



Berlin-Neukölln

FRIEDELSTRASSE & WESERSTRASSE 7



Eine Adresse die Ihres Gleichen sucht.

Im angesagten Reuterkiez zwischen
Cuisine und Kiezkultur.

Mitten im Trubel und somit mitten im Herzen unserer
Hauptstadt liegt FW7 oder besser Friedelstraße und
Weserstraße 7 in Berlin-Neukölln. Hier im quirligen Kiez
findet die behutsame Revitalisierung des Bestandsgebäudes
Friedelstraße 7 mit dem Neubauprojekt in der Weserstrasse 7
im Geiste der urbanen Tradition statt.

Neubau¹

8 Wohnungen

1 Penthouse

2 Gewerbeeinheiten

Altbau²

20 Wohnungen

2-3 Penthouses

2 Gewerbeeinheiten

*Eine gelungene Symbiose
aus Klassik und Moderne*



¹ zum Erwerb angeboten

² noch nicht zum Erwerb angeboten

**Nicht nur von Außen
ein Hingucker.**

**Optimale Ausstattung
in allen Bereichen.**



Künstlerische Darstellung. Grundriss und Materialien können abweichen. Ausstattung nicht enthalten.



Das Berliner Architekturbüro HeimBalp hat es sich zur kreativen Aufgabe gemacht die Symbiose des Neubauprojektes mit seinen neun Wohnungen sowie zwei Gewerbeeinheiten in der Weserstraße 7 und dessen Integration des Bestandsgebäudes mit seinen 22 Einheiten in der Friedelstraße 7 neu zu interpretieren und so mit eine Bereicherung für die gesamte Nachbarschaft im Kiez zu schaffen.

Erstklassig ausgestattet

Qualität durch handwerklicher Ausführung auf höchstem Niveau.

- Großzügige Apartments nach Wunsch mit 3 oder 4 Zimmern
- Funktionale Apartments mit 2 bzw. 2,5 Zimmer mittels moderner Raumlösung für HomeOffice oder Gästebereich
- Penthouse mit Kamin und Terrasse
- Personenaufzug
- Ruhige Balkone zum Innenhof
- Gäste-WC
- Lichte Deckenhöhen von annähernd 3 m
- Hohe Wohnungsinnentüren im Regel- und Dachgeschoss
- Videogegensprechanlage
- Fußbodenheizung
- Moderne Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss inkl. lichterfüllter Erweiterungsfläche
- Hochwertige Badausstattung
- Bodengleiche Duschen mit Echtglasabtrennung
- Echtholzparkett



Hochwertige Badausstattung

Die Badezimmer im FW7 bestechen durch eine exklusive Ausstattung von Duravit¹, Walk in Dusche mit Glaswand, Villeroy & Boch¹ Regenbrause und Thermostat mit Mengenregulierung.



Immer einen Blick wert

Den optimalen Lichtschutz bieten der integrierte Sonnenschutz der Marke Warema¹, welche zusammen mit den bronzefarbenden Fensterprofilen zum echten Hingucker wird. Innen können Sie den Blick nach Draußen auf den Eichenholz-Sitzfensterbänken genießen.



Technische Ausstattung

Videogegensprechanlage von Doorbird¹, EDV-Verkabelung und einiges mehr bietet das FW7. Durch den integrierten Küchen-Bodentank können Sie Ihre Küche so gestalten wie Sie es möchten: Küchenzeile oder Kochinsel entscheiden Sie.



