



## Eigentumswohnung an der Havel-Bucht

101 qm - 4 Zimmer - Balkon - Aufzüge  
Tiefgaragenstellplatz | Energieeffizienz „A“

Wohnen auf der  
Havel-Halbinsel  
Hugo-Cassirer-Straße 11  
ETW 95 qm | 5. OG

Hugo-Cassirer-Straße 11

13587 Berlin

- Ab 01.05.2025 bezugsfreie Eigentumswohnung
- Nutzfläche 101 qm / Wohnfläche 95 qm
- ETW im 5. Obergeschoss, inklusive 2 Aufzüge
- 4 Zimmer mit Balkon und eigenem Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz ist bei Interesse verfügbar

= ETW Kaufpreis 550.000 Euro (ohne Stellplatz)

- Provisionsfrei für den Käufer

1. Insel Eiswerder in der Oberhavel
2. Spandauer Altstadt an der Zitadelle
3. Urban Tech Republic (ehem. Flughafen Tegel)
4. Tegeler Innenstadt am Tegeler See
5. Olympiastadion nördlich des Grunewald
6. City West - Kurfürstendamm (von/bis)
7. Kaufhaus des Westens (Tauentzienstraße)
8. Ernst-Reuter-Platz/Straße des 17 Juni
9. City Ost - Brandenburger Tor/Regierungsviertel

Fernsehturm

Grunewald



Das beeindruckende Wohnhochhaus auf einer Halbinsel der Havel ist das Wahrzeichen der Spandauer Maselakebucht vis a vis der Insel Eiswerder. Eine Brücke führt von den Havelwiesen zum Maselakepark und dem „Alten Nordhafen“. Die weitläufige Parkanlage liegt direkt an der Maselakebucht; Die Bucht, die zur Havel führt, ist ein Treffpunkt für Angler, Surfer, Schwimmer und alle „Wasserfreunde und Bootsanleger“.

**Eigentumswohnung mit Balkon  
95 qm im 5. Obergeschoss  
550.000 Euro  
(plus Tiefgaragenstellplatz)**



**Parkanlage an der  
Maselakebucht**



**Maselakebucht**

**Maselakepark**

## IMMOBILIENANGEBOT

Hugo-Cassirer-Straße 11 in 13587 Berlin | 5. OG

Der Erwerb der Balkon-Wohnung mit PKW-Stellplatz\* ist provisionsfrei für den Käufer

- Havel - Wohnen auf einer Halbinsel
- Barrierefreies Wohnhochhaus
- 17 Etagen mit zwei Aufzügen, das Verkaufsobjekt liegt in der 5. Etage
- Bezugsfreie Eigentumswohnung mit Balkon zum Park, Baujahr 2018-2020, Wohnfläche 95 qm, 4 Zimmer, Neubau-Energieeffizienz
- Plus private Kellerfläche im Untergeschoss\*
- Plus weitere Untergeschossflächen\* für Fahrräder, Surfbretter und Angelzubehör
- Plus Gemeinschaftsbalkon in jeder Etage
- Weitblick aus der 5. Etage Richtung Havel
- Parkblick aus der 5. Etage auf die Bucht
- Beitrag zur Umwelt durch energieeffiziente KfW-70-Bauweise, inkl. Schallschutz

\*) Der Tiefgaragenstellplatz mit privater E-Ladestation kann separat erworben werden, alle Untergeschossflächen, inklusive der Tiefgarage, sind mit 2 Auszügen erreichbar



