

# KOPPENSTRASSE 46

10243 BERLIN, FRIEDRICHSHAIN



 ZIEGERT

# KIEZLAGE

Friedrichshain ist ein zentraler Berliner Bezirk, der für seine lebendige Kulturszene, kreatives Flair und exzellente Gastronomie bekannt ist. Der Mix aus historischem Altbau und modernen Neubauten, zahlreiche Cafés, Bars und die Nähe zur Spree machen das Viertel besonders attraktiv. Der Volkspark Friedrichshain bietet Erholungsmöglichkeiten, während die East Side Gallery als kulturelles Wahrzeichen dient. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung ist der gesamte Bezirk gut vernetzt, sodass man in wenigen Minuten das Berliner Stadtzentrum erreicht.

Die vermietete Wohnung in der Koppenstraße 46 liegt im Herzen von Friedrichshain, in einer ruhigen Seitenstraße zwischen dem Frankfurter Tor und dem Strausberger Platz. Diese zentrale Lage bietet eine ideale Mischung aus urbanem Leben und Erholung.



## EAST SIDE GALLERY



Die East Side Gallery ist ein Symbol für Freiheit und Hoffnung. Dieses 1,3 Kilometer lange Reststück der Berliner Mauer, das nach der Wende von Künstlern aus aller Welt bemalt wurde, gilt als die längste Open-Air-Galerie der Welt. Rund um die East Side Gallery gibt es zahlreiche Aktivitäten, die Besucher genießen können. Von

entspannten Spaziergängen und Radtouren entlang der bunten Wandmalereien über Cafés und Restaurants in der Nähe bis hin zu kulturellen Veranstaltungen und Bootstouren auf der Spree – die Umgebung bietet ein vielfältiges Freizeitangebot.

## VOLKSPARK FRIEDRICHSHAIN



Der Volkspark Friedrichshain entstand 1840 als erster städtischer Park Berlins und zählt heute zu einer beliebten Grün-Oase in Friedrichshain. Zu den bekanntesten Sehenswürdigkeiten gehört der Märchenbrunnen. Der Volkspark Friedrichshain bietet nicht nur historische und kulturelle

Höhepunkte, sondern auch ruhige, landschaftlich gestaltete Bereiche. Entlang der Friedenstraße lädt eine großzügige Liegewiese zum Entspannen ein.



## DIE WOHNUNG

Entdecken Sie diese charmante 2-Zimmer-Wohnung, die bereits vermietet ist und somit eine hervorragende Investitionsmöglichkeit bietet!

Die Wohnung besticht durch einen nahezu symmetrischen Grundriss, der ein harmonisches Raumgefühl vermittelt. Die beiden Zimmer liegen einander gegenüber und sind durch das Bad und die Küche voneinander getrennt. Ein Laminatboden versteckt sich unter den zurzeit verlegten Teppichen in beiden Zimmern. Die Nord-West-Ausrichtung sowie die Lage Richtung Innenhof sorgt für angenehmes Licht ab Nachmittag und einen idyllischen Blick ins Grüne .

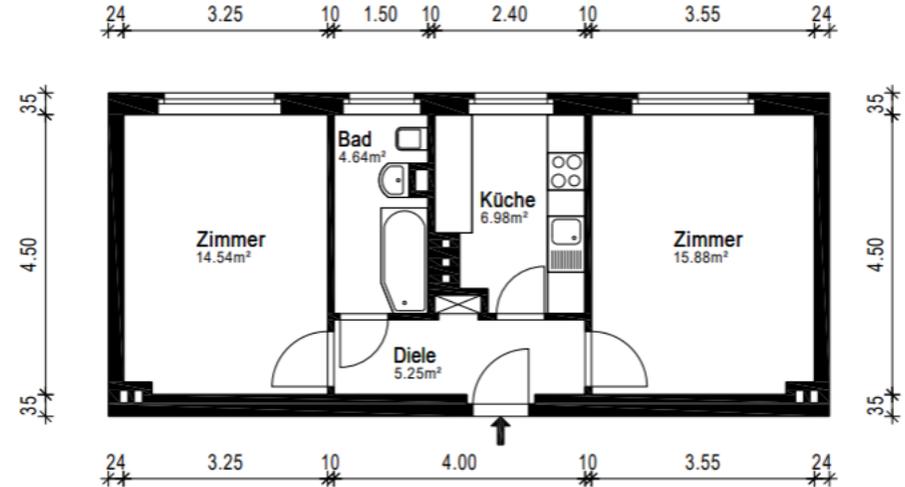


# WE 2

Erdgeschoss

2 Zimmer

47,67 m<sup>2</sup>





# HIGHLIGHTS

- ✓ Baujahr: 1956
- ✓ Letzte Sanierung des Hauses: 1996
- ✓ Lage: Hochparterre Mitte
- ✓ Wohnfläche: 47,67m<sup>2</sup>
- ✓ Vermietet
- ✓ Kellerabteil
- ✓ Bodenbelag Zimmer: Teppich (darunter Laminat)
- ✓ Bodenbelag Küche & Bad: Fliesen
- ✓ Nord-West Ausrichtung
- ✓ Energieträger: Fernwärme
- ✓ Energieeffizienzklasse C

