Niebuhrstraße 65

360°-BLICK ÜBER DIE CITY WEST: MODERNE 4-ZIMMER-WOHNUNG MIT DACHTERRASSE

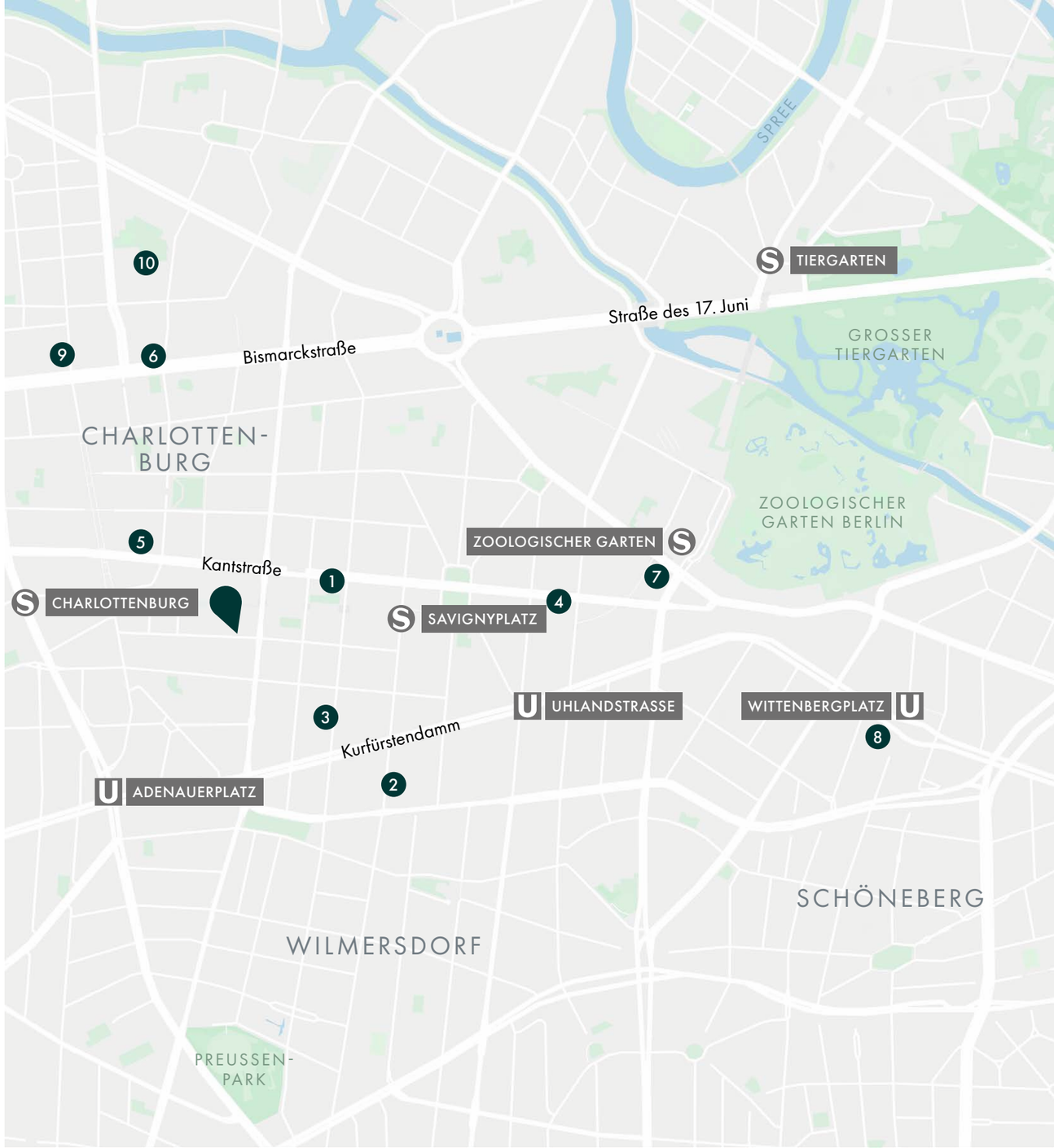
ZIEGERT

Einmalige Kontraste in der City West

VON TRADITION UND INNOVATION

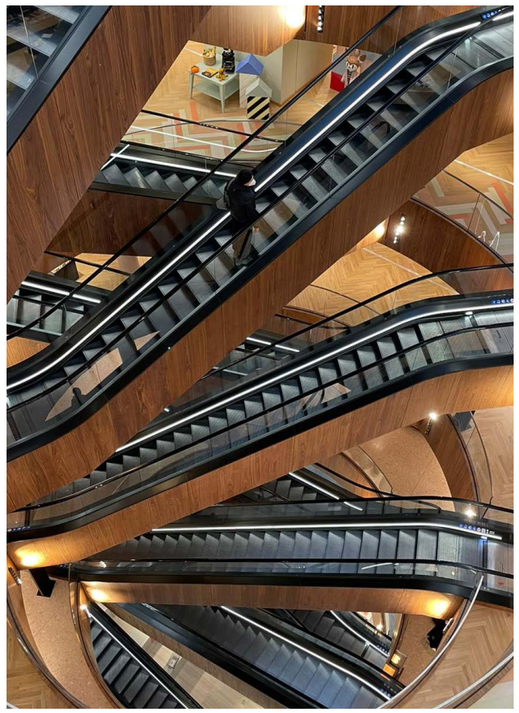
Zwischen avantgardistischer Aufbruchstimmung und traditionellen Berliner Werten, zwischen kulturellen Koryphäen und hippen Szeneläden: Charlottenburg-Wilmersdorf bewahrt sich seine ganz eigene Klasse und erfreut sich auch bei einem jungen, internationalen und kreativen Publikum zunehmend an Beliebtheit. Das Ergebnis? Ein spannender Mix aus Alt und Neu, der Bewährtes und progressive Einflüsse ganz fabelhaft unter einen Hut bringt.

Erkunden Sie üppige Gärten, weltbekannte Shopping-Boulevards, renommierte Museen oder ausgefallene Galerien. Lassen Sie den Abend in urtümlichen Kneipen oder angesagten Bars zur Nacht werden. Genießen Sie exquisite Haute Cuisine oder experimentelles Streetfood. Und erleben Sie den Berliner Westen und seine spannenden Polaritäten direkt vor Ihrer Haustür.



HOTSPOTS

1. 893 Ryōtei
2. DUDU 31
3. DALUMA
4. Paris Bar
5. Kant Kino
6. Deutsche Oper
7. C/O Berlin
8. KaDeWe
9. Holmes Place
10. Stadtbad Charlottenburg



Flanieren und Pausieren

DIE PERFEKTE MELANGE AUS KUNST, KULTUR UND KULINARIK

Moderne Geradlinigkeit mit historischen Wurzeln

WILLKOMMEN IN DER NIEBUHRSTRASSE

Der Altbau mit der Hausnummer 65 besticht durch nonchalante Geradlinigkeit und seine geometrischen Giebel- und Fensterformen. Auch im Inneren setzt sich das minimalistische Gesamtkonzept fort. Wählen Sie entweder die schlicht-grauen Treppen oder den modernen Fahrstuhl, um nach oben ins Dachgeschoss und damit in die zum Verkauf stehende Wohnung zu gelangen. Diese umfasst 4 Zimmer und knapp 172 großzügige Quadratmeter. Was hier keinen Platz mehr findet, kann im eigenen Kellerabteil verstaut werden. Für Ihren PKW steht zudem ein eigener Stellplatz in der Tiefgarage bereit.

