

Exposé

Wohnung in Berlin

**Direkt am Wasser – | Neubau + Erstbezug | ~67qm 2 Zi.
| Loggia, Fahrstuhl, Einbauküche, Stellplatz**



Objekt-Nr. OM-449141

Wohnung

Vermietung: **1.416 € + NK**

Ansprechpartner:
Sebastian Gertler

Eiswerderstraße 10 A-J
13585 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2025	Mietsicherheit	4.248 €
Etagen	5	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	67,43 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	67,43 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Nebenkosten	130 €	Tiefgaragenplätze	1
Heizkosten	100 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	230 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	180 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnen auf einer Insel in Berlin! Direkt am Wasser liegt die zum Erstbezug angebotene hochwertige Neubauwohnung. Die Lage ist idyllisch und dennoch sehr gut angebunden, da der ICE-Fernbahnhof Spandau in nur 10 Minuten erreicht werden kann. Sie verfügt über einen idealen Grundriss mit großem Wohn-Essbereich ausgestattet mit einer modernen Einbauküche und hochwertigem Mehrschichtparkettboden inkl. Fußbodenheizung. Vollelektronische Rollos befinden sich an allen Fenstern und ermöglichen das vollständige Abdunkeln der Wohnung. Das geräumige Bad verfügt über eine ebenerdige Dusche und überzeugt mit hochwertigen Materialien. Platz für eine Waschmaschine und einen Trockner, sowie zusätzlicher Stauraum befindet sich im separaten Hauswirtschaftsraum. Highlight der Wohnung ist neben der 7 qm großen Loggia, der direkte Wasserzugang auf der Rückseite des Hauses. Dieser lädt im Sommer zum Baden und ganzjährig zum Spazieren am Ufer ein. Zudem steht ein abschließbares Kellerabteil inkl. Stromversorgung zur Verfügung. Der PKW-Stellplatz in der Tiefgarage zählt zu den besten im Objekt da, er direkt am Hauseingang liegt und ca. 50cm breiter ist, als alle regulären Stellplätze. Der Preis für den Stellplatz beträgt 180 EUR. Die gesamte Wohnung ist zudem barrierefrei konzipierte und zugänglich.

Ausstattung

- Optimaler Grundrisse inkl. Hauswirtschaftsraum
- Großzügige Wohn-Ess-Bereiche und zusätzliches Schlafzimmer
- Bodentiefe Fenster
- Dreifachverglasung und elektrische Rollos
- Mehrschichtparkettboden
- Fußbodenheizung
- 7qm Terrasse
- Abstellraum plus eigenes Kellerabteil
- Video-Gegensprechanlage
- Geräumiger PKW Stellplatz (zzgl. 180 EUR)

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Insellage mit Badestelle

Lage

- 1 Min. zum Havelufer und Insel-Rundweg
- 10 Minuten zum ICE-Fernbahnhof Hannover
- 20 Minuten mit dem Regio zum Zoologischen Garten
- 30 Minuten mit dem Regio zum Alexanderplatz
- Restaurants, Supermärkte, Kitas, Schulen und Wassersport Möglichkeiten
- 7 Min. in die Altstadt Spandau
- 10 Min. zum Spandauer Forst

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Küche_II



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Stellplatz



Anfahrt

Exposé - Galerie



Wasserweg



Anfahrt_I

Exposé - Galerie



Anfahrt_II



Aussicht Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Aussicht Schlafzimmer



