

# Exposé

Neubau - Penthouse - Wohnung mit  
Luft-Wärmepumpe und Ladesäule  
12587 Berlin- Friedrichshagen  
Müggelseedamm 174



**Berlin** ist die wohl angesagteste Stadt in Europa und setzt internationale Trends. Ob Szene oder Sightseeing, Mode oder Musik, Gastronomie oder Galerien – hier gibt es rund um die Uhr Neues zu erleben.

Das aufregende Nachtleben, die attraktiven Shopping-Möglichkeiten, Hotspot für Medien, Wissenschaft und Wirtschaft, die einzigartige Geschichte, aber auch die vielen Wasser- und Grünflächen ziehen jedes Jahr mehr Gäste und neue Bewohner aus dem In- und Ausland an.



Ansprechpartner: Uwe Heinrich

HRB 167048b  
AG Charlottenburg

Lindenstr. 32  
D- 12555 Berlin  
Tel.: 030-715 32 619  
Mobil: 0163-7343 278  
info@koepenicker-immobilien.de



**Berlin**

Friedrichshagen

Willkommen in Berlin Friedrichshagen,

im 19. Jahrhundert war Friedrichshagen ein beliebtes Ausflugsziel und entwickelte sich nach und nach zur Villenkolonie. Der Friedrichshagener Dichterkreis wurde dort aufgrund der Ruhe und Naturnähe gegründet. Nicht nur Dichter, auch Künstler wohnten und wohnen hier: jeden Sommer werden die Ateliers geöffnet, es gibt zudem viele Galerien.

Eine Besonderheit ist der Spreetunnel aus den 1920er Jahren, der es ermöglicht, die Spree von Friedrichshagen nach Köpenick zu unterqueren.

Das Berliner Bürgerbräu in unmittelbarer Nähe war bis zur Schließung im Jahr 2010 die älteste Brauerei Berlins. Ein Teil des Brauereigebäudes wurde mittlerweile in ein Museum umgewandelt, die dem die historische Bierherstellung erlebbar wird.

Der Mittelpunkt des Ortsteils ist zweifelsohne die Bölschestraße, eine Flaniermeile mit repräsentativen Häusern aus zwei Jahrhunderten. Benannt wurde sie nach dem Schriftsteller Wilhelm Bölsche, der dem Friedrichshagener Dichterkreis angehörte. Durch die - wenn auch teils überformten - historischen Gebäude, von denen über hundert unter Denkmalschutz stehen, wird Friedrichshagen zum Flächendenkmal. \*.



Die Hektik einer Großstadt weckt in vielen Menschen den Wunsch nach einem Rückzugsort. Dreiviertel des Bezirks bestehen aus Gewässern, wie natürlich dem großen Müggelsee, der Spree, Wäldern und Grünflächen. Auch etwas abseits des turbulenten Zentrums von Berlin gibt es ein vielfältiges Angebot an Shoppingmöglichkeiten, Veranstaltungen und Freizeitaktivitäten.

Auch deshalb gehört Köpenick-Friedrichshagen zu den attraktivsten Berliner Wohnbezirken. Nicht weit entfernt, im Shopping-Center Forum Köpenick, des weiteren in zahlreichen Fachgeschäften, gibt es eine breite Palette an Mode, Einrichtung, Elektronik, Dienstleistungen, Gastronomie und Gaumenfreuden natürlich auch in Bioqualität und International.

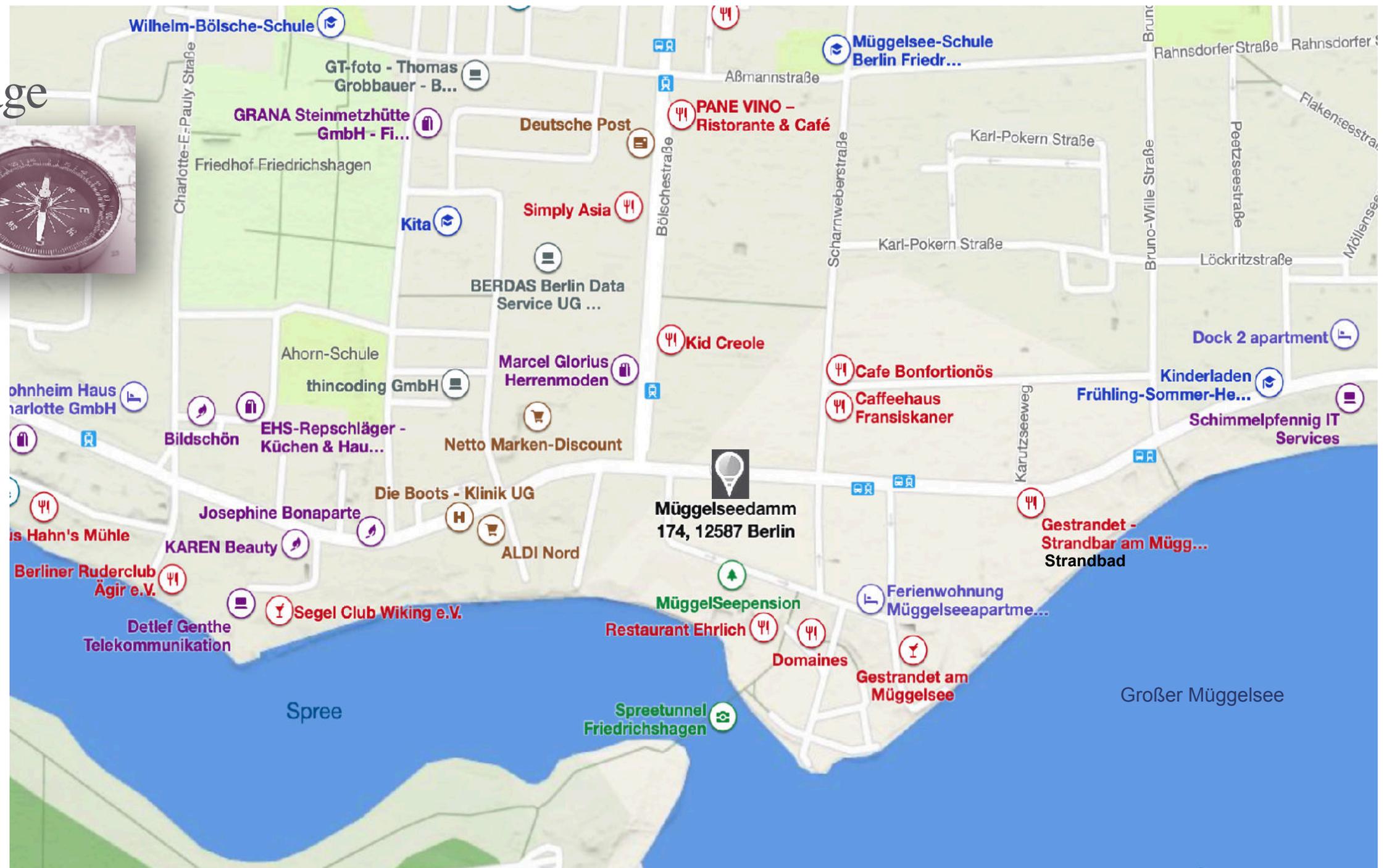
Den besonderen Einkaufsspaß mit Schauen, Stöbern und Probieren erlebt man auf den Wochenmärkten auf dem Bölschemarkt oder auf dem Schloßplatz Köpenick.