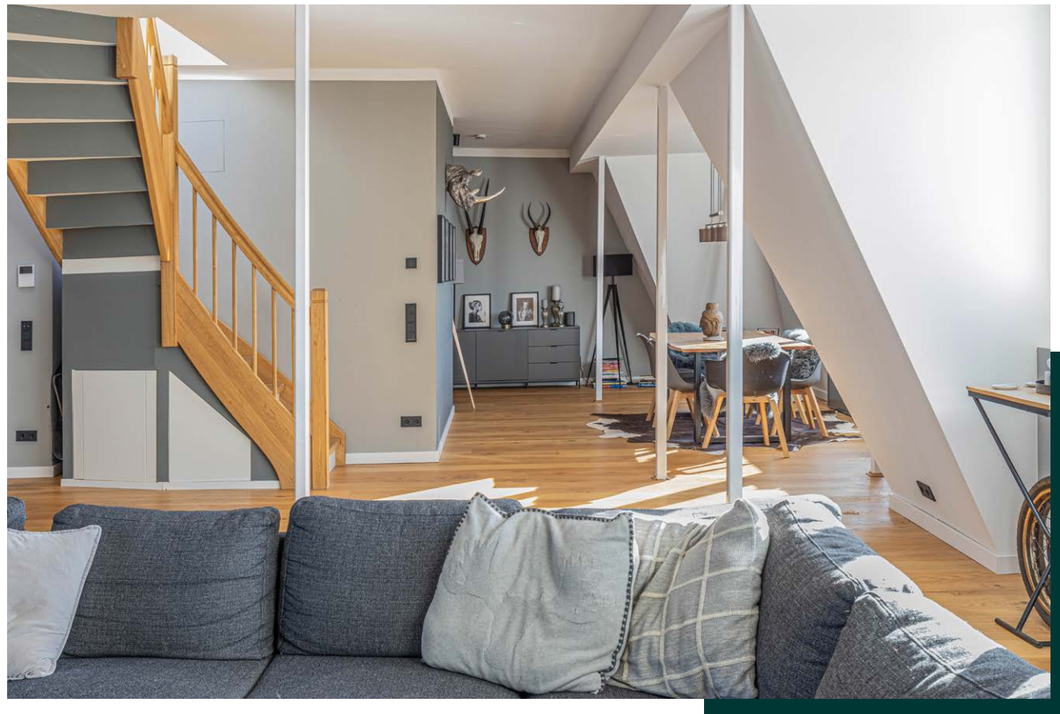
Wohn-/Koch-/Essbereich

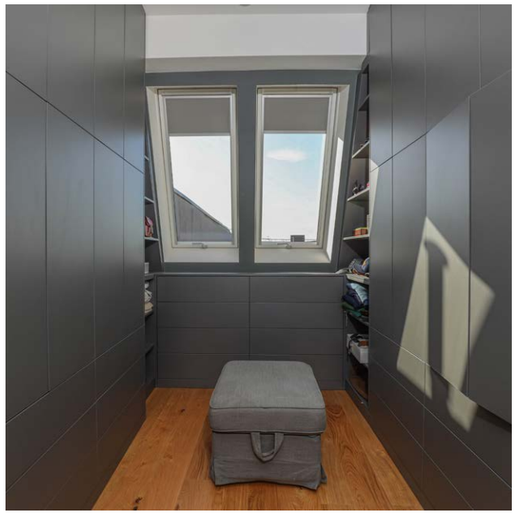
Alles im Blick

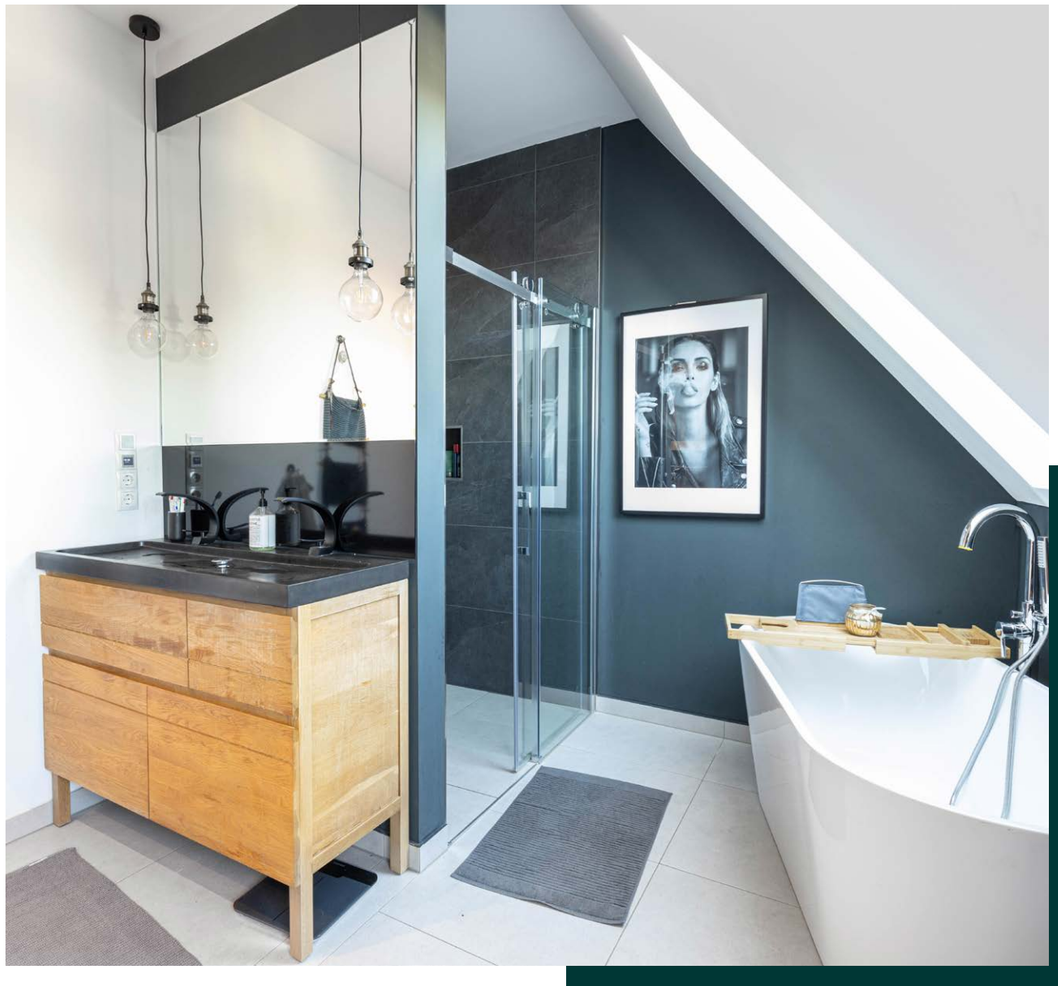
ÄSTHETISCHES INNENLEBEN. BEISPIELLOSER AUSSENBEREICH.

