

# EXPOSÉ

## AtelierHäuser im Tabakquartier

Am Tabakquartier 50, Loft 11

28197, Bremen

### MODERN UND HELL:

Die offene Bauweise der AtelierHäuser beschert Wohlfühlen in seiner höchsten Form.

### PLACE TO BE

Auf einer Fläche von ca. 222,52 m<sup>2</sup> hat Ihr Unternehmen ausreichend Platz.

### ATTRAKTIV:

Die AtelierHäuser befinden sich im pulsierenden Tabakquartier



## »»» EIN HAUS FÜR BESONDERE MENSCHEN!

*Diese Immobilie ist kein nullachtfünfzehn Immobilie und für Visionäre gebaut, die Individualität und Exklusivität suchen und diese tagtäglich leben wollen.*





## BURAK DILEK

Liebe(r) Leser(in),

Herzlich willkommen bei Dilek Immobilien, Ihrem kompetenten Partner für fachkundige, seriöse und engagierte Immobilienvermittlung. Mein Name ist Burak Dilek, Gründer und Geschäftsführer von Dilek Immobilien GmbH, und ich freue mich, Sie auf unserer Seite begrüßen zu dürfen. Seit vielen Jahren bin ich erfolgreich in der Immobilienbranche tätig und lege großen Wert auf einen partnerschaftlichen Ansatz bei der Vermittlung von Immobilien. Die Zufriedenheit unserer Kunden steht dabei stets im Mittelpunkt.

**Immobilienmakler mit WOW-FAKTOR!**

**Dieses Exposé bietet Ihnen Einblicke in eine Marktstudie, die wir mit Privat-Verkäufern durchgeführt haben. Zusätzlich werden Sie lesen, wie Sie sich in Zukunft aufstellen müssen und durch reale Makler-Fallstudien erkennen, was möglich ist.**

Seien Sie gespannt!  
Ich wünsche Ihnen gute Erkenntnisse beim Lesen.

Beste Grüße  
Burak Dilek





## >>> DIE ECKDATEN DER IMMOBILIE:

- ✓ Bürofläche
- ✓ Baujahr 2023
- ✓ 3 Etagen
- ✓ Keller
- ✓ Optional: TG-Stellplatz
- ✓ ca. 222,52 m<sup>2</sup> Gesamtfläche
- ✓ Terrasse
- ✓ Balkon
- ✓ Garten
- ✓ Neuwertig
- ✓ Böden: Parkett

## >>> VERLIEBT IN NEBENKOSTEN:

Nebenkosten sind ein wesentlicher Faktor bei der Berechnung der Gesamtkosten und aus diesem Grund sind Sie bei dieser Immobilie auf der sicheren Seite.

Das Hausgeld beträgt 248,00 €.





*Einzigartig, ästhetisch und stilvoll im großartigem  
Tabakquartier - Woltmershausen*





## >>> DER WOW-EFFEKT!

Die AtelierHäuser verbinden die Ästhetik eines traditionellen Industriebaus mit einer zeitgemäßen Innenarchitektur und der neuesten technischen Ausstattung - umgeben von der pulsierenden Atmosphäre des Tabakquartiers in Woltmershausen.