Loggia

Exposé - Galerie



Bad



Hauswirtschaftsraum

Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Loggia



Ausblick_Balkon



Ausblick_Balkon_II

Exposé - Galerie



Außengelände



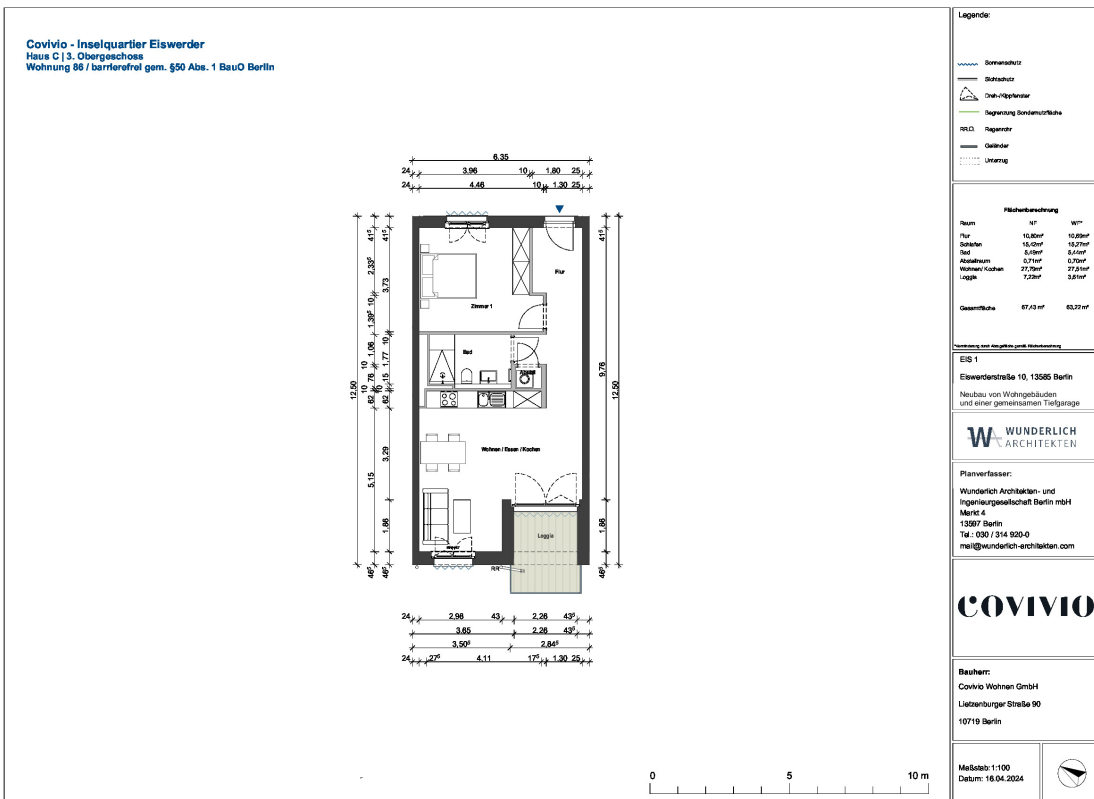
Badestelle II

Exposé - Galerie



Badestelle

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.

Verkaufsbaubeschreibung

EIS1

Neubau Wohngebäude und Tiefgarage

Eiswerderstraße 10 & 10A-G, 13585 Berlin



INSELQUARTIER

EISWERDER

Inhaltsverzeichnis

1. Hinweise zur Baubeschreibung
2. Grundstück, Erschließung und Außenanlagen
3. Gebäudehülle, Rohbau
4. Erweiterter Rohbau – Innen
5. Innenausbau
6. Haustechnik
7. Gewerbeinheit
8. Sonstiges

1 Hinweise zur Baubeschreibung

Die vorliegende Baubeschreibung gilt für folgende Neubaugebäude:

Haus A1 – Eiswerderstraße 10G
Haus A2 – Eiswerderstraße 10F
Haus A3 – Eiswerderstraße 10E
Haus A4 – Eiswerderstraße 10D
Haus B1 – Eiswerderstraße 10C
Haus B2 – Eiswerderstraße 10B
Haus B3 – Eiswerderstraße 10A
Haus C – Eiswerderstraße 10

Sie fasst für die jeweiligen Häuser die vorgesehenen wesentlichen Ausstattungen und Qualitäten allgemein verständlich zusammen.

Die Gebäudeausführung unterliegt bis auf die sog. Sonderkonstruktionen, den einschlägigen bundes- und landesrechtlichen Vorschriften und den entsprechenden Regeln der Technik zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung.

Die Baugenehmigung für die Häuser A1- A4 sowie B1- B3 wurde am 05.12.2018 auf Grundlage der Bauordnung für Berlin vom 29.09.2005 (Stand: viertes Gesetz zur Änderung vom 9.04.2018) erteilt. Für die Ausführung gelten die Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2014/ 2016.

Die Genehmigungsfreistellung für das Haus C erfolgte am 17.02.2021 auf Grundlage der Bauordnung für Berlin vom 29.09.2005 (Stand: Änderung des Artikel 23 des Gesetzes vom 12.10.2020). Für die Ausführung gelten die Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2018.

Der Planung des baulichen Schallschutzes werden nach Bauherrenvorgabe, die Anforderungen an den Schallschutz gemäß Bebauungsplan VIII-533a, VDI 4100 (Ausgabe 07), sowie gemäß DIN 4109-1:2018 und DIN 4109-2:1989 zugrunde gelegt.

Angaben zum Fertigstellungstermin sind dem Kaufvertrag zu entnehmen.

2 Grundstück, Erschließung und Außenanlagen

2.1 Grundstücksaufteilung

Das Neubau Ensemble Eiswerderstraße 10, 10A-G besteht aus den Gebäuden A1-A4, B1-B3 und C und Tiefgarage. Die genaue Lage kann dem beiliegenden Lageplan entnommen werden (Anlage 1).

Die zu den Neubauten gehörende Außenanlage wird gemäß Außenanlagenplan begrünt und mit Müllplätzen, Fahrradbügeln und Spielflächen ausgestattet.

Die acht Neubauten werden jeweils über einen Treppenaufgang und einen Aufzug erschlossen. Die Treppenhäuser erschließen sowohl den Keller, die Normalgeschosse als auch das Staffelgeschoss.

Mit dem Neubau entstehen insgesamt 98 neue Wohn- und Gewerbeeinheiten (im weiteren als Wohnungen bezeichnet), die jeweils eine Größe von ca. 28 – 265 m² haben. Die Kubatur/BRI der Neubauten beträgt ca. 34.773m³. Wohn- und Nutzflächen wurden nach den Rohbaumaßen auf Grundlage der Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt. Balkone, Loggien und Terrassen werden mit 50% den Wohnflächen hinzugerechnet. Grundrisse, Wohnflächen, Ansichten und Schnitte sind der Anlage 2 zu entnehmen.