Insel Eiswerder

## DETAILS & KAUFPREISE

Hugo-Cassirer-Straße 11 in 13587 Berlin | 5. OG

Modern, inkl. ausgesuchter Markenqualität

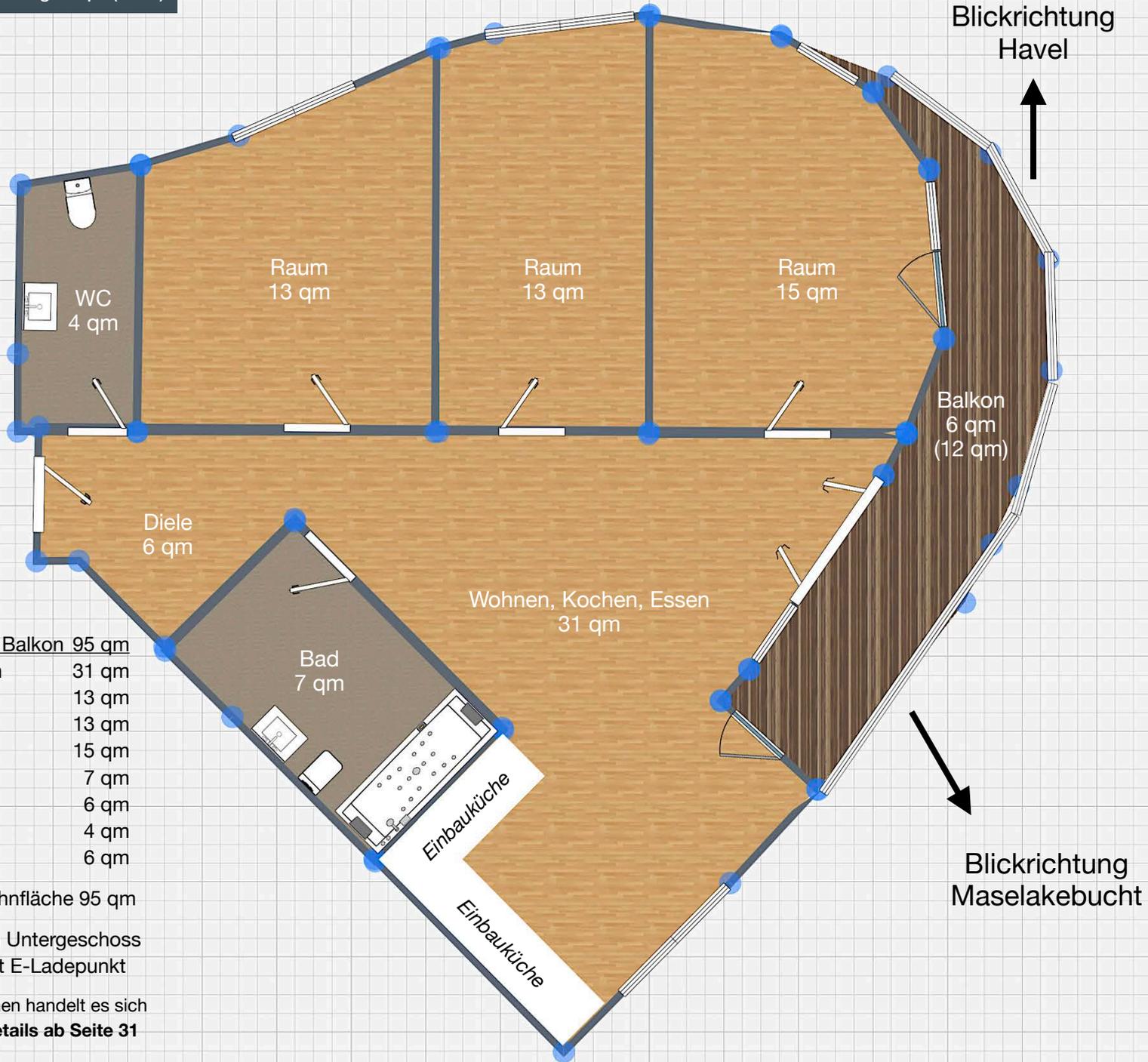
- Balkon zum Park mit Blick auf die Bucht
- Offener Wohnbereich mit Einbauküche
- Dreifach verglaste und zum Teil bodentiefe Fenster, alle mit elektrischen Sonnenschutz
- Fussbodenheizung in allen Räumen
- „A“ - Optimaler Energieausweis, die Effizienz tendiert auf Neubauniveau
- Echtholzparkett sowie Steinfussböden in den Badezimmern und vor der Einbauküche
- Zwei hochwertige Badezimmer („Grohe/Duravit), inkl. Dusch-Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Moderne Eck-Einbauküche mit technischen Details und hochwertiger Ausstattung
- Video-Gegensprechanlage und vieles mehr
- Wohngeld monatlich 450 Euro
- Der Käufer schuldet keine Maklerprovision

= Kaufpreis 550.000 Euro (5.789 Euro/qm)

+ Bei Bedarf kann der hauseigene Tiefgaragenstellplatz für 50.000 Euro erworben werden

