

Reichstag

Fernsehturm

Berliner Dom

Rotes Rathaus

Brandenburger Tor

Nikolaikirche

Gendarmenmarkt



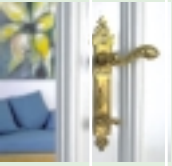
# Berlin Tiergarten

**Wohn- und Geschäftshaus  
Rostocker Straße 51**

**TEAM**  
WERT-IMMOBILIEN

Zehn Beispiele für  
TEAM Ausstattungsdetails:

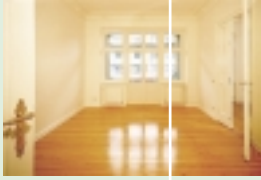
Türklinke



Dachpartie



Parquetboden



Dachküche



Stuckdecke



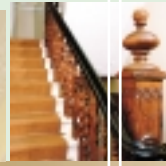
Türgruppe



Briefkastenanlage



Treppenaufgang



Deckenfresko



Verzierte Fliesen



**TEAM**  
BAUTRÄGER GMBH

Hofmannstraße 54/V · 81379 München  
Telefon 089 / 74 85 20 - 0 · Telefax 089 / 74 85 20 - 99



# Herzlich Willkommen!

**Eine erschwingliche Immobilie**, die Ästhetik mit Wertpotenzial zu vereinen weiß, ist selten. Wenn sie zudem verkehrsgünstig im Herzen Berlins liegt, kann man von einer Rarität sprechen. Um solch ein Objekt aufzuspüren, bedarf es einer ganzen Menge Übung, Know-how und Finger-spitzengefühl. Just dies sind die Tugenden, die wir mitbringen: Im Modernisieren von Altbauten besitzen wir mehr als zwei Jahrzehnte Erfahrung.

**Mit dem Wohn- und Geschäftshaus in der Rostocker Straße 51** bieten wir Ihnen eine derartige Rarität. Dieses gründerzeitliche Schmuckstück befindet sich inmitten des Sanierungsgebietes Berlin-Tiergarten, das gleich aus zweierlei Gründen hochinteressant ist. Erstens beeindruckt es durch seine zentrale Lage zwischen der alten und der neuen

Mitte Berlins, unweit des Regierungsviertels. Zweitens wird sich die Umgebung des Objektes in naher Zukunft gehörig mausern – ein Indikator für Wertpotenzial.

**Bei der Sanierung** eines Altbaus gehen wir stets nach demselben Rezept vor. Wir paaren Gewissenhaftigkeit und Liebe zum Detail mit einem Höchstmaß an Sorgfalt. Am Ende eines aufwändigen Sanierungsprozesses steht dann eine Immobilie, die in ihrem ursprünglichen Glanz erstrahlt. Eine TEAM Wert-Immobilie.

**Das hohe Niveau** unserer Sanierungsqualität lassen wir übrigens gerne auf Herz und Nieren prüfen. Unabhängige Sachverständige der DEKRA ETS GmbH begleiten unseren Modernisierungsprozess penibel und Schritt für Schritt. Dass wir deren strengen Richtlinien genügen, wird nach

erfolgreicher Sanierung mit der Verleihung des Gütesiegels „Qualität am Bau“ dokumentiert.

Wir laden Sie ein, die „Rostocker Straße 51“ auf den folgenden Seiten im Detail kennen zu lernen. Wir tun dies mit großer Freude, weil wir überzeugt sind, Ihnen mit dieser Immobilie eine vielversprechende Anlage zu bieten. Die Lage ist verkehrsgünstig, praktisch, attraktiv. Zahlreiche Behörden, Unternehmen und eine Universität vor der Haustüre indizieren eine hohe Mietnachfrage. Das Objekt verfügt über eine ordentliche, erhaltenswerte Bausubstanz. Seine nähere Umgebung besitzt genauso wie der gesamte Bezirk Tiergarten großes Entwicklungspotenzial.

**TEAM**  
WERT-IMMOBILIEN

# Berlin-Tiergarten

**Der Bezirk der Kultur, der Natur und der großen Politik als chancenreicher Immobilienstandort**

**Kaum ein zweiter Bezirk** ist so sehr, so nachhaltig im Umbruch wie Berlin-Tiergarten. Der Bezirk Tiergarten bildet gemeinsam mit dem Bezirk Berlin-Mitte das neue Zuhause der Bundesregierung. Im Zusammenhang mit dem Regierungsumzug wurden in den letzten Jahren zahlreiche Flächen neu erschlossen, bestehende Gebäude wurden abgerissen und durch neue ersetzt, umgebaut oder modernisiert; in den nächsten Jahren werden noch viele hinzu kommen.

**Der Bezirk Tiergarten** verdankt seinen Namen Berlins größter innerstädtischer Parkanlage, dem Tiergarten. Das eigentliche Herz dieses Bezirks befindet sich nördlich des Tiergartens; dort finden sich viele Straßenzüge, deren Gesichter von Altbauten aus den Anfängen des zwanzigsten Jahrhunderts – der Gründerzeit – geprägt sind. Mit unserem Wohn- und Geschäftshaus im südlichsten Abschnitt der Rostocker Straße bieten wir Ihnen eines dieser architektonischen Kleinode in eben diesem historischen Herzen des Bezirks.

**Die „Rostocker Straße 51“** liegt überaus zentral. Geringe Distanzen trennen Sie vom Kurfürstendamm, von der Straße des 17. Juni und von der neuen Mitte. Die Anbindung an die Berliner Hauptverkehrsachsen ist ebenso wie die an das S- und U-Bahn-Netz komfortabel. Der Flughafen Berlin-Tempelhof lässt sich innerhalb einer halben, Berlin-Tegel gar innerhalb einer viertel Stunde erreichen.

**Ein weiterer wertvoller Vorzug** unseres Objekts „Rostocker Straße 51“ sind die Mieter „vor der

Haustüre“. In nächster Umgebung zur südlichen Rostocker Straße befinden sich nicht nur das Regierungsviertel, Behörden und einige hochwertige Bürostandorte, sondern vor allem auch die Technische Universität mit ihren gut 6.000 Mitarbeitern und knapp 30.000 Studenten.

**Gleichzeitig steht die Umgebung** der südlichen Rostocker Straße für innerstädtische Natur,



für Erholung im Schoße einer Hauptstadt. Weder zum Schlossgarten Charlottenburg noch zu den benachbarten Spreeufern, weder zum Zoologischen Garten noch zum Tiergarten als grüne Lunge Berlins sind die Wege weit.

**In der Summe** bieten wir Ihnen mit der „Rostocker Straße 51“ ein attraktives Gründerzeitanwesen in Tuchfühlung mit den großartigen Bauten Berlins. Im Kern eines traditionellen Arbeiterviertels, unweit der Grünoasen der Stadt. Typisch Berliner Herzblut eben.

(1) Versailles zum Vorbild, feilte eine Armee von Architekten fast zwei Jahrhunderte lang am Schloss Lietzenburg. Das Ergebnis fiel in die erste Hälfte des 18. Jahrhunderts: Schloss Charlottenburg – nach der Gattin Friedrichs III. umbenannt – gilt als das größte, das herrlichste Schloss des Hauses Hohenzollern.



- (1) Schloss Charlottenburg
- (2) TU Berlin
- (3) Gedächtniskirche
- (R) Rostocker Straße 51
- (4) Großer Stern
- (5) Reichstag
- (6) Potsdamer Platz
- (7) Brandenburger Tor
- (8) Schlossbrücke



(3) Die Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche ist das Sinnbild für die „Mitte des alten West-Berlins.“ Dieses „Tor zum Ku'damm“ ist nur wenige Kilometer von der Rostocker Straße entfernt.

(2) Für die „Mieter vor der Haustüre“ sorgt unter anderem die Technische Universität Berlin, ein über die Grenzen Deutschlands hinaus bewundener Standort für Wissenschaft und Forschung.



(4) Eines der begehrtesten Postkartenmotive Berlins ist die Siegesssäule inmitten des Großen Sterns. Dort thront Viktoria, die „Gold-Else“, als Symbol siegreicher Feldzüge des deutschen Kaisers Wilhelm I.



(5) Als Symbol der parlamentarischen Demokratie ist der Reichstag eines der bedeutendsten Symbole des deutschen Volkes. 1995 vom amerikanischen Künstler Christo verhüllt, 1999 nach Plänen des britischen Architekten Norman Foster fertig gestellt, ist er heute unumstrittener Spitzenreiter der Berliner Sehenswürdigkeiten.



(7) Das Brandenburger Tor ist nichts weniger als das Sinnbild der Wiedervereinigung von Ost und West, nichts weniger als das Wahrzeichen Berlins. In relativer Nähe zur „Rostocker Straße 51“ bildet es den Abschluss des Boulevards „Unter den Linden“.



(6) Die Baukräne werden weniger, das ca. 100.000 m<sup>2</sup> umfassende neu beplante Gelände rund um den Potsdamer Platz schlüpft in sein neues Gewand. Ende des 18. Jahrhunderts war der Potsdamer Platz eine simple Straßenkreuzung, um 1920 verkehrsreichster Platz Europas mit der ersten Ampel Deutschlands, von 1945 bis 1990 trostlose Brachfläche; heute avanciert er zum neuen Nabel der Stadt.



(8) Kaum ein anderes Bauwerk vermag den Übergang vom alten zum neuen Berlin stärker zu symbolisieren als die Schlossbrücke. Auch dieses historische Bauwerk befindet sich in Reichweite zur Rostocker Straße, auch wenn es bereits die Schwelle zwischen Berlin-Tiergarten und Berlin-Mitte verkörpert. Neben der Schlossbrücke mit ihren acht Gruppen aus Carrara-Marmor zeigt unsere Fotografie links den Berliner Dom, in der Mitte den Fernsehturm, rechts den ehemaligen „Palast der Republik“.



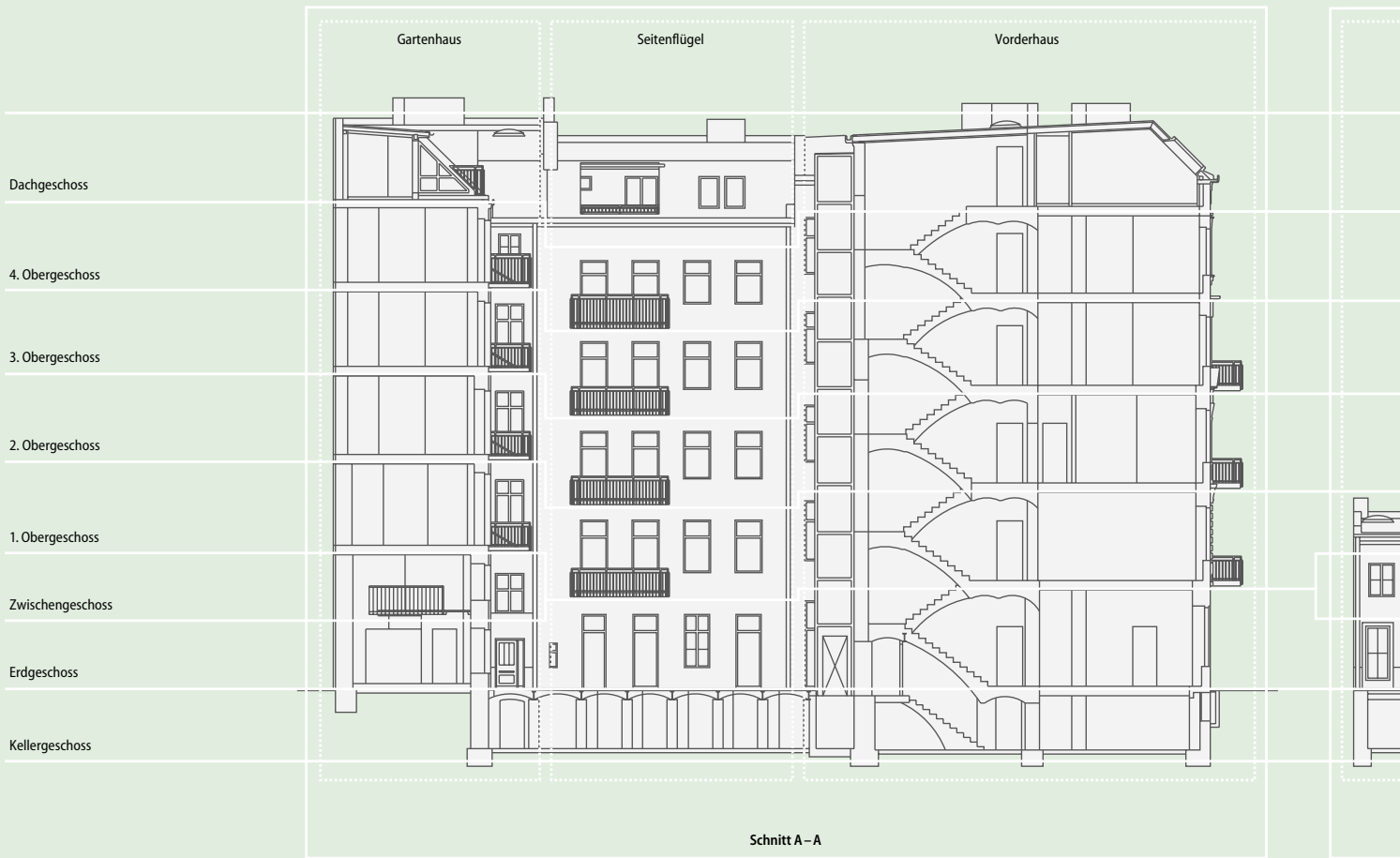
In den Händen unseres Illustrators entwickelt die Fassade der „Rostocker Straße 51“ ihren ganz eigenen Charme: Sie wirkt gleichermaßen klassisch erhaben wie filigran verspielt.