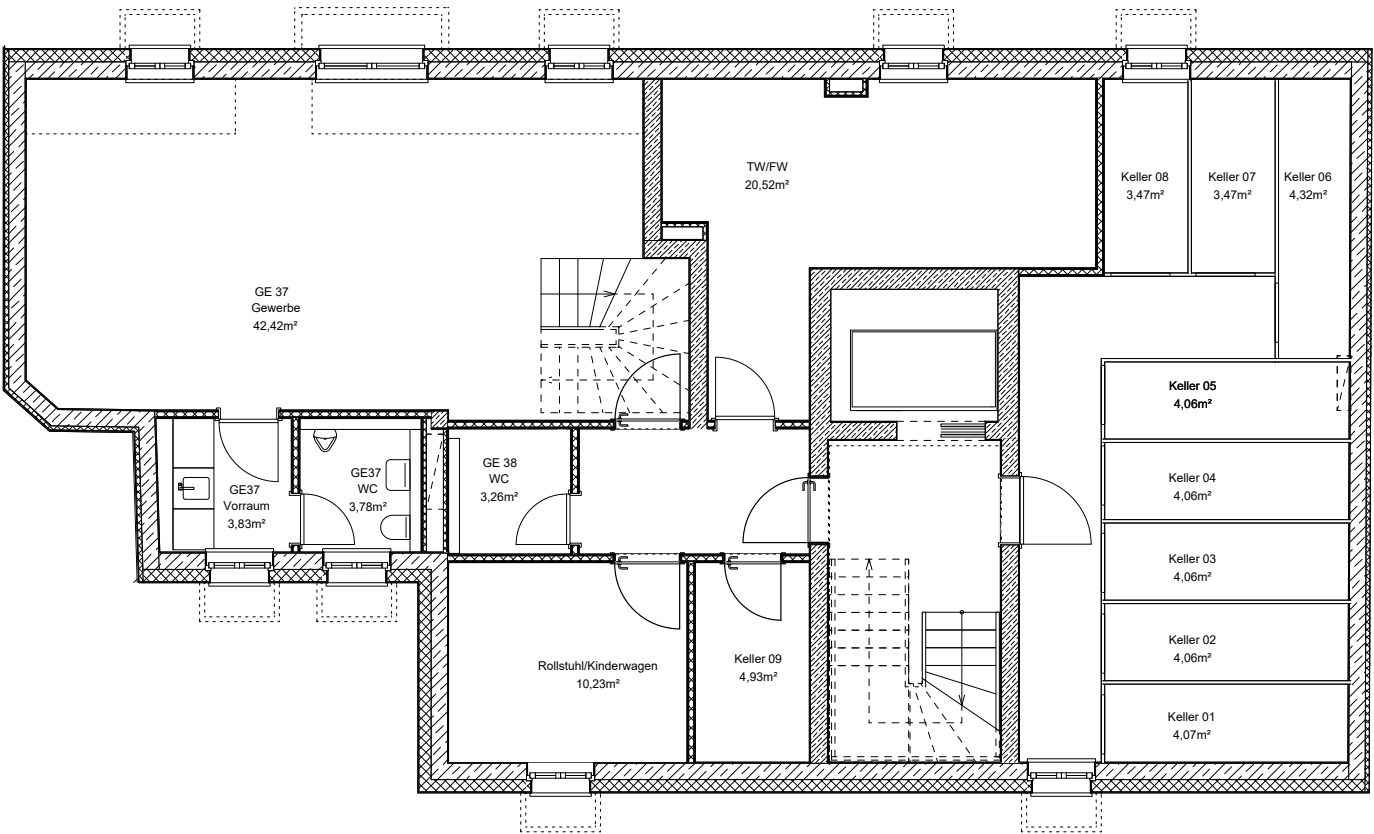
Apartments

WE	ETAGE	LAGE	ZIMMER	FLÄCHE
GE37 ¹	EG	rechts		108,73 m ²
GE38 ¹	EG	links		55,53 m ²
WE39	1. OG	rechts	3-4	97,40 m ²
WE40	1. OG	links	2,5	55,56 m ²
WE41	2. OG	rechts	3-4	97,40 m ²
WE42	2. OG	links	2,5	55,56 m ²
WE43	3. OG	rechts	3-4	97,40 m ²
WE44	3. OG	links	2,5	55,56 m ²
WE45	4. OG	rechts	3-4	97,40 m ²
WE46	4. OG	links	2,5	55,56 m ²
WE47	DG	Penthouse	4	121,65 m ²

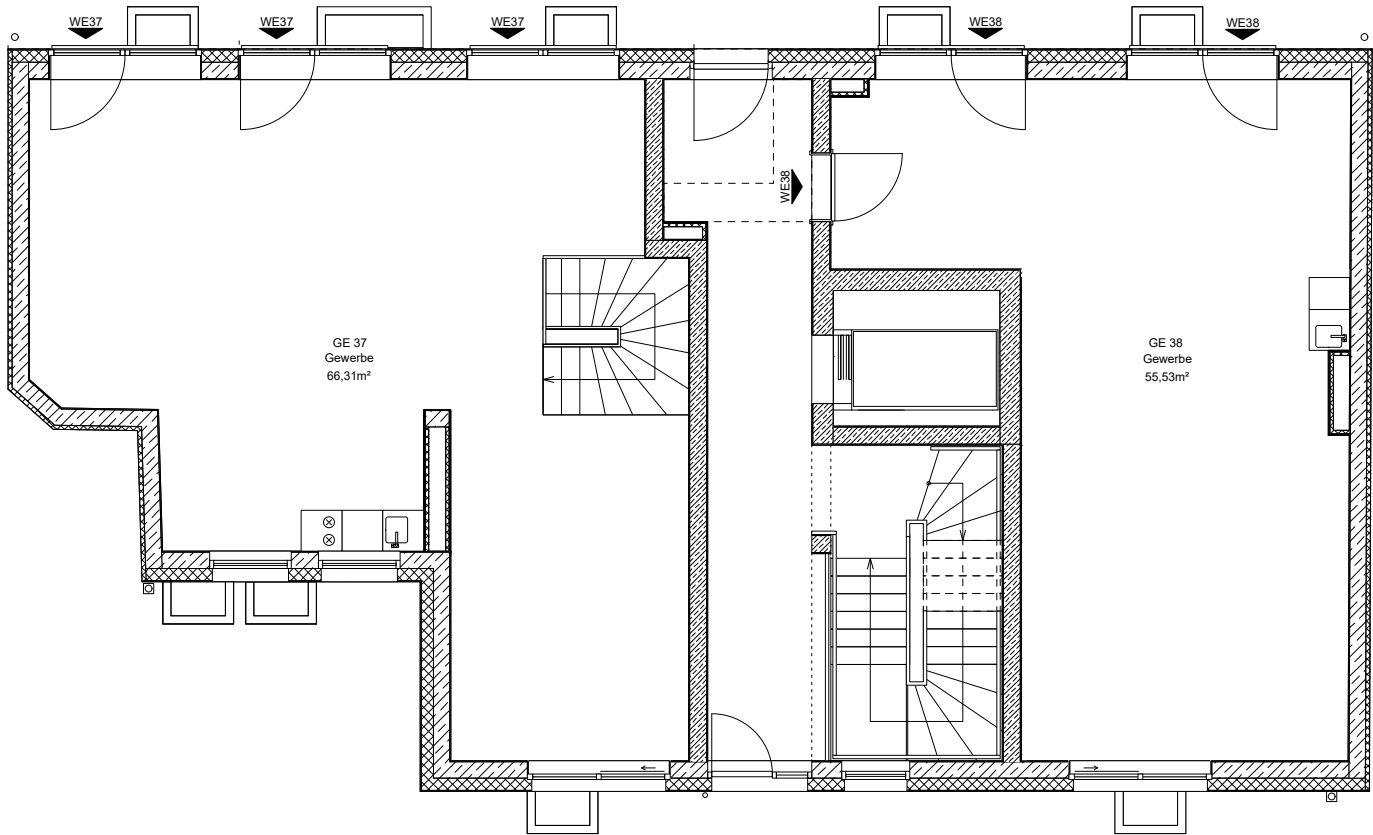
Der Erwerb der Wohnungs- und Gewerbeeinheiten ist provisionspflichtig.

