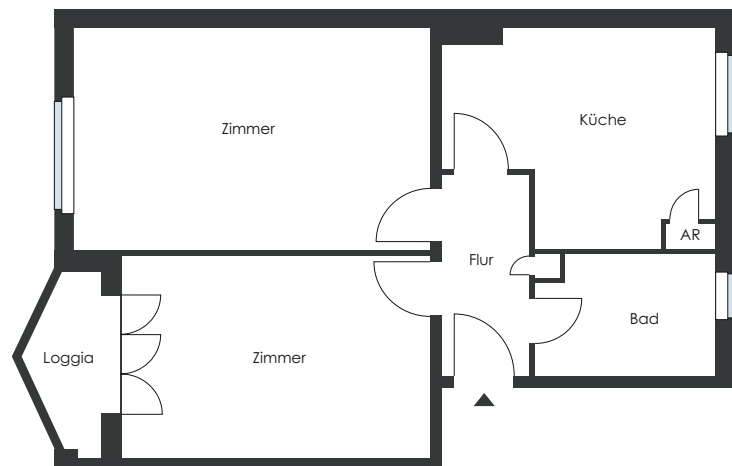
Grundrissbeispiele

WE149

Holländerstraße 12

2. OG · 2 Zimmer
ca. 63 m²

218.000 €

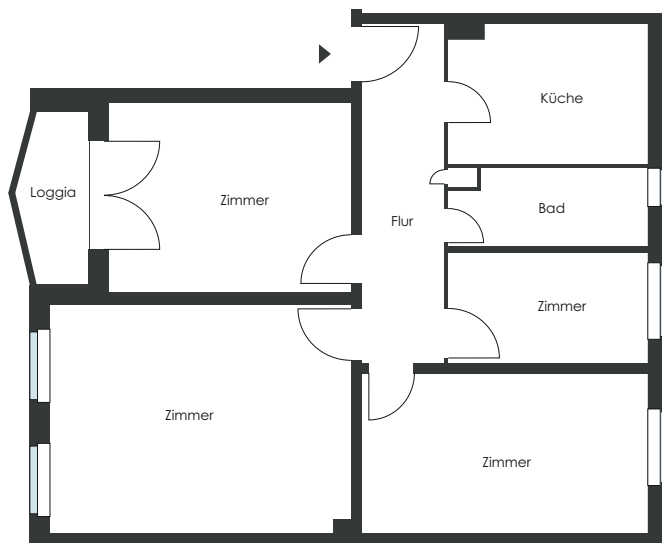


WE38

Am Schäfersee 53

HP · 4 Zimmer
ca. 83 m²

270.000 €



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
und Premium Partner von Immobilienscout24.



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:

Seite 5: Foto vom Schäfersee © 123rf.com

Seite 15: Foto vom Bad Fotolia_130526244 © fotolia.com

Seite 15: Foto von der Dusche shutterstock_151476278 © shutterstock.com