Besonders hervorzuheben sind die üppige Zierornamentik und die stilistisch behutsam gesetzten Frontbalkone.

# Rostocker Straße 51

Gebäudeaufbau/Schnitte · Mikrolage · Wohnungsspiegel

## Schnitt A/A · Schnitt B/B · Geschoss- und Gebäudeübersicht



## Wohnungsspiegel für das Wohn- und Geschäftshaus Rostocker Straße 51, hier: Vorderhaus

<b>Gewerbe Nr. 1</b>	2 Büro-/Geschäftsräume	Vorderhaus, Erdgeschoss, links	<b>30.78 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>
<b>Gewerbe Nr. 2</b>	4 Büro-/Geschäftsräume	Vorderhaus, Erdgeschoss, rechts	<b>113.14 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>

Gewerbe im Vorderhaus

<b>Wohnung Nr. 3</b>	3-Zi.-Whg. mit Balkon	Vorderhaus, 1. Obergeschoss, links	<b>101.01 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>
<b>Wohnung Nr. 4</b>	3-Zi.-Whg. mit Balkon	Vorderhaus, 1. Obergeschoss, rechts	<b>76.33 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>
<b>Wohnung Nr. 5</b>	2-Zi.-Whg. mit Balkon	Vorderhaus, 2. Obergeschoss, links	<b>78.23 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>
<b>Wohnung Nr. 6</b>	4-Zi.-Whg. mit Balkon	Vorderhaus, 2. Obergeschoss, rechts	<b>100.98 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>
<b>Wohnung Nr. 7</b>	3-Zi.-Whg. mit Balkon	Vorderhaus, 3. Obergeschoss, links	<b>101.67 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>
<b>Wohnung Nr. 8</b>	3-Zi.-Whg. mit Balkon	Vorderhaus, 3. Obergeschoss, rechts	<b>79.17 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>
<b>Wohnung Nr. 9</b>	3-Zi.-Whg.	Vorderhaus, 4. Obergeschoss, links	<b>101.02 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>
<b>Wohnung Nr. 10</b>	3-Zi.-Whg.	Vorderhaus, 4. Obergeschoss, rechts	<b>79.76 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>
<b>Wohnung Nr. 11</b>	3-Zi.-Whg. mit Dachterrasse	Vorderhaus, Dachgeschoss, links	<b>89.97 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>
<b>Wohnung Nr. 12</b>	2-Zi.-Whg. mit Dachterrasse	Vorderhaus, Dachgeschoss, rechts	<b>65.61 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>

Wohnungen im Vorderhaus

## Mikrolage · Gebäudeteile

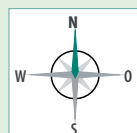
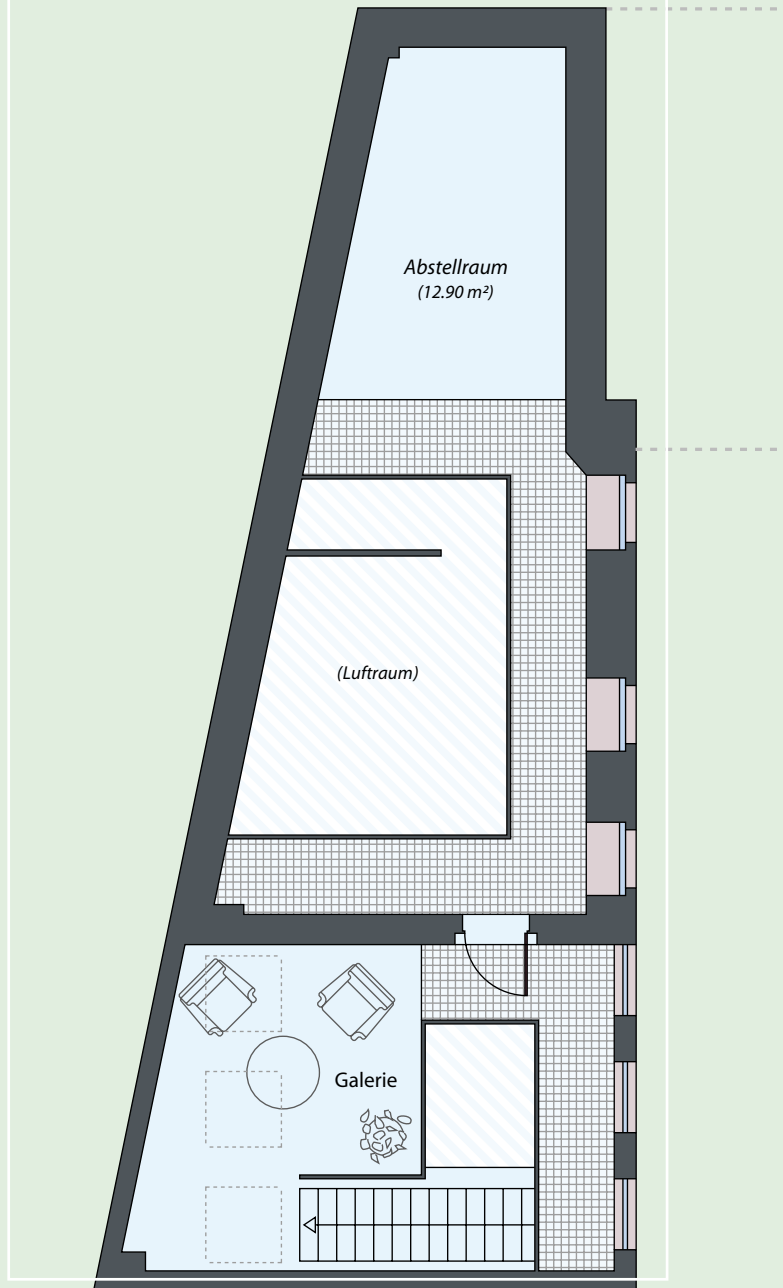


### hier: Seitenflügel, Gartenhaus, Summen

Wohnungen im Seitenflügel	<b>Wohnung Nr. 13</b>	2-Zi.-Whg. mit Balkon	Seitenflügel, 1. Obergeschoss, rechts	<b>44.73 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>
	<b>Wohnung Nr. 14</b>	2-Zi.-Whg. mit Balkon	Seitenflügel, 2. Obergeschoss, rechts	<b>46.04 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>
	<b>Wohnung Nr. 15</b>	2-Zi.-Whg. mit Balkon	Seitenflügel, 3. Obergeschoss, rechts	<b>46.49 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>
	<b>Wohnung Nr. 16</b>	3-Zi.-Whg. über 2 Etagen mit Balkon und Dachterrasse	Seitenflügel, 4. Obergeschoss und Dachgeschoss, rechts	<b>79.56 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>
Wohnungen im Gartenhaus	<b>Wohnung Nr. 17</b>	3-Zi.-Whg. über 2 Etagen mit Terrasse zum Innenhof	Gartenhaus, Erdgeschoss, links und Zwischengeschoss	<b>85.99 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>
	<b>Wohnung Nr. 18</b>	1-Zi.-Whg. mit Balkon	Gartenhaus, 1. Obergeschoss	<b>44.91 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>
	<b>Wohnung Nr. 19</b>	1-Zi.-Whg. mit Balkon	Gartenhaus, 2. Obergeschoss	<b>46.55 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>
	<b>Wohnung Nr. 20</b>	1-Zi.-Whg. mit Balkon	Gartenhaus, 3. Obergeschoss	<b>47.14 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>
	<b>Wohnung Nr. 21</b>	2-Zi.-Whg. über 2 Etagen mit Balkon und Dachterrasse	Gartenhaus, 4. Obergeschoss und Dachgeschoss, rechts	<b>77.89 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>
Summen	<b>Wohn- und Geschäftshaus Rostocker Straße 51, Berlin</b>		2 Gewerbeeinheiten mit 143.92 m <sup>2</sup> Nutzfläche 19 Wohnungen mit 1393.05 m <sup>2</sup> Wohnfläche	<b>Wohn- und gewerbliche Nutzflächen gesamt: 1536.97 m<sup>2</sup></b>

## Darstellung Zwischengeschoss

Wohnung Nr. 17	
Gesamtwohnfläche	85.99 m <sup>2</sup> <span style="float: right;">*) im Erdgeschoss</span>
Diele/Eingang *	3.96 m <sup>2</sup>
Kochen *	6.24 m <sup>2</sup>
Wohnen *	27.84 m <sup>2</sup>
Schlafen *	20.79 m <sup>2</sup>
Bad *	5.01 m <sup>2</sup>
Terrasse *	17.44 m <sup>2</sup> /2
Galerie	13.43 m <sup>2</sup>



Maßstab ca. 1 : 100

Alle Flächenangaben sind ca.-Angaben und gelten vorbehaltlich der bauüblichen Toleranzen. Balkone, Loggien und Terrassen sind in der Gesamtfläche zu 50% berücksichtigt, Schrägflächen den gesetzlichen Vorgaben entsprechend. Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich als Orientierungshilfe und sind nicht mitverkauft. Der Mitverkauf von Einrichtungsgegenständen sowie die Regelung deren Art, Menge und Beschaffenheit (z.B. Badausstattung, Einbauküche) erfolgt ausschließlich nach Maßgabe der Baubeschreibung und/oder Individualvereinbarungen.

Eine Besonderheit dieses gründerzeitlichen Anwesens in der Rostocker Straße 51 besteht darin, dass das Gartenhaus zwischen dem Erd- und dem ersten Obergeschoss über ein zusätzliches Zwischengeschoss verfügt.

Der Seitenflügel und das Vorderhaus besitzen dieses Zwischengeschoss nicht, sie kompensieren die unterschiedlichen Niveaus durch höhere Räume.