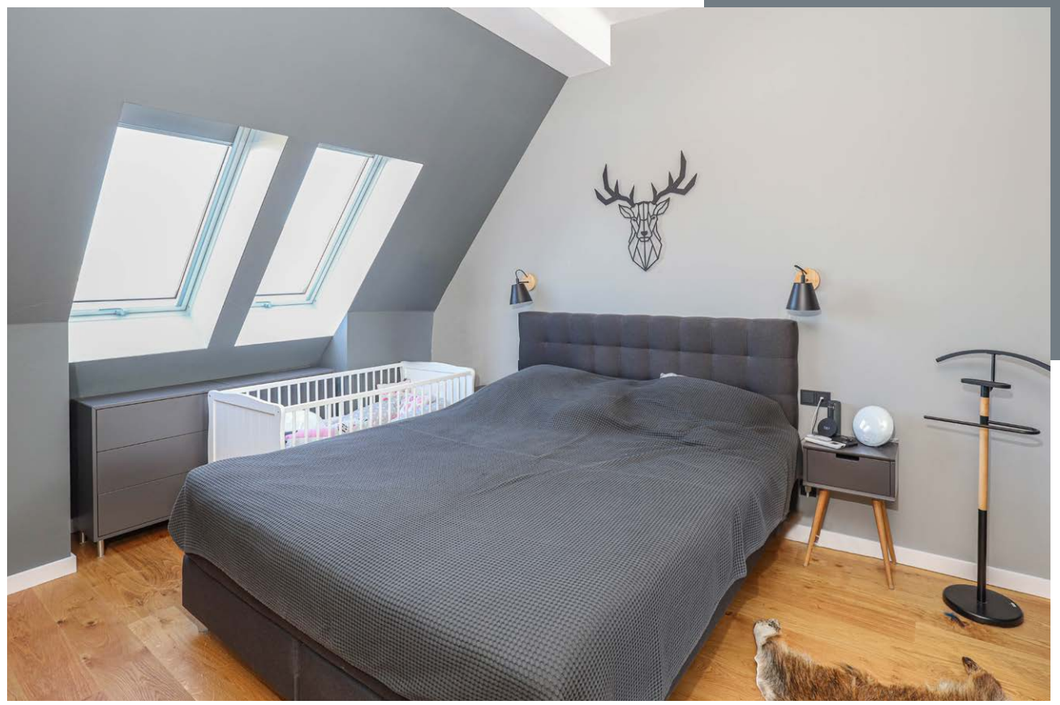
Absolutes Highlight der Dachgeschosswohnung ist die große Terrasse, die Sie über eine komfortable Treppe im offenen Wohn-/Koch-/Essbereich erreichen. Von hier können Sie dank 360°-Sicht nicht nur die umliegenden Straßenzüge, sondern auch das ein oder andere Berliner Wahrzeichen überblicken. Zudem bietet sie ausreichend Raum für einen Garten-, BBQ- und Lounge-Bereich.

Eine Etage tiefer kommen Sie in den Genuss exklusiven Wohnkomforts. Das vor wenigen Jahren neu ausgebaute Dachgeschoss überzeugt durch Tageslicht en masse, perfekt dimensionierte Räume und ästhetisches Feingefühl. Klimatisierte Zimmer, eine Fußbodenkühlung und ein Smart-Home-System samt Alarmanlage decken dabei die technische Ausstattung ab, während Parkettböden sowie hochwertige Einbauschränke in Küche und Ankleideraum dem designverliebten Auge schmeicheln.