¹ Die Gewerbeeinheiten GE37 und GE38 sind nur für gewerbliche Nutzung bestimmt. Planungsrechtlicher Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften.

Untergeschoss



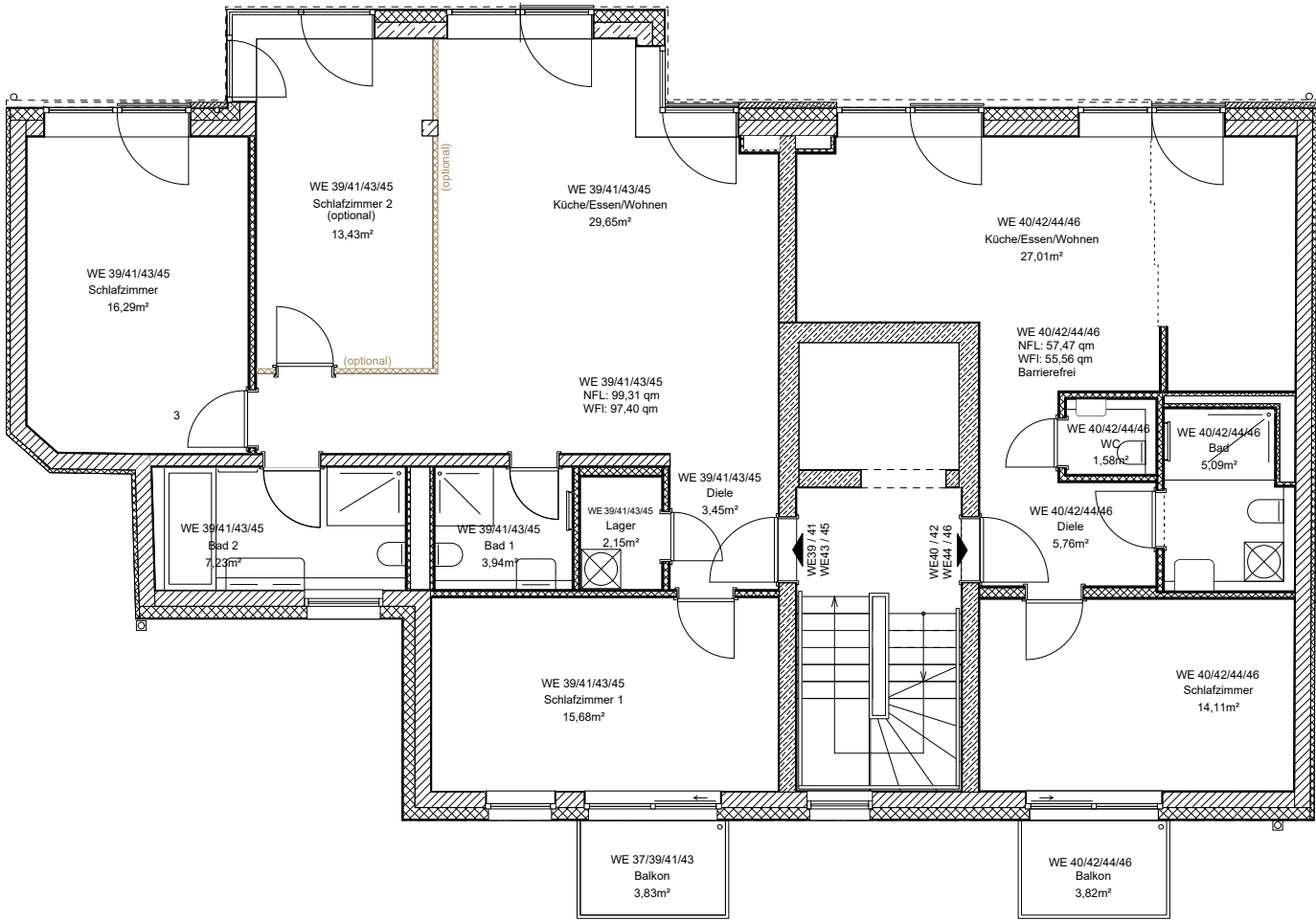
Erdgeschoss



WE	ETAGE	LAGE	ZIMMER	FLÄCHE
GE37 ¹	EG	rechts		108,73 m ²
GE38 ¹	EG	links		55,53 m ²