**Kaufpreis: 559.000 € \***

*Käuferprovisionsfrei \**

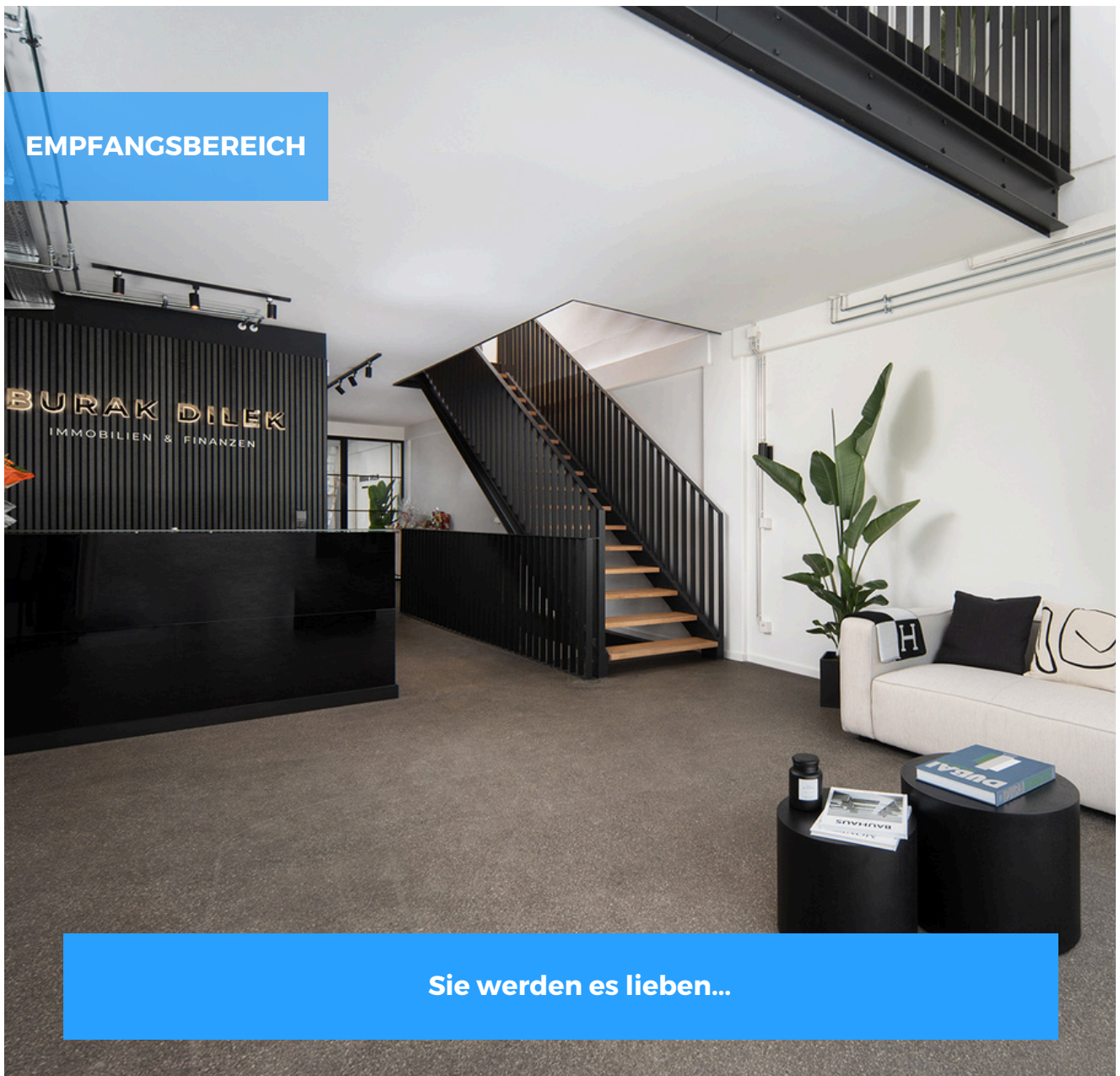
*zzgl. Kaufnebenkosten \**

Hier entstehen bis Sommer/Herbst 2023 in einem ehemaligen Tabaklager 30 repräsentative Büroloft Häuser mit jeweils circa 230 m<sup>2</sup> zum Kauf. Im Inneren erwarten Sie offene Galerien, etagenübergreifende Büroräume sowie eine hochwertige und moderne Ausstattung vom Echtholzparkett bis zum schnellsten Internet Bremens: Die AtelierHäuser sind der Ort für eine individuelle und kreative Arbeitskultur auf einem neuen Niveau.