### Wohnung Nr. 17

Gesamtwohnfläche 85.99 m<sup>2</sup>

\*) im Zwischengeschoss

Diele/Eingang 3.96 m<sup>2</sup>

Terrasse 17.44 m<sup>2</sup>/2

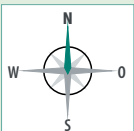
Kochen 6.24 m<sup>2</sup>

Galerie \* 13.43 m<sup>2</sup>

Wohnen 27.84 m<sup>2</sup>

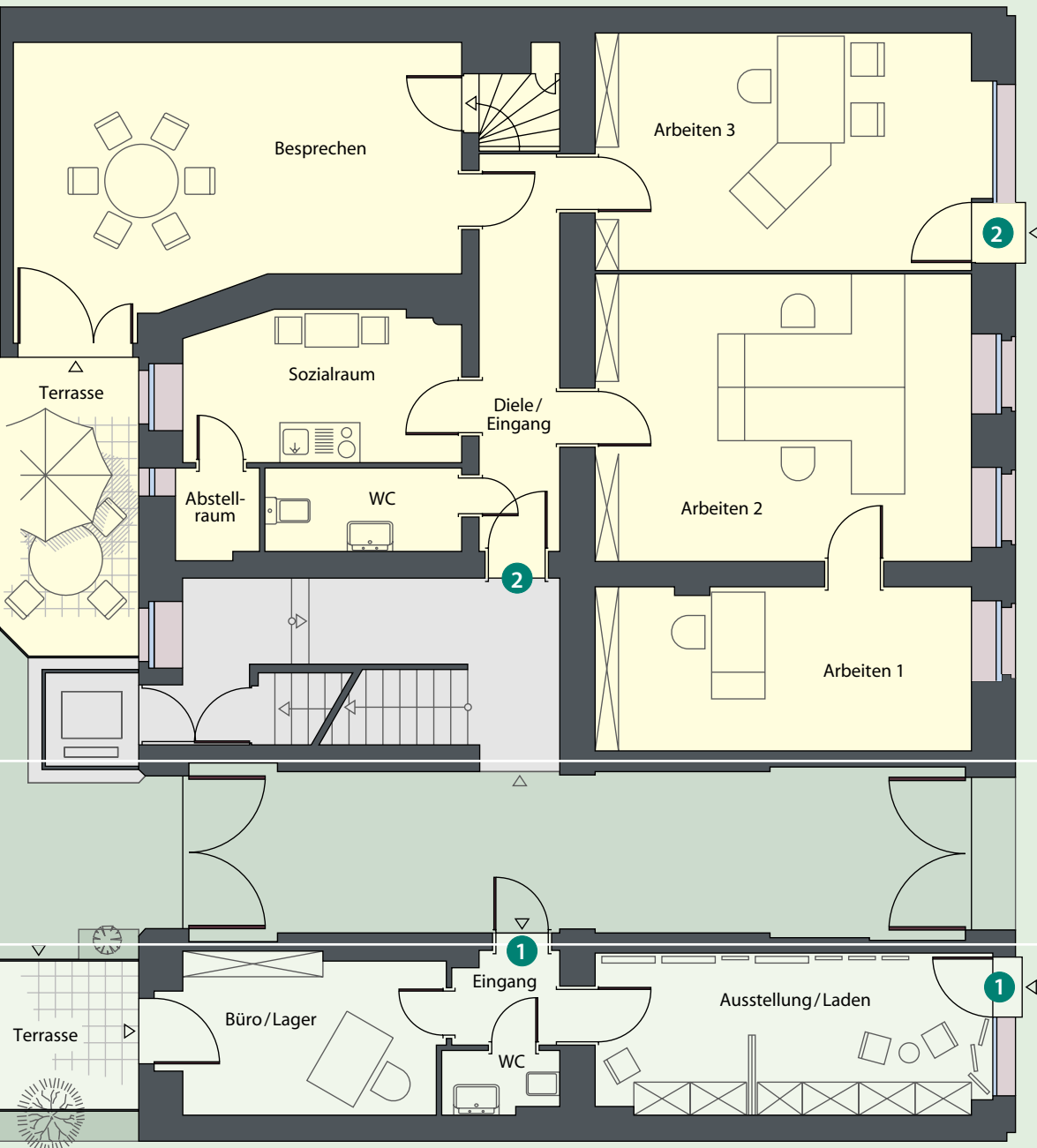
Schlafen 20.79 m<sup>2</sup>

Bad 5.01 m<sup>2</sup>



Maßstab ca. 1 : 100

Alle Flächenangaben sind ca.-Angaben und gelten vorbehaltlich der bauüblichen Toleranzen. Balkone, Loggien und Terrassen sind in der Gesamtfläche zu 50% berücksichtigt, Schrägflächen den gesetzlichen Vorgaben entsprechend. Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich als Orientierungshilfe und sind nicht mitverkauft. Der Mitverkauf von Einrichtungsgegenständen sowie die Regelung deren Art, Menge und Beschaffenheit (z.B. Badausstattung, Einbauküche) erfolgt ausschließlich nach Maßgabe der Baubeschreibung und/oder Individualvereinbarungen.

**Gewerbe Nr. 2****Gesamtnutzfläche** 113.14 m<sup>2</sup>Diele/Eingang 7.27 m<sup>2</sup>Arbeiten 1 14.31 m<sup>2</sup>Arbeiten 2 25.04 m<sup>2</sup>Arbeiten 3 20.77 m<sup>2</sup>Besprechen 25.30 m<sup>2</sup>Sozialraum 9.44 m<sup>2</sup>WC 3.66 m<sup>2</sup>Abstellraum 1.87 m<sup>2</sup>Terrasse 10.96 m<sup>2</sup>/2**Gewerbe Nr. 1****Gesamtnutzfläche** 30.78 m<sup>2</sup>Eingang 2.18 m<sup>2</sup>Büro/Lager 9.28 m<sup>2</sup>Ausstellung/Laden 14.20 m<sup>2</sup>WC 1.71 m<sup>2</sup>Terrasse 6.81 m<sup>2</sup>/2

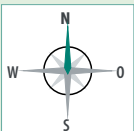
## Gesamtdarstellung 1. Obergeschoss

### Wohnung Nr. 18

<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b>44.91 m<sup>2</sup></b>
Diele/Eingang	3.20 m <sup>2</sup>
Kochen	4.08 m <sup>2</sup>
Wohnen/Schlafen	31.93 m <sup>2</sup>
Bad	3.07 m <sup>2</sup>
Balkon	5.25 m <sup>2</sup> /2

### Wohnung Nr. 13

<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b>44.73 m<sup>2</sup></b>	Schlafen	12.01 m <sup>2</sup>
Diele/Eingang	2.72 m <sup>2</sup>	Bad	3.54 m <sup>2</sup>
Kochen	4.56 m <sup>2</sup>	Balkon	5.25 m <sup>2</sup> /2
Wohnen	19.27 m <sup>2</sup>		



Maßstab ca. 1 : 100

Alle Flächenangaben sind ca.-Angaben und gelten vorbehaltlich der bauüblichen Toleranzen. Balkone, Loggien und Terrassen sind in der Gesamtfläche zu 50% berücksichtigt, Schrägflächen den gesetzlichen Vorgaben entsprechend. Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich als Orientierungshilfe und sind nicht mitverkauft. Der Mitverkauf von Einrichtungsgegenständen sowie die Regelung deren Art, Menge und Beschaffenheit (z.B. Badausstattung, Einbauküche) erfolgt ausschließlich nach Maßgabe der Baubeschreibung und/oder Individualvereinbarungen.

### Wohnung Nr. 3

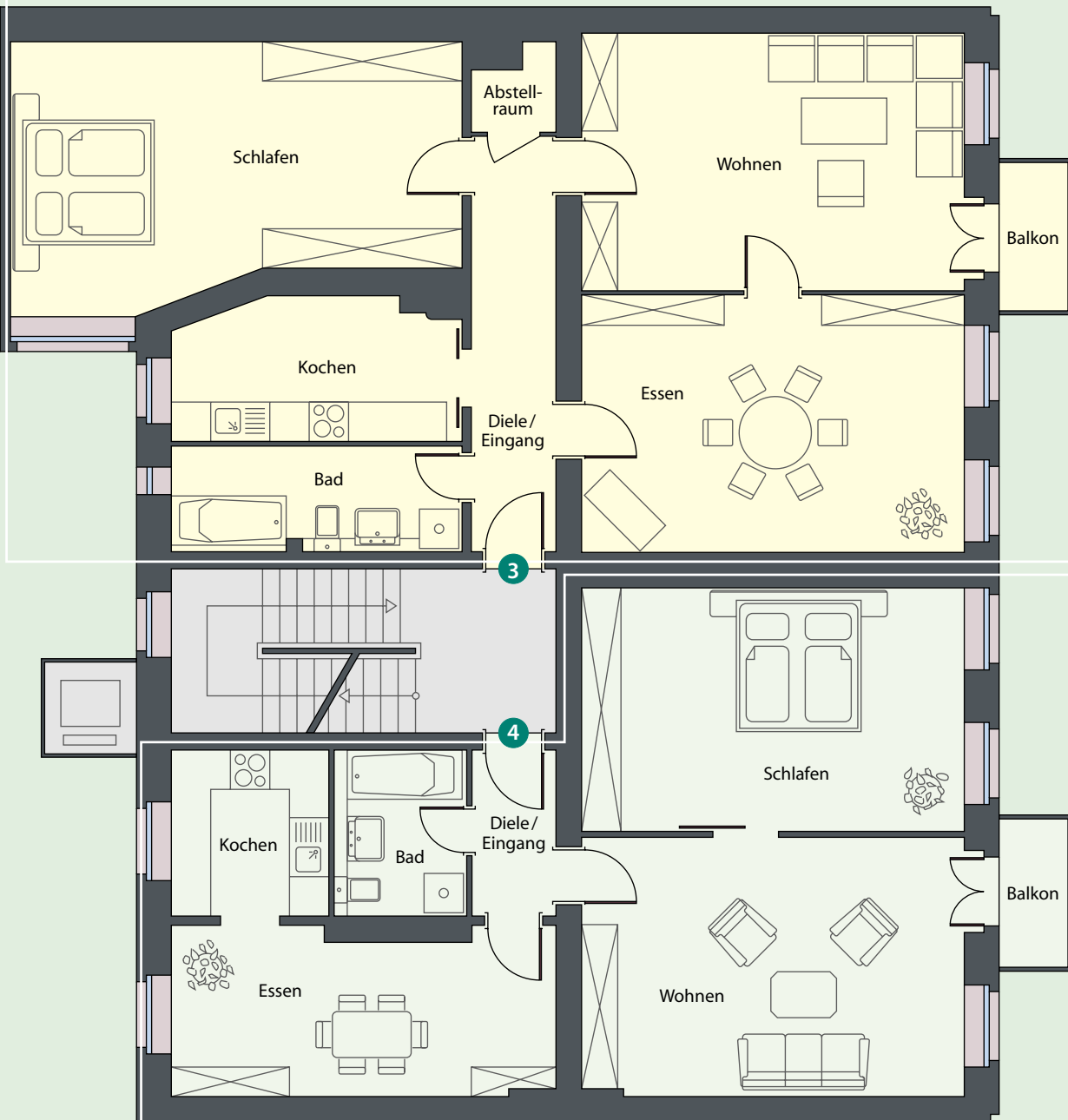
Gesamtwohnfläche 101.01 m<sup>2</sup>

Diele/Eingang 8.10 m<sup>2</sup> Schlafen 26.39 m<sup>2</sup>

Kochen 9.44 m<sup>2</sup> Bad 7.25 m<sup>2</sup>

Essen 23.77 m<sup>2</sup> Abstellraum 1.44 m<sup>2</sup>

Wohnen 23.44 m<sup>2</sup> Balkon 2.35 m<sup>2</sup>/2



### Wohnung Nr. 4

Gesamtwohnfläche 76.33 m<sup>2</sup>

Diele/Eingang 3.33 m<sup>2</sup> Schlafen 22.36 m<sup>2</sup>

Kochen 6.50 m<sup>2</sup> Bad 4.75 m<sup>2</sup>

Essen 14.94 m<sup>2</sup> Balkon 2.28 m<sup>2</sup>/2

Wohnen 23.31 m<sup>2</sup>

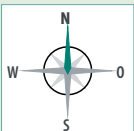
## Gesamtdarstellung 2. Obergeschoss

### Wohnung Nr. 19

<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b>46.55 m<sup>2</sup></b>
Diele/Eingang	3.43 m <sup>2</sup>
Kochen	4.40 m <sup>2</sup>
Wohnen/Schlafen	32.69 m <sup>2</sup>
Bad	3.40 m <sup>2</sup>
Balkon	5.25 m <sup>2</sup> /2

### Wohnung Nr. 14

<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b>46.04 m<sup>2</sup></b>	Schlafen	12.39 m <sup>2</sup>
Diele/Eingang	3.46 m <sup>2</sup>	Bad	4.27 m <sup>2</sup>
Kochen	5.24 m <sup>2</sup>	Balkon	5.25 m <sup>2</sup> /2
Wohnen	18.05 m <sup>2</sup>		



Maßstab ca. 1 : 100

Alle Flächenangaben sind ca.-Angaben und gelten vorbehaltlich der bauüblichen Toleranzen. Balkone, Loggien und Terrassen sind in der Gesamtfläche zu 50% berücksichtigt, Schrägflächen den gesetzlichen Vorgaben entsprechend. Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich als Orientierungshilfe und sind nicht mitverkauft. Der Mitverkauf von Einrichtungsgegenständen sowie die Regelung deren Art, Menge und Beschaffenheit (z.B. Badausstattung, Einbauküche) erfolgt ausschließlich nach Maßgabe der Baubeschreibung und/oder Individualvereinbarungen.