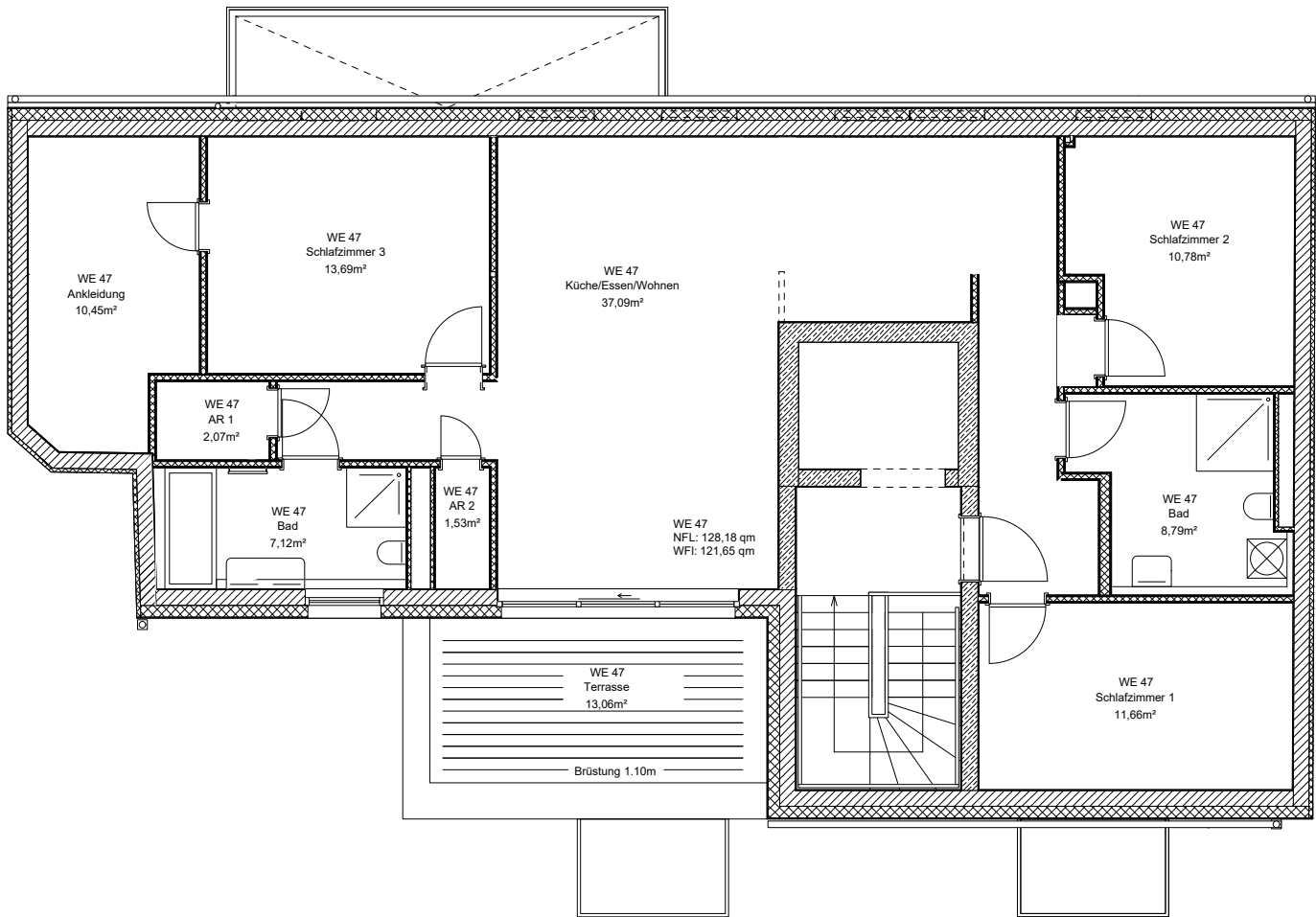
WE	ETAGE	LAGE	ZIMMER	FLÄCHE
GE37 ¹	EG	rechts		108,73 m ²
GE38 ¹	EG	links		55,53 m ²

Regelgeschoss

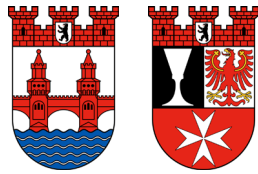


WE	ETAGE	LAGE	ZIMMER	FLÄCHE
WE39/41/43/45	1–4. OG	rechts	3-4	97,40 m ²
WE40/42/44/46	1–4. OG	links	2,5	55,56 m ²

Dachgeschoss



WE	ETAGE	LAGE	ZIMMER	FLÄCHE
WE47	DG	Penthouse	4	121,65 m ²



Maybachufer, Kottbuser Damm, Sonnenallee...

...und dazwischen Kreuzkölln, der Reuterkiez.