2.2 Wärmeerzeugung und Verteilung

Die Neubauten A1-A4, B1-B3 und C sowie die Gebäude „EIS2“ werden von einer Nahwärmezentrale, bestehend aus einem Blockheizkraftwerk (Grundlastabdeckung) und einer Gas-Brennwert-Doppelkesselanlage (Spitzenlastabdeckung), beheizt. Diese Nahwärmezentrale wird durch einen Contracting-Partner errichtet und betrieben.

2.3 Abwasser

Die Abwasseranlage der Wohnungen wird an den Schmutzwasserkanal der Berliner Wasserbetriebe angeschlossen. Das anfallende Regenwasser wird auf dem Grundstück vollständig über Rigolen versickert, sowie anteilig in Zisternen gesammelt.

2.4 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung der Neubauten erfolgt über Kalt-, Warmwasser- und Zirkulationssteigstränge, die in Installationsschächten vom Kellergeschoss bis ins Staffelgeschoss gezogen werden. Der Anschluss der Steigleitungen an die Haupttrinkwasserversorgung erfolgt im Kellergeschoss. Der Trinkwasseranschluss befindet sich im Hausanschlussraum im Kellergeschoss des Hauses C.

Die Warmwasserbereitung für die Wohnungen erfolgt zentral über eine Frischwasserstation im Durchlaufprinzip mit Heizungs-Pufferspeicher im Kellergeschoss (Technikraum) der jeweiligen Häuser.

2.5 Strom

Für die Wohnungen werden Elektro-Steigleitungen aus dem Keller bis in das Staffelgeschoss geführt. Die Zähleranlagen befinden sich zentral im Keller und die Unterverteilungen in den Wohnungen.

2.6 Telefon und Breitbandkommunikation/Kabel

Die Wohnungen erhalten eine Breitband-Verkabelung.

Das Hausnetz für Telefon- und Breitbandkommunikation einschl. Kabelfernsehen wird vom Übergabepunkt im Untergeschoss, bis zum Übergabepunkt in die Wohnung vom Netzanbieter (Telekom) bereitgestellt. Die Verkabelung in der Wohnung erfolgt mit Datenkabel Dosen CAT6. Die Verteilung ist den ELT-Ausstattungsplänen zu entnehmen.

2.7 Abfall / Müllplatz

Die haustypischen Abfälle werden in mehreren Müllstellplätzen in der Freianlage gesammelt. Die genaue Lage bestimmt sich nach der Außenanlagenplanung.

3 Gebäudehülle, Rohbau

3.1 Bodenplatte, Untergeschoss und Obergeschosse

Der Rohbau wird in Massivbauweise ausgeführt. Die Herstellung der Bodenplatten und Außenwände für die Untergeschosse und die Tiefgarage erfolgen als „Weiße Wanne“ gemäß statischen Berechnungen.

3.2 Fassade / Außenwände

Die Außenwände erhalten ein WDVS (Wärmedämmverbundsystem). Die Gesamtstärke, die Baustoffwahl und die technischen Kenndaten richten sich nach den bauphysikalischen Erfordernissen der Fachplanung (bspw. Energieberatung und Brandschutz). Die Fassaden der Regelgeschosse werden größtenteils mit Klinkerriemchen versehen. Die Fassaden der Staffelgeschosse werden mit einem mineralischen Oberputz und einem hellen Anstrich versehen.

3.3 Dachkonstruktion, Dachaufbau

Die Dächer werden als extensiv begrünte Flachdächer mit Gefälle ausgebildet. Die tragende Dachkonstruktion besteht aus Stahlbeton gemäß Statik und wird mit einer Wärmedämmung nach Wärmeschutznachweis gedämmt und abgedichtet.



3.4 Loggien/Balkone und Terrassen

Die Dachterrassen der Wohnungen erhalten einen keramischen Belag, der aus Komfortgründen waagrecht und bei Balkonen/Loggien in einem leichten Gefälle verlegt wird. Die Erdgeschossterrassen der Häuserreihe B und C erhalten einen Belag aus Gehwegplatten. Sowohl die Dachterrassen als auch die Balkone werden teilweise als Flachdachflächen oberhalb beheizter Wohnräume ausgebildet. Als Tragkonstruktion kommt Stahlbeton zum Einsatz.

Die vorgestellten Terrassen der Erdgeschosswohnungen der Häuserreihe A1-A4 bestehen aus einer Stahlkonstruktion und werden mit dem gleichen keramischen Fliesen wie die Balkone oder Dachterrassen belegt.

Sofern Schwellen von Loggia-/Balkon- und Terrassentüren barrierearm ausgeführt wurden, handelt es sich um eine abdichtungstechnische Sonderkonstruktion gem. DIN 18531-5:2017-07.

3.5 Fenster / Fenstertüren

Die Fenster und Terrassentüren der Neubauten werden als Holzfenster mit Isolierverglasung ausgeführt. Entsprechend der Planung werden die Fenster der Regelgeschosse entweder als Dreh- oder Drehkipplügel mit entsprechenden Beschlägen ausgeführt. In den Staffelgeschossen kommen teils Hebeschiebeelemente zum Einsatz. Zur Bedienung werden Edelstahlbeschläge der Serie Amsterdam des Herstellers Hoppe eingesetzt.