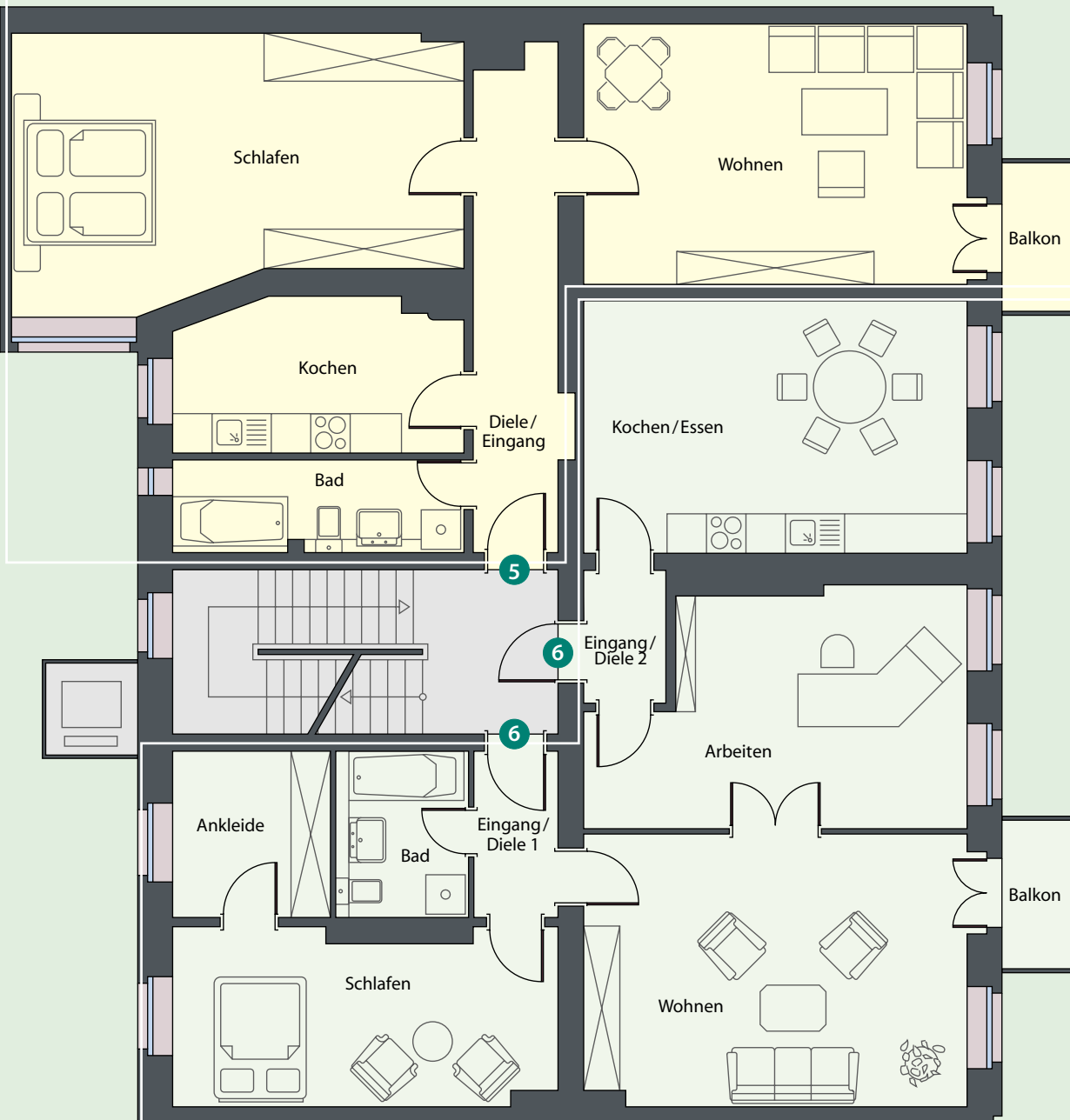
### Wohnung Nr. 5

Gesamtwohnfläche 78.23 m<sup>2</sup>

Diele/Eingang 10.07 m<sup>2</sup> Schlafen 27.24 m<sup>2</sup>

Kochen 9.94 m<sup>2</sup> Bad 6.30 m<sup>2</sup>

Wohnen 23.51 m<sup>2</sup> Balkon 2.34 m<sup>2</sup>/2



### Wohnung Nr. 6

Gesamtwohnfläche 100.98 m<sup>2</sup>

Eingang/Diele 1 3.18 m<sup>2</sup> Schlafen 15.56 m<sup>2</sup> Eingang/Diele 2 2.48 m<sup>2</sup>

Wohnen 24.34 m<sup>2</sup> Bad 4.85 m<sup>2</sup> Arbeiten 19.17 m<sup>2</sup>

Kochen/Essen 23.88 m<sup>2</sup> Ankleide 6.33 m<sup>2</sup> Balkon 2.37 m<sup>2</sup>/2

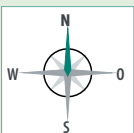
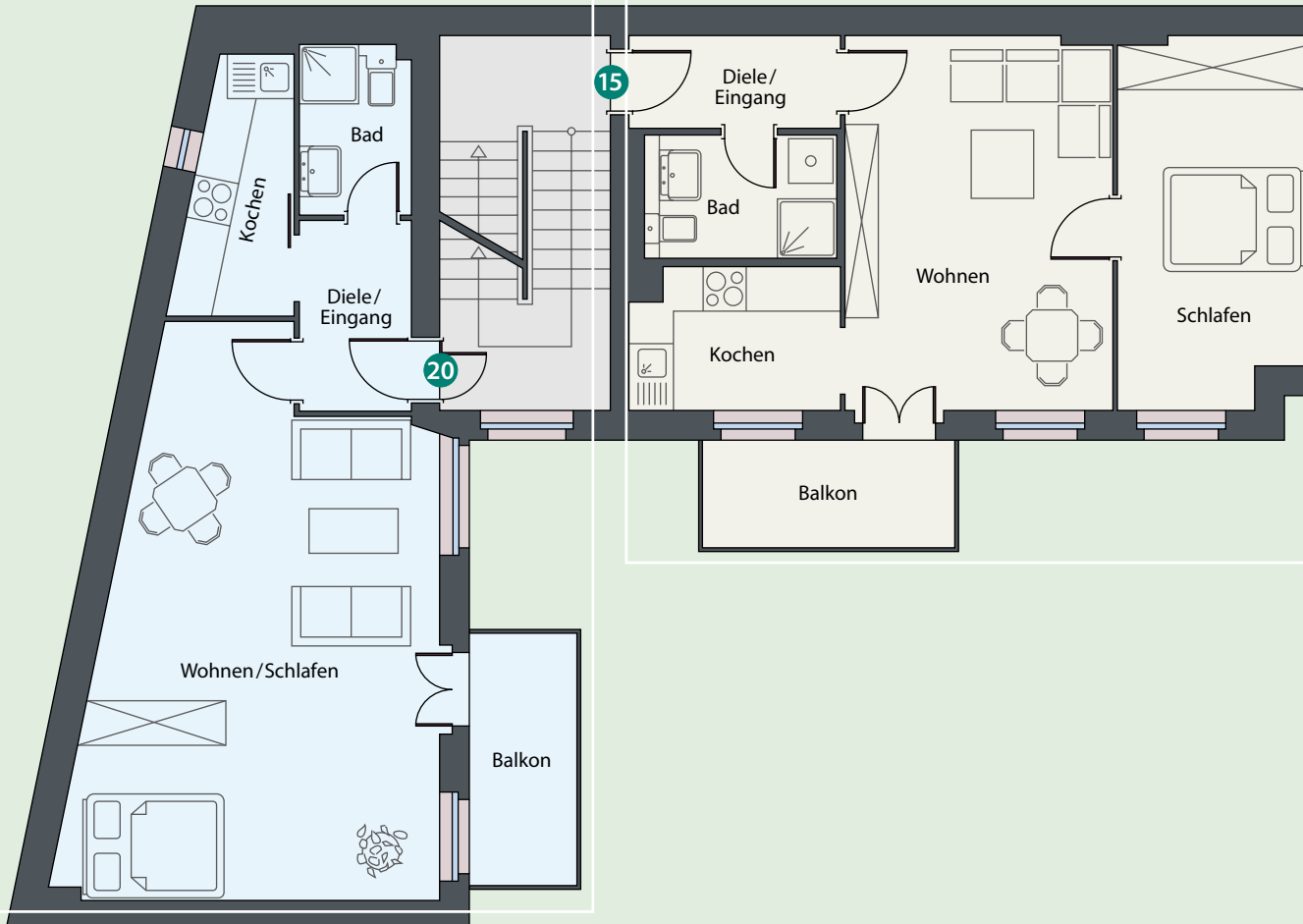
## Gesamtdarstellung 3. Obergeschoss

### Wohnung Nr. 20

<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b>47.14 m<sup>2</sup></b>
Diele/Eingang	3.88 m <sup>2</sup>
Kochen	4.82 m <sup>2</sup>
Wohnen/Schlafen	32.32 m <sup>2</sup>
Bad	3.49 m <sup>2</sup>
Balkon	5.25 m <sup>2</sup> /2

### Wohnung Nr. 15

<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b>46.49 m<sup>2</sup></b>	Schlafen	12.49 m <sup>2</sup>
Diele/Eingang	3.56 m <sup>2</sup>	Bad	4.38 m <sup>2</sup>
Kochen	5.27 m <sup>2</sup>	Balkon	5.25 m <sup>2</sup> /2
Wohnen	18.16 m <sup>2</sup>		



Maßstab ca. 1 : 100

Alle Flächenangaben sind ca.-Angaben und gelten vorbehaltlich der bauüblichen Toleranzen. Balkone, Loggien und Terrassen sind in der Gesamtfläche zu 50% berücksichtigt, Schrägflächen den gesetzlichen Vorgaben entsprechend. Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich als Orientierungshilfe und sind nicht mitverkauft. Der Mitverkauf von Einrichtungsgegenständen sowie die Regelung deren Art, Menge und Beschaffenheit (z.B. Badausstattung, Einbauküche) erfolgt ausschließlich nach Maßgabe der Baubeschreibung und/oder Individualvereinbarungen.