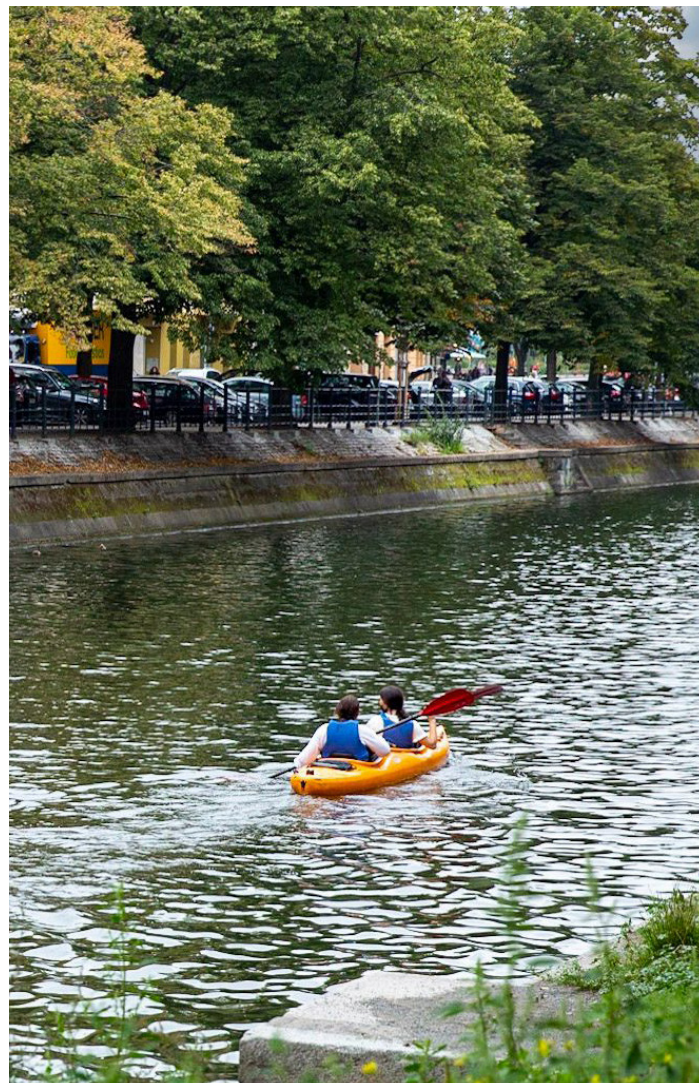
Kreuzkölln als Synonym der fließenden Bezirksgrenzen Neukölln und Kreuzberg wurde von der Presse und den zugezogenen Neu-Berlinern geprägt; jedoch ist dieses Narrativ allgegenwärtig und wird nicht nur von Hippstern und Influencern herangezogen, sondern steht eigenständig für den neuerwachten Flair und die urbane Lebensfreude dieser beiden starken Bezirke.





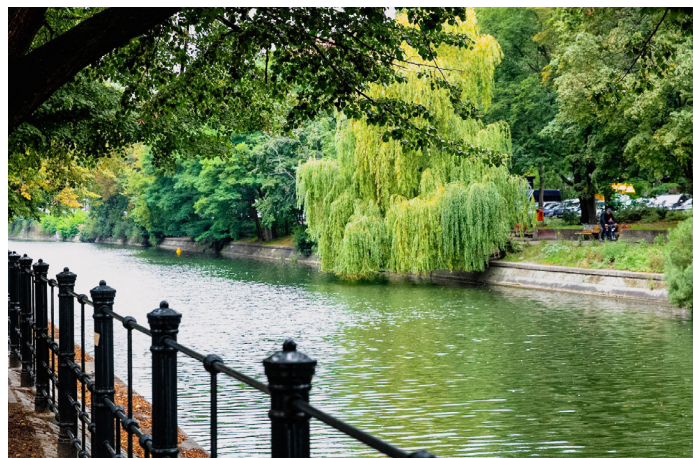
MAYBACHUFER

Auf dem Wochenmarkt Maybachufer riecht, sieht, hört und schmeckt man die Welt! Mit internationalen Spezialitäten, frisch geerntetem Obst und Gemüse aus Afrika, Asien, Europa – und Bio aus Brandenburg. Auch mit feinen Stoffen, Bändern und Borten.



LANDWEHRKANAL

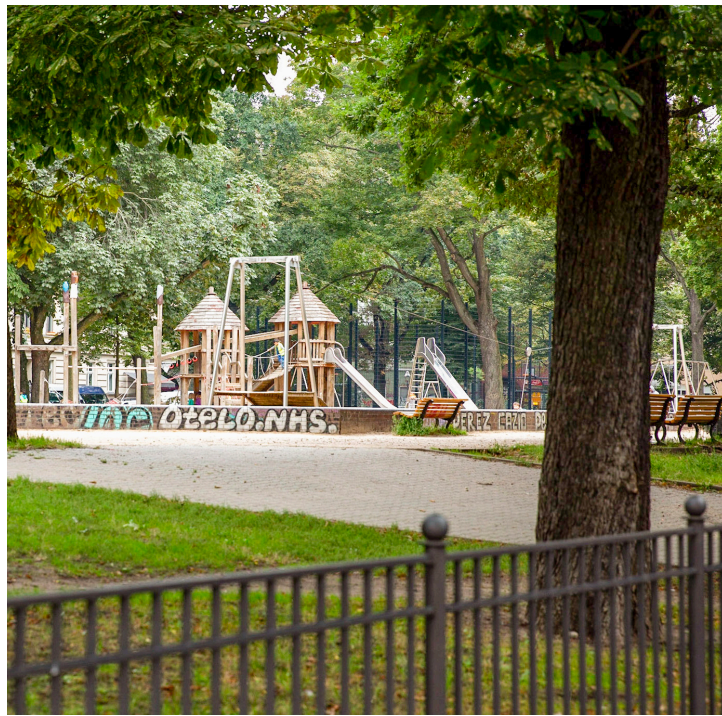
Quer durch die Stadtteile Treptow, Kreuzberg, Neukölln, Tiergarten und Charlottenburg fließt einer der bedeutendsten innerstädtischen Kanäle in Berlin. Seit dem 19. Jahrhundert gehört die erste künstliche Wasserstraße von Berlin zum Stadtbild.