## >>> VISUALISIERUNGEN





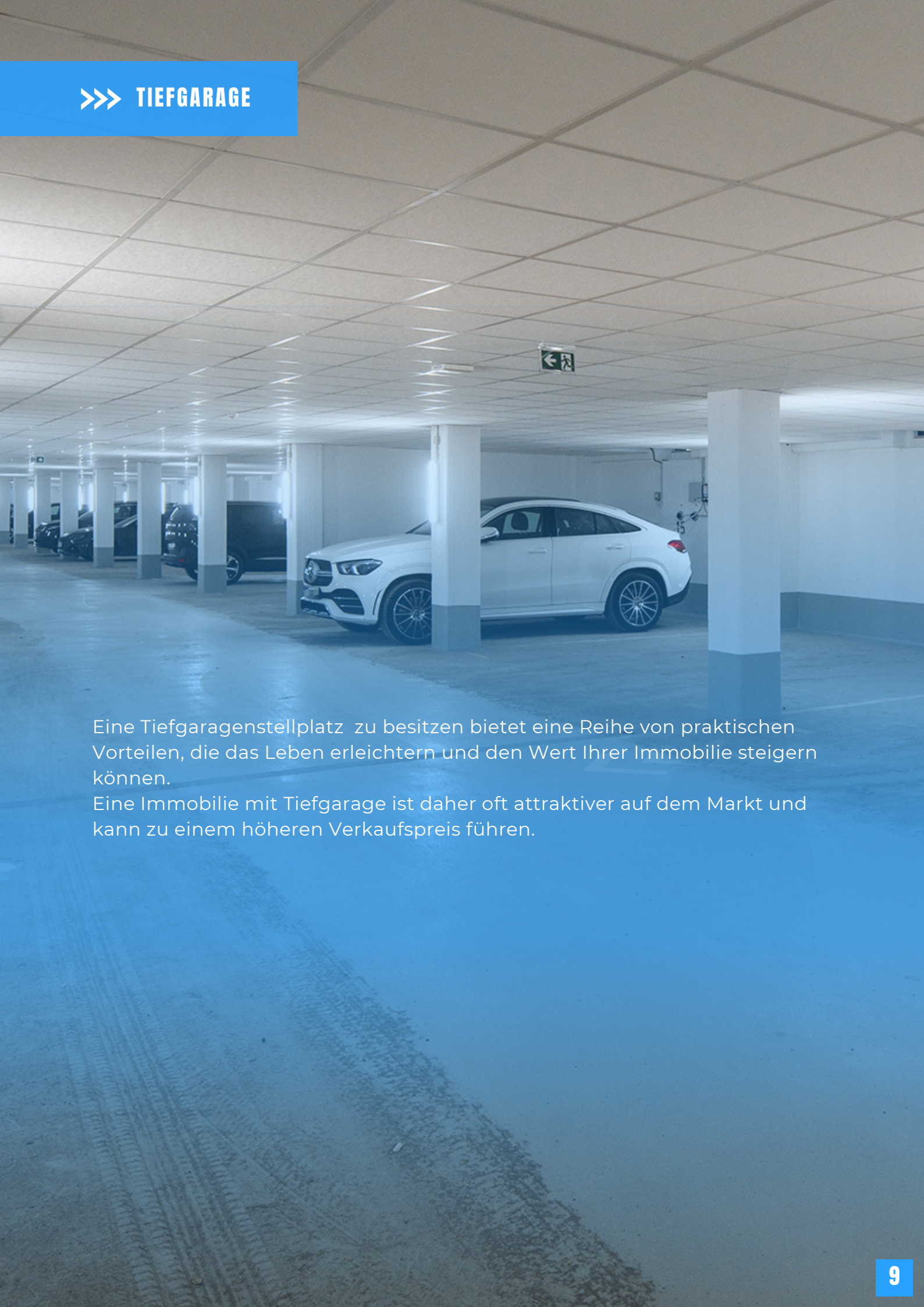
## IMPRESSIENEN



## KONFERENZRAUM







Eine Tiefgaragenstellplatz zu besitzen bietet eine Reihe von praktischen Vorteilen, die das Leben erleichtern und den Wert Ihrer Immobilie steigern können.