### Wohnung Nr. 7

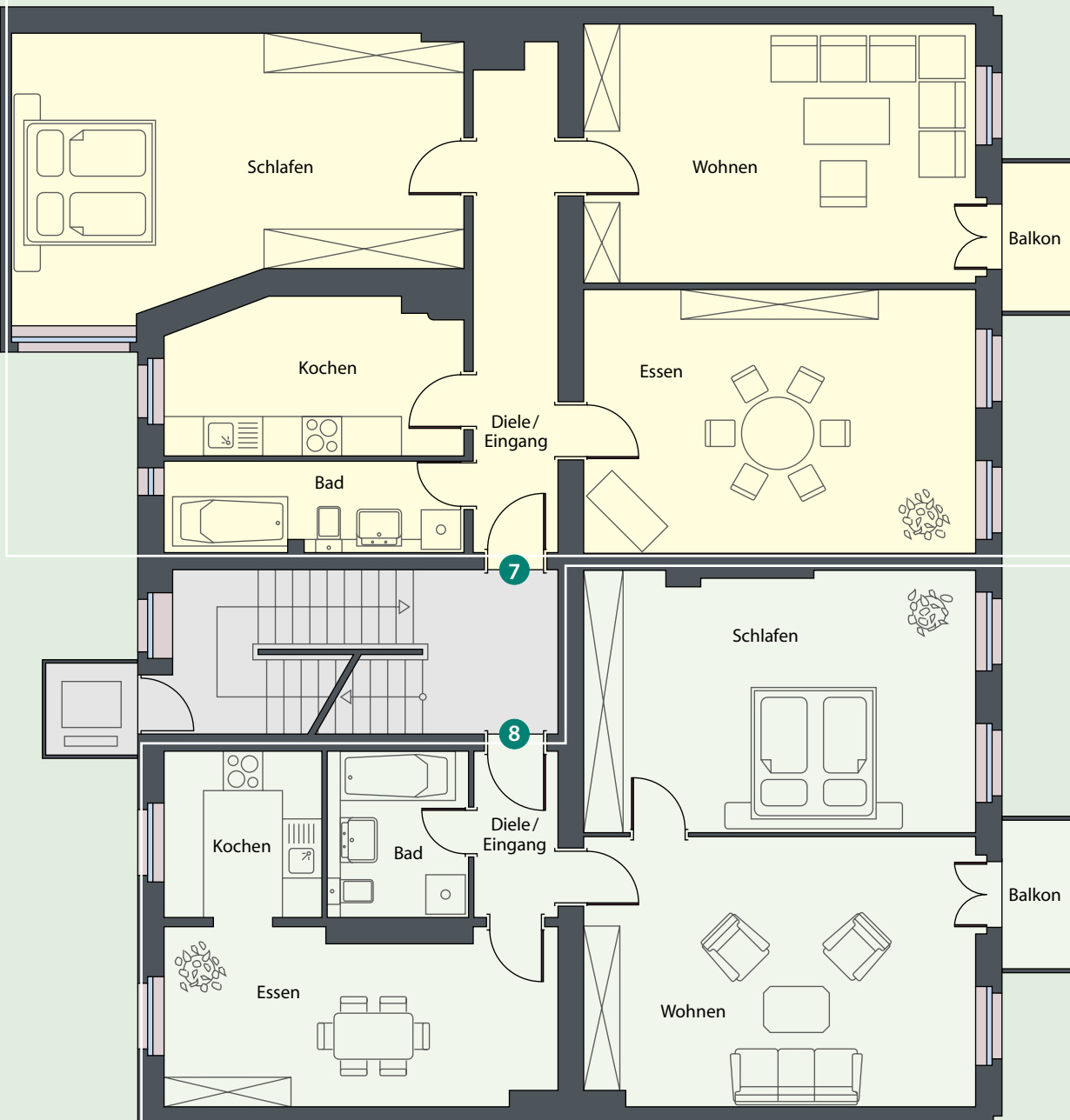
Gesamtwohnfläche 101.67 m<sup>2</sup>

Diele/Eingang 9.83 m<sup>2</sup> Schlafen 26.86 m<sup>2</sup>

Kochen 10.31 m<sup>2</sup> Bad 6.20 m<sup>2</sup>

Essen 23.90 m<sup>2</sup> Balkon 2.37 m<sup>2</sup>/2

Wohnen 23.38 m<sup>2</sup>



### Wohnung Nr. 8

Gesamtwohnfläche 79.17 m<sup>2</sup>

Diele/Eingang 3.24 m<sup>2</sup> Schlafen 23.41 m<sup>2</sup>

Kochen 6.25 m<sup>2</sup> Bad 5.22 m<sup>2</sup>

Essen 15.52 m<sup>2</sup> Balkon 2.37 m<sup>2</sup>/2

Wohnen 24.34 m<sup>2</sup>

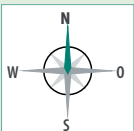
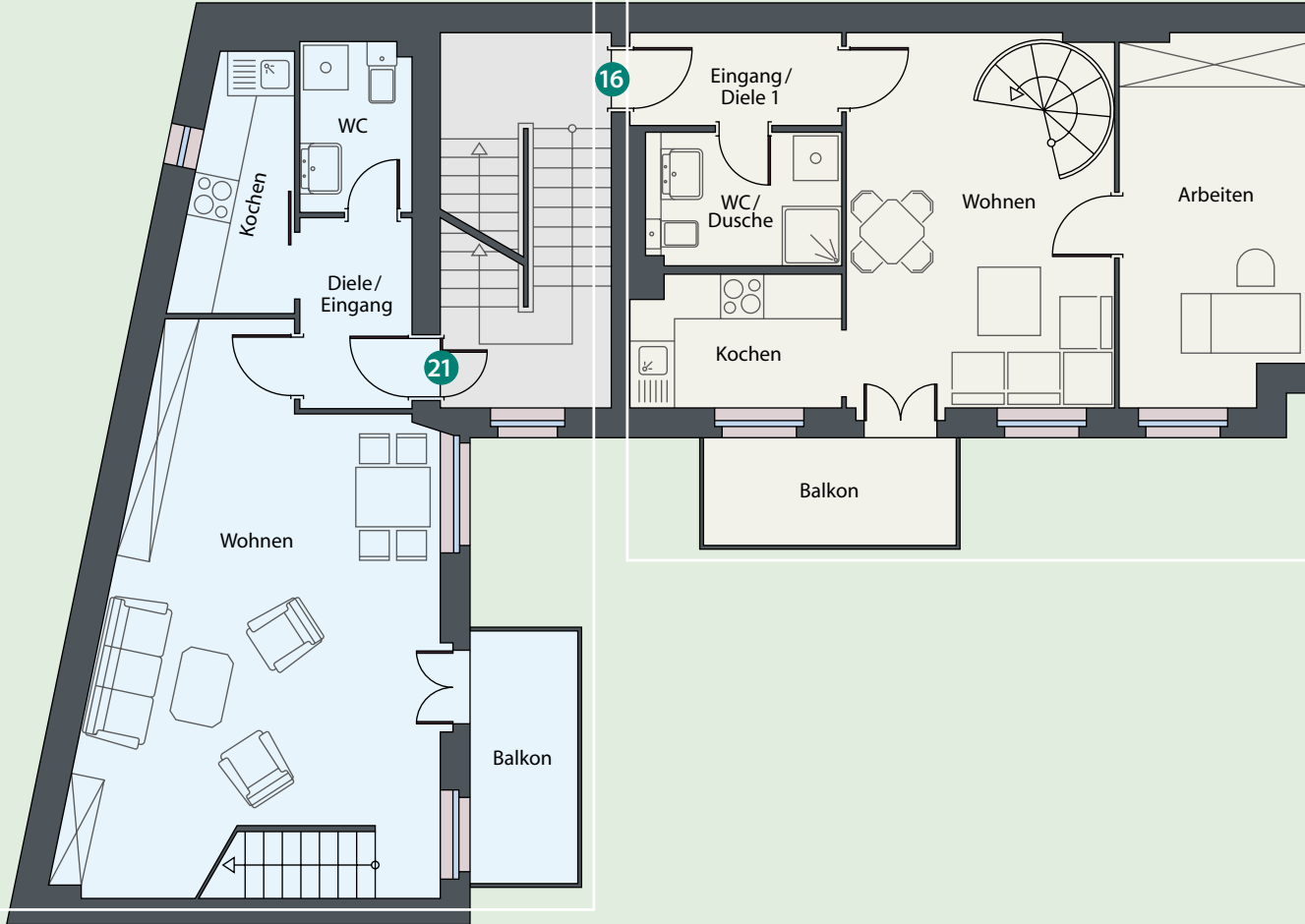
## Gesamtdarstellung 4. Obergeschoss

### Wohnung Nr. 21

<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b>77.89 m<sup>2</sup></b>	*) im Dachgeschoss	
Diele/Eingang	3.88 m <sup>2</sup>	Schlafen *	21.57 m <sup>2</sup>
Kochen	4.82 m <sup>2</sup>	Bad *	5.70 m <sup>2</sup>
Wohnen	29.93 m <sup>2</sup>	Dachterrasse *	11.74 m <sup>2</sup> /2
WC	3.49 m <sup>2</sup>		
Balkon	5.25 m <sup>2</sup> /2		

### Wohnung Nr. 16

<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b>79.56 m<sup>2</sup></b>	*) im Dachgeschoss	
Eingang/Diele 1	3.56 m <sup>2</sup>	Balkon	5.25 m <sup>2</sup> /2
Kochen	5.02 m <sup>2</sup>	Eingang/Diele 2 *	2.92 m <sup>2</sup>
Wohnen	16.03 m <sup>2</sup>	Schlafen *	22.13 m <sup>2</sup>
Arbeiten	12.49 m <sup>2</sup>	Bad *	4.13 m <sup>2</sup>
WC/Dusche	4.65 m <sup>2</sup>	Dachterrasse *	11.99 m <sup>2</sup> /2



Maßstab ca. 1 : 100

Alle Flächenangaben sind ca.-Angaben und gelten vorbehaltlich der bauüblichen Toleranzen. Balkone, Loggien und Terrassen sind in der Gesamtfläche zu 50% berücksichtigt, Schrägflächen den gesetzlichen Vorgaben entsprechend. Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich als Orientierungshilfe und sind nicht mitverkauft. Der Mitverkauf von Einrichtungsgegenständen sowie die Regelung deren Art, Menge und Beschaffenheit (z.B. Badausstattung, Einbauküche) erfolgt ausschließlich nach Maßgabe der Baubeschreibung und/oder Individualvereinbarungen.