Berlin, im II. Quartal 2025





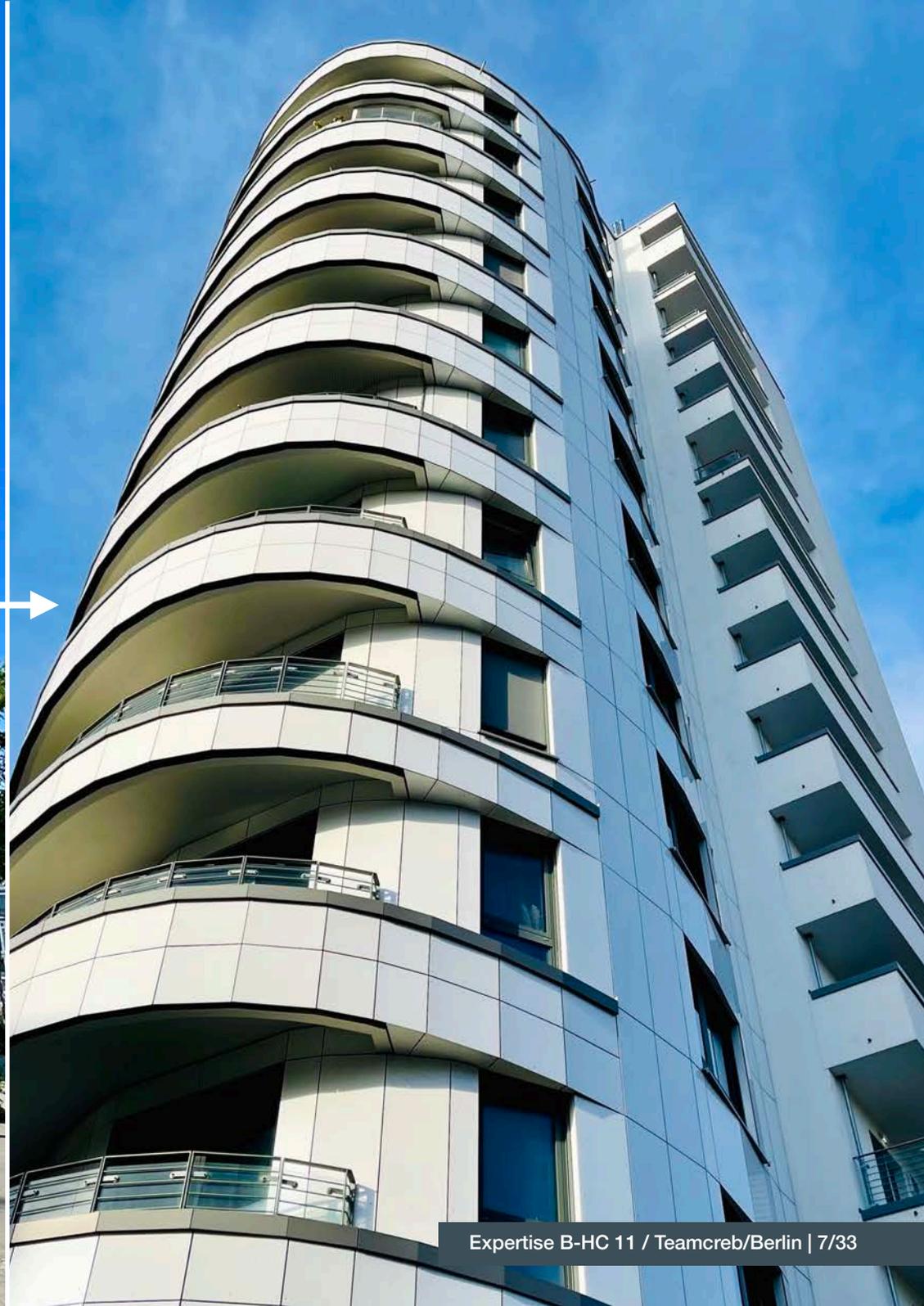
**4-Zimmer-Wohnung mit Balkon 95 qm**

Wohnen, Kochen, Essen	31 qm
Raum	13 qm
Raum	13 qm
Raum	15 qm
Bad	7 qm
Diele	6 qm
Gäste-WC	4 qm
Süd-Balkon (10 qm)	6 qm