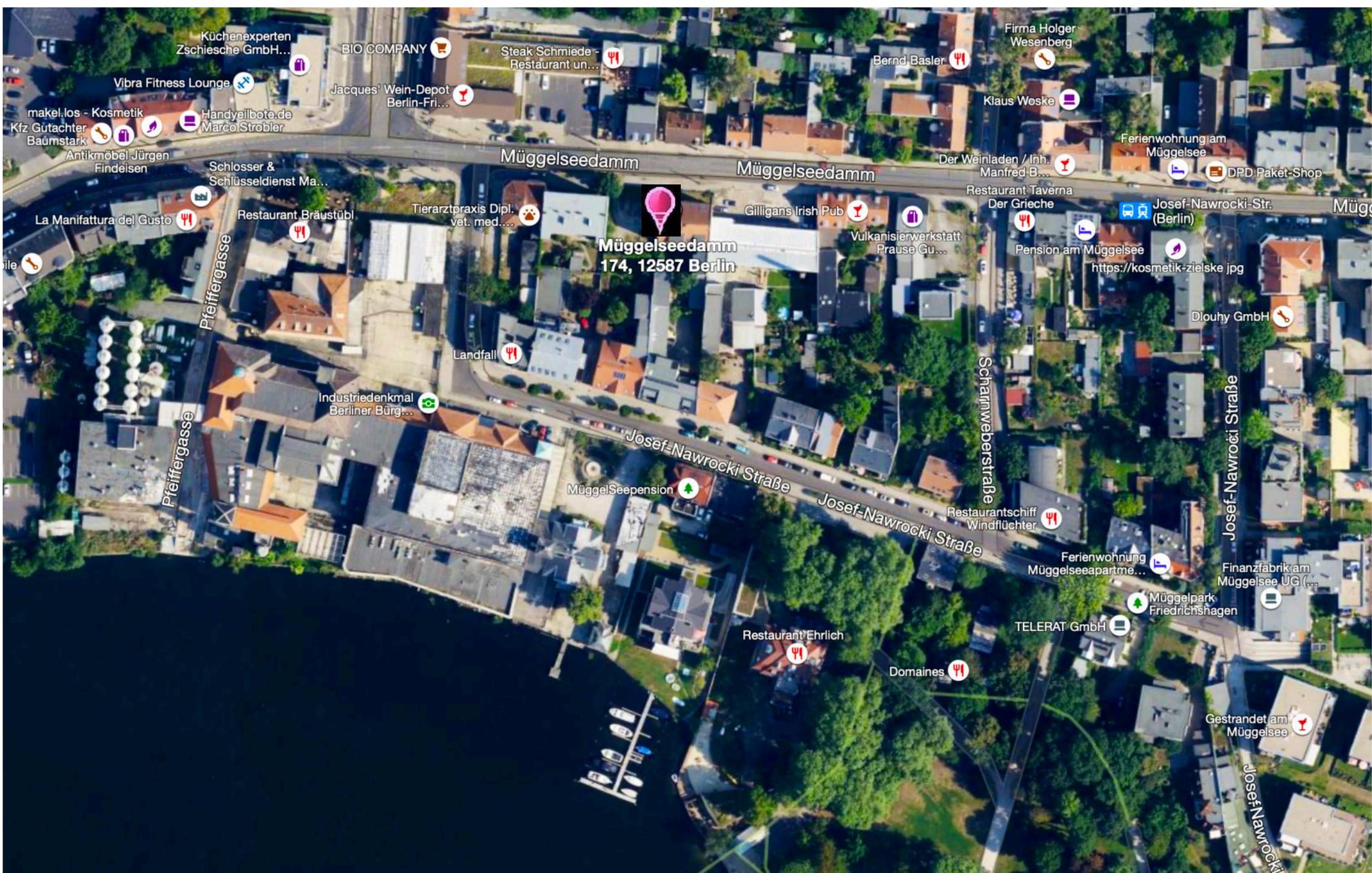
Parkbänke an den restaurierten Uferpromenaden, sehenswerte Galerien und Ausstellungen, sowie gemütliche Cafe's laden zum Verweilen ein. Oder auch mal die Open-Air Konzerte in der Kindl-Bühne Wuhlheide besuchen und trotz allem und soll es noch etwas mehr sein, ist die Berliner City gut und schnell erreichbar.





# Lage





Küchenexperten  
Zschiesche GmbH...

BIO COMPANY

Steak Schmiede -  
Restaurant un...

Vibra Fitness Lounge

Jacques' Wein-Depot  
Berlin-Fri...

makel.los - Kosmetik

Kfz Gutachter  
Baumstark

Handyilbote.de  
Marco Strobl

Antikmöbel Jürgen  
Findeisen

Schlosser &  
Schlüsseldienst Ma...

Firma Holger  
Wesenberg

Bernd Basler

Klaus Weske

Ferienwohnung am  
Müggelsee

DPD Paket-Shop

Müggelseedamm

Müggelseedamm

Müggelseedamm  
174, 12587 Berlin

La Manifattura del Gusto

Restaurant Bräustübl

Tierarztpraxis Dipl.  
vet. med....

Landfall

Der Weinladen / Inh.  
Manfred B...

Restaurant Taverna  
Der Grieche

Josef-Nawrocki-Str.  
(Berlin)

Pension am Müggelsee

<https://kosmetik-zielske.jpg>

Diouhy GmbH

Pfeiffergasse

Pfeiffergasse

Industriedenkmal  
Berliner Bürg...

Josef-Nawrocki Straße

Josef-Nawrocki Straße

Scharnweberstraße

Josef-Nawrocki Straße

Müggelseepension

Restaurantschiff  
Windflüchter

Ferienwohnung  
Müggelseeapartme...

Finanzfabrik am  
Müggelsee UG (...)