Einzelne Fenster im Erdgeschoss des Hauses C werden als festverglastes Fenster ausgeführt. Bodentiefe Fenster (sog. Französische-Fenster) erhalten eine Absturzsicherung in baurechtlich notwendiger Höhe. Große Glasflächen in Laufrichtung von Laufwegen, erhalten erforderlichenfalls eine Durchsturzsicherung gemäß bauordnungsrechtlichen Vorgaben, sowie anerkannten Regeln der Technik.

Zur besseren Erkennbarkeit erhalten Terrassen-, Balkon-, Loggia- und Dachterrassentüren eine Sicherheitskennzeichnung. Als Sonnenschutz dienen außenliegende Raffstores mit Horizontallamellen.

3.6 Hauseingangstür

Die Hauseingangstüren werden als Aluminium-Rahmentüren mit Türflügel und Festverglasung gem. Farbkonzept ausgeführt. Die Ausführung der Türschwelle erfolgt barrierefrei und damit als abdichtungstechnische Sonderkonstruktion gem. DIN 18531-5:2017-07.

3.7 Treppen

Die Treppenläufe und Zwischenpodeste im Treppenhaus werden in Stahlbetonbauweise hergestellt. Die Tritt- und Setzstufen erhalten einen Belag aus keramischem Material.

Alle Treppenhäuser erhalten einen Rauchabzug (RA-Anlage). Die Auslösestellen befinden sich im Erdgeschoss und auf dem obersten Treppenpodest.

3.8 Geländer/Umwehrungen/Handlauf

Alle Fenstergeländer werden als Stabgeländer (Stahlkonstruktion aus Flachstahl geschweißt, feuerverzinkt und pulverbeschichtet) in der baurechtlich notwendigen Höhe ausgeführt. Die Bauweise erfolgt mit Ober- und Untergurt und senkrechten Stäben.

Geländer/Umwehrungen im Innenbereich in Wohnungen und Treppenhäusern werden als Stabgeländer (Stahlkonstruktion aus Flachstahl gem. Farbkonzept des Architekten) in der baurechtlich notwendigen Höhe ausgeführt. Die notwendigen Handläufe im Treppenhaus werden in Edelstahl ausgeführt.

3.9 Stellplätze

Die Stellplätze in der Tiefgarage werden jeweils mit einer Steckdose ausgestattet.

4 Erweiterter Rohbau – Innen

4.1 Nicht tragende Innenwände

In den Wohnungen werden alle Trockenbauwände mit Metallunterkonstruktion und mineralischer Kerndämmung und doppelter Gipskartonbeplankung je Seite ausgeführt. Die Wandoberflächen werden in der Qualitätsstufe Q3 gespachtelt.

4.2 Estrich

In den Wohnungen wird ein Heizestrich auf einer Trittschalldämmung eingebracht.

4.3 Abstellräume

Die Wohnungen erhalten einen Abstellraum im Untergeschoss oder einen Abstellraum innerhalb der Wohnung.

5 Innenausbau

5.1 Deckenbeläge

Es besteht eine lichte Deckenhöhe von mind. 2,40m. In notwendigen Teilbereichen werden Unterdecken als einfach beplankte Abhangdecken mit Spachtelung in Qualitätsstufe Q3 vorgesehen. Sie erhalten eine Vliestapete, sowie einen hellen Dispersionsanstrich.

5.2 Wandbeläge

5.2.1 Feinsteinzeug

Die Wände der Bäder werden hinter den Sanitärobjekten – angepasst an die örtlichen Gegebenheiten - bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m gefliest und im Bereich der Duschen ca. 2,30 m, ab OK FFB, gefliest. In der Wohnung 97 werden die Wandfliesen im Bereich der Badewanne auf ca. 2,30m Höhe ab OK FFB, gem. Badplanung, verlegt. Details können der Badplanung entnommen werden. Die Wandflächen im Spritzbereich von Duschen und Badewannen zum Duschen, erhalten eine flüssige Verbundabdichtung unterhalb des Fliesenbelages.

In den Regelgeschossen kommen Caesar Ceramiche Wandfliesen „Grigio“ (**Linie 1**) oder „Bianco“ (**Linie 2**) aus Feinsteinzeug in Zementoptik, natur-unpoliert, durchgefärbt, rektifiziert, mind. R10, Format 120x60 zur Ausführung.

Dekor Bianco

Dekor Grigio



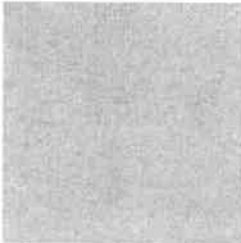
In den **Staffelgeschossen** kommen Caesar Ceramiche Wandfliesen „Corda“ (**Linie 3**) aus Feinsteinzeug in Zementoptik, natur-unpoliert, durchgefärbt, rektifiziert, mind. R10, Format 120x60 und in Teilbereichen Materica Stile 22,2x37 zur Ausführung.

Dekor Corda



Im **Haus C** werden Caesar Ceramiche Wandfliesen „Grigio“ (**Linie 1**) durch das Dekor „Taupe“ aus Feinsteinzeug in Natursteinoptik, natur-unpoliert, durchgefärbt, rektifiziert, mind. R10, Format 120x60 ersetzt.

