

## Wohnung in Berlin-Neukölln

### VERMIETETE 2-ZIMMER-SEITENFLÜGELWOHNUNG NAHE RICHARDPLATZ

Da die Wohnung derzeit vermietet ist, werden zum Schutz der Mieter keine aktuelle Innenaufnahmen gezeigt. Die Fotos, die wir in der Anzeige zeigen, sind Fotos der Wohnung. Sie stammen jedoch aus dem Jahr 2010, bevor die Wohnung vermietet wurde.

Der um das Jahr 1910-1930 errichtete Altbau mit 39 Einheiten, bestehend aus Vorderhaus und Seitenflügel und Quergebäude, wurde in den 80-iger Jahren saniert. Neben der laufenden Instandhaltung erfolgte Mitte der 90-iger Jahre der Anbau eines Aufzuges aber nur im Vorderhaus, im 2022 die gärtnerische Umgestaltung des Innenhofs. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Straße in der Nähe des Richardplatzes. Die Grundstücksgröße beläuft sich auf ca. 818 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung befindet sich im ersten Stock des Seitenflügels eines fünfgeschossigen Altbauemehrfamilienhauses. Die Wohnung ist 47,98 m<sup>2</sup> groß und hat 2 Zimmern, mit großen Fenstern. Ein Zimmer ist ein Durchgangszimmer. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über eine große Küche mit Fenster. Das Bad ist mit einer Duche und mit Fenster ausgestattet. Die Ausrichtung der Wohnung ist Nord-West. Das Gebäude verfügt über eine Gaszentralheizung.

Die Wohnung ist seit dem 16.05.2010 vermietet. Die letzte Mieterhöhung erfolgte im Januar 2023. Derzeit zahlt der Mieter eine monatliche Miete:

- Kaltmiete 390,11€
- Betriebskosten 66€
- Heizkosten 65€

Warmmiete 521,11€

Das Hausgeld beträgt 210,77€ pro Monat. Ab 2024 es wird 255,80€ sein.

Im Juli 2023 hat die Eigentümergemeinschaft beschlossen die Beauftragung eine Firma mit den Abdichtungsarbeiten durch eine horizontale Injektion des Kellermauerwerkes, da im Keller starke Feuchtigkeit festgestellt worden war. Die Sonderumlagen sind bezahlt worden.

Der Bezirk Neukölln ist eine der größten und vielfältigsten Gegenden Berlins. Das Gebiet besteht zu 30% aus Grünflächen, Parks oder Wäldern, was es zu einem sehr attraktiven Gebiet macht. Rixdorf ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden: Die U-Bahn-Stationen Karl-Marx-Straße, Rathaus Neukölln oder der S-Bahnhof Sonnenallee sind nur wenige Meter entfernt. Die Buslinie M41 kann ebenso bequem erreicht werden. Das Rathaus von Neukölln mit dem Einkaufszentrum Neuköllner Arcaden ist zu Fuß in 10 Minuten zu erreichen. In der Nähe lassen sich zudem moderne Restaurants und Cafés sowie alles, um den täglichen Bedarf zu gewährleisten, auffinden.

Bitte kontaktieren Sie uns zunächst schriftlich, da wie Ihnen in einem ersten Schritt unsere Widerrufsbelehrung zukommen lassen müssen.

Ganz wichtig bei der Anfrage: Teilen Sie uns Ihre vollständigen Kontaktdaten: Vor- und Nachnamen, Adresse, Mail und Telefonnummer mit.

Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Auskünften des Eigentümers oder vorgelegten Plänen und Berechnungen. Wir übernehmen daher keine Haftung, für die hier gemachten Angaben, insbesondere für Flächenangaben, Grundrisse, Lageskizzen sowie wann was und wie im Hause renoviert und saniert wurde, da wir das nicht persönlich überwachen konnten. Dieses Angebot ist freibleibend, ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Referenzen	BB1419A
Typ	Wohnung
Stadt	Berlin
Stadtteil	Neukölln
Adresse	Zwiestädter Str.
Wohnfläche	47,98m <sup>2</sup>
Etage	1
Status	
<b>Preis</b>	<b>145.000€</b>
Preis/qm	3.022,09€
Miete pro Monat	310,34€
Miete pro Jahr	3.724,08
Rendite	2,57%
Zimmer	2
Erstellt im	August 2023
Baujahr	1930
Wert des energiebedarfs	133.70 kWh/(m <sup>2</sup> a)

▶ Langfristiger Link dieser Referenz im Web <https://www.brickberlin.com/de/wohnung/zumkauf/berlin-neukoelln-zwiestaedter-str-bb1419a>

## Wohnung in Berlin-Neukölln

### Maklerprovision

- 3,57% Käuferprovision /  
3,57% Verkäuferprovision

### Objektart

- Altbau 1920-1945

### Energieeffizienzklasse

- E

### Ausstattung

- Bad mit Dusche
- Bad mit Fenster
- Hohe Decken

### Bodenart

- Geflieste Küche
- Gefliestes Badezimmer

### Energie mit warmwasser

- Ja

### Etage

- Kein Dachgeschoss
- Kein Erdgeschoss

### Objektzustand

- Renovierungsbedürftig

### Position

- Seitenflügel

### Heizungsart

- Zentral

---

► Langfristiger Link dieser Referenz im Web <https://www.brickberlin.com/de/wohnung/zumkauf/berlin-neukoelln-zwiestaedter-str-bb1419a>

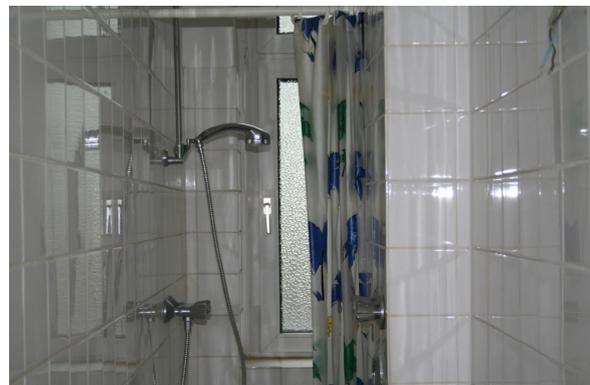
---

## Wohnung in Berlin-Neukölln



► Langfristiger Link dieser Referenz im Web <https://www.brickberlin.com/de/wohnung/zumkauf/berlin-neukoelln-zwietaedter-str-bb1419a>

## Wohnung in Berlin-Neukölln



► Langfristiger Link dieser Referenz im Web <https://www.brickberlin.com/de/wohnung/zumkauf/berlin-neukoelln-zwietaedter-str-bb1419a>

## Wohnung in Berlin-Neukölln



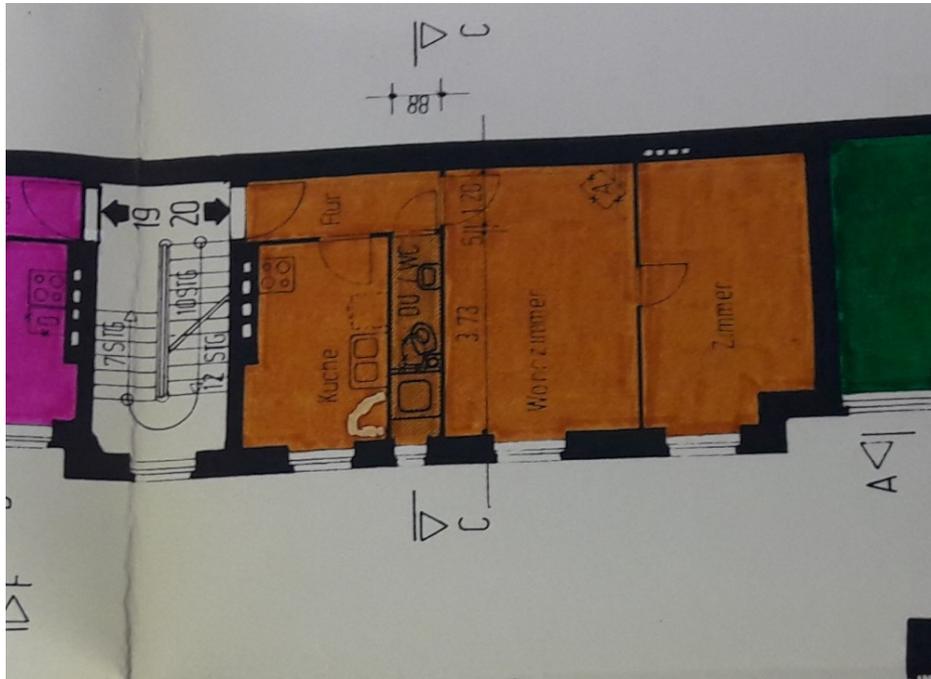
► Langfristiger Link dieser Referenz im Web <https://www.brickberlin.com/de/wohnung/zumkauf/berlin-neukoelln-zwietaedter-str-bb1419a>