Eine Wohnung mit Format

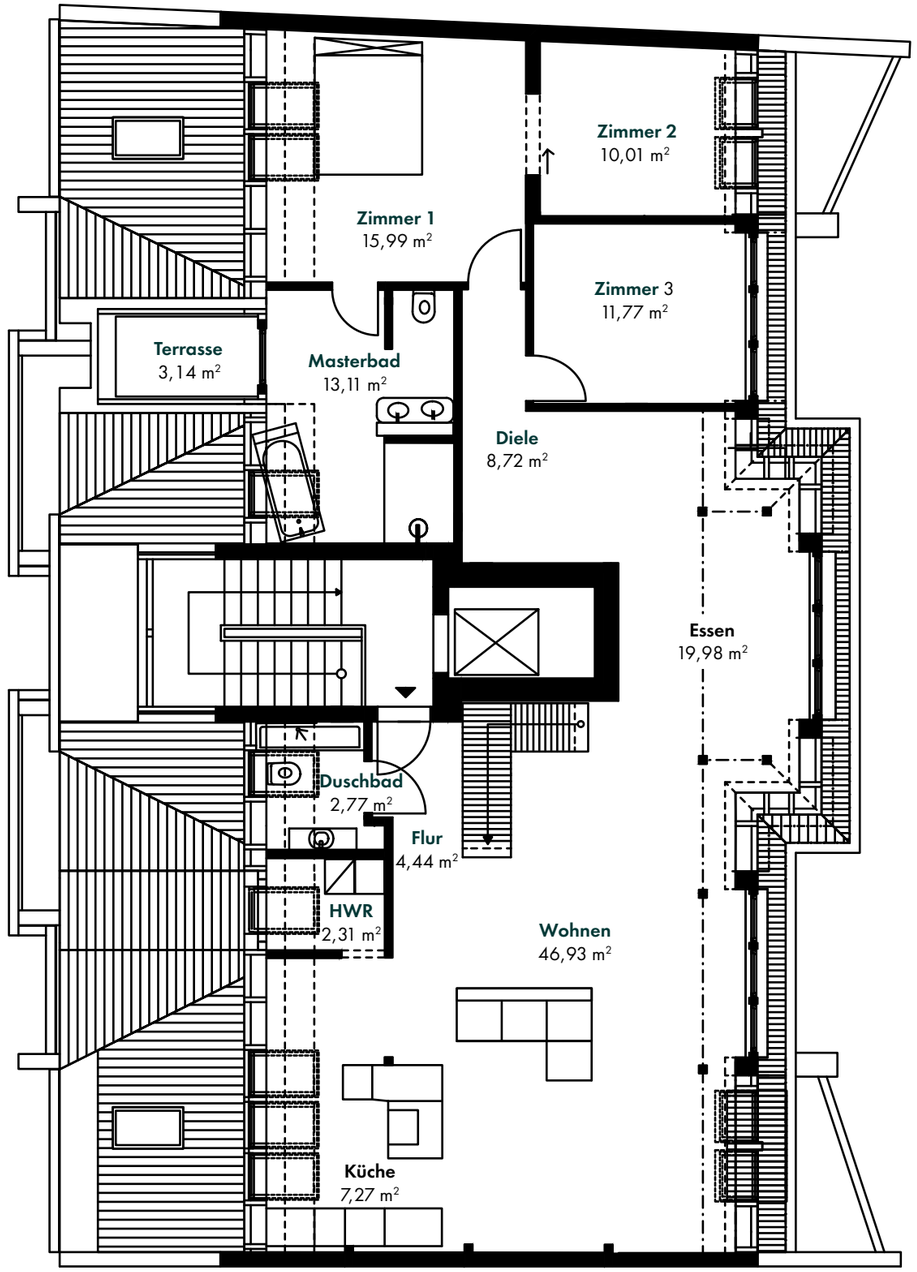
PERFEKTE RAUMDIMENSIONEN

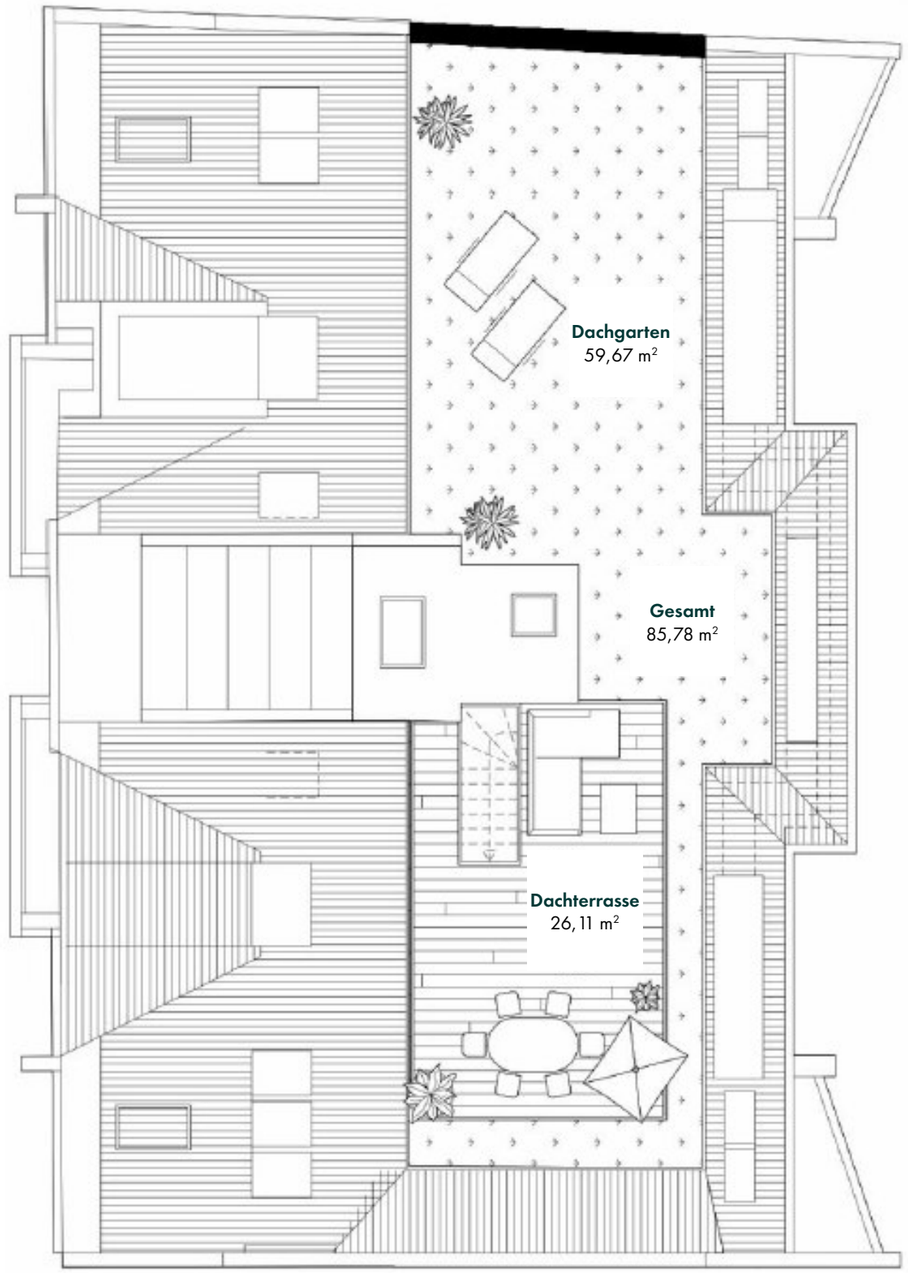
Raum für Gemeinsamkeit. Raum für Privatsphäre. Während sich der große, offene Wohn-/Koch-/Essbereich als multifunktionales Herzstück der Wohnung erweist, bieten drei separate Schlafzimmer ausreichend Rückzugsfläche. An ei-nes schließt sich dabei ein hochwertig ausgestattetes En-Suite-Bad an.

Hier können Sie sich mithilfe einer erfrischenden Dusche entweder neu beleben oder den Alltagsstress in der freistehenden Badewanne von sich abperlen lassen. Auch der angrenzende Balkon lädt zum Durchatmen ein. Ein nicht minder stilvolles Duschbad ergänzt das En-Suite-Bad darüber hinaus um weitere Wellness-Quad-ratmeter.

ZIEGERT

DACHGESCHOSS, 4 ZIMMER, CA. 172,83 m²





-------- = Meterlinien der Dachschrägen

Die Terrasse und Dachterrasse (14,62 m²) sind zu 50 % in die Wohnfläche eingerechnet.
Der Dachgarten (14,91 m²) ist zu 25 % in die Wohnfläche eingerechnet.

ZIEGERT

DACHGESCHOSS

4 ZIMMER
CA. 172,83 m²

KAUFPREIS:
1.774.000 €*

* Die ZIEGERT GmbH ist berechtigt, sowohl vom Verkäufer als auch vom Käufer eine Provision zu erhalten. Die jeweilige Provisionshöhe ist identisch. Vom notariellen Kaufpreis werden 3,57 % Courtage inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer berechnet. Die vom Käufer zu zahlende Provision ist nach notariellem Vertragsabschluss in einer Summe zu entrichten und ist nicht im Kaufpreis enthalten.