Dekor Taupe



Die genaue Zuordnung der Ausstattungslinien (Linie 1-3) zu den einzelnen Wohnungen ist der Wohnungsliste (Anlage 3) zu entnehmen.

5.2.2 Dispersionsanstrich

Die Wände in allen Wohn- und Aufenthaltsräumen, sowie in Fluren und Abstellräumen der Wohnungen erhalten eine Vliestapete, sowie einen hellen Dispersionsanstrich.

5.3 Innentüren

Die Wohnungseingangstüren werden als Holztüren gemäß den Brand- und Schallschutzanforderungen mit glatten, kerngedämmten Türblättern und in einbruchhemmender Konstruktion (in Anlehnung an den Einbruchsschutz RC3) ausgeführt. Die Türhöhe beträgt im Rohbaumaß ab OKFF mit ca. H = 2,135 m. Die Türen werden beidseitig weiß beschichtet, in Verkehrsweiß mit Schutzbeschlag Modell Amsterdam vom Hersteller Hoppe. Die Wohnungseingangstüren erhalten einen Obertürschließer und werden mit einem Türspion ausgestattet.

Die Innentüren aller Wohnungen werden aus Holz als Röhrenspantüren ausgeführt. Zur Bedienung werden Drückergarnituren Fabrikat Amsterdam vom Hersteller Hoppe eingesetzt. Türen werden mit einer Buntbart-Schließung ausgeführt. Badtüren werden mit einer Badverriegelung versehen.

Falls es die Be- und Entlüftung von Räumen erfordert, werden die Innentüren mit Türunterschnitt ausgeführt.

5.4 Bodenbeläge

5.4.1 Parkett

Die Bodenflächen in allen Wohnbereichen werden mit für Fußbodenheizung geeignetem Mehrschicht-Eichenparkett der Fa. Hinterseer, Modell PARAT Dos Plus ausgeführt.

Folgende Dekore wurden verlegt: Dekor Eiche Country grau gewaschen matt lackiert, gebürstet (Linie 1) und PARAT Dos, im Dekor Eiche Avantgard weiß matt lackiert (Linie 2).

Linie 1 – Eiche-Grau gewaschen, matt lackiert

(Modell Parat Dos Plus)



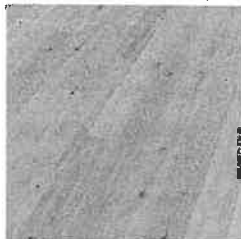
Linie 2 - Eiche Avantgard, weiß matt lackiert

(Modell Parat Dos)



Die **Staffelgeschosse** werden mit Mehrschicht-Eichenparkett von Fa. Scheucher, Modell Woodfloor 222 im Dekor Eiche Astig LHD, Fase, geölt-gewachst (**Linie 3**) ausgeführt.

(Modell Woodfloor)



Die genaue Zuordnung der Ausstattungslinien (Linie 1-3) zu den einzelnen Wohnungen ist der Wohnungsliste (Anlage 3) zu entnehmen.

Der Wandanschluss erfolgt mit Kernsockelleisten in Weiß mit elastischer Weichlippe.

5.4.2 Feinsteinzeug

Die Sanitärbereiche in den Regelgeschossen werden mit Caesar Ceramiche Bodenfliesen „Grigio“ (**Linie 1**) und „Bianco“ (**Linie 2**) aus Feinsteinzeug in Zementoptik, natur-unpoliert, rektifiziert, mind. R10, Format 120x60 inkl. Sockel aus geschnittenen Bodenfliesen, gefliest.

Dekor Bianco



Dekor Grigio



In den Staffelgeschossen kommen Caesar Ceramiche Bodenfliesen „Corda“ (**Linie 3**) aus Feinsteinzeug in Zementoptik, natur-unpoliert, durchgefärbt, rektifiziert, mind. R10, Format 120x60 zur Ausführung.

Dekor Corda

Im **Haus C** werden Caesar Ceramiche Wandfliesen „Grigio“ (**Linie 1**) durch das Dekor „Taupe“ aus Feinsteinzeug in Natursteinoptik, natur-unpoliert, durchgefärbt, rektifiziert, mind. R10, Format 120x60 ersetzt.

Dekor Taupe



Die genaue Zuordnung der Ausstattungslinien (Linie 1-3) zu den einzelnen Wohnungen ist der Wohnungsliste (Anlage 3) zu entnehmen.

5.5 Schließanlagen

Die Wohnungseingangstüren werden mit einer Profilzylinder-Schließanlage ausgestattet, die gleichschließend mit den Hauseingangs- und Nebentüren ist.

5.6 Küchen

Die Einbauküchen gehören nicht zu dem vom Bauträger auszuführenden Innenausbau und obliegen dem Erwerber. Die Küchenabluftgeräte der Käufer sind als Umluftgeräte auszuführen.

5.7 Briefkästen

Jede Wohneinheit erhält einen Briefkasten im Bereich der Haustür. Das Haus C erhält eine Freistananlage.

