

KURZEXPOSÉ (08048)

Seite 1

Das vorliegende Exposé soll Ihnen in knapper Form die wesentlichen Daten der Immobilie vermitteln. Wir bemühen uns, Sie umfassend zu informieren. Dennoch kann ein Exposé eine Besichtigung und ein Gespräch rund um die Immobilie nicht ersetzen.



Objekt : **Top Wohnetagen – stilvolle Fassade mit modernem Kern**

Lage : Zentrale Innenstadtlage zwischen der City und dem Bahnhof. Nur wenige Fußminuten zur S-Bahn oder zum Marktplatz sowie den Grünanlagen in der Adolfsallee und den Reisinger-Anlagen. Sie schauen direkt ins Grüne, da sich auf der anderen Straßenseite keine Häuser befinden.

Baujahr* : 1906 – modernisiert 2008/9

Beschreibung : Ein Haus mit Tradition. Die ehemalige Handwerkskammer wurde nach der Freistellung entkernt und mit neuen Leitungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, TV, Telefon) versorgt. Ebenso wurden bzw. werden bei der „vertikalen Modernisierung“ (Allgemeineigentum) die Heizung, der Aufzug und die Fenster erneuert, sowie Treppenhaus und Fassade renoviert.

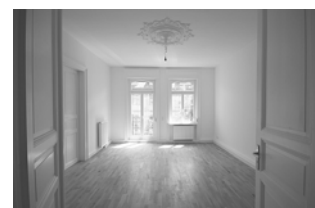


Die anschließende „horizontale Modernisierung“ der einzelnen Wohnungen kann entweder als Paket dazu erworben werden oder wird von Ihnen, bzw. durch von Ihnen beauftragte Handwerker, in Eigenregie durchgeführt.



Die Wohnungen können ganz nach Geschmack mit neuen alten Stilelementen wie Stuckdecken, Parkett und Kassetten Türen etc. oder auch in modernem Stil bis hin zu Loftwohnungen ausgestattet werden. Nur wenige tragende Wände innerhalb der Wohnungen lassen viele Grundrissvarianten zu.

Durch das Zusammenlegen mehrerer Wohnungen können Etagen von bis zu 380 m² Wohnfläche oder auch attraktive Maisonetten entstehen. Bei diesem Bauvorhaben ist äußerste Flexibilität gegeben. Die betreuende Architektin geht gerne weitestgehend auf Ihre Wünsche ein.



Die Wohnqualität kann durch den Anbau weiterer Balkone bzw. Dachloggien im hinteren Bereich zusätzlich erhöht werden. Ebenso können Sie noch die Dachböden über den Dachwohnungen ausbauen.

KURZEXPOSÉ (08048)

Seite 2

Wohnfläche* : Je nach Wohnungstyp bzw. durch Zusammenlegen mehrerer Einheiten ca. 118, 125, 165, 190, 240 oder 380 m²

Wohnung Nr.	Lage	Wfl. inkl. Blk. M ² ca.	KP	
			unsaniert in Euro	saniert in Euro
1	EGL	166,5	verkauft	verkauft
2	EGR	187,1	verkauft	verkauft
3	OG1L	169,3	verkauft	verkauft
4	OG1M	125,6	verkauft	verkauft
5	OG1R	119	260.000	349.144
6	OG2L	165,8	385.000	502.000
7	OG2M			
8	OG2R	244,6	verkauft	verkauft
9	OG3L	167	385.000	502.000
10	OG3M	118	verkauft	verkauft
11	OG3R	122	verkauft	verkauft
12	DGL	224,5	535.000	701.116
13	DGM			
14	DGR	206,5	490.000	653.220
15	Büro	50	40.000	146.935

Zustand : Altbau teil- oder komplett-saniert

Maklergebühr : 5,95 % (inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer von derzeit 19 %) des Kaufpreises für Nachweis oder Vermittlung. Sie entsteht erst mit Vertragsabschluß und ist vom Käufer zu zahlen. Es gelten unsere AGB.

Diese Kurzdaten können Ihnen nicht den Eindruck vor Ort vermitteln – vereinbaren Sie daher bitte Ihren individuellen Besichtigungstermin!

Sollten Sie als Empfänger dieses Angebot bereits kennen, bitten wir Sie, uns dies innerhalb von 8 Tagen mit Quellennachweis schriftlich mitzuteilen, andernfalls gilt dieses Angebot als Erstnachweis. **Die Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.** Die vereinbarte Provision ist uns auch dann geschuldet, wenn der erhaltene Nachweis an einen Dritten weitergegeben wird und dieser den Hauptvertrag (Kauf oder Miete) ohne unsere Einschaltung abschließt. Alle Angaben erfolgen von uns immer im Namen des Verkäufers, wir übernehmen daher hierfür keine eigene Gewähr. Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminabsprache mit einem unserer Mitarbeiter möglich. Alle Verhandlungen führen Sie bitte ausschließlich über unser Büro. Auf Wunsch nennen wir Ihnen gerne den Eigentümer. * ca.-Werte