Eine Immobilie mit Tiefgarage ist daher oft attraktiver auf dem Markt und kann zu einem höheren Verkaufspreis führen.



## >>> FLÄCHENBERECHNUNG

### MF/G-1 Exklusive Fläche

Gesamt: 222,30m<sup>2</sup>

### MF/G-2 Anteil gemeinschaftliche Fläche

Gesamt: 0,22 m<sup>2</sup>

### MF/G Mietfläche

Gesamt: 222,52 m<sup>2</sup>

*Mietfläche Gesamt: 222,52 m<sup>2</sup>*

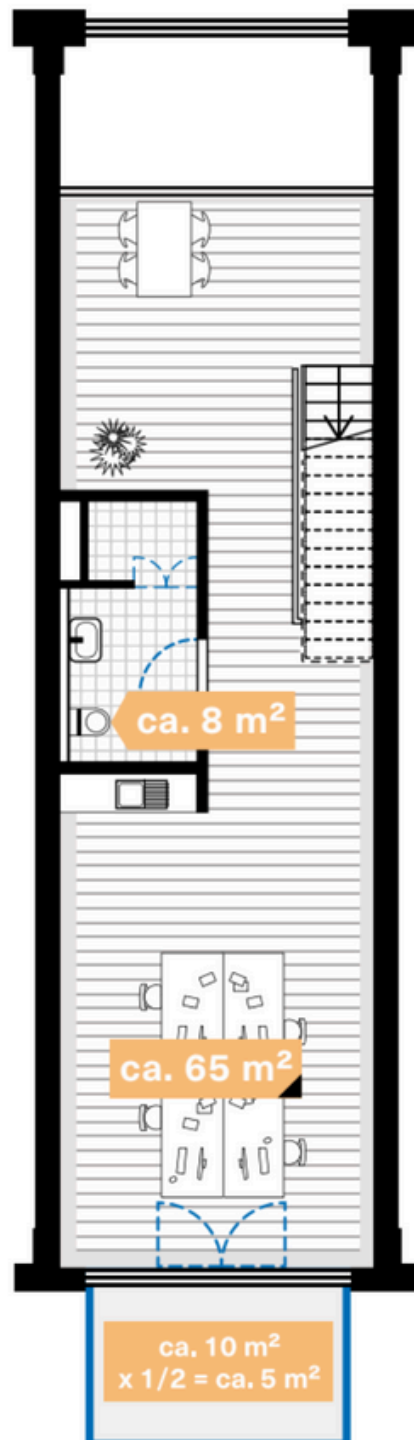


>>> GRUNDRISS UNTERGESCHOSS &  
ERDGESCHOSS



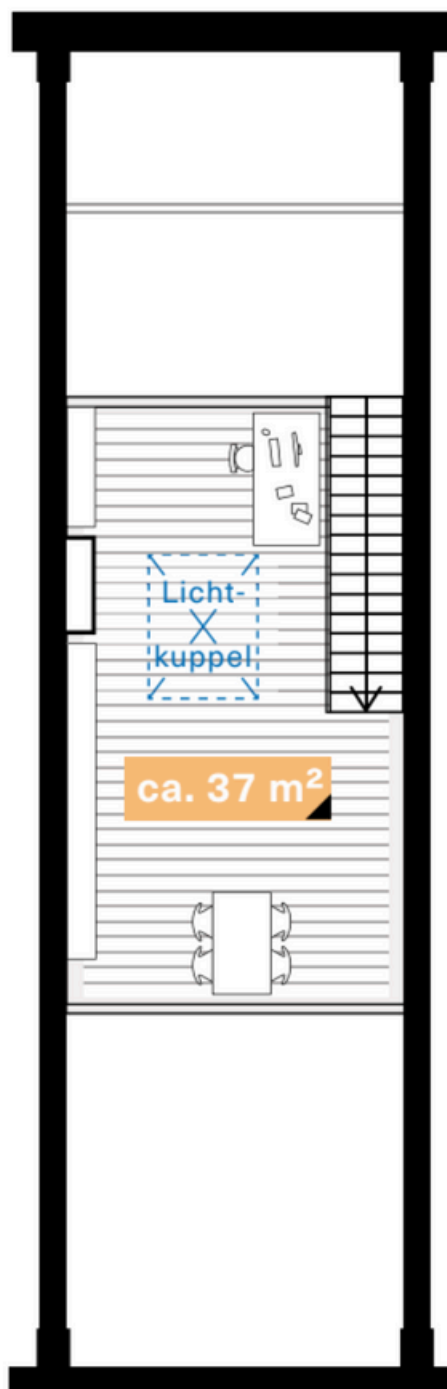


1. OG





2. OG





*"In diese Immobilie ziehen Sie ein und können sich direkt wohlfühlen."*

## ➤➤➤ AUSSTATTUNG

- ✓ Atelierhaus
- ✓ Erstbezug
- ✓ Baujahr 2023
- ✓ Einbauküche
- ✓ gewerbliche Nutzung
- ✓ Stahlbetonskelettbau
- ✓ Vollunterkellerung
- ✓ Satteldach gedämmt
- ✓ Terrasse im EG
- ✓ Balkon im 1. OG (Süd-West)
- ✓ Garten
- ✓ Abstellraum
- ✓ Zwei Badezimmer
- ✓ Gussasphalt EG
- ✓ Trittschalldämmung
- ✓ Echtholzparkett
- ✓ Fernwärme
- ✓ Bodentiefe Fensterelemente
- ✓ Bremens schnellstes Internet (bis zu 10 Gbit/s möglich)
- ✓ E-Lade-Vorrüstungen
- ✓ U.V.M!





## »»» DIE LAGE

Die Atelierhäuser Am Tabakquartier 50 in Woltmershausen sind Teil des inspirierenden Bremer Standorts für zeitgemäßes Leben und Arbeiten. Das Quartier punktet durch historische, zum Teil denkmalgeschützte Architektur in Kombination mit modernem Design, eine zukunftsfähige technische Ausstattung und innovative Mobilitäts- und Energiekonzepte.