6 Haustechnik

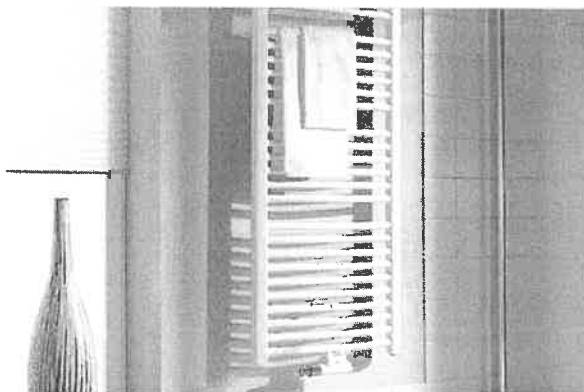
6.1 Wärme- und Warmwassererzeugung/-versorgung

Die Wärmeversorgung der Häuser A1-A4, B1-B3 und C erfolgt durch eine gemeinsame Nahwärmestation (siehe Punkt 1.1.1). In den einzelnen Wohngebäuden wird mittels Unterstationen Warmwasser und Heizwärme entnommen und in das Hausnetz eingespeist.

6.1.1 Wärmeverteilung

Alle Wohn- und Aufenthaltsräume der Wohneinheiten werden mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Regelung erfolgt raumweise über Einzelthermostate.

Sofern notwendig erhalten die Bäder zusätzlich zur Fußbodenheizung einen Handtuchheizkörper mit einer Elektroheizpatrone mit festem Elektroanschluss für den Sommerbetrieb. Zur Ausführung kommt das Produkt Kermi Basic-50 Heizkörper.



6.2 Lüftungsanlagen

Der erforderliche Luftwechsel gem. Lüftungskonzept wird nach DIN 1946-6/ DIN 18017-3 „Lüftung zum Feuchteschutz“ gewährleistet.

Innenliegende Bäder und innenliegenden Hauswirtschaftsräume werden mechanisch über eine Schachtentlüftungsanlage mit Einzelraumlüftern entlüftet.

Die Außenluftnachströmung wird gem. Lüftungskonzept durch Falzlüfter oder Außenluftdurchlasselemente gewährleistet.

Der Raumluftverbund zu den angrenzenden Wohnräumen erfolgt durch Türunterschnitte.

6.3 Sanitärtechnik

6.3.1 Rohrinstallation, Verteilung

6.3.1.1 Schmutzwasser

Alle Schmutzwasserleitungen werden als schallgedämmte Kunststoff-Abwasserleitungen ausgeführt und gemäß den Schallschutzanforderungen verlegt.

6.3.1.2 Regenwasser

Das Regenwasser der Dachflächen, sowie der Balkon- und Terrassenflächen wird in den außenliegenden Fallrohren und Sammelleitungen in Zisternen geleitet und anschließend in den Rigolen versickert.

6.3.1.3 Trinkwasser

Die Ausführung der Trinkwasserleitungen innerhalb der Wohnungen erfolgt bis zum Wasserzähler in Edelstahlrohrleitungen. Ab dem Wasserzähler zu den Entnahmestellen in gedämmten Mehrschichtverbundrohren.

Balkone/ Loggien/ Dachterrassen aller Staffelgeschosswohnungen, sowie der Erdgeschosswohneinheiten der Häuser A1-B3 erhalten eine frostsichere Außenarmatur mit Griff.

6.3.2 Ausstattung Bad und WC

Die Anordnung und Anzahl der Sanitärobjekte und Armaturen der Wohnungen ergibt sich aus der Badplanung. Wo technisch notwendig, werden Vorwandinstallationen in den Bädern vorgesehen.

Folgende Einbauobjekte sind vorgesehen.

A. Waschtisch:

Einzelwaschtisch wandhängend, weiß, Fa. Villeroy&Boch, Serie Subway 3.0 (600x470mm, eckig, bzw. 450x370mm gem. Badplanung)



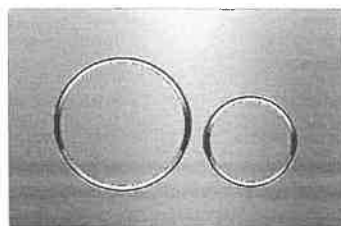
B. WC:

WC wandhängend, weiß, als Tiefspüler, WC-Sitz mit Absenkautomatik, spülrandlos, Fa. Villeroy&Boch, Serie Subway 3.0



C. Betätigungsplatte:

Geberit WC-Betätigungsplatte SIGMA20, Edelstahl gebürstet



D. Badewanne:

BetteStarlet 180 x 80cm oder 180 x 75cm, der Einlauf erfolgt über Ablauf- und Überlaufgarnitur



E. Bodeneinlauf Dusche:

Duschen der Wohnungen werden als bodengleich geflieste Variante mit einer Duschrinne ausgeführt. Die Ausführung ist barrierefrei.

F. Duschtrennwand:

Die Duschen erhalten eine ca. 2,20m hohe Duschtrennwand aus Glas, ESG (Einscheiben-Sicherheits-Glas) klar.