## Wohnung in Berlin-Neukölln



► Langfristiger Link dieser Referenz im Web <https://www.brickberlin.com/de/wohnung/zumkauf/berlin-neukoelln-zwiestaedter-str-bb1419a>

## Wohnung in Berlin-Neukölln



► Langfristiger Link dieser Referenz im Web <https://www.brickberlin.com/de/wohnung/zumkauf/berlin-neukoelln-zwietaedter-str-bb1419a>

## Wohnung in Berlin-Neukölln

### AGB

#### Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) von BRICKBERLIN

##### Geltungsbereich - Vertragsgegenstand

- Die vorliegenden Bedingungen gelten für die Erbringung von Immobilienmaklerleistungen, die Gegenstand des Allgemeinen Nachweis- und Vermittlungstätigkeitsvertrages von BRICKBERLIN sind. Mit Zustandekommen des Vertrags gelten unsere Geschäftsbedingungen als anerkannt.
- Unsere AGB gelten sowohl gegenüber Verbrauchern als auch gegenüber Unternehmern, es sei denn, in der jeweiligen Klausel wird eine Differenzierung vorgenommen.
- Mit seiner Unterschrift unter den Vertrag erklärt der Kunde verbindlich den Auftrag erteilen zu wollen.
- Entsprechendes gilt für Verträge, die im Fernabsatz (brieflich, per Email oder Fax usw.) abgeschlossen werden.
- Der Vertrag bedarf keiner Form, er kommt auch zustande, wenn unsere Maklertätigkeit in Anspruch genommen wird.

##### Provision und Zahlungsbedingungen

1. Das Zustandekommen eines Miet- und/oder Kaufvertrages, der durch unsere Vermittlungs- bzw. Nachweistätigkeit erfolgt, begründet Provisionsanspruch zugunsten von BRICKBERLIN.

2. Sofern keine abweichende Provisionshöhe vereinbart ist (z.B. im Exposé), gelten folgende Sätze:

###### 2.1 Kaufvertrag:

Der Kunde zahlt eine Provision in Höhe von 7,14% (incl. USt) vom gesamten Wirtschaftswert des Vertrages unter Einschluss aller damit zusammenhängenden Nebenabreden, mindestens jedoch 4000,00 € (incl. UStG). Dieser Betrag muss vom Kunden im Voraus bezahlt werden und gilt als Anzahlung, damit die Immobilie nicht an andere Interessenten angeboten wird. Der Provisionsanspruch ist entstanden, sobald der von uns nachgewiesene oder vermittelte Vertrag zu Stande gekommen und notariell beurkundet worden ist. Der Betrag ist sofort nach Entstehen fällig und zugunsten von BRICKBERLIN zahlbar. Die Anzahlung wird dann zur Tilgung der Provision angewendet.