Nicht zuletzt überzeugt das Tabakquartier durch kurze Wege und gastronomische Angebote für jeden Tag: ob Streetfood in der Foodbox, italienische und alpenländische Küche im JUSTUS oder kleine Snacks beim Bäcker Müller & Egerer oder in der Manufaktur Edel & Süß. In den nahegelegenen Geschäften finden Sie auch sonst alles für den täglichen Bedarf.

Nach der Arbeit geht es ins "Lifestyle and Sport"-Studio von EASYFITNESS in der FABRIK, in der Boulderhalle von der Boulder Base Bremen, in den Fitnesspark Sportwelt oder zu einer kleinen Laufrunde durch das Quartier bis zur nahen Weser. Entspannung vom Arbeitstag versprechen zukünftig auch die vielen Parkanlagen, Dachterrassen und der Highline-Garten - die Kleinen fühlen sich auf liebevoll gestalteten Spielplätzen oder in der Kita richtig wohl. Einen kulturellen Tagesabschluss bietet ein Besuch im Boulevardtheater Bremen, bei den Bremer Philharmonikern oder in der Eventlocation Heizwerk. Ihre Geschäftspartner kommen danach einfach im urbanen Lifestyle-Hotel unique by ATLANTIC Hotels unter.

Hin und weg geht es übrigens ganz leicht dank der Nähe zur Bremer Innenstadt, der vielen Fahrradwege und Parkplätze sowie einer guten ÖPNV-Anbindung (Linie 24 und 63 über Hauptbahnhof und Bahnhof Neustadt). Willkommen im Quartier der Zukunft!







