



ZIEGERT



# RINGBAHNSTRASSE 32 BERLIN-NEUKÖLLN

4 Zimmer + ca. 112 m<sup>2</sup> + Einbauküche + 3 Balkone



# KIEZLAGE

Die Ringbahnstraße in Neukölln liegt in einem der aufstrebenden und lebendigsten Teile Berlins. Neukölln ist ein Bezirk, der sich durch eine interessante Mischung aus urbanem Leben, kulturellen Angeboten und weitläufigen Grünflächen auszeichnet. Die Lage der Ringbahnstraße bietet viele Vorzüge, die sowohl das tägliche Leben angenehm machen als auch vielfältige Freizeitmöglichkeiten eröffnen.

Die Wohnung im Kiez bietet eine ideale Kombination aus städtischem Komfort und grüner Erholung. Die hervorragende Verkehrsanbindung, die vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, die reiche Kultur und die grünen Oasen machen sie zu einer begehrten Adresse. Die Umgebung bietet eine hohe Lebensqualität, die sowohl für Familien als auch für Einzelpersonen, junge Berufstätige und Senioren attraktiv ist..

# LOCATION IN NEUKÖLLN



## TEMPELHOFFER FELD

Das Tempelhofer Feld in Berlin ist nicht nur ein ehemaliges Flughafengelände, sondern auch ein einzigartiger öffentlicher Raum, der die Geschichte, Kultur und Gemeinschaft der Stadt auf beeindruckende Weise widerspiegelt. Mit einer Fläche von über 300 Hektar ist es eine der größten innerstädtischen Freiflächen der Welt und bietet den Berlinern sowie Besuchern eine außergewöhnliche Mischung aus Natur, Freizeitmöglichkeiten und historischem Erbe.



## BRITZER GARTEN

Der Britzer Garten in Berlin ist ein wahres Juwel unter den städtischen Grünflächen und bietet einen bezaubernden Rückzugsort inmitten des pulsierenden Lebens der Hauptstadt. Gelegen im Bezirk Neukölln, erstreckt sich dieser weitläufige Park über eine Fläche von etwa 90 Hektar und zieht jährlich zahlreiche Besucher an, die die harmonische Verbindung von Natur und gestalteter Landschaft genießen möchten.



## INTERNATIONALE KÜCHE

Ein Spaziergang durch Neukölln gleicht einer kulinarischen Weltreise. Hier findet man alles von traditioneller deutscher Küche bis hin zu exotischen Spezialitäten aus aller Welt. Entlang der Hauptstraßen und in den versteckten Seitenstraßen gibt es eine schier endlose Auswahl an Restaurants, Cafés und Bistros, die eine unglaubliche Vielfalt an Geschmacksrichtungen und Stilen anbieten.

# DIE WOHNUNG 1/3



## Schlafzimmer

Das Schlafzimmer ist ein ruhiger Rückzugsort. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und bieten einen schönen Blick auf die Umgebung. Originale Holzdielen verleihen dem Raum Wärme und Charakter. Es gibt genügend Platz für ein großes Doppelbett, einen Kleiderschrank und zusätzliche Möbel wie Nachttische oder eine Kommode.



## Wohnzimmer

Das Wohnzimmer ist das Herzstück der Wohnung und strahlt durch seine Helligkeit und Größe eine einladende Atmosphäre aus. Die hohen Decken sind mit kunstvollen Stuckverzierungen geschmückt, die dem Raum Eleganz verleihen. Große Doppelfenster sorgen für reichlich natürliches Licht.



## Badezimmer 1

Das moderne Master- Badezimmer ist nicht nur ein funktionaler Raum, sondern auch eine Oase der Entspannung und Erholung. Im Mittelpunkt steht eine elegante, freistehende Badewanne. Diese ist perfekt für lange, entspannende Bäder und setzt einen optischen Akzent. Alle Badezimmer der Wohnung sind mit großen Fenstern ausgestattet.

# DIE WOHNUNG 2/3



## Küche

Die Küche ist sehr modern und gut ausgestattet, ideal für Hobbyköche, die gerne kreative Gerichte zaubern. Mit genügend Arbeitsfläche und Stauraum bietet sie alles, was man für die Zubereitung köstlicher Mahlzeiten benötigt.



## Flur

Beim Betreten der Wohnung fällt zunächst der großzügige Eingangsbereich auf. Hohe Decken und ein geräumiger Flur leiten in die verschiedenen Räume.



## Badezimmer 2

Eine sehr moderne geräumige Dusche mit einer großen Glaswand vereint Funktionalität und Stil perfekt miteinander. Ein elegantes Waschbecken mit einer schlanken, minimalistischen Armatur ist ein Blickfang und verleiht dem zusätzlich Raum einen Hauch von Raffinesse.

# DIE WOHNUNG 3/3



## Gäste WC

Das Gäste-WC ist speziell für Besucher gedacht und soll funktional, aber auch stilvoll sein.