### Wohnung Nr. 9

Gesamtwohnfläche 101.02 m<sup>2</sup>

Diele/Eingang 8.27 m<sup>2</sup>

Kochen 10.34 m<sup>2</sup>

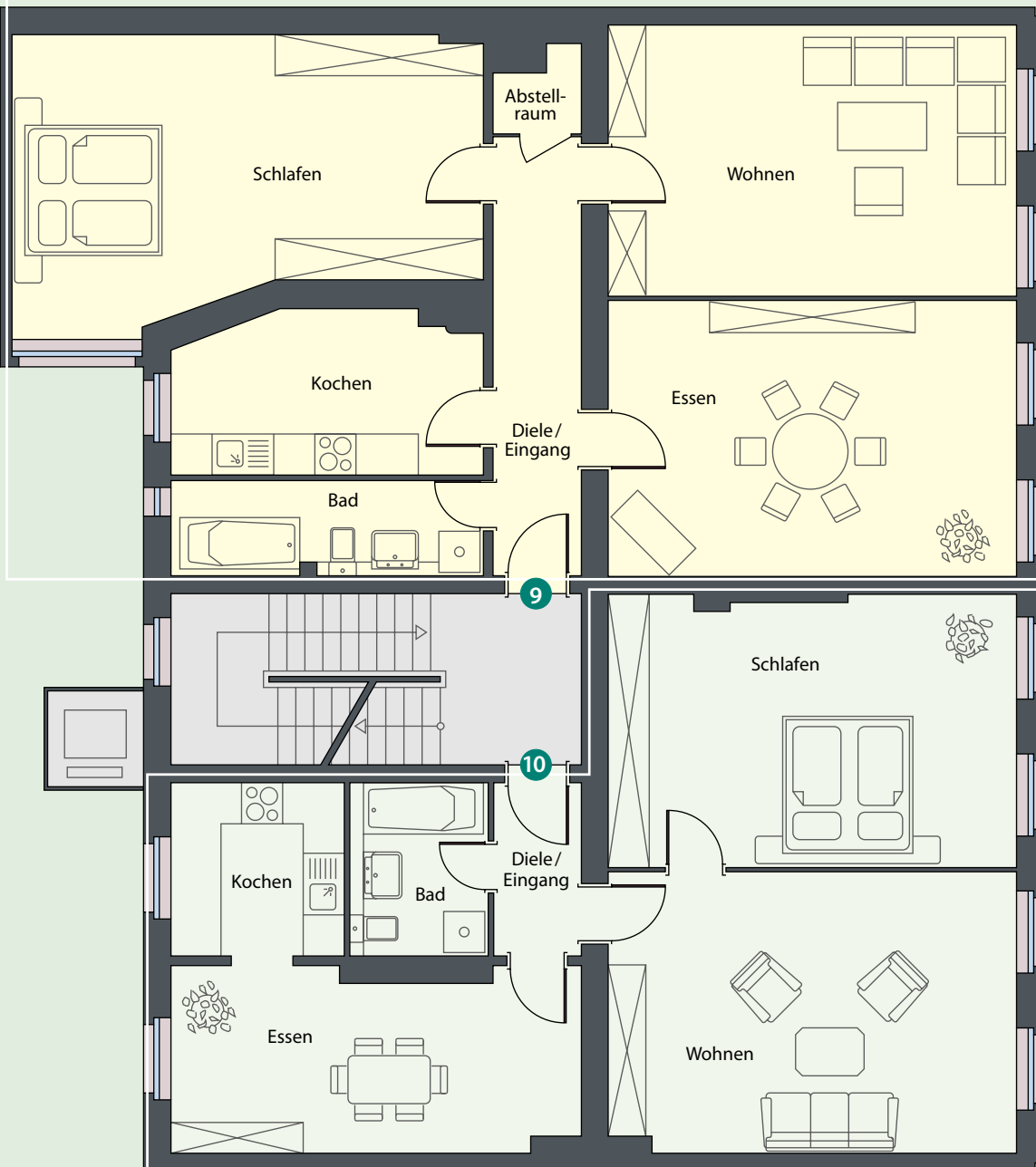
Essen 24.10 m<sup>2</sup>

Wohnen 23.54 m<sup>2</sup>

Schlafen 27.04 m<sup>2</sup>

Bad 6.37 m<sup>2</sup>

Abstellraum 1.36 m<sup>2</sup>



### Wohnung Nr. 10

Gesamtwohnfläche 79.76 m<sup>2</sup>

Diele/Eingang 4.98 m<sup>2</sup>

Kochen 6.35 m<sup>2</sup>

Essen 15.57 m<sup>2</sup>

Wohnen 24.36 m<sup>2</sup>

Schlafen 23.52 m<sup>2</sup>

Bad 4.98 m<sup>2</sup>

## Gesamtdarstellung Dachgeschoss

### Wohnung Nr. 21

Gesamtwohnfläche 77.89 m<sup>2</sup>

\*) im 4. Obergeschoss

Diele/Eingang \* 3.88 m<sup>2</sup>

Schlafen 21.57 m<sup>2</sup>

Kochen \* 4.82 m<sup>2</sup>

Bad 5.70 m<sup>2</sup>

Wohnen \* 29.93 m<sup>2</sup>

Dachterrasse 11.74 m<sup>2</sup>/2

WC \* 3.49 m<sup>2</sup>

Balkon \* 5.25 m<sup>2</sup>/2

### Wohnung Nr. 16

Gesamtwohnfläche 79.56 m<sup>2</sup>

\*) im 4. Obergeschoss

Eingang/Diele 1 \* 3.56 m<sup>2</sup>

Balkon \* 5.25 m<sup>2</sup>/2

Kochen \* 5.02 m<sup>2</sup>

Eingang/Diele 2 2.92 m<sup>2</sup>

Wohnen \* 16.03 m<sup>2</sup>

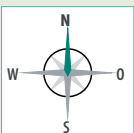
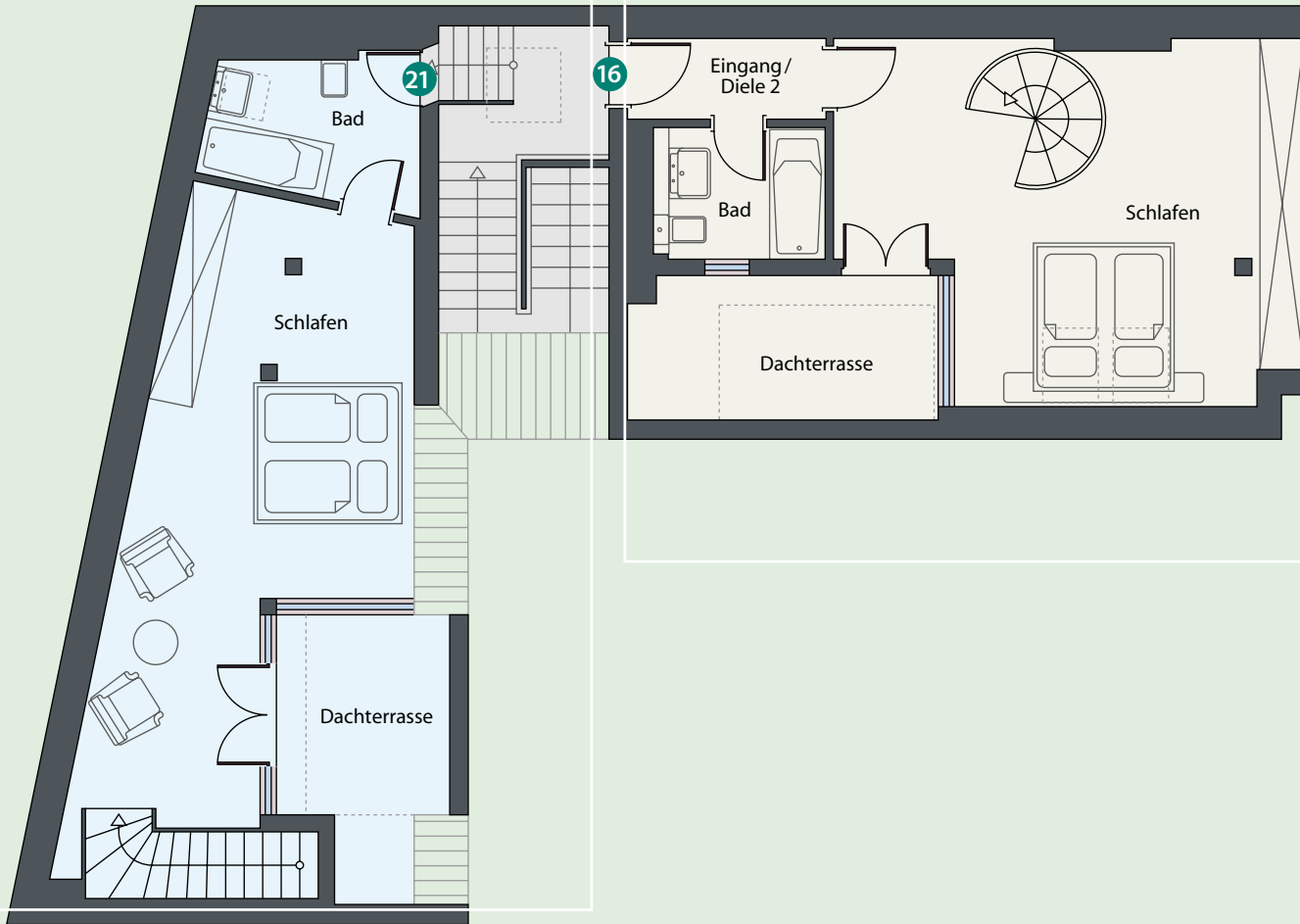
Schlafen 22.13 m<sup>2</sup>

Arbeiten \* 12.49 m<sup>2</sup>

Bad 4.13 m<sup>2</sup>

WC/Dusche \* 4.65 m<sup>2</sup>

Dachterrasse 11.99 m<sup>2</sup>/2



Maßstab ca. 1 : 100

Alle Flächenangaben sind ca.-Angaben und gelten vorbehaltlich der bauüblichen Toleranzen. Balkone, Loggien und Terrassen sind in der Gesamtfläche zu 50% berücksichtigt, Schräglächen den gesetzlichen Vorgaben entsprechend. Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich als Orientierungshilfe und sind nicht mitverkauft. Der Mitverkauf von Einrichtungsgegenständen sowie die Regelung deren Art, Menge und Beschaffenheit (z.B. Badausstattung, Einbauküche) erfolgt ausschließlich nach Maßgabe der Baubeschreibung und/oder Individualvereinbarungen.

### Wohnung Nr. 11

Gesamtwohnfläche 89.97 m<sup>2</sup>

Diele/Eingang 14.43 m<sup>2</sup>

Kochen 7.10 m<sup>2</sup>

Wohnen 24.04 m<sup>2</sup>

Schlafen 16.24 m<sup>2</sup>

Kind 14.73 m<sup>2</sup>

Bad 5.01 m<sup>2</sup>

Abstellraum 1.48 m<sup>2</sup>

Dachterrasse 13.87 m<sup>2</sup>/2



### Wohnung Nr. 12

Gesamtwohnfläche 65.61 m<sup>2</sup>

Diele/Eingang 6.07 m<sup>2</sup>

Kochen 8.43 m<sup>2</sup>

Wohnen 22.20 m<sup>2</sup>

Schlafen 15.02 m<sup>2</sup>

Bad 5.24 m<sup>2</sup>

Abstellraum 2.70 m<sup>2</sup>

Dachterrasse 11.89 m<sup>2</sup>/2

**Wir wollen Ihnen die Gewissheit geben, die richtige Wahl getroffen zu haben. Deshalb haben wir für Sie unser Sorglospaket geschnürt. Unser Sorglospaket bietet Ihnen die Vorzüge einer überlegten Standortwahl, hohe Qualität in Planung und Ausführung, Qualitätssicherung, Leistungstransparenz und Leistungsabsicherung.**

**Ein professioneller Vermietungsservice und eine professionelle Verwaltung stehen für komfortablen Service rund um Ihren Immobilienbesitz.**

### 1. Standorte

Wir sind der ehrlichen Überzeugung, dass die Ballungsräume Berlin und München die deutschen Immobilienmärkte mit den besten Perspektiven und dem höchsten Entwicklungspotenzial sind.

In unserer Tätigkeit konzentrieren wir uns auf diese beiden Großräume, innerhalb derer wir mit Sorgfalt und Marktkenntnis die Lagen unserer Wert-Immobilien auswählen. Unsere Präsenz vor Ort – durch un-

seren Hauptsitz in München und die Niederlassung in Berlin – verhilft uns zu wertvoller Marktnähe und schafft die Voraussetzung, schnell und nachhaltig handeln zu können.

### 2. Bauqualität

Um die Qualität unserer TEAM Wert-Immobilien sicherzustellen, vergeben wir die Planung, die Bauausführung und die Kontrolle an unab-

hängige Architekten. Die Haustechnik (Heizung, Sanitär, Lüftung und Elektrik) wird von einem erfahrenen und unabhängigen Ingenieurbüro

geplant, ausgeschrieben und überwacht. Zudem sorgt die von uns beauftragte DEKRA ETS GmbH für die Bauqualitätssicherung.

### 3. Qualitätssicherung

Die DEKRA ETS, Gesellschaft für Technische Sicherheit mbH, wird dieses Bauvorhaben als unabhängiger Bausachverständiger begleiten. Dabei wird die Bauqualität – über die gesamte Bauzeit verteilt – in einzelnen Begehungen auf Herz und Nieren geprüft. Dies geschieht nach einem baufortschrittsbezoge-

nen, straffen Prüfungskatalog, sodass am Ende dieser Maßnahme alle wichtigen Qualitätsmerkmale des Bauwerks dokumentiert sind – auch die nicht sichtbaren. Nur wenn unsere Arbeit den strengen Anforderungen genügt, wird das Bauwerk mit dem Gütesiegel „Qualität am Bau“ ausgezeichnet.

Darin bestätigt die DEKRA ETS GmbH, dass die Ausführung des Bauvorhabens sowohl mit Baugenehmigung, Ausführungsplänen und Leistungsbeschreibungen übereinstimmt als auch den anerkannten Regeln der Technik und den einschlägigen Vorschriften entspricht.

### 4. Dreifache Absicherung

Die Gewährleistung durch die TEAM Bauträger GmbH erstreckt sich über einen Zeitraum von fünf Jahren.

Das Architekten-Team und das Ingenieurbüro für Haustechnik stehen für Sorgfalt in Planung und Ausführung ein.

Zusätzlich treten wir unsere Ansprüche gegenüber den bauausführenden Firmen notariell an Sie ab.

### 5. Leistungstransparenz

Unsere Baubeschreibungen sind ausführlich und verständlich for-

muliert. Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums erfolgt durch

die DEKRA ETS GmbH als unabhängiger Bausachverständiger.

### 6. Vermietungsservice

Dauerhaft erzielbare Mieten sind eine der tragenden Säulen einer erfolgreichen Immobilieninvesti-

tion. Nicht minder wichtig ist es, verlässliche Mieter zu haben. Wir kümmern uns um beides: um die

Ermittlung marktgerechter Mieten und um die Auswahl der Mieter.

### 7. Immobilienverwaltung

Langfristige Wertsicherung wird nur durch sorgfältiges Verwalten, durch professionelles Facility

Management möglich. Die alltäglichen Anforderungen erfüllen wir direkt vor Ort. Bei einer eventuellen

Wiederveräußerung sind wir Ihnen gerne behilflich.

**TEIL A:****Baubeschreibung Gemeinschaftseigentum Wohn- und Geschäftshaus Rostocker Straße 51****Allgemeines**

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus (2 Läden), mit einem Seitenflügel und einem Quergebäude, Baujahr ca. 1920.

**Fassaden**

Die Klinkerfassade der Straße wird überprüft und wieder hergestellt. Die Farbgebung wird in Absprache mit den Genehmigungsbehörden festgelegt (in jedem Fall helle mineralische Töne). Notwendige Abdeckungen an Gesimsen und Mauern sind in Titanzink auszubilden. Die Eternit-Verkleidung wird entfernt. Die Hoffassade erhält einen Vollwärmeschutz mit mineralischem Putz.