Restaurant Ehrlich

TELERAT GmbH

Müggelpark  
Friedrichshagen

Domaines

Gestrandet am  
Müggelsee

Josef-Nawrocki



Ausblick von der Terrasse



Strandbad Müggelsee  
500m Entfernung



Luftbild -  
Drohne



Zur Bölschestraße  
110m Entfernung



Baujahr	2021/22
Fertigstellung	Geplant Anfang 2023
Wohnfläche gesamt	160,60 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl	4,5
Etage	DG
Bad 1 / 1	(2)
Ausstattung	30 m <sup>2</sup> Terrasse Ankleidezimmer und Abstellraum Fussbodenheizung mit separater Steuerung für jeden Raum 4 Lichtkuppeln
Heizungsart	Luft-Wärmepumpen
Endenergieverbrauch	48,7 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Keller	Ja
Garage	Optional – pro Stellplatz 30.000€ Optional - Ladestation bis 11kW 8.377€

**Kaufpreis** 1.437.370 €

\*Makler- Courtage für dieses Objekt beträgt incl. MwSt. **2,38%**

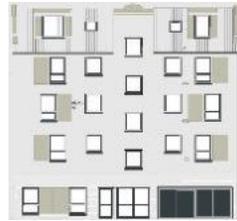
Ansprechpartner: Uwe Heinrich

HRB 167048b  
AG Charlottenburg

Lindenstr. 32  
D- 12555 Berlin  
Tel.: 030-715 32 619  
Mobil: 0163-7343 278  
info@koepenicker-immobilien.de



# OBJEKTANSICHTEN



Vorderansicht



Rückansicht



# OBJEKT-BAUBESCHREIBUNG

Hinweis - für den höheren Schallschutz ist eine 3-fach Verglasung der Fenster und für den Wärmeschutz Kalksandstein mit Wärmedämmverbundsystem eingebaut!

## Lebensqualität auf hohem Niveau

In diesem tollen gewachsenen Stadtteil wird dieses Wohnquartier als Zwischenbau erstellt und liegt an der Südseite des Müggelseedamms.  
Begrüßen sie auf Ihrem Balkon oder der Terrasse den Tag.

**Das Gebäude** ein Mehrfamilienhaus in Massivbauweise mit 8 Wohneinheiten, die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 780 qm, die Nutzfläche ca. 225 qm.

Gem. der Bauordnung Berlin werden 16 Fahrradstellplätze, sowie Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und Rollstühle errichtet, hofseitig befindet sich ein kleiner Kinderspielplatz.

## Energiestandard

Das Gebäude wird nach der aktuell gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) geplant und erstellt. Ein Energieausweis wird entsprechend der Wärmeschutzberechnung ausgestellt. Der tatsächliche Energiebedarf ergibt sich jedoch aus dem individuellen Heiz- und Lüftungsverhalten des Nutzers selbst, sowie den jährlich verschiedenen Heizgradtagen.

## Planerische Rahmenbedingungen

Großzügige Raumhöhen sorgen für ideale Belichtungsverhältnisse.



## **Baugrube / Baugrund**

Gemäß statischer Berechnung wird die Baugrube durch Bohrpfehlwände gesichert, ggf. erfolgt die Ausführung mittels HDI, die Klärung steht noch aus.

## **Rohbauarbeiten**

Die Gründung des Neubaus erfolgt gemäß statischer Berechnung eines Büros für Statik, Konstruktion und Bauphysik sowie dem Baugrund- und Gründungsgutachten.

Das aufgehende Gebäude wird in den tragenden Bauteilen in Stahlbeton errichtet, mit einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, drei Obergeschossen und einem Dachgeschoss. In den straßen- und hofseitigen Außenwandbereich kommt Kalksandstein-Mauerwerk zum Einsatz.

Decken und Dach, Treppen, Podeste und Balkone bestehen aus Stahlbeton, gemäß statischer Berechnung.

Tragende Wände werden gemäß Statik massiv gemauert oder als Stahlbetonwände in Halbfertigteilbauweise hergestellt.

## **Nichttragende Wände**

Die nichttragenden Innenwände werden als doppelt beplankte Gipskartonständerwände ausgeführt, gespachtelt und mit Malervlies beklebt und gestrichen.

Sämtliche Feuchträume erhalten spezielle Feuchtraumplatten und eine entsprechende Abdichtung. Schallisolierung gemäß DIN 4109 sowie Schallschutznachweis des Büros MMT.

## **Wärmedämmverbundsystem, Trockenbau,- und Putzarbeiten**

Die mit Kalksandsteinen gemauerte Fassade des Gebäudes wird mit Wärmedämmverbundsystem, entsprechend den Anforderungen der Wärmeschutz-Berechnung nach der aktuell gültigen Energieeinsparverordnung, mit einem Putz (d=2cm) nach dem Farb- bzw. Gestaltungskonzept des Architekten ausgeführt.

Die Mauerwerks- und Betonwandflächen in den Wohngeschossen und im Treppenhaus werden mit Gipsputz versehen.

Im EG erfolgt der Einbau einer abgehängten Trockenbaudecke und GK-Decke in den Bädern.

Sofern gemäß Planung erforderlich, können in weiteren Teilbereichen abgehängte Trockenbaudecken und Trockenbauverkleidungen notwendig werden.

In den Wohngeschossen werden bei den Stahlbetondecken die Stöße von Decken gespachtelt.

Die übrigen Wandflächen im Untergeschoss werden nicht verputzt.

Je nach Sonneneinstrahlung kann es bei feinkörnigen Oberflächen zu Reflektionen und Schattenbildungen auf der Fassade kommen. Dies stellt keinen Mangel in der Ausführung dar.

## **Entwässerungsarbeiten**

Die Entwässerung wird nach Angabe eines Fachplaners erstellt.

Grundleitungen für Abwasser werden aus Kunststoff gemäß Entwässerungsplan ausgeführt. Die Fallrohre, Dachrinnen, Formstücke sowie alle Einfassungen und Abdeckungen werden in Titanzink ausgeführt.

## **Terrassen bzw. Balkone**

Die Terrassen, Balkone im DG und Loggien 1-3 Obergeschosse werden als Stahlbetonplatte errichtet und nach Angabe des Statikers thermisch getrennt bzw. wärme gedämmt.

Der weitere Aufbau erfolgt nach Angabe des Architekten.

Die Laufflächen der Terrassen, Balkone und Loggien erhalten einen Belag aus WPC-Dielen.

Die Austritte von den Wohnungen zu den Terrassen bzw. Loggien werden gemäß DIN-Vorschriften und Wärmeschutzberechnung ausgeführt.

Durch die Einhaltung der DIN-Vorschriften und bedingt durch die eventuell notwendige Wärmedämmung können Stufen oder Schwellen im Bereich der Austritte entstehen.