## Kinderzimmer/Arbeitszimmer

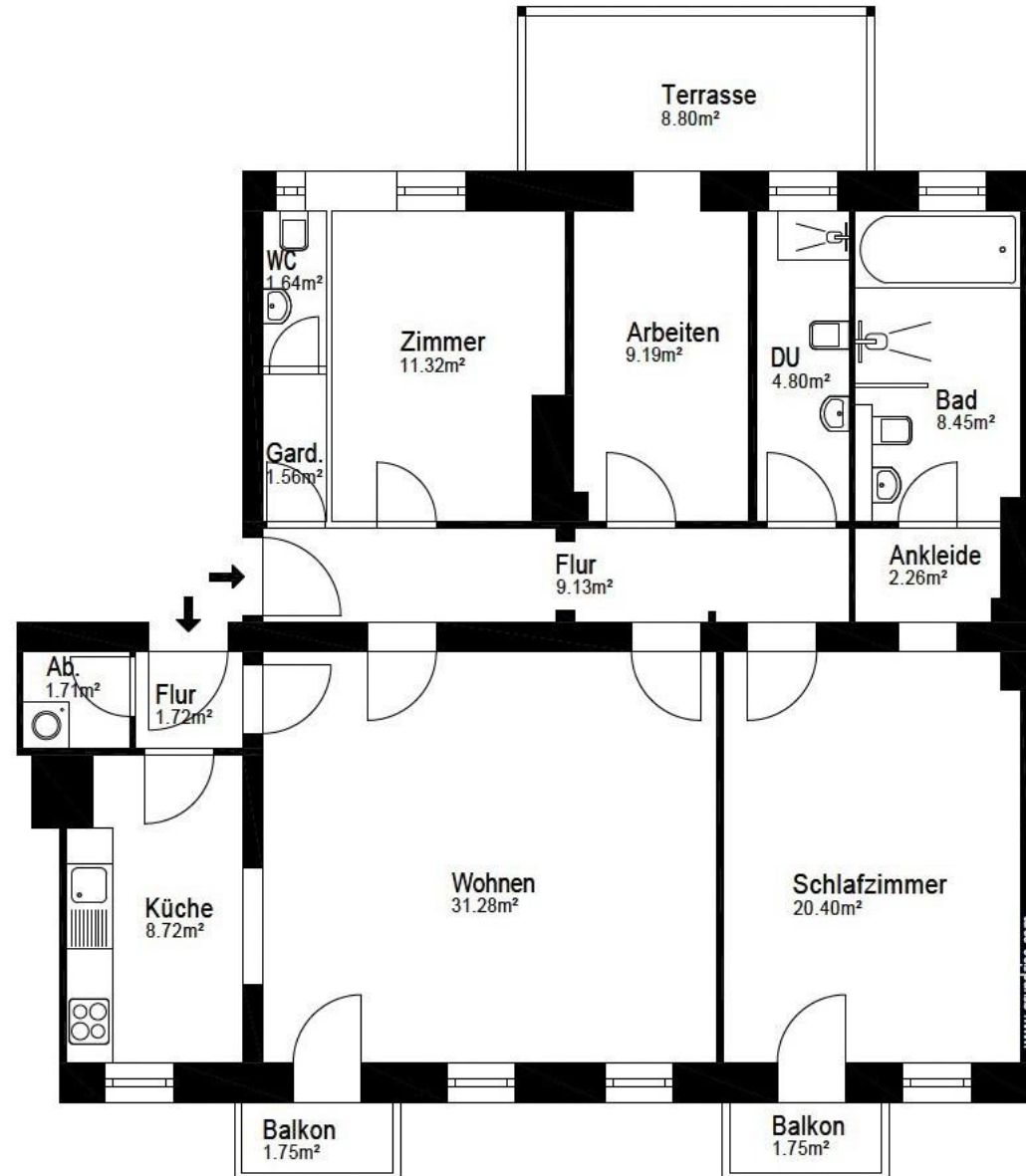
Ein Raum, der sowohl als Arbeitszimmer als auch als Kinderzimmer genutzt werden kann, bietet die Möglichkeit, den Raum den eigenen Bedürfnissen anzupassen. Ebenfalls die Nutzung als Gästezimmer ist möglich.



## Balkon

Die Kombination aus zwei kleinen Balkonen und einem großen Balkon bietet sowohl individuelle als auch gemeinschaftliche Erholungsflächen. Ein Balkon ist mehr als nur ein zusätzlicher Raum an der frischen Luft – er kann ein kleines Paradies inmitten des urbanen Trubels sein, ein Rückzugsort, der die Lebensqualität erheblich steigert.

# GRUNDRISS





# Die Wohnung

## Key Facts

- Baujahr ca. 1900
- 1. OG
- 4 Zimmer
- 112 m<sup>2</sup>
- 3 m Raumhöhe
- renoviert
- Aufzug
- neue Einbauküche
- Gäste-WC, Duschbad, Wannenbad
- Original-Holzdielen (aufgearbeitet)
- Fußbodenheizung in den Bädern
- 2x kleiner Balkon, 1x großer Balkon (8 m<sup>2</sup>)
- Nord-Süd-Ausrichtung

**KAUFPREIS: 730.000€**    **PROVISION: 3,57% inkl. MwSt.**



# 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

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 Untermehrnern 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 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 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 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 Makliervertrag 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.

## 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.

Die ZIEGERT GmbH ist berechtigt, sowohl vom Verkäufer als auch vom Käufer eine Provision zu erhalten. Die jeweilige Provisionshöhe ist identisch. Vom notariellen Kaufpreis werden 3,57 %

Courtage inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer berechnet. Die vom Käufer zu zahlende Provision ist

nach notariellem Vertragsabschluss in einer Summe zu entrichten und ist nicht im Kaufpreis

enthalten. Stand: 14.06.2023

Exklusivvertrieb:



**ZIEGERT**

Zimmerstraße 16 | 10969 Berlin

Ihr Makler:

Nina Rothe

+49 178 2446 075

[nina.rothe@ziegert-company.com](mailto:nina.rothe@ziegert-company.com)

Entdecken Sie weitere interessante Immobilienangebote  
auf unserer ZIEGERT Listing-Plattform:

[www.everestate.de](http://www.everestate.de)



Fotonaachweise:

Objektaufnahmen: Christian Rudat | weitere Bilder: © AdobeStock

Broschüre: Juni 2023