**Dachkonstruktion**

Der bestehende zimmermannsmäßige Dachstuhl wird komplett abgebrochen und aus imprägnierten Hölzern gemäß statischer Vorgabe zum Ausbau neu erstellt. Die Decke zwischen 4.OG und Dachgeschoss wird freigelegt, im Hinblick auf statische und holzschutztechnische Belange geprüft und überarbeitet (verstärkt). Komplett erneuert werden die Dacheindeckung in farbigen Betondachsteinen BRAAS (Farbfestlegung nach Absprache mit den Genehmigungsbehörden) und Bitumendeckung.

Sämtliche Spenglerarbeiten, wie Regentinnen, Fallrohre, Grate, Kehlen etc., werden in Titanzinkblech ausgeführt. An- und Abschlüsse der Dachdeckung werden im Übrigen systemgerecht ausgebildet. Abdichtungen der Terrassen und Balkone/Bestand werden geprüft und ggf. nach DIN ausgeführt und mit Spaltklinkerbelag versehen. Die Regenwasserentwässerungen der Dächer sowie der Balkone werden in Titanzinkrohr ausgebildet. Dachgeschossausbau und Anbau des Aufzuges im Vorderhaus erfolgen nur vorbehaltlich der behördlichen Genehmigung.

**Fenster**

Sämtliche Fenster werden tischlergemäß bearbeitet; wo das nicht möglich ist durch neue Kunststoffenster bzw. Balkontüren mit Isolierverglasung und umlaufender Lippendichtung ersetzt. Es kommt ein deutsches Markenfabrikat wie SCHÜCO o. glw. Farbe Weiß zum Einbau. Gestaltung nach Absprache mit den Genehmigungsbehörden.

Jedes Fensterelement bzw. Fenstertürelement erhält mindestens einen Lüftungsflügel mit Einhand-Dreh-Kipp-Beschlag in eloxierter Ausführung, sonst Drehflügel, teilweise feststehend. Im Dachgeschoss kommen in den Dachschrägen Dachflä-

chenfenster zur Ausführung. Die Balkontüren werden als Drehtüren bzw. als Drehkipptüren ausgebildet. K-Wert der Fenster = 1,3; Schallschutzklasse II.

**Fensterbänke**

Außen mit Aluminium- oder Titanzinkverblechung, innen heller Holzwerkstoff mit Oberflächenbeschichtung (WERZALIT oder glw.).

**Treppenhäuser**

Die Treppenhäuser werden komplett tischler- und malermäßig überholt. Die Geländer der Treppen werden überprüft und tischlermäßig überarbeitet. Die Geländer erhalten, wo beschädigt oder fehlend, nachgearbeitete Geländerstäbe, neue Podeststeher, Krümmlinge etc. passend zur Treppe.

Die Wände der Treppenhäuser unterhalb der vorgesehenen Paneelleiste werden mit Textilvliesgewebe tapeziert und lackiert. Die restlichen Flächen der Treppenhäuser, alle Holzteile, Decken etc. werden fachgerecht vorgearbeitet, grundiert und lackiert bzw. gestrichen. Die Podeste werden mit farbigen Sisalläufern ausgelegt; die Treppen in Laufbreite mit Sisal s.o., Halterung mit Messingstäben.

Das gesamte Treppenhaus erhält eine neue, dem Stil des Hauses angepasste Beleuchtung sowie eine neue Briefkastenanlage. Alle Namensschilder, Türklingeln und Türbeschläge werden einheitlich in Messing ausgeführt.

**Türen**

Die Wohnungseingangstüren werden tischler- und malermäßig aufgearbeitet. Sollten die Türen aufgrund starker Flügeligkeit oder mangelnder Stabilität nicht aufgearbeitet werden können, werden neue Eingangelemente mit aufgesetzten Leistenrahmen geliefert und eingebaut. Die farbige Lackierung wird mit den Genehmigungsbehörden abgestimmt. Die straßenseitigen Haustüren werden nach Absprache mit den Genehmigungsbehörden aufgearbeitet, farbig lackiert und erhalten elektrische Türöffner mit Obertürschließer.

Die Hoftüren werden als Metall- oder Holztüren mit Metall-Eckzarge neu geliefert und eingebaut, in den Fällen, in welchen ein Aufarbeiten der vorhandenen Türen nicht mehr möglich ist.

**Schließanlage**

Es wird eine Schließanlage IKON oder glw. eingebaut. Die Zylinder für Wohnungseingangstüren, Außentüren, Fahrradraum o.ä. und Hausanschlussraum werden nach Schließplan festgelegt. Ausgenommen sind lediglich die Kellerverschlüsse.

**Metallbaurbeiten/Balkone**

Einbau feuerhemmender Stahltüren nach

Vorschrift BBO und Auflagen Baugenehmigung. Erstellung von feuerverzinkten Stahlkonstruktionen mit Verglasung zur Aufnahme der Liftkonstruktionen gem. planerischer Vorgabe des Architekten sowie des Statikers vorbehaltlich behördlicher Genehmigung. Neuerstellung von verzinkten Stahl- oder Aluminiumkonstruktionen aus Rechteckrohr als vorge-setzte Balkonanlage im Seitenflügel und Quergebäude.

**Keller**

In den Kellern werden die vorhandenen Bretterverschlüsse abgerissen und entsorgt. Vorhandene gemauerte Trennwände bleiben erhalten. Anschließend erfolgt die Neuaufteilung der Abstellflächen durch Kellertrennwandelemente aus Holz oder Metall.

**Wärmeversorgung**

Die Wärmeversorgung erfolgt über Fernheizungsanlage oder Gaszentralheizung nach behördlicher Genehmigung, Übergabestation im KG. Leistung und Dimensionierung der Anlagen nach Wärmebedarfsberechnung.

Die Raumheizungsanlage wird mit einer maximalen Vorlauf-/Rücklaufftemperatur 70/50°C gleitend entsprechend der Außentemperatur automatisch betrieben. Die Regelung der Anlage erfolgt außentemperaturabhängig. Die Heizflächen sind als weiße Marken-Plattenheizkörper mit Thermostatventilen vorgesehen.

Für die Warmwasserbereitung wird ein ausreichend dimensionierter Warmwasserbereiter aufgestellt. Er wird über eine Vorrangschaltung mit Wärme versorgt. Eine Zirkulationsleitung wird eingebaut. Rohrleitungen in Kupfer oder Kunststoff. Die Erfassung der Heizkosten erfolgt über flüssigkeitsgefüllte Heizkostenverteiler, die an jeder Heizfläche angebracht werden.

**Abwässer**

Alle Einrichtungsgegenstände der Bäder, WCs und Küchen werden nach Erfordernis an neue Schmutzwasser-Falleitungen aus doppelwandigem Kunststoff (FRIATEC) oder SML-Stahlrohr angeschlossen.

Die Entlüftung der SW-Rohrstränge wird in Kunststoffrohr über Dach geführt. Die Rohre werden nach Erfordernis gegen Schallemission oder Schwitzwasser isoliert.

**Trinkwasserversorgung**

Die Sanitärneueinrichtung erfolgt nach DIN 1988 – Trinkwasserinstallation in Gebäuden. Die Absperrung, Verteilung, Ablesung und Entleerung erfolgt vom Heizraum aus. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral im Raum für Haustechnik/ Heizraum über einen Warmwasserbereiter (Speicher), der über die Heizungsanlage beheizt wird. Trinkwasserleitungen in Kupfer oder Kunststoff.

### Elektrotechnische Anlagen

Neuverlegung sämtlicher Verteilungen und Steigestränge. Als Planungsgrundlage für die Wohnungen wird die DIN 18015 und die Empfehlung der Hauptberatungsstelle für Elektrizitätsanwendungen e.V. (HBA) berücksichtigt.

### Vorbeugender Brandschutz

Die Kellerbereiche werden ggf. mit Handfeuerlöschern gemäß BBO ausgestattet.

### Außenanlagen

Gärtnerische Anlage wie Hochbeete, Büsche und Sträucher sowie Instandsetzung, Ergänzung oder ggf. Erneuerung der Zaunanlage nach Absprache mit den Genehmigungsbehörden bzw. Freiflächenplan. Die Gehflächen werden mit Asphalt oder ähnlichen Belägen erstellt.

Gestaltung und Anordnung des Müllbehälterstandplatzes entsprechend der Plan- eintragung oder nach Auflage der Baubehörde.

## TEIL B:

### Baubeschreibung Sondereigentum Bestandswohnungen im Wohn- und Geschäftshaus Rostocker Straße 51

#### Innenwände

Die Innenwände werden, soweit möglich, im Bestand erhalten. Dort, wo Installationen notwendig werden, wird mit Abkofferungen im Trockenbau aus Gipskarton gearbeitet. Unter Fliesenbelägen werden Feuchteschutzplatten verwendet. Die Installationen werden mit Vorwandelementen SANBLOCK oder glw. erstellt und im Trockenbau verkoffert.

Bedingt durch die Grundrissänderungen wird es erforderlich, einige alte leichte Trennwände abzureißen und neue Wände zu errichten. Die Wände werden als Metallständer-Konstruktion mit beidseitiger Gipskarton-Beplankung und Mineralwolle-Einlage ausgebildet. In den Bädern werden die Innenseiten mit imprägnierten Gipskarton-Platten doppelt beplankt.

#### Bodenbeläge

Die vorhandenen Dielenbeläge in Wohnräumen und Dielen werden aufgearbeitet, abgeschliffen und mit Klarlack versiegelt; soweit notwendig, werden Fußleisten aus Holz erneuert. Sollte aufgrund erheblicher Beschädigungen eine Ausarbeitung der Holzdielen nicht mehr möglich sein, werden neue Böden aus oberflächenversiegelten Hölzern verlegt.

#### Fliesenarbeiten

Die Bäder erhalten einen Bodenbelag, Format max. 20 x 20 cm. Die Wände der Bäder werden türhoch weiß gefliest, Format max. 20 x 20 cm, Fabrikat Villeroy & Boch oder glw. Der Bodenbelag in der Küche wird

ebenfalls im Format max. 20 x 20 cm gefliest. Die Küchen erhalten an der Installationswand hinter der Spüle einen ca. 0,65 m hohen Fliesenspiegel mit weißen Fliesen. Für die Bäder- und Küchenbodenfliesen wird der Preis inkl. Verlegen mit ca. DM 105,-/qm angesetzt.

#### Türen

Die Türen der Wohneinheiten werden, da es sich um erhaltenswerte Holz-Kassetten-türen handelt, tischler- und malermäßig aufgearbeitet und in Stand gesetzt. Sollte ein schlechter Zustand der Türen dies nicht mehr zulassen, so werden neue Röhrenspantüren mit Weißlackbeschichtung einschl. Zargen eingebaut. Drückergarnituren werden einheitlich in Messing eingebaut.

#### Malerarbeiten

Die Wände der Wohnungen werden mit Raufasertapete tapeziert und mit weißer oder leicht abgetönter Dispersionsfarbe gestrichen. Deckenflächen werden gespachtelt und deckend weiß gestrichen.

#### Heizung

Die Heizflächen sind als weiße Platten-Heizkörper mit Thermostatventil vorgesehen. Die Erfassung der Heizkosten erfolgt über flüssigkeitsgefüllte Heizkostenverteiler, die an jeder Heizfläche angebracht werden.

Rohrleitungen in Kupfer und Kunststoff.

#### Sanitärtechnik

Die Wasserzählung für Warm- und Kaltwasser wird für jede Wohnung separat mit Wasseruhren unter Putz im Schacht vorgesehen. Die Zugänglichkeit wird mittels Magnet-Fliesenrahmen und Revisionsklappe gesichert. Alle Sanitär-Objekte aus weißem Kristall-Porzellan. Flach- oder Tiefspül-WC, wandhängend mit Kunststoffstift (weiß), deutsche Markenfabrikate IDEAL STANDARD oder glw., mit Bedien-Spartaste weiß vorn und mit Vorwandmontageelement. Waschtisch weiß, IDEAL-Standard oder glw. Badewanne weiß, Stahlblech emailliert inkl. Wannenträger aus Polystyrol, Fabrikat KALDEWEI oder glw. Größe je nach Platzverhältnissen üblicherweise 170 x 80 cm, bzw. 160 x 75 cm. Armaturen aus Messing verchromt, Einhebel-Einloch-Mischbatterien mit Keramikkartuschen für Waschtische, verchromte Zugstangen-Auslaufgarnituren (Syphon) Fabrikat FRIEDRICH GROHE oder glw. Für jeden Mieter wird der Anschluss einer Waschmaschine in der Wohnung vorgesehen. Küchen in den Wohnungen: Vorhaltung eines Spülmaschinen- und Spülanschlusses über verchromte Eckventile und einer Ablaufmöglichkeit.