Die Austritte der Terrassen in den barrierefreien Wohneinheiten werden schwellenlos barrierefrei hergestellt.

Im DG und EG erhalten die Terrassen einen frostsicheren Außenwasserhahn.

## **Fenster**

Die Fenster und Fenstertüren der Wohnräume werden aus Kunststoffprofilen mit Isolierverglasung entsprechend den Anforderungen der Wärmeschutzberechnung ausgeführt. Die straßenseitigen Fenster erhalten eine 3fach-Schallschutzverglasung. Fenster mit Brandschutzanforderung, wie z.B. im Treppenhaus, werden entsprechend der Brandschutzplanung ausgeführt. Von außen werden die Fenster mit farbiger Dekorfolie, Farbton: anthrazit, gefertigt.

Fenster und Fenstertüren haben mindestens einen Drehkippflügel, Beschläge für Einhandbedienung und Gummilippendichtung, sofern nicht feststehende Fenster vorgesehen sind. Fenster und Fenstertüren im Erdgeschoss erhalten zusätzlich abschließbare, bzw. verriegelbare Griffoliven.

Alle hofseitigen Fenster erhalten elektrisch betriebene Rollläden.

## Estricharbeiten

Die Unterböden der Wohnräume werden mit Heizestrich sowie Trittschall- und ggf. Wärmedämmung, gemäß Schall- und Wärmeschutzberechnung, ausgeführt.

Die Böden der Kellerräume im Untergeschoss erhalten einen Zementestrich sowie einen Anstrich.

## Fliesenbeläge

Die Böden folgender Bereiche erhalten einen Boden aus keramischen Fliesen mit Sockelfliesen.

Bad → Die bodengleichen Duschen werden ebenfalls gefliest + WC.

Es werden Feinsteinzeugfliesen des Herstellers Villeroy und Boch, Serie SECTION in drei Farbtönen - creme-weiß matt, zementgrau matt, anthrazit matt - zur Auswahl angeboten. Die Standardverlegung bei den Bodenfliesen ist „Kreuzverband“.

Beispiel

Die Wände folgender Bereiche erhalten Fliesen:

raumhoch der Duschbereich und Badewannenbereich,  
im Bad und WC werden die restlichen Wände im Bereich der Sanitär-  
objekte bzw. Vorwandinstallationen bis zu einer Höhe von  
ca. 120 cm gefliest.

In den Sanitärräumen werden die Fensterbrüstungen, sofern vorhanden,  
ebenfalls gefliest. Die restlichen Wandflächen werden verputzt, gestrichen  
und erhalten einen ca. 7 cm hohen Fliesensockel.



Die Standardverlegung bei den Wandfliesen ist „Kreuzfuge“.

Notwendige Anschlussfugen sind als Wartungsfugen elastisch ausgeführt und stellen bei Rissbildung keinen Mangel dar. Die Fugenfarbe der Fliesen ist insgesamt in einem Grauton gehalten.

Eckschutz- und Abschlusschienen werden in Edelstahl L-Winkel ausgeführt.

→ Sind durch den Käufer abweichende Fliesenvarianten gewünscht, erfolgt eine pauschale Gutschrift für den Entfall der Leistung (Fliesen sowie Abdichtung) und der Erwerber kann nach erfolgter Übergabe diese Leistung selbstständig vornehmen.

Die Treppen und Podeste im Treppenhaus bekommen einen Natur- oder Werksteinbelag (Tritt- und Setzstufen), nach Angabe des Architekten.

### **Bodenbeläge**

Folgende Bereiche erhalten einen Parkett-Bodenbelag mit Echtholznutzschicht, Fabrikat PARAT Dos Eiche Avantgarde geölt o. glw. → Wohnen, Kochen, Essen, Kinder- bzw. Arbeitszimmer, Schlafen, Flur. Als Fußbodenleisten werden weiße Holzsockelleisten Höhe ca. 60 mm angebracht. Technisch notwendige Fugen werden mit Korkstreifen ausgebildet.

Der Küchenbereich kann nach Wahl des Erwerbers bis max. 10 m<sup>2</sup> mit den Feinsteinzeugfliesen des Herstellers Villeroy und Boch, Serie SECTION in drei Farbtönen - creme-weiß matt, zementgrau matt, anthrazit matt - Bodenformat: 60 x 60 cm – kostenneutral gefliest werden.

→ Sollten darüber hinaus abweichende Parkettvarianten oder Bodenbeläge gewünscht sein, erfolgt eine pauschale Gutschrift für den Entfall der Leistung und der Erwerber kann nach erfolgter Übergabe diese Leistung selbstständig vornehmen.

Bei der Fugenbildung zwischen Parkett- und Fußbodenleisten bzw. Wand und Bodenfliesen ist es aufgrund der technischen Eigenschaften des Estrichs möglich, dass es innerhalb der ersten Jahre zu einer Absenkung kommen kann. Dies ist systembedingt und stellt bis zu einer Breite von 8mm keinen Mangel dar.



\*Beispiele



## **Türen**

Die Haustüranlage wird als Aluminium-Element ausgeführt und Wohnungseingangstürelemente werden in Holz, weiß beschichtet ausgeführt und erhalten eine Absenkbodendichtung, eine Mehrfachverriegelung, innenseitig einen Drücker und außenseitig ein Langschild mit Knauf. Weiterhin erhalten die jeweiligen Wohnungseingangstürelemente Klingeln mit einheitlichen Namensschildern.

Die Innentüren sind weiß beschichtet. Die Drückergarnituren werden in Edelstahl ausgeführt, Fabrikat HOPPE, Serie Amsterdam. Die Türen erhalten eine Rundrosette mit Buntbartschloss.

Die Bad- und WC-Türen erhalten eine „WC“-Garnitur. Die Zargen dieser Türen werden badseitig verfugt.

## **Maler- und Anstricharbeiten**

In den Wohnungen werden die Wandflächen (außer Bäder) gespachtelt, mit Malervlies tapeziert und erhalten einen weißen Anstrich. Nicht geflieste Wandflächen der Bäder und WC's werden gespachtelt und erhalten ebenfalls einen weißen Anstrich.

Die Decken in den Wohnungen werden mit einem glatten Malervlies tapeziert und weiß gestrichen, Wände und Decken der Treppenhäuser werden weiß gestrichen. Alle anderen Flächen erhalten keinen Anstrich.