G. Waschtisch Armatur Bad:

Keuco Plan blue 90, Einhebel-Waschtischmischer ohne Ablaufgarnitur



H. Badewannenarmatur, Brauseset und Dusche

Keuco Plan blue, Einhebel-Wannenbrausemischer UP, Chrom



Keuco Edition Atelier Stabhandbrause für Badewanne, Chrom mit Brauseschlauch



Keuco IXMO, Schlauchanschluss inkl. Brausehalter rund, verchromt



Keuco Kopfbrause, Chrom d=18cm mit Brausearm



Keuco Plan Blue Brause-Set, Chrom mit Wandstange, Brauseschieber u. Handbrause;



6.4 Elektrische Anlagen

6.4.1 Rohinstallation, Verteilung

Die Unterverteilung der jeweiligen Wohnung befindet sich unter Putz bzw. in der Trockenbauwand. Sämtliche elektrische Installationen in den Aufenthaltsräumen einschließlich Fluren werden in Unterputz-/Hohlwandinstallation hergestellt.

6.4.2 Niederspannungsinstallationen

Alle Räume der Wohnungen werden entsprechend der geltenden Vorschriften und der vorgesehenen Nutzung mit Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen ausgestattet. Schalter, Steckdosen, etc. in Innenräumen werden mit dem modernen Flächenprogramm, in Reinweiß von Fa. Busch-Jaeger ausgestattet.

Die Ausstattung der einzelnen Räume ist abhängig von der vorgesehenen Nutzung und der Größe. Die elektrische Ausstattung ist der Fachplanung zu entnehmen.

6.4.3 Rauchwarnmelder

In den Wohnungen werden Rauchwarnmelder gem. DIN 14676 und BauO Bln ausgeführt.

6.4.4 Signalanlagen

An den Hauseingängen wird ein Klingeltableau mit Videosprechanlage der Fa. SKS Kinkel für die Wohnungen vorgesehen. Zugehörige Wohnungsstationen befinden sich in den jeweiligen Wohnungen im Eingangsbereich. Jeder Wohnung wird ein Klingeltaster zugeordnet.

6.5 Aufzüge

Jedes Wohngebäude erhält einen Personenaufzug im Treppenhaus. Die Haltestellen befinden sich im Untergeschoss, Erdgeschoss und in allen Obergeschossen einschließlich dem Staffelgeschoss. Die Aufzüge werden als maschinenraumloser Seilzug ausgeführt.

7 Gewerbeeinheit

Für die Gewerbeeinheiten im Haus C gelten alle hier aufgeführten Punkte. Ausnahmen hiervon werden im Kaufvertrag aufgeführt.

8 Sonstiges

8.1 Dokumentationsunterlagen

Die üblichen Dokumentationsunterlagen werden nach der Abnahme in digitaler Form der Hausverwaltung/ WEG-Verwaltung übergeben.

8.2 Allgemeine Regelungen

Im Leistungsumfang ist eine Bauendreinigung inkl. Fenster als Grobreinigung enthalten. Kleinere Verschmutzungen auf Fliesen und sonstigen Oberflächen, die mit handelsüblichen Reinigungsmethoden und Mitteln im Rahmen eines normalen Haushaltsputzes gereinigt werden können, stellen keinen Mangel dar und führen insbesondere nicht zur Abnahmeverweigerung oder Mängelrüge.



Elastische Fugen aus Silikon oder Acryl unterliegen chemischen, biologischen und physikalischen Einflüssen und sind sogenannte Wartungsfugen. Sie sind bei Bedarf auf Kosten des Käufers zu erneuern und unterliegen nicht der Gewährleistung des Verkäufers.

Holz ist ein Naturprodukt. Holz ist Veränderungen z.B. durch Austrocknung und Wiederbefeuchtung ausgesetzt. Darum lassen sich Verdrehungen, Rissbildung, Farbabweichungen durch z.B. Sonneneinstrahlungen, etc. nicht immer vermeiden. Dies bedeutet keinen Qualitätsverlust und ist ohne Bedeutung hinsichtlich der Tauglichkeit des Materials als Baustoff.

Risse in Bauteilen, Putz, Gipskarton, etc., die aufgrund der bauphysiologischen Eigenschaften der Baustoffe (wie Kriechen, Schwinden und Setzungen) entstehen, sind keine Gewährleistungsmängel.

Die Wohnungen sind insbesondere in den ersten 3-5 Jahren nach Fertigstellung ausreichend und sachgerecht zu lüften (Stoßlüftung), um Kondensatbildung durch Restbaufeuchtigkeit in zu hohen Mengen zu vermeiden.

Wartungspflichtige sowie wartungsbedürftige Anlagen wie z.B. Aufzug, RWA und TGA, sowie Trinkwasserspülung sind regelmäßig zu überprüfen und zu warten. Gewährleistung für solche Anlagen und Teile haben nur dann Gültigkeit, wenn Wartungsverträge abgeschlossen werden oder nachgewiesen werden kann, dass eine regelmäßige Wartung und/oder Unterhaltung stattgefunden hat.

Grundsätzlich hat die schriftliche Baubeschreibung Vorrang vor bildlichen oder technischen Darstellungen. Bildliche oder technische Darstellungen außerhalb der Baubeschreibung begründen keine Herstellungs- oder Leistungspflichten des Verkäufers, wie beispielsweise Einrichtungsgegenstände, Ausstattungen etc.

Ebenso begründen die in den Grundrissen der Baubeschreibung bildlich dargestellten Möblierungen und Küchen keine Herstellungs- oder Leistungspflichten des Käufers.

