



**ALTBAUCHARME IM HERZEN VON  
FRIEDENAU**



## LEBENSRAUM MIT CHARAKTER. EIN ORT ZUM ANKOMMEN.

### OBJEKTbeschreibung

Diese bezaubernde Altbauwohnung verbindet den besonderen Charme klassischer Architektur mit einem warmen, einladenden Zuhause für die ganze Familie. Schon der großzügige Entréebereich heißt Sie willkommen und bietet genügend Platz für Garderobe und persönliche Lieblingsstücke.

Mit insgesamt fünf liebevoll gestalteten Zimmern – teils mit Erker – gibt es Raum für Kinder, Homeoffice oder gemütliche Rückzugsorte.

Die Kassettenfenster tauchen die Räume in sanftes Tageslicht und verleihen der Wohnung eine freundliche, wohnliche Atmosphäre.

Der offen gestaltete Küchen- und Essbereich bildet das Herz des Familienlebens – hier entstehen unvergessliche Stunden beim Kochen, Essen und Zusammensein.

Ein separater Ankleidebereich sorgt für Ordnung im Alltag, während das Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne auf die Bedürfnisse der Familie perfekt abgestimmt ist. Ein Gäste-WC und ein Hauswirtschaftsbereich runden das Raumangebot ab.

Der Balkon lädt zu kleinen Pausen an der frischen Luft ein.

Edle Holzdielen, klassische Türen – teilweise mit Glasausschnitt – verleihen der Wohnung zusätzlichen Charakter und Komfort.





## MERKMALE IM ÜBERBLICK:

- ca. 161 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 5 großzügige Zimmer
- hohe Decken
- Balkon
- Tageslicht-Vollbad
- separates Gäste-WC
- Holzdielen
- Charmante Altbaudetails
- 2. OG
- begehbbarer Kleiderschrank
- Einbauküche
- Baujahr 1920 / Sanierung 2008
- Kellerabteil
- HWR Bereich
- Wohngeld ca. 834 EUR/p.m./warm
- Kaufpreis 849.000 EUR \*

\*Der Kaufpreis versteht sich zzgl. einer Maklercourtage in Höhe von 3 % inkl. der gesetzl. MwSt.



## LAGE

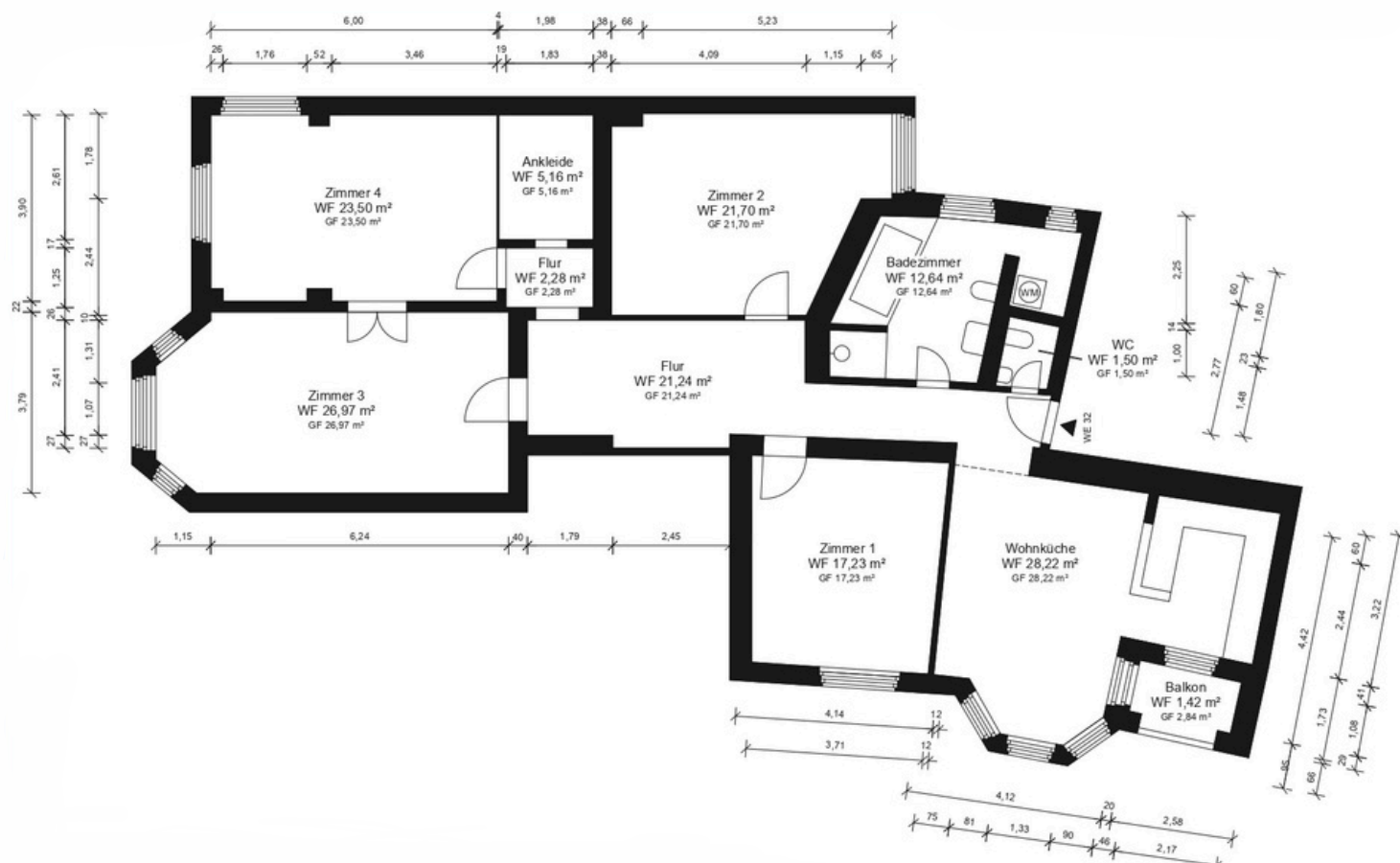
Die Ceciliengärten zählen zu den architektonisch und städtebaulich bedeutendsten Wohnensembles Berlins. Im begehrten Stadtteil Friedenau gelegen, vereinen sie historischen Charme mit wohltuender Ruhe und dem Komfort urbanen Lebens – ein Ort, der vom ersten Moment an Geborgenheit vermittelt.