Nach Nutzungsbeginn stellt sich aufgrund von Austrocknung des Bauwerks, insbesondere durch die Raumbeheizung, ein neues Raumklima ein. Dadurch sind Schwindrisse in Wänden, Decken und Böden, sowie an den Übergängen zwischen Sockelleisten und Fußböden bzw. Türen/Fenster und Fußböden, trotz sorgfältiger Bauweise und fachgerechter Ausführung der Fugen, nicht gänzlich zu vermeiden. Diese Risse stellen keinen Mangel dar.

Eine Auswahl und Anbringung von Beleuchtungskörpern mit indirektem Licht oder Streiflicht kann dazu führen, dass Wand- und Deckenoberflächen bei gewöhnlichem Betrachtungsabstand Unregelmäßigkeiten aufweisen. Diese stellen beim vom Verkäufer geschuldeten Qualitätsstandard der Materialarbeiten keinen Mangel dar.

## **Heizung und Warmwasserversorgung**

Die Wärme- und Trinkwarmwasserversorgung wird über eine Luftwärmepumpenkaskade realisiert.

Alle Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung als Vollraumheizung.

Die Aufenthaltsräume und Bäder in den Wohnungen werden raumweise regelbar ausgeführt.

Im Badezimmer wird ein elektrischer Handtuchheizkörper, gemäß Angabe des Fachplaners vorgesehen.

Je nach Verlegabstand der Rohrleitung und Anzahl der Heizkreise in einem Raum kann sich der Fußboden an verschiedenen Stellen wärmer oder auch etwas kühler anfühlen. Dies ist jedoch normal und stellt keinen Mangel dar.

In jeder Wohneinheit werden Wärmemengen-, Kaltwasser- und Warmwasserzähler zur individuellen Abrechnung des Energie- und Wasserverbrauchs installiert.

Für alle Messeinrichtungen werden für die Eigentümer Mietwartungsverträge abgeschlossen, welche von diesen übernommen werden.

## **Lüftung**

Die Ausführung sowie die Art, Anordnung und Anzahl der Lüfter je Wohnung richtet sich nach dem Lüftungskonzept der Fachplanung.

In den Wohnungen wird die Zuluft über Fensterfalzlüfter bzw. entsprechende Aussenluftdurchlässe zugeführt.

Ablufträume entsprechend DIN 1046-6 (wie Bäder, Küchen und Abstellräume) werden geeignet elektromechanisch entlüftet. Die Luftzirkulation innerhalb der Wohnung erfolgt über geeignete Nachströmöffnungen in den Türen wie z.B. Unterschnitte, Lüftungsgitter oder Überströmdichtungen. Die Trinkwasserinstallation wird entsprechend den einschlägigen Vorschriften und DIN-Normen hergestellt. Die Wasserleitungen werden aus Edelstahlrohren und oder Aluverbundrohren hergestellt. Sämtliche in den Ausführungsplänen dargestellten sanitären Einrichtungen werden in Weiß ausgeführt. Sofern nichts anderes schriftlich vereinbart ist, erfolgt die Anordnung der Vorwände sowie der Sanitärausstattung nach Angabe des Architekten.

Die Entnahmestellen sind regelmäßig so zu nutzen, dass der Wasseraustausch entsprechend der aktuell gültiger Trinkwasserverordnung gewährleistet ist.

## Ausstattung Bad

Vom Verkäufer werden drei Ausstattungsvarianten vorgeschlagen, die jeweils als Paket aus dem Ausstattungskatalog gewählt werden können. Es kann zwischen 1 preisneutralen Varianten und 2 Varianten gegen Übernahme der entstehenden Mehrkosten gewählt werden.

→ Ein Austausch der Sanitärobjekte ist nur im Rahmen der Bemusterung und zwischen den vom Verkäufer vorgeschlagenen 1 – 3 Varianten gegen Übernahme der entstehenden Mehrkosten möglich, wobei keine Anrechnung / Verrechnung der nachfolgenden Standard-Ausstattung erfolgt.

Die Anzahl, Anordnung und Dimensionierung der sanitären Einrichtungsgegenstände richten sich nach den Plänen, die dem jeweiligen Kaufvertrag beigelegt werden.

Eine genaue Abmessung erfolgt nach Angabe der Architekturplanung.

Für die Waschtischunterschränke wird nur eine 2 jährliche gesetzliche Gewährleistung übernommen.

**Sonstige Ausstattung:** Kristallspiegel,  
Größe ca. 0,5 - 1m<sup>2</sup>, rechteckig über Waschtisch

### Waschmaschinenanschlüsse

Der Waschmaschinenanschluss erfolgt über einen kombinierten Wasser-/Abwasseranschluss im Bad, gemäß Sanitärplanung.



## Variante BLB – Waschtisch und WC – Fabrikat Duravit:

- Waschtisch: Fabrikat Duravit, Serie Starck 3  
70 cm, mit passendem Unterschrank in weiß, glänzend
- Waschtischarmatur: Fabrikat Grohe, Serie Cube  
Einhand-Waschtischbatterie Grohe Essence
- WC: Fabrikat Duravit, Serie Starck 3  
komplett mit Sitz und Deckel, mit Metallscharnieren und Softclosing
- Dusche: Die bodengleich gefliesten Duschen erhalten keine zusätzlichen Duschtassen. Es wird eine Rinne oder ein Wandeinlauf nach Wahl des Bauträgers verbaut.
- Duscharmatur: Fabrikat Grohe, Serie Essence  
Einhand- Unterputz Wannenbatterie und Kopfbrauseset, Tempesta 210, Wandhalterset Tempesta Cosmopolitan 100
- Badewanne: Eine weiße Acryl-Badewanne mit dem Maß 170/70 cm nach Wahl des Bauträgers verbaut.
- Badewannenarmatur: Fabrikat Grohe, Serie Essence  
Einhand-Unterputz Wannen- Armatur mit Handbrausenhalter\* und Handbrause\* mit Brauseschlauch\*, Tempesta Cosmopolitan 100, 3 Strahlarten

→Abmessung nach Angabe der Architekturplanung. Standardmäßig ist keine gläserne Duschtür in den bodengleichen Duschen der Bäder vorgesehen. Im Rahmen der Bemusterung ist es gegen Übernahme der entstehenden Mehrkosten möglich, eine gläserne Duschtür- Variante zusätzlich zu erwerben.

Barrierefrei herzustellende Duschen erhalten keine Duschtrennwände.

## **Heizung**

Ein Fernwärmeanschluss für Heizung und Warmwasser ist vorhanden.  
Fußbodenheizung. Im Bad zusätzlich elektrischer Handtuchheizkörper. Verlegung der Rohre unter Putz bzw. Estrich.