## ➤➤ IMPRESSUM-ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

Dilek Immobilien GmbH

Am Tabakquartier 50 Loft 15 | 28197 Bremen

Zuständige Aufsichtsbehörde

Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen, Abteilung 5 Gewerbe- und Marktangelegenheiten,  
Stresemannstr. 48, 28207 Bremen | Telefon: 0421 – 361-8808|

Geschäftsführer: Burak Dilek

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch das Ordnungsamt der freien Hansestadt  
Bremen

Tel. 0421 - 89816633 | Mobil. 0175 - 8972353

E-Mail: info@dilek-immobilien.de

### 1. Vorbemerkungen

Die oben genannte Firma (nachstehend „Makler“ genannt) ist als Unternehmer im Sinne von § 14 Bürgerlichem Gesetzbuch (nachfolgend „BGB“ genannt) in der Eigenschaft als Immobilienmakler im Sinne der §§ 652 ff. BGB gegen Entgelt (Provision) tätig. Die Firma versichert, über die gesetzlich erforderlichen Voraussetzungen zum Führen eines Maklerbüros zu verfügen. Diese AGB sind Gegenstand eines mündlichen oder schriftlichen Maklervertrages.

### 2. Geltungsbereich

Die nachstehenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für alle Verträge und Rechtsgeschäfte zwischen dem Makler und dem Kunden. Kunde im Sinne dieses Vertrages kann sowohl der Verkäufer einer Immobilie als auch der Käufer sein.

Ist von einem Hauptvertrag die Rede, dann ist damit ein Kaufvertrag gemeint. Soweit einzelvertragliche Regelungen bestehen, welche von den Bestimmungen dieser abweichen oder ihnen widersprechen, gehen die einzelvertraglichen Regelungen vor.

### 3. Zustandekommen des Maklervertrages

Für das Zustandekommen des Maklervertrages ist die Schriftform nicht erforderlich. Der Maklervertrag kann rechtswirksam auch dadurch zustande kommen, dass der Makler ein Kaufobjekt offeriert (z. B. Internet, Zeitung, Aushang), dabei als Makler zu erkennen ist, seinen Provisionsanspruch im Falle des Erfolges beziffert und ein Interessent sich an ihn wendet um Leistungen von ihm abzurufen

(z. B. Exposé). Gemäß § 656a BGB bedarf „ein Maklervertrag, der den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus oder die Vermittlung eines solchen Vertrags zum Gegenstand hat, (...) der Textform“. Ausreichend ist eine Vereinbarung z. B. über E-Mail.

### 4. Gegenseitige Verpflichtung

Die Parteien sind bemüht, nach bestem Wissen und Gewissen den anderen Vertragspartner bei der Erbringung seiner Verpflichtung durch Überlassen von Informationen, Auskünften oder Erfahrungen bestmöglich zu unterstützen, um somit beiden Parteien einen reibungslosen und effizienten Arbeitsablauf zu ermöglichen.

### 5. Vorkenntnis

Der Kunde erkennt das Angebot des Maklers als ursächlich für den Abschluss des Hauptvertrages an. Ist das angebotene Objekt bereits bekannt, so ist der Kunde verpflichtet, unverzüglich, spätestens innerhalb von drei Werktagen, unter Angabe der Quelle zu widersprechen. Hierzu genügt ein Schreiben oder E-Mail an den Makler.



## >>> ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

### 6. Verbot der Weitergabe von Informationen

Sämtliche Informationen, die der Kunde vom Makler erhält, sind nur und einzig und allein für ihn bestimmt. Es ist ihm deshalb ausdrücklich untersagt, jedwede Information ohne schriftliche Zustimmung des Maklers an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt ein Dritter, dem er die Informationen weitergegeben hat, einen Hauptvertrag mit dem Auftraggeber des Maklers ab, so ist der Kunde verpflichtet, gegenüber dem Makler Schadensersatz in Höhe der vereinbarten Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu leisten.

### 7. Doppeltätigkeit des Maklers

Im Falle dessen, dass es sich um einen zu vermittelnden Kaufvertrag handelt, darf der Makler sowohl für den Verkäufer als auf Käufer provisionspflichtig tätig werden.

Im Falle eines zu vermittelnden Mietvertrages darf der Makler nur entweder für den Vermieter oder nur für den Mieter provisionspflichtig tätig sein.

