

SYBELSTRASSE 31

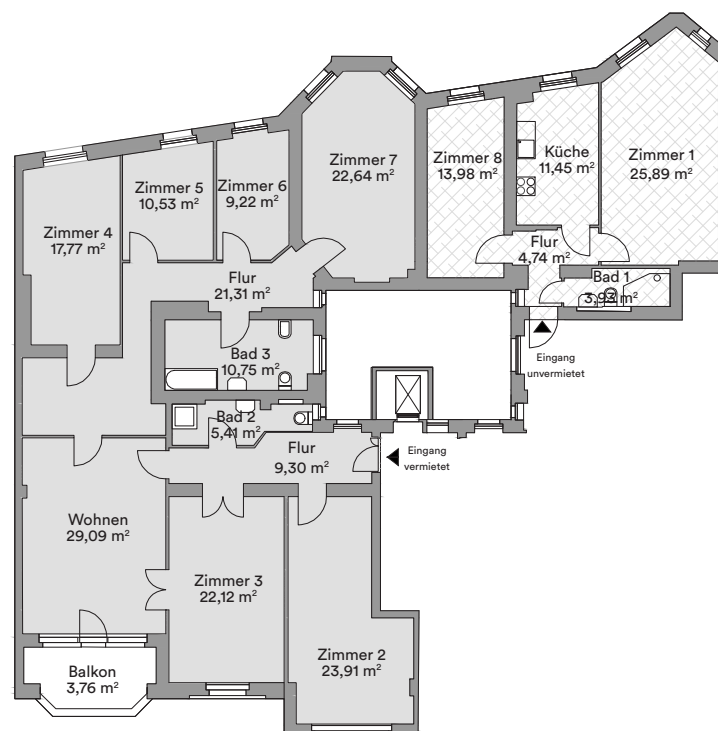
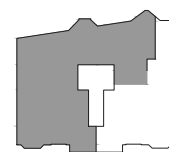
10997 Berlin | Charlottenburg-Wilmersdorf
WE 18 | 3. OG links & mitte

INFORMATIONEN ZUR WOHNUNG

Kaufpreis	1.548.540 €
Brutto-Rendite *	1,27 %
Netto-Rendite **	1,01 %
Größe ***	ca. 245,80 m ²
Aktuell vermietete Größe ***	ca. 186,00 m ²
Kaufpreis pro m ²	7.000 €
Nettokaltmiete pro Monat	1.734,26 €
Nettokaltmiete pro m ²	9,32 €
Miete nach	7,41 €
Mietspiegeltabelle 2021 ****	(5,54 € – 10,60 €)
Mietvertragsbeginn	11/2005
Letzte Mieterhöhung	09/2022
Anzahl Zimmer ***	8
Baujahr	ca. 1909
Erfasster Energieverbrauch	98,5 kWh / (m ² *a)
	Energieklasse C
Instandhaltungsrücklage	52.004,44 €
(Stand: 12/2023)	

BAUMASSNAHMEN (2017 & 2021 & 2022)

- malermäßige Instandsetzung Treppenhaus
- Verlegung von neuem Sisal
- Erneuerung der Briefkastenanlage
- Herstellung Fahrradraum
- Instandsetzung Hof mit Müllstandsflächen
- Neugestaltung Straßenfassade bis zum 1. OG
- malermäßige Instandsetzung der Straßen- und Lichthoffassade
- Abdichtung aller Hauseingangstüren und der Hoftür
- Erneuerung des Bodens im Innenhof
- Einbau einer Enthärtungsanlage



Es besteht ein Vorkaufsrecht des Mieters, im Falle eines Verkaufs der Wohnung, einen Kaufvertrag zu den gleichen Bedingungen abzuschließen; Voraussetzung für die Ausübung ist der Eintritt des Vorkaufsfalles (§§ 577,463 BGB); das Vorkaufsrecht kann innerhalb von zwei Monaten ausgeübt werden, beginnend mit der vollständigen und wahrheitsgemäßen Unterrichtung des Mieters über den Verkaufsfall und genauen Inhalte des Kaufvertrages.

Die Terrassen und Balkone sind zu 50 % in die Wohnflächen eingerechnet. *Brutto-Rendite (Jahresnettokaltmiete/Gesamterwerbskosten); Erwerbsnebenkosten: Grunderwerbssteuer 6,0 % sowie kalk. Notar- und Grundbuchkosten 2 % des Kaufpreises; **Netto-Rendite vor Steuern (Jahresmietüberschuss/Gesamterwerbskosten); der Jahresmietüberschuss setzt sich zusammen aus der Jahresnettokaltmiete abzüglich der nicht umlagefähigen Betriebskosten sowie abzüglich der Instandhaltungsrücklage; Erwerbsnebenkosten: Grunderwerbssteuer 6,0 % sowie kalk. Notar- und Grundbuchkosten 2 % des Kaufpreises; die Berechnungen stellt keine steuerliche Beratung dar und die Darstellung erhebt kein Anspruch auf Vollständig- und Richtigkeit. Die Flächen wurden anhand der gezeichneten Aufteilungsgrundrisse berechnet. Eventuelle Abweichungen zu den Flächenangaben in Altmietverträgen sind möglich.