## **Elektro**

Alle Wohnungen sind mit einem Telefon- und Breitbandkabelanschluss und einer Video-Gegensprechanlage ausgestattet. Eine gemeinschaftliche Satellitenanlage wird an geeigneter Stelle installiert. Steckdosen und Schalter gemäß DIN werden in Abstimmung mit dem Käufer positioniert. Es erfolgt eine CAT 7 Verkabelung.

## **Internet**

Das gesamte Gebäude und die Wohnungen werden über den Breitband-Kabelanschluss, mit Internetzugängen, Telefon und wenn gewollt TV bezogen werden versorgt. Jede Wohnung erhält eine entsprechende Vorinstallation für WLAN. Ein weiteres Leerrohr für einen Glasfaseranschluss in den Wohnungen wird ebenfalls verlegt.

## **Barrierefreie Wohnungen gemäß DIN 18040-2-09**

Gemäß den Anforderungen der DIN werden 2 barrierefreie Wohnungen behindertengerecht ausgeführt. eine Abstimmung mit dem Bezirksbeauftragten für Menschen mit Behinderungen hat stattgefunden

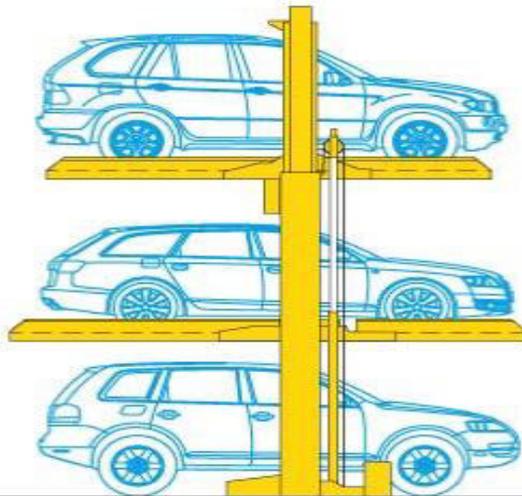
## **Aufzug**

Für das Gebäude wird ein barrierefreier Personenaufzug vorgesehen, welcher alle Ebenen anfährt. Der Aufzug wird in einem Stahlbetonschacht geführt. Die Kabine hat eine Größe von 1,10 m x 1,40 m. Die Kabinenwände sind entweder aus farbigen lackierten Paneelen oder Edelstahl gefertigt. Außerdem werden ein Spiegel und ein Handlauf montiert.

## Parksystem/Tiefgarage

Klaus oder Wöhr sind die führenden Hersteller von Auto-Parksystemen in Deutschland, der seit fast 50 Jahren Parksysteme konstruiert und installiert. Funktionalität, einfache Technik und wartungsarme Anlagen machen Park-Systeme zu einer kosten-günstigen und extrem platzsparenden Lösung. Das Parksystem bietet Platz für insgesamt 8 Fahrzeuge. wobei das vordere Raster jeweils 2 Parkplätze und das hintere Raster 3 Parkplätze fasst. Ebenerdig steht immer nur ein Fahrzeug pro Raster, d. h. es bleibt immer eine Fahr- und Laufgasse frei. Es besteht die Möglichkeit eine Ladesäule mit bis zu 11kW zu erwerben.

Je nach Position des Stellplatzes sind  möglich.



**PKW Höhe= bis 1,60m**  
**PKW Gewicht= bis 2000kg /**  
**Radlast max. 500kg**

**Es ist möglich auf 3000kg**  
**aufzurüsten mit Mehrkosten**



### Elektroinstallation

Konventionelle Verkabelung nach Stand der Technik und entsprechend VDE-Richtlinien. Die Beleuchtung des Treppenhauses, der Hauseingänge und des Flures im Erdgeschoss erfolgen durch Designleuchten nach Wahl des Architekten.

## Fußbodenheizung

Zu beachten ist, dass aufgrund der großen Heizfläche und der erforderlichen Erwärmung des Speichermediums, bei der FBH keine schnelle Reaktion möglich ist und die Absenkung der Raumtemperatur ebenso wie das Wiederaufheizen, mehrere Stunden und in kalten Wintermonaten durchaus auch 1-2 Tage andauern kann.

Fremdwärmeeintrag : als Fremdwärme-Eintrag ist die dem Raum zusätzlich zugeführte Wärmemenge zu verstehen, es können beispielsweise Sonne, elektrische Geräte, Heizkamine oder auch Badheizkörper sein, die ebenfalls Einfluss auf die Raumtemperatur haben. Wie bei jedem Heizkörper üblich, werden auch FBH mit Raumthermostaten ausgestattet.

### Allgemeines

- Die Gebäude erhält in der Nähe der Hauseingangstür eine beleuchtete Hausnummer und Klingeltableau mit einer Videogegensprechanlage. Die Briefkästen werden im Hausflur installiert.
- Die **Lichtschächte**, sofern vorhanden, erhalten eine Abdeckung, z.B. Gitterrost mit Abhebesicherung.
- Die **Geländer** der Loggien und Terrassen werden aus verzinktem Stahl mit senkrechten Füllstäben hergestellt und gemäß Angabe des Architekten ausgeführt.
- Die Trennwände zwischen den Kellerräumen im Untergeschoss werden mit einem **Trennwandsystem** aus verzinktem Stahl und entsprechenden Türen nach Wahl des Bauträgers erstellt.
- Die **zentrale Schließanlage** umfasst die Gebäudeeingangstüren, die Wohnungseingangstüren sowie die Türen zu den Abstellräumen. Die Technikräume erhalten eine separate Schließung. **Brandschutztüren** oder Türen zu Technikräumen werden als Stahlblechtüren gemäß Brandschutzanforderung ausgeführt.

Die Baubeschreibung bezieht sich auf die Grundaussführung. Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch und gehören daher nicht zu den vertraglichen Leistungen des Bauträgers. Die Gestaltung und Farbauswahl erfolgen durch den Verkäufer, soweit sie in dieser Baubeschreibung nicht bereits festgelegt sind. Es bleibt dem Verkäufer vorbehalten, vorgesehene Konstruktionsteile aufgrund gesammelter Erfahrungen oder neuer Materialien auszutauschen, ferner Bauänderungen durchzuführen aufgrund behördlicher, statischer oder technischer Anforderungen, soweit damit keine Wertminderungen verbunden sind

## **Außenanlagen**

Die Hoffläche wird landschaftsgärtnerisch gestaltet mit einer Spielfläche und könnte als Ort für Treffen der Hausgemeinschaft dienen. Fahrradstellplätze werden ausreichend gebaut, zusätzlich bekommt jede einzelne Wohnung einen extra Fahrradabstellraum.

## **Incl. & Extra Ausstattung**

Vier Lichtkuppeln ! Die Lichtkuppeln befinden sich als Highlight im Eingangsbereich, Wohnzimmer, sowie in einem der Ankleidezimmer.