Das denkmalgeschützte Ensemble aus den 1920er-Jahren entfaltet seine besondere Atmosphäre durch großzügige, parkähnliche Grünflächen, alten Baumbestand und liebevoll gestaltete Innenhöfe. Abseits des Durchgangsverkehrs entsteht hier eine seltene Stille, die das Gefühl vermittelt, der Stadt für einen Moment zu entfliehen – und doch mitten in ihr zu leben.

Gleichzeitig bietet die Umgebung alles, was den Alltag angenehm macht: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine schnelle und komfortable Erreichbarkeit der Berliner Innenstadt.

Die Ceciliengärten stehen für stilvolles Wohnen mit Geschichte – für einen Lebensraum, in dem sich urbane Lebendigkeit und entspanntes Ankommen auf besondere Weise verbinden.

# GRUNDRISS



## Ihr Ansprechpartner – Kontakt Daten auf einen Blick

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohn(t)raum begeistern.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und stehen Ihnen gerne für eine individuelle Besichtigung - auch am Wochenende - nach vorheriger Terminabstimmung zur Verfügung.

Treten Sie ein in Ihr neues Zuhause – wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen!

WFS Welthaus Living GmbH

Emser Straße 2 in 10719 Berlin

Ihr Ansprechpartner: Björn Hörner

mobil: +49 (0) 163 249 74 22

mail: [info@welthausliving.com](mailto:info@welthausliving.com)

[www.welthausliving.com](http://www.welthausliving.com)

## WIDERRUFSBELEHRUNG

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, WFS Welthaus Living GmbH & Co. KG, Emser Str.2 in 10719 Berlin, mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail: info@welthausliving.com) über Ihren Entschluss, den Vertrag zu widerrufen, informieren. 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, 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 ausdrücklich 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 Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht. Ende der Widerrufsbelehrung

## COURTAGE

Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande, wie z.B. insbesondere die Unterschrift des Suchkundenvertrages und/oder des Objekt-Exposés. Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) in Höhe von 2,52 % zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils geltender Höhe, derzeit also insgesamt 3 % des Kaufpreises einschließlich Umsatzsteuer bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

## HINWEISE

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten die beigefügten allgemeinen Geschäftsbedingungen für die Rechtsbeziehung zwischen Ihnen und WFS Welthaus Living GmbH & Co. KG.

## ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

1. Der Maklervertrag zwischen dem Kunden und uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch Vereinbarung in Textform (z.B. E-Mail mit Bestätigung der gewollten Inanspruchnahme) zustande. Ergibt sich nicht aus abweichenden Vereinbarungen etwas anderes, hat der Vertrag mit dem Verkäufer oder Vermieter eine Laufzeit von sechs Monaten und verlängert sich jeweils automatisch um einen weiteren Monat, wenn nicht eine Vertragspartei mit einer Frist von vier Wochen vor Vertragsende schriftlich oder in Textform gekündigt hat.
2. Der Kunde ist nicht berechtigt, während der Laufzeit des Maklervertrages mit uns andere Makler mit Vermittlungs- und/ oder Nachweistätigkeiten betreffend das Vertragsobjekt zu beauftragen. Bei schuldhaftem Verstoß gegen diese Regelung haftet der Kunde uns im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften für die hier durch entstehenden Schäden.
3. Unsere Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit erfolgt auf der Grundlage der uns von unseren Vertragspartnern oder anderen Auskunftsbefugten erteilten Auskünfte und Informationen. Hierfür wird keine Haftung übernommen. Irrtum und/oder Zwischenverkauf oder -vermietung bleiben vorbehalten.
4. Soweit keine Interessenkollision oder ein gesetzlicher Ausschluss vorliegt, sind wir berechtigt, auch für die andere Partei des Hauptvertrages provisionspflichtig tätig zu werden.
5. Kommt durch unsere Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit statt des ursprünglich erstrebten Kaufvertrages zwischen den Parteien des Hauptvertrages über das Vertragsobjekt ein Miet-, Pacht- oder ähnlicher Nutzungsvertrag zustande oder umgekehrt, berührt dies den Provisionsanspruch dem Grunde nach nicht, sofern nicht ein gesetzlicher Ausschluss vorliegt. Es gilt dann der übliche Maklerlohn im Sinne von § 653 Abs. 2 BGB als geschuldet.
6. Kennt der Kunde bei Abschluss des Maklervertrages die Vertragsgelegenheit betreffend das angebotene Vertragsobjekt sowie die Vertragsbereitschaft des anderen Vertragsteils des Hauptvertrages (Vorkennntnis) oder erlangt er diese Kenntnis während der Laufzeit des Maklervertrages von dritter Seite, so hat er uns dies unverzüglich mitzuteilen.
7. Unsere Objektexposés, die von uns erteilten objekt-/ vertragsbezogenen Informationen sowie unsere gesamte Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit ist bzw. sind ausschließlich für den/die jeweils adressierten Kunden als Empfänger bestimmt. Der Kunde ist verpflichtet, mit den Informationen pp. nach Abschluss des Maklervertrages vertraulich umzugehen und diese nicht an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde hiergegen schuldhaft, haftet er uns gegenüber auf Schadensersatz, wenn der Erfolg unserer Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit hierdurch nicht eintritt. Kommt durch die unbefugte Weitergabe der Informationen an einen Dritten der Hauptvertrag mit diesem zustande, haftet der Kunde uns gegenüber auf Zahlung der entgangenen Provision.
8. Der Provisionsanspruch ist im Sinne von § 652 Abs. 1 BGB mit Abschluss des wirksamen Hauptvertrages fällig, wenn der Hauptvertrag auf unserer vertragsgemäßen Nachweis-/Vermittlungstätigkeit beruht. Der Kunde ist verpflichtet, uns unverzüglich mitzuteilen, wann, zu welchem Entgelt und mit welchen Beteiligten der Hauptvertrag geschlossen wurde. Die Auskunftsverpflichtung wird nicht dadurch berührt, dass der Hauptvertrag unter einer aufschiebenden Bedingung steht und diese noch nicht eingetreten ist.
9. Der Kunde darf Zurückbehaltungsrechte oder Aufrechnungsrechte gegenüber unserer Provisionsforderung nur geltend machen, wenn die Forderungen des Kunden auf demselben Vertragsverhältnis (Maklervertrag) beruhen oder wenn sonstige Ansprüche unbestritten oder rechtskräftig tituliert sind.
10. Wir nehmen nicht an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teil.
11. Gerichtsstand für etwaige Streitigkeiten aus dem Vertragsverhältnis (Maklervertrag) ist der Sitz des Maklers, sofern es sich bei dem Kunden um einen Kaufmann, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen handelt. Ist der Kunde Verbraucher (§ 13 BGB), der keinen allgemeinen Gerichtsstand in der Bundesrepublik Deutschland hat, so ist ebenfalls der Sitz des Maklers nicht-ausschließlicher Gerichtsstand. Verlegt der Kunde (Verbraucher) seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt nach Zustande- kommen des Maklervertrages nach außerhalb Deutschlands oder ist der Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthalt des Kunden im Zeitpunkt einer etwaigen Klageerhebung nicht bekannt, so ist Gerichtsstand ebenfalls der Sitz des Maklers. Ausschließliche Gerichtsstände, insbesondere für das gerichtliche Mahnverfahren, bleiben von den vorstehenden Regelungen unberührt.