*** Die Einheit ist aktuell mit 5,5 Zimmern und auf 186 m² vermietet; Sie erwerben diese Wohnung jedoch mit 8 Zimmern und 245,80 m². **** <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/index.shtml>

Stand: 08.02.2024

AGB

AGB DER ZIEGERT GMBH FÜR DIE VERMITTLUNG BZW. DEN NACHWEIS VON IMMOBILIEN.

Unsere nachstehenden Geschäftsbedingungen werden zusammen mit der Exposébeschreibung Bestandteil der beidseitigen Vereinbarungen zwischen Auftraggeber und Makler.

§ 1 Vertraulichkeit

- (1) Das vorliegende Exposé und die darin enthaltenen Informationen sind nur für den Empfänger bestimmt (nachfolgend „Auftraggeber“). Sie sind vertraulich zu behandeln und dürfen Dritten – auch Vollmachtgebern oder Dritte, die den Auftraggeber beauftragt haben – ohne vorherige Zustimmung nicht zugänglich gemacht werden.
- (2) Im Fall der unberechtigten Weitergabe dieses Exposés oder der Informationen aus dem Exposé an Dritte ist der Auftraggeber für den Fall des Vertragsschlusses durch den Dritten verpflichtet, der ZIEGERT GmbH (nachfolgend „Makler“ genannt) die vertraglich vereinbarte Provision zu entrichten.

§ 2 Haftung

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

- (1) Der Provisionsanspruch entsteht, wenn aufgrund des Nachweises oder der Vermittlung des Maklers der Hauptvertrag wirksam zustande kommt.
- (2) Der Provisionsanspruch ist in Höhe der im Exposé genannten Sätze ist 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.
- (3) Unerhebliche Abweichungen sachlicher, wirtschaftlicher, finanzieller oder rechtlicher Art schaden nicht und begründen weiterhin den vereinbarten Provisionsanspruch.
- (4) Weicht der tatsächlich geschlossene Hauptvertrag inhaltlich von dem Gegenstand des Exposés ab, wird aber mit ihm wirtschaftlich der gleiche Erfolg erzielt, bleibt der Anspruch auf die ursprüngliche Provision bestehen.
- (5) Der Provisionsanspruch ist auch dann entstanden und fällig, wenn der Verkauf mit einer anderen Partei zustande kommt, mit der der Auftraggeber in einem besonders engen persönlichen oder ausgeprägten wirtschaftlichen bzw. 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 nachfol-

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

§ 5 Vorkennntnis

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 Aufwendungsersatzes die in Erfüllung des Auftrages nutzlos gewordenen Aufwendungen zu ersetzen, die dem Makler dadurch entstanden sind, dass der Empfänger ihn nicht über die bestehende Vorkennntnis informiert hat.

§ 6 Vertragsschluss und Vertragsverhandlung

- (1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, den Makler bei Verhandlungen mit dem vom Makler nachgewiesenen Vertragspartner als ursächlich wirkenden Makler zu nennen.
- (2) Der Auftraggeber hat unverzüglich zur Kenntnis zu geben, wann und zu welchen Bedingungen er einen Vertrag über das Objekt oder über ein anderes Objekt des vom Makler nachgewiesenen Vertragspartners abschließt.
- (3) Der Makler hat Anspruch auf Anwesenheit bei Vertragsschluss.
- (4) Der Makler hat ebenfalls einen Anspruch auf Erteilung einer Abschrift des Hauptvertrages und der getroffenen Nebenvereinbarungen.

§ 7 Unverbindlichkeit der Angebote

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

§ 8 Doppeltätigkeit

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

§ 9 Keine weiteren Vereinbarungen

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

§ 10 Gerichtsstand

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

§ 11 Unwirksame Klauseln

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

EXKLUSIVVERTRIEB

ZIEGERT GmbH
Zimmerstraße 16
10969 Berlin
+49 30 220130 - 502
berlin@ziegert-company.com
www.ziegert-company.com

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:

Kyryll Radev

Handelsregister: 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

BILDNACHWEIS

Fotograf: © Ivo Gretener

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 Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Stand, Juli 2023