Bei nicht Zustandekommen des Vertrags innerhalb von drei Monaten seit dem Abschluss des Vermittlungstätigkeitsvertrages, aus Gründen, die BRICKBERLIN bzw. der Verkäufer zu vertreten hat, wird BRICKBERLIN dem Kunden die Anzahlung vollständig zurückerstattet.

Beim nicht Zustandekommen des Vertrages aus Gründen, die der Kunde zu vertreten hat, werden diesem etwaige Kosten in Rechnung gestellt, in einer maximalen Höhe von 250 € pro Woche seit dem Abschluss des Vermittlungstätigkeitsvertrages mit BRICKBERLIN. Ebenfalls berechnet BRICKBERLIN eine Summe in einer maximalen Höhe von 250 €/pro Woche als Schadenersatz für verpasste Verkaufsmöglichkeiten, mit der Begründung, dass die Immobilie unter Abschluss des Nachweis- und Vermittlungstätigkeitsvertrag ausschließlich dem Kunden reserviert und an weiteren Interessierten nicht angeboten wurde. Den Betrag wird von BRICKBERLIN aus der durch den Kunden geleisteten Anzahlung abgezogen. Der Gesamtbetrag des Kosten- und Schadenersatzes kann keinesfalls die Höhe der gesamten Anzahlung überschreiten.

###### 2.2 Mietvertrag:

Der Eigentümer zahlt eine Provision in Höhe von 2 Nettokaltmieten + USt im Fall von Wohneinheiten. Der Betrag ist sofort nach Vertragsabschluss fällig und zahlbar zugunsten von BRICKBERLIN.

Der Mieter zahlt eine Provision in Höhe von 2 Nettokaltmieten + USt im Fall von Gewerbeeinheiten. Der Betrag ist sofort nach Vertragsabschluss fällig und zahlbar zugunsten von BRICKBERLIN.

3. Der Kunde wird uns umgehend von einem Vertragsabschluss unterrichten und uns eine Kopie des Vertrages übersenden.

4. BRICKBERLIN wird keinesfalls eine Erstattung etwaiger Kosten übernehmen, die bei dem Kunden zum Zweck des Erwerbs des vermittelten Immobilienobjekts bzw. Abschlusses des Mietvertrages anfallen, wie beispielsweise Honorare für professionelle Dienstleistungen (z.B. Notare, Rechtsanwälte, Buchhalter, Architekten usw.), Reise- oder Unterkunftskosten, Zeit usw.

5. Der nachgewiesene Vertrag gilt als durch die Vermittlung von BRICKBERLIN anerkannt, sofern der Kunde nicht schriftlich innerhalb von einer Woche seine Vorkenntnisse mit Angabe der Quelle uns mitteilt.

6. Wird ein nachgewiesener oder vermittelter Vertrag rückgängig gemacht oder aufgehoben, wird unser Provisionsanspruch hiervon nicht berührt.

7. Der Provisionsanspruch besteht auch bei Folgegeschäften, die innerhalb eines zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhangs seit dem Ursprungsvertrag abgeschlossen werden. Ein Folgegeschäft liegt dabei vor, wenn eine Erweiterung oder Veränderung der abgeschlossenen Vertragsbeziehung eintritt.

##### Haftung des Maklers

1. Unsere Angaben und Auskünfte beruhen auf Aussagen unserer Auftraggeber bzw. eines Dritten (Kollegengeschäft). BRICKBERLIN übernimmt keine Gewähr dafür, dass diese Angaben zutreffend sind, insbesondere haften wir nicht für die Bebaubarkeit des Vertragsgegenstandes, das Vorhandensein aller erforderlichen baurechtlichen Genehmigungen, die derzeitigen bzw. zukünftigen Mietverhältnisse (einschließlich deren Aufrechterhaltung) und für die im Exposé angegebene Rendite des Objekts. Diese Auflistung ist nicht abschließend. Es obliegt dem Kunden, die Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.