Stand: 06.02.2023

Highlights

- GROSSE DACHTERRASSE MIT 360°-BLICK SOWIE BALKON
- EN-SUITE-BAD MIT DUSCHE UND FREISTEHENDER BADEWANNE
- SEPARATES DUSCHBAD
- ZIMMER MIT STILVOLLEN EINBAU-SCHRÄNKEN
- HAUSWIRTSCHAFTS- SOWIE ABSTELLRAUM
- PARKETTBODEN
- SMART-HOME-SYSTEM MIT INTEGRIERTER ALARMANLAGE
- FUSSBODENKÜHLUNG UND GRÖSSTENTEILS KLIMATISIERTE RÄUME
- EINBAUKÜCHE UND INVENTAR KÖNNEN AUF WUNSCH ÜBERNOMMEN WERDEN
- MODERNE ÄSTHETIK (DACHAUSBAU VON 2017/18)
- BEQUEME AUFZUGSANBINDUNG
- PRAKTISCHES KELLERABTEIL
- 1 TIEFGARAGE-STELLPLATZ INKLUSIVE

AGB

AGB DER ZIEGERT GMBH FÜR DIE VERMITTLUNG BZW. DEN NACHWEIS VON IMMOBILIEN.

Unsere nachstehenden Geschäftsbedingungen werden zusammen mit der Exposébeschreibung Bestandteil der beidseitigen Vereinbarungen zwischen Auftraggeber und Makler.

§ 1 Vertraulichkeit

(1) Das vorliegende Exposé und die darin enthaltenen Informationen sind nur für den Empfänger bestimmt (nachfolgend „**Auftraggeber**"). Sie sind vertraulich zu behandeln und dürfen Dritten – auch Vollmachtgebern oder Dritte, die den Auftraggeber beauftragt haben – ohne vorherige Zustimmung nicht zugänglich gemacht werden.

(2) Im Fall der unberechtigten Weitergabe dieses Exposés oder der Informationen aus dem Exposé an Dritte ist der Auftraggeber für den Fall des Vertragsschlusses durch den Dritten verpflichtet, der ZIEGERT GmbH (nachfolgend „**Makler**" genannt) die vertraglich vereinbarte Provision zu entrichten.

§ 2 Haftung

(1) Die in dem Exposé enthaltenen Informationen beruhen ausschließlich auf den Angaben des Verkäufers. Der Makler haftet nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit der im Exposé enthaltenen Informationen. Der Makler hat diese Informationen weder in tatsächlicher noch in rechtlicher Hinsicht überprüft, soweit die Informationen nicht offensichtlich unrichtig, nicht plausibel oder sonst bedenklich sind; es wird empfohlen, insofern gegebenenfalls Fachleute hinzuzuziehen bzw. Rechtsrat einzuholen.

(2) Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges und vorsätzliches Verhalten begrenzt, sofern die Pflichtverletzung nicht zu einer Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit führt. Bei leicht fahrlässiger Verletzung einer Pflicht, die wesentlich für die Erreichung des Vertragszwecks ist (Kardinalpflicht), ist die Haftung des Maklers der Höhe nach begrenzt auf den Schaden, der nach der Art des fraglichen Geschäfts vorhersehbar und typisch ist.

§ 3 Provisionspflicht

(1) Der Provisionsanspruch entsteht, wenn aufgrund des Nachweises oder der Vermittlung des Maklers der Hauptvertrag wirksam zustande kommt.

(2) Der Provisionsanspruch ist in Höhe der im Exposé genannten Sätze ist mit Abschluss des Hauptvertrages fällig und innerhalb von 14 Tagen nach Rechnungslegung durch den Makler zu zahlen. Im Fall des Verzuges sind im Verkehr mit Verbrauchern Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten, im Verkehr mit Unternehmern Verzugszinsen in Höhe von 9 Prozentpunkten, jeweils über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank, zu entrichten.

(3) Unerhebliche Abweichungen sachlicher, wirtschaftlicher, finanzieller oder rechtlicher Art schaden nicht und begründen weiterhin den vereinbarten Provisionsanspruch.

(4) Weicht der tatsächlich geschlossene Hauptvertrag inhaltlich von dem Gegenstand des Exposés ab, wird aber mit ihm wirtschaftlich der gleiche Erfolg erzielt, bleibt der Anspruch auf die ursprüngliche Provision bestehen.

(5) Der Provisionsanspruch ist auch dann entstanden und fällig, wenn der Verkauf mit einer anderen Partei zustande kommt, mit der der Auftraggeber in einem besonders engen persönlichen oder ausgeprägten wirtschaftlichen bzw. gesellschaftsrechtlichen Verhältnis steht, und dem Auftraggeber der Vertragsschluss durch die andere Partei im wirtschaftlichen Erfolg ähnlich zugutekommt wie ein eigener.