In dem Gebäude befinden sich nur 8 Wohneinheiten  
Diese werden zu ca.  
Anfang 2023 fertiggestellt.

\*Bei Abweichungen zwischen der Baubeschreibung und den Bauzeichnungen ist die Baubeschreibung maßgebend.

# Aktueller Baufortschritt





# GRUNDRISS



## WE 4.1

### Müggelseedamm 174

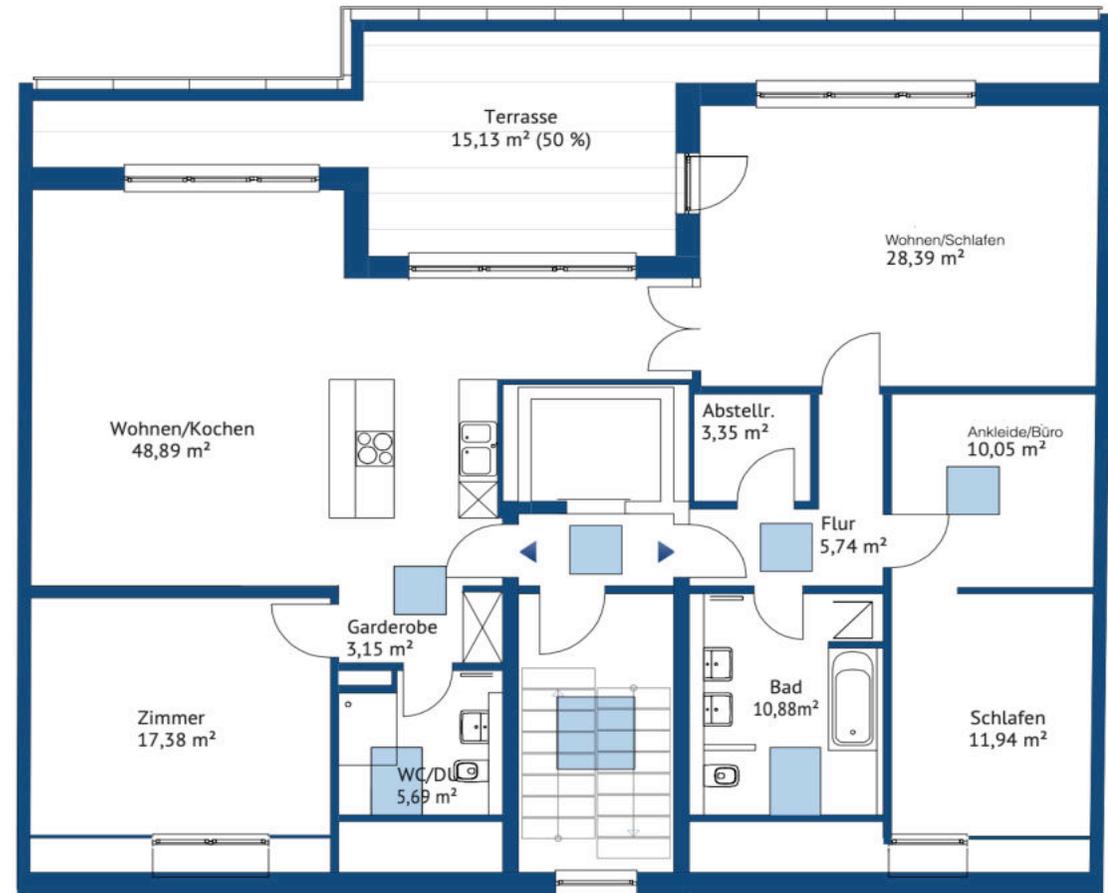
Penthouse

4,5 Zimmer

ca. 160,59 m<sup>2</sup>

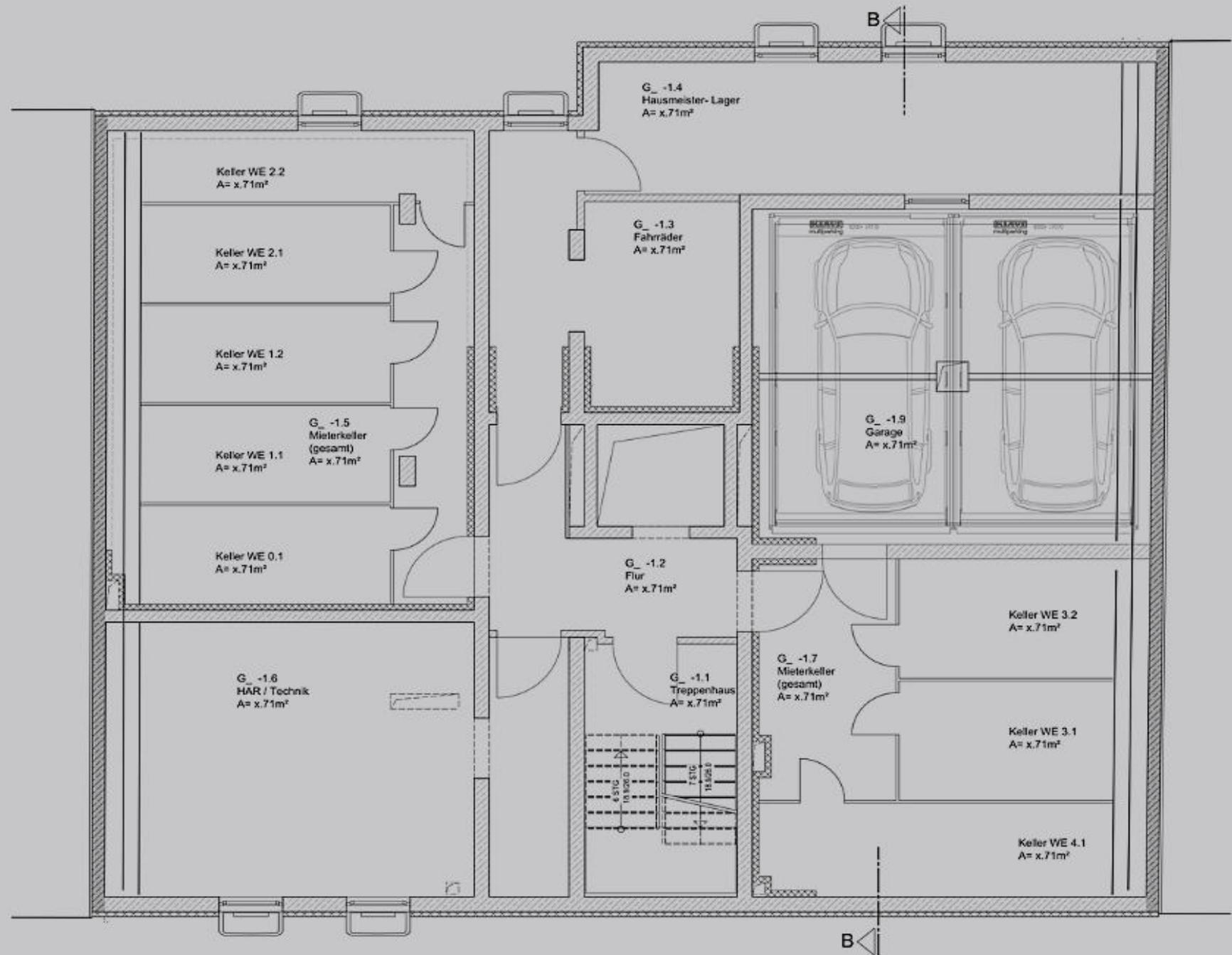
#### Dachgeschoß / Penthouse WE 4.1

Wohnen/Kochen	48,72 m <sup>2</sup>
Schlafen	28,39 m <sup>2</sup>
Zimmer	17,38 m <sup>2</sup>
Garderobe	3,15 m <sup>2</sup>
Bad	5,69 m <sup>2</sup>
Ankleide/Büro	10,05 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,94 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,35 m <sup>2</sup>
Flur	5,74 m <sup>2</sup>
Bad	10,88 m <sup>2</sup>
Terrasse F1/2	15,13 m <sup>2</sup>
<hr/>	
	160,42 m <sup>2</sup>



■ = Flachdach-Fenster

# Keller





## Wichtige Information

Alle in diesen Unterlagen gemachten Angaben stammen vom Eigentümer oder sonstigen Dritten. Wir bitten deshalb um Verständnis, dass wir für deren Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen können.

**Des weiteren sind wir per Gesetz dazu verpflichtet, Ihnen eine Widerrufsbelehrung zu zusenden.**

## Vermittlungsgebühr

Die Beratungs,- und Vermittlungscourtage in Höhe von 2,38 % incl. gesetzlicher Umsatzsteuer auf Basis des beurkundeten Kaufpreises und zugrundeliegenden Immobilienwertes, ist spätestens zum Zeitpunkt des Abschlusses eines Notariellen Kaufvertrages zu entrichten. Der Immobilienmakler hat einen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Ansprechpartner: Uwe Heinrich

HRB 167048b  
AG Charlottenburg

Lindenstr. 32  
D- 12555 Berlin  
Tel.: 030-715 32 619  
Mobil: 0163-7343 278  
info@koepenicker-immobilien.de



# Widerrufsbelehrung Köpenicker-Immobilien-gesellschaft mbH für Verbraucher

## Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns [Fügen Sie hier bitte Ihren Firmennamen, Anschrift und ggf. Ihre Telefonnummer, Faxnummer und E-Mail-Adresse ein]

mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

## Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

## Hinweis zum vorzeitigen Erlöschen des Widerrufsrechts

Ihr Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen vorzeitig, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren

**§1** Mit Inanspruchnahme der Maklertätigkeit bzw. Aufnahme von Verhandlungen mit unserem Auftraggeber auf Grund des umseitigen Angebotes kommt der Maklervertrag mit dem Empfänger zu den nachfolgenden Bedingungen zustande.

**§2** Der Empfänger erklärt sich mit der Übergabe bzw. Übersendung des Angebotes mit unseren Geschäftsbedingungen einverstanden.