SHOPPEN & CUISINE

Im Reuterkiez finden Sie alles was das Herz begehrt. Von traditionellen Schallplattenläden bis hin zu handgemachten Niedlichkeiten findet jeder etwas. Dazwischen laden Restaurants aus aller Welt zu einer kulinarischen Entdeckungsreise ein.





NAHERHOLUNG

Wer einmal abschalten möchten, kann dies hier genüßlich tun. Die nur wenige Gehminuten entfernte Hasenheide mit großzügigen Grünflächen lädt zum Verweilen ein. Auch im Reuterkiez finden Sie genügend grüne Plätze, wie etwa den Reuterplatz, um die gestresste Seele baumeln zu lassen.





TÜV SÜD

Baubegleitendes Qualitätscontrolling

Wir als Bauherr möchten den künftigen Erwerbern ein Höchstmaß an Qualität bieten und daher haben wir uns bewusst und frühzeitig für die Installierung der unabhängige TÜV SÜD-Sachverständigenkontrolle wie auch Projektbegleitung entschieden.

TÜV SÜD-Sachverständige begehen regelmäßig die Baustelle. Sie prüfen ob die Bauausführung den Plänen, den Normen, den allgemein anerkannten Regeln der Technik und der Baubeschreibung entsprechen. Ein besonderes Augenmerk richten Sie auf neuralgische Bauteile und Bauteilanschlüsse. Nach jeder Begehung wird ein Bericht erstellt. Der TÜV SÜD wird neben der Bautenstandskontrolle auch die gutachterliche Betreuung der Abnahme nach Fertigstellung des Gemeinschaftseigentums durchführen.



Rechtliche Hinweise

Weil auch die individuellen Bedürfnisse und Möglichkeiten eines Erwerbers zwangsläufig in einem Prospekt, oder wir hier gewählt Onlineangebot nicht ganzheitlich berücksichtigt werden können, ist in jedem Fall die individuelle Prüfung, Information, Aufklärung, Beratung und Empfehlung durch eine fachkundige Person Ihres Vertrauens (bspw. Rechtsanwalt oder Steuerberater) anzuraten. Mit diesem Onlineangebot werden ausschließlich Auskünfte zu der angebotenen Immobilie erteilt. Seitens des Bauträgers / Verkäufers wird keine Rechts-, Steuer-, Finanzierungs-, Kapitalanlage- oder Wirtschaftsberatung erbracht. Er hat hierzu auch keinen Dritten, bspw. mit dem Vertrieb befassten Vermittler beauftragt, eine solche Beratung in seinem Namen gegenüber Kaufinteressenten vorzunehmen. Eine Haftung für den Eintritt von Kosten-, Ertrags- und Steuerprognosen sowie für die zukünftige Entwicklung der Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten, insbesondere auch für ggf. erstellte Berechnungsbeispiele etc. kann nicht übernommen werden. Für den Inhalt dieses Immobilienangebotes sind nur die bis zum Veröffentlichungszeitpunkt bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend. Planungs- und Berechnungsgrundlagen stehen unter dem Vorbehalt der jederzeit potenziell möglichen Veränderung. Die derzeitige Bau-, Verwaltungs- und Finanzierungspraxis sowie Rechtsprechung kann sich verändern. Da auch die abzuschließenden Verträge Veränderungen in sachlicher und rechtlicher Hinsicht unterliegen können, besitzen nur die letztendlich wechselseitig abgeschlossenen notariellen Kaufverträge (Bauträgervertrag) die Teilungserklärung samt Grundlagenurkunde inkl. Baubeschreibung und Gemeinschaftsordnung Gültigkeit. Die im Expose enthaltenen Angaben und Angebote sind dementsprechend unverbindlich.