§ 4 Provisionspflicht für nachfolgende Verträge

Schließt der Auftraggeber innerhalb von 12 Monaten nach Abschluss des Hauptvertrages einen nachfolgenden Vertrag ab, so ist er zur Zahlung einer Differenzprovision verpflichtet, wenn der Inhalt des nachfolgenden Vertrages ebenfalls Teil des ursprünglichen Auftrages war und vom Makler ebenfalls angeboten wurde. Ein nachfolgender Vertrag liegt vor, wenn unter Erweiterung oder Änderung des ursprünglichen Vertragsinhaltes ein geänderter oder neuer Hauptvertrag zustande kommt („**nachfolgender Vertrag**"). Die Differenzprovision errechnet sich aus der Differenz zwischen der vereinbarten Provision für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss des ursprünglichen Vertrages und der vereinbarten Provision für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss des nachfolgenden Vertrages.

§ 5 Vorkenntnis

Der Auftraggeber hat für den Fall der Kenntnis des im Exposé bezeichneten Objektes (nachfolgend „Objekt") bzw. des Eigentümers des Objektes diesen Umstand dem Makler unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Geschieht dies nicht, so hat der Empfänger dem Makler im Wege des Aufwendungsersatzes die in Erfüllung des Auftrages nutzlos gewordenen Aufwendungen zu ersetzen, die dem Makler dadurch entstanden sind, dass der Empfänger ihn nicht über die bestehende Vorkenntnis informiert hat.

§ 6 Vertragsschluss und Vertragsverhandlung

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, den Makler bei Verhandlungen mit dem vom Makler nachgewiesenen Vertragspartner als ursächlich wirkenden Makler zu nennen.

(2) Der Auftraggeber hat unverzüglich zur Kenntnis zu geben, wann und zu welchen Bedingungen er einen Vertrag über das Objekt oder über ein anderes Objekt des vom Makler nachgewiesenen Vertragspartners abschließt.

(3) Der Makler hat Anspruch auf Anwesenheit bei Vertragsschluss.

(4) Der Makler hat ebenfalls einen Anspruch auf Erteilung einer Abschrift des Hauptvertrages und der getroffenen Nebenvereinbarungen.

§ 7 Unverbindlichkeit der Angebote

Unsere Angebote sind freibleibend. Zwischenverkauf bzw. Vermietung und Verpachtung bleiben dem Verkäufer ausdrücklich vorbehalten, es sei denn, dass hierfür eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

§ 8 Doppeltätigkeit

Der Makler ist berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden. Hierbei kann der Makler für beide Parteien als Nachweismakler oder für die eine Partei als Vermittlungs- und für die andere Partei als Nachweismakler tätig werden.

§ 9 Keine weiteren Vereinbarungen

Der Auftraggeber bestätigt, dass sonstige stillschweigende oder mündliche Nebenabreden über das Exposé, den Maklervertrag und diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen hinaus nicht getroffen wurden.

§ 10 Gerichtsstand

Im Verkehr mit Kaufleuten ist Berlin als Gerichtsstand vereinbart. Im Verkehr mit Verbrauchern ist kein Gerichtsstand vereinbart.

§ 11 Unwirksame Klauseln

Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Soweit Bestimmungen nicht Vertragsbestandteil oder unwirksam sind, richtet sich der Inhalt des Vertrages nach den gesetzlichen Vorschriften.

ZIEGERT

Exklusivvertrieb

ZIEGERT GmbH
Zimmerstraße 16, 10969 Berlin
Telefon: +49 30 220130 - 502
berlin@ziegert-company.com
www.ziegert-company.com

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer: Kyrill Radev, Franko Došen
Handelsregister: Amtsgericht Charlottenburg, HR-Nr. HRB 121713 B
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE266712081

Mitglied im ivd/Immobilienverband Deutschland Region Berlin-Brandenburg e. V.
Erteilt durch das Bezirksamt Charlottenburg – Wilmersdorf von Berlin am 26. Januar 2010.

Finden Sie die komplette Auswahl der attraktiven Immobilienangebote von ZIEGERT auf unserer Listing-Plattform everestate.de.

BILDNACHWEIS
©AdobeStock

HAFTUNGSAUSSCHLUSS
Die im Exposé enthaltenen Informationen beruhen ausschließlich auf Angaben des Verkäufers. Wir übernehmen daher keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der im Exposé enthaltenen Informationen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir diese Informationen weder in tatsächlicher noch in rechtlicher Hinsicht überprüft haben und empfehlen insofern, gegebenenfalls Fachleute hinzuzuziehen bzw. Rechtsrat einzuholen. Das gilt auch für die Visu-alisierungen. Alle Flächen sind Circa-Angaben. Änderungen in der Baubeschreibung / Bauausführung, die nicht wertmindernd sind, bleiben dem Verkäu-fer vorbehalten. Bei Änderungen wird eine gleichwertige Ausführung bzw. Ersatz in gleichwertiger Qualität angestrebt. Irrtümer bleiben vorbehalten. Es gel-ten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Stand der Broschüre: Februar 2023