### 8. Maklerprovision

Es gilt der im Inserat oder Exposé genannte Provisionssatz.

Bei Kaufobjekten in NRW 3,57 % des notariellen Verkaufspreises inkl. MwSt. vom Käufer und 3,57 % des notariellen Verkaufspreises inkl. MwSt. vom Verkäufer. Der Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund des Nachweises oder der Vermittlung des Maklers ein rechtswirksamer Kaufvertrag zustande kommt. Damit der Makler für den Käufer und Verkäufer tätig werden kann, muss der Käufer entsprechend § 656a BGB (Textformerfordernis) die Beauftragung des Maklers bestätigen.

### 9. Provisionsanspruch bei nachträglicher Aufhebung des Hauptvertrages

Der Provisionsanspruch des Maklers entfällt nicht, wenn der nachgewiesene oder vermittelte Hauptvertrag nachträglich aufgehoben oder rückgängig gemacht oder einvernehmlich aufgehoben wird.

### 10. Haftung, Haftungsbegrenzung

Der Makler hat die an den Kunden weitergegebenen Angaben auf Plausibilität und Richtigkeit geprüft. Für die Richtigkeit der Angaben übernimmt der Makler jedoch keine Haftung. Die Haftung des Maklers ist auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt.

### 11. Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieser AGB oder des Maklervertrages nichtig oder unwirksam sein, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Die jeweils nichtige oder unwirksame Bestimmung soll durch die ersetzt werden, die dem ursprünglich gewollten und den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt.

### 12. Gerichtsstand

Gerichtsstand ist der Geschäftssitz des Maklers. Dem Makler bleibt das Recht unberührt den Gerichtsstand des Kunden zu wählen.

Alle Objektfotos in diesem Exposé wurden von Tobias Mittmann © Tobias Mittmann fotografiert. Objektfotos sind urheberrechtlich geschützt. Bilder zur Lage des Standorts und der Immobilie: Google © Max Musterfotograf fotografiert. Objektfotos sind urheberrechtlich geschützt. Bilder zur Lage des Standorts und der Immobilie: Google Inc./ Google MapsInc./ Google Maps







## WIDERRUFSBELEHRUNG

### Widerrufsbelehrung

#### Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z. B. Brief oder E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246 § 2 in Verbindung mit § 1 Absatz 1 und 2 EGBGB sowie unserer Pflichten gemäß § 312g Absatz 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit Artikel 246 § 3 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an:

Dilek Immobilien  
Am Tabakquartier 50 Loft 15 | 28197 Bremen

Tel. 0421 - 89816633 | Mobil. 0175 - 8972353  
E-Mail: info@dilek-immobilien.de

#### Folgen des Widerrufs

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z. B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung sowie Nutzungen (z. B. Gebrauchsvorteile) nicht oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren beziehungsweise herausgeben, müssen Sie uns insoweit Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

#### Besondere Hinweise

Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

Ende der Widerrufsbelehrung

.....  
.....

#### Vorlage zum Widerruf:

-----

#### Widerruf des Maklervertrages

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit widerrufe ich innerhalb der gesetzlichen Frist den oben genannten mit Ihnen abgeschlossenen Vertrag.

Ort, Datum: .....

.....

(Unterschrift aller Vertragspartner)





# IMMOBILIENVERKAUF GEHÖRT IN DIE HÄNDE EINES EXPERTEN!

*"Jede Immobilie ist einzigartig und für uns stehen Verkäufer und Käufer im Mittelpunkt der Interessen. Wir stehen Ihnen als Berater beim Kauf bzw. Verkauf vermittelnd und fair zur Seite. Durch unsere langjährige Erfahrung in der Vermittlung von Immobilien sind wir uns unserer Verantwortung Ihnen gegenüber bewusst und leben diese jeden Tag."*



# IHR ANSPRECHPARTNER



Am Tabakquartier 50 Loft 15,  
28197 Bremen

Mobil: 0175 8972353  
[www.dilek-immobilien.de](http://www.dilek-immobilien.de)