VERTRAGSPARTNER

Für eine Immobilieninvestition ist die Wahl des richtigen Partners von großer Bedeutung. Dies gilt sowohl für die Verkäufer wie auch für die Käuferseite. FW7 Grundbesitz GmbH (nachfolgend nur „Verkäuferin“ genannt) schließt und hält daher nur Verträge mit Erwerbern, die durch einen Finanzierungsnachweis eines Kreditinstitutes belegen, dass die für die Investition erforderlichen Eigenmittel zur Verfügung stehen und auch etwa eingeplante Fremdmittel zugesagt sind. Umgekehrt offenbart die Verkäuferin – welche für dieses Projekt gegründet und mit Finanzmitteln ausgestattet wurde – ihre wirtschaftlichen Verhältnisse sowie ihre Leistungsfähigkeit u. a. durch die in der Vergangenheit mit Kooperationspartnern begleiteten Projekte. Bei Insolvenz der Verkäuferin hat der Käufer nach Bildung des Wohn- und Teileigentums sowie der Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch grundsätzlich die Sicherheit auf Übertragung des erworbenen Objektes. Die dingliche Sicherung durch eine Auflassungsvormerkung beinhaltet jedoch keine Sicherung des Anspruches auf Fertigstellung der Baumaßnahmen. Der Erwerber muss möglicherweise in Absprache mit den übrigen Investoren die Errichtung teilweise oder vollständig in eigener Verantwortung durchführen lassen, wenn die Verkäuferin leistungsunfähig ist. Die Kosten hierfür kann er im Wege des Schadenersatzes oder der Minderung verlangen bzw. gegen den Kaufpreis stellen. Im Falle der Insolvenz der Verkäuferin kann dies jedoch dazu führen, dass die Restleistungen oder Mängel gerichtlich festgestellt werden müssen, um letztendlich lastenfreies Eigentum zu erhalten. Hierdurch kann es zu einer Erhöhung der Kosten durch Sachverständigengebühren, Ersatzvornahmen, Rechtsstreitigkeiten und insgesamt des Herstellungsaufwandes oder sogar zu Abstimmungsschwierigkeiten mit weiteren Erwerbern/Miteigentümern kommen. Dies kann weiter dazu führen, dass die Baumaßnahmen erheblich verspätet und im Extremfall überhaupt nicht durchgeführt werden, mit der Folge, dass der Erwerber die Zinsen und Tilgung für die anteilig bereits ggf. aufgenommene Kaufpreisfinanzierung bzw. die gesamte Darlehenssumme (zurück) zu zahlen hat. Dem Erwerber ist es bei einem vertragsgerechten Verhalten durch seinen Vertragspartner nach dem Gesetz grundsätzlich nicht gestattet, die Aufhebung des Immobilienkaufvertrages zu verlangen oder den Rücktritt vom Vertrag zu erklären. Solche Möglichkeiten bestehen in der Regel nur, wenn sich die Verkäuferin ihrerseits vertragswidrig verhält. Gründe, die in der Person des Erwerbers liegen, zum Beispiel Finanzierungsschwierigkeiten oder einseitige Motive in der Person des Erwerbers, zum Beispiel der im Nachhinein auftretende Wunsch, die Erwerbskosten für eine andere Vermögensanlage oder die private Lebensführung zu verwenden, gestatten diesem nicht den Rücktritt vom Vertrag. Den Erwerber trifft deshalb das Risiko, dass er am Immobilienkauf festhalten muss, auch wenn er aufgrund seiner persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse daran nicht (mehr) festhalten will.

VERTRAGSGESTALTUNG

Mit dem vorliegenden Onlineangebot wird der Kauf von Teil- und Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) durch den eingesetzten Vertrieb angeboten. Gleichzeitig wird mit Kaufvertragsabschluss ein Verwaltervertrag für das Gemeinschaftseigentum geschlossen, in welchen der Erwerber eintritt. Der hier angebotene Erwerb von noch zu errichtenden Neubauwohn-/Teileigentumseinheiten erfolgt im Wege eines Kaufvertrages mit Herstellungsverpflichtung, mit Ausnahme einer eventuellen Mehrwertsteuererhöhung sowie Sonder-Ausstattungsünschen des Erwerbers, zu einem Festpreis. Demnach erhält der Erwerber eine schlüsselfertig hergestellte Wohnung, wobei das Risiko von Kostensteigerungen oder anderen Baurisiken die Verkäuferin trägt. Zahlungen an die Verkäuferin erfolgen unter Beachtung der Erwerbersicherung nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). Dies bedeutet, dass der Erwerber nur in der Höhe Zahlungen zu leisten hat, wie auch Bauleistungen durch die Verkäuferin erbracht wurden. Die Verkäuferin/die Bauträgerin steht darüber hinaus für die vollständige Fertigstellung des Kaufgegenstandes ein. Der Käufer erhält eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Vertragsobjektes ohne wesentliche Mängel in Form eines Einbehalts von 5 % des Kaufpreises bei der ersten Abschlagszahlung oder ent-

sprechend gestellter Sicherheit. Diese Fertigstellungssicherheit gem. § 632a BGB schließt nicht aus, dass Vertragsstörungen eintreten und das Vertragsobjekt nicht rechtzeitig hergestellt wird, obwohl der Erwerber Zahlung an die Verkäuferin leistete. Auch im Falle der Zusage der Bezugsfertigkeit kann sich die Baudurchführung verzögern, bedingt durch Streik, Aussperrung, Transportsperre, durch höhere Gewalt, vom Arbeitsamt durch berufsständige Vereinigungen bestimmte und anerkannte Schlechtwettertage, Baueinstellung bzw. -verzögerung aufgrund öffentlich-rechtlicher oder gerichtlicher Entscheidung, Ausführung von Sonderwünschen des Käufers, weiterer von der Verkäuferin nicht zu vertretender Umstände als auch der Nichtzahlung bzw. verspäteten Zahlung der fälligen Kaufpreisrate durch den / die Käufer. Die Baugenehmigung wurde erteilt und der 1. Nachtrag im 1. Quartal 2022 eingereicht.