2. Die Übersetzungen aller von uns veröffentlichten Dokumente haben wir mit größter Sorgfalt angefertigt. Trotzdem übernehmen wir keinerlei Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Zusammensetzung und des Inhalts jener Übersetzungen beziehungsweise für die mittelbaren oder unmittelbaren Folgen von auf der Grundlage jener Übersetzungen durchgeführten oder nicht durchgeführten Maßnahmen. In allen Fällen sind die deutschen Dokumente maßgeblich.

3. Eine steuerliche bzw. rechtliche Beratung findet durch BRICKBERLIN nicht statt. Der Kunde sollte sich von Steuerberatern bzw. Rechtsanwälten über die steuerlichen bzw. rechtlichen Konsequenzen des Abschlusses von Verträgen über Immobilien beraten lassen.

4. Im Übrigen haften wir lediglich wegen Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

5. BRICKBERLIN behält sich vor, für beide Parteien entgeltlich tätig zu sein.

##### Pflichten des Kunden

1. Der Kunde verpflichtet sich, sämtliche Angaben, die er von uns erhält, vertraulich zu behandeln. Bei einer eventuellen Weitergabe an Dritte haftet der Kunde im F

alle des Zustandekommens eines Hauptvertrages für unsere Provision.

**Im Falle eines Zustande kommenden Vertrages haben Verbraucher das folgende Widerrufsrecht:**

**Widerrufsbelehrung** bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen mit Ausnahme von Verträgen über Finanzdienstleistungen  
**Widerrufsrecht**

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z.B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns 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 angefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung zur Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Der Widerruf ist zu richten an:

BRICKBERLIN  
Elena Noman  
Pariser Platz 4a 1 O.G. 10117 Berlin  
Fax-Nr.: + 49 30 300 145 500  
[info@brickberlin.com](mailto:info@brickberlin.com)

##### Folgen des Widerrufs:

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen 14 Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages 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 Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, 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 Vertrages unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

##### Erlöschen des Widerrufsrecht/Folgen des Widerrufs

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

Dienstleistung soll während der Widerrufsfrist beginnen: ja \_\_ nein \_\_ (bitte ankreuzen)

Ort und Datum: \_\_\_\_\_ Unterschrift Auftraggeber:

##### Anlage – Muster-Widerrufsformular

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

An:  
BRICKBERLIN  
Elena Noman  
Pariser Platz 4a 1 O.G. 10117 Berlin  
Fax-Nr.: + 49 30 300 145 500  
[info@brickberlin.com](mailto:info@brickberlin.com)

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (\*) den von mir/uns (\*) abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung von Maklerdienstleistungen

Name des/der Verbraucher(s): \_\_\_\_\_

Anschrift des/der Verbraucher(s): \_\_\_\_\_

Unterschrift des/der Verbraucher(s)\*\*: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_

(\*)Unzutreffendes streichen

\*\* nur bei Mitteilung auf Papier

##### Ende der Widerrufsbelehrung

##### Form der Erklärungen

1. Rechtserhebliche Erklärungen und Anzeigen, die der Kunde gegenüber uns oder einem Dritten abzugeben hat, bedürfen der Schriftform.

##### Erfüllungsort - Rechtswahl- Gerichtsstand

1. Soweit sich aus dem Vertrag nichts anderes ergibt, ist Erfüllungsort und Zahlungsort Berlin.

2. Für diesen Vertrag gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

3. Ausschließlicher Gerichtsstand sind die für Berlin zuständigen Gerichte.

##### Salvatorische Klausel

1. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt.

2. Die Vertragsparteien sind im Falle einer unwirksamen Bestimmung verpflichtet, über eine wirksame und zumutbare Ersatzregelung zu verhandeln, die dem von den Vertragsparteien mit der unwirksamen Bestimmung verfolgten wirtschaftlichen Zweck möglichst nahe kommt.

► Langfristiger Link dieser Referenz im Web <https://www.brickberlin.com/de/wohnung/zumkauf/berlin-neukoelln-zwiestaedter-str-bb1419a>