**§3** Angebote und Mitteilungen sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt und dürfen nicht weitergegeben werden. Wenn durch Verletzung dieser Pflicht ein Dritter das Objekt erwirbt, haftet der Empfänger für die Nachweisprovision, die im Erfolgsfall angefallen wäre. Unsere schriftlichen und mündlichen Informationen sowie das umseitige Angebot basieren auf den uns erteilten Angaben, für deren Richtigkeit wir keine Haftung übernehmen.

**§4** Der Makler ist berechtigt, für beide Seiten des beabsichtigten Vertrages provisionspflichtig tätig zu werden.

**§5** Der Nachweis des auftragsgemäß durch uns angebotenen Objektes gilt als anerkannt, wenn der Empfänger nicht innerhalb von zwei Tagen nach Erhalt des Angebotes schriftlich nachweist, dass und woher ihm das Objekt bereits angeboten wurde.

**§6** Das Angebot des Maklers versteht sich freibleibend und unverbindlich. Auslassungen, Irrtümer sowie Zwischenverwertungen bleiben vorbehalten.

**§7** Der Makler hat Anspruch auf Teilnahme am Beurkundungstermin und auf eine Ausfertigung der vollständigen Vertragsabschrift auch für den Fall, dass der Makler beim Beurkundungstermin nicht anwesend war.

**§8** Der Makler berechnet, soweit sich aus dem umseitigen Angebot nichts anderes ergibt, die ortsübliche Provision, die vom Käufer zu tragen ist.

**§9** Kommt mit dem Empfänger ein anders Geschäft (z.B. Kauf, Miete, Pacht) zustande, so ist hierfür die ortsübliche Provision zu zahlen.

**§10** Über diese Bedingungen hinausgehende mündliche Änderungen bzw. Absprachen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit die ausdrückliche schriftliche Bestätigung durch den Makler.

**§11** Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages nichtig sein, wird dadurch die Wirksamkeit der verbleibenden Vorschriften nicht berührt.

**§12** Erfüllungsort für die gegenseitigen Verpflichtungen aus diesem Vertrag und Gerichtsstand ist der Sitz des Maklers.

# Muster-Widerrufsformular

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.

An:

Ansprechpartner: Uwe Heinrich



Köpenicker-Immobilien-gesellschaft mbH  
Lindenstr. 32

D-12555 Berlin

Tel.: 030 71 53 2619

Mobil: 0163 73 43 278

E-Mail: [info@koepenicker-immobilien.de](mailto:info@koepenicker-immobilien.de)

Website: <http://www.koepnick-immobilien.de/>

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (\*)  
den von mir/uns (\*)  
abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (\*)/  
die Erbringung der folgenden Dienstleistung (\*)  
Bestellt am (\*)/ erhalten am (\*)

Name des/der Verbraucher(s)  
Anschrift des/der Verbraucher(s)  
Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

Datum

(\*) Unzutreffendes streichen.

Ansprechpartner: Uwe Heinrich

HRB 167048b  
AG Charlottenburg

Lindenstr. 32  
D- 12555 Berlin  
Tel.: 030-715 32 619  
Mobil: 0163-7343 278  
[info@koepenicker-immobilien.de](mailto:info@koepenicker-immobilien.de)