#### Elektrotechnische Anlagen

Als Planungsgrundlage für die Wohnun-

gen werden die DIN 18015 und die Empfehlung der Hauptberatungsstelle für Elektrizitätsanwendungen e.V. (HBA) berücksichtigt. Schalterprogramm Busch-Jaeger reinweiß.

## TEIL C:

### Grundlagen der Baudurchführung für Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum Bestandswohnungen Wohn- und Geschäftshaus Rostocker Straße 51

Die in der Baubeschreibung aufgeführten Leistungen und Gewerke sind im Kaufpreis enthalten. Die Grundlagen der Ausführungen bilden die anerkannten Regeln der Baukunst. Änderungen durch Behördenauflagen und technische Änderungen der Baustoffe und Konstruktionen, die durch die Erkenntnis und Erfahrung der fortschreitenden Bautechnik geboten erscheinen und der schnelleren Baudurchführung dienen, bleiben vorbehalten.

Da das Objekt das Gepräge eines Altbaus behalten soll, sind im Hinblick auf die verwendeten Altbauteile die heutigen Wärme-, Schall-, Brandschutz- und Feuchteschutznormen zum Teil nicht erfüllbar. Abweichungen der Ausführung zu den Plänen und der Baubeschreibung aus konstruktiven Gründen, sowohl bei gestalterischer Weiterentwicklung als auch bei Musterabweichungen der Materialien, bleiben ebenso wie die Entscheidung über die zu verwendenden Materialien, Ausführungstechniken und Arbeitsweisen dem Bauträger vorbehalten, soweit hierdurch die Gesamtkonzeption nicht verändert wird und sich keine Wertminderung des Kaufgegenstandes ergibt. Änderungen aufgrund der Baugenehmigung oder sonstiger behördlicher Auflagen bleiben ebenfalls vorbehalten. Vorstehende Änderungen sind jedoch mitteilungs-pflichtig. In den Plänen dargestellte Möblierungen und Einbauten gehören nicht zu vertraglichen Leistungen, außer im genannten Umfang der Baubeschreibung.

Die Ausführung erfolgt nach den genehmigten Bauantrags- bzw. Aufteilungsplänen im Maßstab 1:100 sowie den vom Architekturbüro in Zusammenarbeit mit den Fachingenieuren zu erarbeitenden Werk- und Detailplänen. In dieser Beschreibung nicht aufgeführte Lieferungen und Leistungen, die jedoch zur Fertigstellung des Objektes gehören, werden in Qualität und Standard entsprechend dem vorbeschriebenen Qualitätsniveau erstellt.

**TEAM Bauträger GmbH**  
München, 27. Juli 2000

**CHANCEN & RISIKEN**

Jedes wirtschaftliche Handeln ist mit Chancen und Risiken verbunden. Dies ist selbstverständlich auch bei allen Kapitalanlagen so. Das allgemein als sicher eingestufte Sparbuch birgt beispielsweise das Risiko, dass durch steigende Inflation nicht nur der Zinserlös, sondern auch die Substanz gemindert wird. Dies ist nicht unerheblich, wenn man bedenkt, dass beispielsweise in der Zeit von 1980 bis 1989 die Kaufkraft der DM um nahezu 25% gesunken ist, obwohl in dieser Zeit Jahre mit Null- oder Minus-Inflation enthalten waren. Andere Kapitalanlagen, wie z.B. Aktien, Devisen und Gold, sind ständigen Marktschwankungen unterworfen, was das Risiko von Kursverlusten, aber auch die Chance von Kursgewinnen in sich birgt.

Jeder Investor muss Chancen und Risiken, die er bereit ist, zu nutzen bzw. einzugehen, für sich selbst abwägen.

Der Immobilienerwerb ist als langfristige Kapitalanlage zu betrachten. Spekulationsgewinne (solche, die sich durch Veräußerung vor Ablauf von zehn Jahren seit der Anschaffung ergeben, wären im Übrigen einkommensteuerpflichtig) sollte man nicht erwarten, da auch Immobilien Preisschwankungen unterliegen. Somit kann bei einem Verkauf zu einem ungünstigen Zeitpunkt durchaus auch ein Verlust entstehen.

Langfristig gesehen haben Immobilien jedoch in der Vergangenheit stets eine positive Entwicklung aufweisen können.

Die Wirtschaftlichkeit eines Objektes kann sich positiv oder negativ verändern, z.B. durch

- Mietausfall oder schlechte Vermietbarkeit, aber auch durch Steigerung der Mieteinnahmen und erhöhte Nachfrage nach Wohn- und/oder Gewerberaum,
- Ausfall des Bauträgers oder Generalunternehmers während der Bauzeit oder Gewährleistungsfrist (nach BGB 5 Jahre),
- Verzögerung oder Verkürzung der Bauzeit,
- die Leistung des Verwalters (Auswahl der Mieter u. dgl.),
- unvorhergesehene gesetzgeberische Maßnahmen bezüglich der Mietpreisgestaltung (zum Vor- oder Nachteil des Eigentümers),
- steuerliche Änderungen (zum Vor- oder Nachteil des Eigentümers),
- Instandhaltungs-Maßnahmen,
- Veränderungen bei der Finanzierung nach der Zinsfestschreibungszeit (z.B. kann sich der Zinssatz nach oben oder nach unten verändern, u.U. wird ein erneutes Disagio erforderlich etc.).

Darüber hinaus ergeben sich Chancen

neben laufenden Einnahmen und verschiedenen Steuervorteilen aus einer zu erwartenden positiven Wertentwicklung und der Tendenz zu höheren Mieten. Investitionen in Grundbesitz gelten als klassische Sachwertanlage. Knappheit von Grund und Boden und die Dauerhaftigkeit der Gebäude bedingen ihren Wert. Immobilien bzw. der Grund und Boden, auf dem sie errichtet sind, haben Kriege und Gesellschaftssysteme überstanden, wie die jüngste deutsche Geschichte wieder zeigt.

In der Vergangenheit boten Immobilien langfristig betrachtet Wertsteigerungen wie sonst (fast) keine andere Anlage. Die Immobilie wird von vielen Fachleuten als einer der besten Beiträge zur Altersversorgung betrachtet. Immobilien stehen seit Jahrhunderten als Inbegriff für Sicherheit. Sie sind in staatlich verwalteten Grundbüchern registriert und können selbst genutzt, beliehen, vererbt und verkauft werden.

**ANGABENVORBEHALT**

Das vorliegende Angebot ist in diesem Prospekt sowie in der Teilungserklärung mit den dazugehörigen Plänen beschrieben. Diese enthalten nach gegenwärtigem Kenntnisstand die aus der Sicht des Prospektherausgebers für die Anlageentscheidung wesentlichen Informationen. Die Angaben und Berechnungen in diesen Unterlagen entsprechen dem gegenwärtigen Projekt- bzw. Produkt- und Kenntnisstand und beruhen auf den gesetzlichen Bestimmungen sowie sonstigen Vorschriften. Sie wurden zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe mit großer Sorgfalt zusammengestellt.

Die im Prospekt gemachten Angaben sollen dem Interessenten eine allgemeine Information über den Immobilienerwerb ermöglichen, um zusammen mit seinen eigenen Prüfungen, auf der Grundlage seiner individuellen Gegebenheiten, eine Entscheidung treffen zu können. Der Prospekt soll einen komplexen Sachverhalt beschreiben; von daher ist nicht auszuschließen, dass gleichwohl für einzelne Käufer zu einzelnen Sachverhalten ergänzende Fragen bestehen.

Bitte prüfen Sie mit Unterstützung Ihres Steuerberaters, ob und wie die Informationen und Beispiele auf Ihre persönlichen Verhältnisse zu übertragen sind.

Änderungen sind nicht vorgesehen, bleiben aber vorbehalten. Diese können insbesondere durch künftige wirtschaftliche Entwicklungen oder Änderungen von Gesetzen, Rechtsprechung oder Verwaltungspraxis erforderlich werden und be-

rühren die Wirksamkeit eines etwaigen Kaufes nicht. Von dieser Information abweichende Angaben oder Zusagen bedürfen der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Herausgebers.

Die weiteren beteiligten Personen in diesem Konzept haften nicht für Aussagen von Beratern, Vermittlern oder Maklern, die von den Angaben in diesen Unterlagen abweichen. Die Haftung der Prospektverantwortlichen ist ausgeschlossen, soweit es sich bei der unrichtigen Angabe um einen Bagatelldfehler handelt, der unwesentliche Informationen betrifft oder vom Käufer bei Anwendung gewöhnlicher Sorgfalt hätte entdeckt werden können (z.B. ein offensichtlicher Rechenfehler), oder es sich bei der unrichtigen Angabe objektiv erkennbar um eine bloße Wertung oder Meinungsäußerung ohne den Charakter einer Tatsachendarstellung handelt. Eine Haftung dafür, dass der Erwerber seine steuerlichen und wirtschaftlichen Vorstellungen und Ziele erreicht, wird nicht übernommen. Von dem Verkäufer und seinen Partnern können keine Garantien über den weiteren Verlauf der Immobilienpreise und über den erzielbaren Gewinn beim Wiederverkauf übernommen werden.

Im Falle der Unrichtigkeit von Angaben in diesem Prospekt haftet jeder Prospektverantwortliche nur insoweit, als ihm die Angaben aufgrund der in diesem Prospekt dargestellten Zuordnung der Verantwortungsbereiche zuzurechnen sind; eine gesamtschuldnerische Haftung der Prospektverantwortlichen ist insoweit ausgeschlossen. Etwaige Schadensersatzansprüche, auch aus dem gesetzlichen Schuldverhältnis der Vertragsanbahnung, unterliegen einer Verjährungsfrist von sechs Monaten seit Kenntnis des Käufers von der Fehlerhaftigkeit des Prospektes, längstens aber verjähren sie mit Ablauf von drei Jahren seit der Beurkundung des Kaufvertrages, soweit die abzuschließenden Verträge eine andere Verjährungsfrist nicht vorsehen. Im Übrigen ist die Haftung auf den Ersatz des üblichen und typischerweise eintretenden Schadens beschränkt.

Unsere Projekt-, Produkt- und Vertriebspartner, mit denen die einzelnen Leistungsverträge zu Stande kommen, haben wir sorgfältig ausgewählt. Für Zusicherungen oder Angaben seitens Dritter, die hier nicht enthalten sind, können wir keine Haftung übernehmen.

Mit Unterzeichnung des notariellen Kaufvertragsangebotes bzw. Kaufvertrages erklärt sich der Käufer ausdrücklich mit dieser Regelung der Prospektverantwortung einverstanden.

## Wir leisten Full-Service für Ihren Immobilienerfolg:



**Hofmannstraße 54/V · 81379 München · Telefon (0 89) 74 85 20-0**

Wir sind spezialisiert auf die Modernisierung von Altbauten, haben über zwei Jahrzehnte Erfahrung als Bauträger für Kapitalanleger. Als eingespieltes Team mit Experten für alle Baubereiche restaurieren wir mit Fingerspitzengefühl und legen besonderen Wert auf erstklassige Haustechnik.



**Kaiserin-Augusta-Allee 86 · 10589 Berlin**

Vermieter und Mieter brauchen eine erfahrene Hausverwaltung, die sich um das Objekt kümmert, als wäre es das eigene. Das beginnt beim professionellen Kostenmanagement und endet bei der permanenten Hauspflege. Wir übernehmen Mieterbetreuung und Mieterverwaltung. Gewissenhaft.

## HELGA M. SCHLOTT & BODO PRÜFER

**CAD-Konstrukteure · Gotenstraße 60 · 10829 Berlin**

Sanierungsvorhaben lassen sich mit einem zuverlässigen Partner vor Ort effektiver durchführen. Wir bieten Ihnen genau dieses Quäntchen mehr an Planungssicherheit, weil wir ein Berliner Architekturbüro mit langjähriger Erfahrung im Bereich der Altbausanierung sind.



**Kaiserin-Augusta-Allee 86 · 10589 Berlin**

Auch für Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung wissen wir mit der Berliner Wert-Immobilien GmbH einen erfahrenen Partner an unserer Seite. Dieses Unternehmen hat mit seiner sorgfältigen Arbeitsweise bereits eine ganze Reihe an TEAM-Objekten sehr erfolgreich betreut.