Die Bauausführung und Ausstattung bestimmt sich ausschließlich nach der Baubeschreibung.

Stand 22.05.2024



INSELQUARTIER

EISWERDER

Q3'2024

SPANDAU



NEUBAU-WOHNUNGEN

WOHNEN AM WASSER

WE 86

INSELQUARTIER EISWERDER | EISWERDERSTRASSE | 13585 BERLIN
STILVOLLE INSELIDYLLE IN DER STADT: 2-ZIMMER-NEUBAUWOHNUNG + LOGGIA+ WASSERNÄHE*
IDEAL FÜR PAARE




HIGHLIGHTS

- Auf der Insel Eiswerder direkt an der Havel
- 8 Stadtvillen mit Neubau-Eigentumswohnungen
- Etagenwohnungen, Penthouses, Maisonettes
- Büroeinheiten
- Mit hochwertigen Materialien ausgestattet
- Überwiegend Balkon/Terrasse/Loggia
- Überwiegend Wasserblick
- Tiefgaragen-Stellplätze




GRUNDRISS




WE 86

Haus C | 3. Obergeschoss
2 Zimmer
63,22 m²


Wohnen/Kochen	27,51 m ²
Schlafen	15,27 m ²
Abstellraum	0,70 m ²
Bad	5,44 m ²
Flur	10,69 m ²
Loggia (50%)	3,61 m ²





Stand: 30.11.2023

Grundrisse beruhen auf der Ausführungsplanung. Alle Angaben ohne Gewähr. Unsere Provision beträgt bei Abschluss eines Kaufvertrages 3,57 % einschließlich 19 % Mehrwertsteuer des notariell beurkundeten Kaufpreises der Immobilie. Floor plans are based on the implementation planning. All information without guarantee. Our commission on conclusion of a purchase contract is 3.57 % including 19 % VAT of the notarised purchase price of the property.



BEST PLACE®
Telefon: (+49) 30 4435196 0 | Unter den Linden 39, 10117 Berlin



AUF EINEN BLICK



OBJEKT

GEBÄUDETEIL:
C

GESCHOSS:
3. OG

NUTZUNGSART:
WOHNEN

FLÄCHE:
63,22 m²

BAUJAHR:
2025



AUSSTATTUNG

- ✓ KELLER
- ✓ AUFZUG
- ✓ STELLPLÄTZE
(NICHT IM PREIS
ENTHALTEN)
- ✓ LOGGIA
- ✓ BARRIEREFREI








FINANZEN

KAUFPREIS:
395.000 €

KAUFPREIS/M²:
6.248,02 €

PROVISION:
3.57% INKL. MWST.

LAGE - HIGHLIGHTS

-  1 Min. zum Havelufer und Insel-Rundweg
-  Restaurants, Supermärkte, Kitas, Schulen und Wassersport Möglichkeiten
-  Restaurants, Supermärkte, Kitas, Schulen und Wassersport Möglichkeiten
-  7 Min. in die Altstadt Spandau
-  10 Min. zum Spandauer Forst







BEST PLACE®

ANSPRECHPARTNER



BEST PLACE®



IHR VERTRIEBSPARTNER

MARKUS POEPPPEL

TELEFON: +49 173 7291530

E-MAIL: M.POEPPEL@BESTPLACE-IMMOBILIEN.DE





BEST PLACE®

PROVISIONSPASSUS



PROVISIONSPASSUS

Unsere Courtage beträgt falls nicht individuell vereinbart, 3,57% des Verkaufspreises (inkl. der gesetzl. Mehrwertsteuer) und ist bei notariellem Kaufvertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei der Änderung des Steuersatzes der in der Courtage enthaltenen Umsatzsteuer. Bei Einräumung eines Vorkaufsrechts, Ankaufsrechts, Erbrechts, Miete oder Pacht gelten die ortsüblichen Provisionsätze als vereinbart

BEST PLACE Living GmbH. und ggf. deren Beauftragte erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB). Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer. Der Empfänger geht bei Annahme unseres Angebotes mit uns einen Maklervertrag ein. Angebot und Mitteilungen sind nur für den Empfänger bestimmt. Bei Weitergabe an Dritte haftet der Empfänger für unsere Provision.

Für die Weitergabe der von dem Eigentümer erlangten Informationen wird keine Haftung übernommen. Eine Prüfungspflicht wird ausgeschlossen. Unsere Angebote freibleibend und ohne Gewähr. Zwischenverwertung bleibt vorbehalten. Nebenabreden oder Sondervereinbarungen sind erst nach schriftlicher Bestätigung wirksam.

HINWEISE

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber bzw. von einem vom Auftraggeber beauftragten Dritten zur Verfügung gestellt wurden.

Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenvermietung bleibt vorbehalten. Sollte Ihnen das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich schriftlich mit. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen für die Rechtsbeziehung zwischen Ihnen und der BEST PLACE Living GmbH.

I M P R E S S U M

HERAUSGEBER

BEST PLACE Living GmbH
Unter den Linden 39 | 10117 Berlin
Tel: +49 30 443 51 96 0
Fax: +49 39 443 51 96 22
info@bestplace-immobilien.de

LAYOUT UND DESIGN

BEST PLACE Marketing