QUALITÄT DER BAUMASSNAHMEN

Der Wert einer Immobilie hängt wesentlich vom nachfrageorientierten und zeitgemäßen Wohnverhältnissen angepassten Zuschnitt sowie den üblicherweise gewünschten Ausstattungsmerkmalen ab. Daneben ist selbstverständlich auch die Bauqualität für die Werthaltigkeit des Investments entscheidend. Vorliegend richtet sich die Bauqualität nach der vertragsgemäßen Umsetzung der im Vertrag enthaltenen und versprochenen Baubeschreibung sowie Ausstattung. Im Kaufvertrag wird hierzu festgelegt, dass für das Bauvorhaben die anerkannten Regeln der Technik im Zeitpunkt der Beurkundung der Stammurkunde Anwendung finden. Zu beachten ist, dass aufgrund der gewählten Bauweise möglicherweise aus Gründen der Statik in den Plänen dargestellte Wände statt in Trockenbauweise in Massivmauerwerk ausgebildet werden müssen, was zu größeren Wandstärken im betroffenen Bereich führen kann. Sofern quantitative Änderungen der Wohnfläche (bis zu 3 % der Quadratmeter) und der Raumaufteilung eintreten, haben diese nach der vertraglichen Gestaltung keinen Einfluss auf den Preis und auf den sonstigen Vertragsinhalt. Kaufpreisminderungen oder -erhöhungen sind demnach erst angezeigt, wenn diese Toleranzschwelle von 3 % überschritten ist. Hinsichtlich der Berechnung der Wohnfläche gilt die Wohnflächenverordnung (WoFIV), mit der Einschränkung, dass zugeordnete Sondernutzungsrechte an Terrassenflächen aufgrund der dazugehörigen Gartenanteile unter Anrechnung der Hälfte der Fläche sowie Sondereigentum an Balkonflächen ebenso unter Anrechnung der Hälfte der Grundfläche erfolgen.

VERWALTUNG

Eine Immobilie muss verwaltet werden. Die Qualität der Verwaltung entscheidet wesentlich über die Werthaltigkeit einer Immobilie und ist unabdingbare Voraussetzung für eine mögliche Wertsteigerung. Zur Verwaltung einer Immobilie gehören im Wesentlichen die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums sowie ggf. des Sondereigentums. Es wurde seitens der Verkäuferin eine Hausverwaltungsgesellschaft mit Sitz in Berlin zum Verwalter berufen mit dementsprechender Ausweisung in der Teilungserklärung mit Offenlegung des Verwaltervertrages. Die Hausverwaltungsgesellschaft hat auch den prognostizierten Wirtschaftsplan inkl. die Ausweisung zur obligatorische Instandhaltungsrücklage vorgenommen.

STEUERN

Für das Erreichen vom Käufer eventuell verfolgter steuerlicher Ziele kann weder von der FW7 Grundbesitz GmbH noch einem Vermittler eine Haftung übernommen werden.

VISUALISIERUNGEN / GRUNDRISSE

Die auf den Grundrissplänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände inkl. Stellplätze und Fahrzeuge sind nur exemplarisch dargestellt und sind nicht Gegenstand des Vertrages. Die Darstellung der Küchen stellt lediglich einen Vorschlag dar. Die Anordnung der Objekte kann sich noch verändern. Fotorealistischen Visualisierungen und Fotos sind zum Teil nur als Vorschläge, Entwürfe und Muster zu verstehen und nicht als wesentlicher Bestandteil im Sinne der Baubeschreibung. Pflanzen, Fahrzeuge, Fahrräder und Mobiliar in Visualisierungen dienen lediglich dem besseren Verständnis. Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung kann hiervon abweichen. Größen- und Maßangaben auf Grundrissen dieses Online- bzw. Expose-Angebotes dienen lediglich der Orientierung, ausschlaggebend sind lediglich die Baupläne der Genehmigung- bzw. der sog. Ausführungsplanung. Die Realisierung von Planungen steht unter dem Vorbehalt der Genehmigungsfähigkeit seitens der entsprechenden Behörden. Gültigkeit haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge samt Baubeschreibung.

FOTOS

Pim Menkveld / Unsplash (Seite 20), Alex McCarthy / Unsplash (Seite 20), Ignacio Brosa / Unsplash (Seite 20), Markus Spiske / Unsplash (Seite 21), adam121 / Adobe Stock (Seite 23)

Bauherr:
FW7 Grundbesitz GmbH
Am Dorfanger 12
12529 Schönefeld
vertreten durch die Geschäftsführer
Gerald Rücker, Dr. Bodo Antonic

Projektmanagement:
GMS Ingenieurgesellschaft mbH
Teplitzer Straße 23
14193 Berlin

Architekt:
GMS Ingenieurgesellschaft mbH
Teplitzer Straße 23
14193 Berlin

Internet:
www.fw7-berlin.de
info@fw7-berlin.de

Registereintrag
Registergericht: Amtsgericht Cottbus
Registernummer: HRB 16191
Finanzamt Cottbus

Aufsichtsbehörde / Zulassung
Erlaubnis gemäß § 34 c Gewerbeordnung (GewO)

[illegible]