Kaufpreis **199.900€**

Provision: 3,57% inkl. MwSt

# AGB der ZIEGERT GmbH für die Vermittlung bzw. den Nachweis von Immobilien

Unsere nachstehenden Geschäftsbedingungen werden zusammen mit der Exposé Beschreibung, Bestandteil der beidseitigen Vereinbarungen zwischen Auftraggeber und Makler.

## § 1 Vertraulichkeit

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. 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 ZIEGERT GmbH (nachfolgend 'Makler' genannt) die vertraglich vereinbarte Provision zu entrichten.

## § 2 Haftung

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. Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges und vorsätzliches Verhalten begrenzt, sofern die Pflichtverletzung nicht zu einer Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit führt. Bei leicht fahrlässiger Verletzung einer Pflicht, die wesentlich für die Erreichung des Vertragszwecks ist (Kardinalpflicht), ist die Haftung des Maklers der Höhe nach begrenzt auf den Schaden, der nach der Art des fraglichen Geschäfts vorhersehbar und typisch ist.

## § 3 Provisionspflicht

Der Provisionsanspruch entsteht, wenn aufgrund des Nachweises oder der Vermittlung des Maklers der Hauptvertrag wirksam zustande kommt. Der Provisionsanspruch ist in Höhe der im Exposé genannten Sätze ist mit Abschluss des Hauptvertrages fällig und innerhalb von 14 Tagen nach Rechnungslegung durch den Makler zu zahlen. 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. Unerhebliche Abweichungen sachlicher, wirtschaftlicher, finanzieller oder rechtlicher Art schaden nicht und begründen weiterhin den vereinbarten Provisionsanspruch. 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. 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. gesellschaftsrechtlichen Verhältnis steht, und dem Auftraggeber der Vertragsschluss durch die andere Partei im wirtschaftlichen Erfolg ähnlich zugutekommt wie ein eigener.

## § 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 (nachfolgend '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 Aufwendersatzes 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

Der Auftraggeber ist verpflichtet, den Makler bei Verhandlungen mit dem vom Makler nachgewiesenen Vertragspartner als ursächlich wirkenden Makler zu nennen. 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 vom Makler nachgewiesenen Vertragspartners abschließt. Der Makler hat Anspruch auf Anwesenheit bei Vertragsschluss. 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 hier für 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 hiervon nicht berührt werden. Soweit Bestimmungen nicht Vertragsbestandteil oder unwirksam sind, richtet sich der Inhalt des Vertrages nach den gesetzlichen Vorschriften.

# IMPRESSUM & KONTAKT

## **ZIEGERT GmbH**

Zimmerstraße 16, 10969 Berlin  
+49 30 220130 501  
hello@ziegert-immobilien.com  
ziegert-immobilien.de

## **Geschäftsführer:**

Kyrill Radev

## **Handelregister:**

Amtsgericht Charlottenburg, HR-Nr. HRB 121713 B  
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE266712081

Mitglied im ivd / Immobilienverband Deutschland  
Region Berlin-Brandenburg e.V.

## **Erlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung:**

Erteilt durch das Bezirksamt Charlottenburg –  
Wilmersdorf von Berlin am 26. Januar 2010.

## **Objekt**

Koppenstrasse 46, 10243 Berlin

## **Bildnachweis**

©ZIEGERT GmbH, ©AdobeStock

## **Haftungsausschluss**

Die im Exposé enthaltenen Informationen beruhen ausschließlich auf Angaben des Verkäufers. Wir übernehmen daher keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der im Exposé enthaltenen Informationen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir diese Informationen weder in tatsächlicher noch in rechtlicher Hinsicht überprüft haben und empfehlen insofern, gegebenenfalls Fachleute hinzuzuziehen bzw. Rechtsrat einzuholen. Das gilt auch für die Visualisierungen. Alle Flächen sind Circa-Angaben. Änderungen in der Baubeschreibung / Bauausführung, die nicht wertmindernd sind, bleiben dem Verkäufer vorbehalten. Bei Änderungen wird eine gleichwertige Ausführung bzw. Ersatz in gleichwertiger Qualität angestrebt. Irrtümer bleiben vorbehalten. Es gelten unsere All- gemeinen Geschäftsbedingungen.

EXKLUSIVVERTRIEB



Ansprechpartner

**Alina Lange**

+49 174 217 38 31

[alina.lange@ziegert-company.com](mailto:alina.lange@ziegert-company.com)

Stand der Broschüre: 30.10.2024