Nutzfläche 101 qm | Wohnfläche 95 qm

- + Private Kellerfläche im Untergeschoss
- + TG-PKW-Stellplatz mit E-Ladepunkt

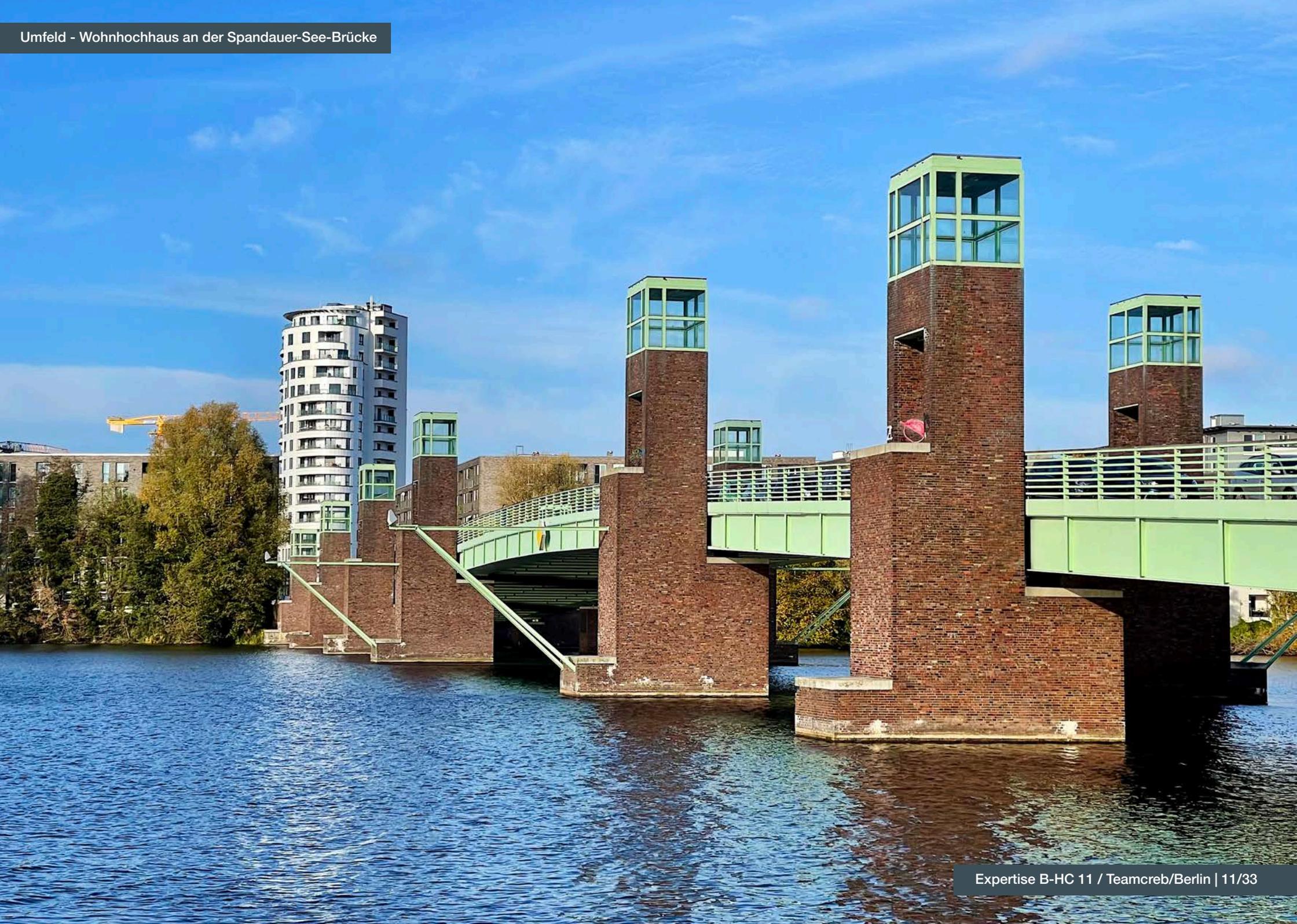
Bei den aufgeführten Flächen handelt es sich um Cirka-Angaben, vgl. **Details ab Seite 31**













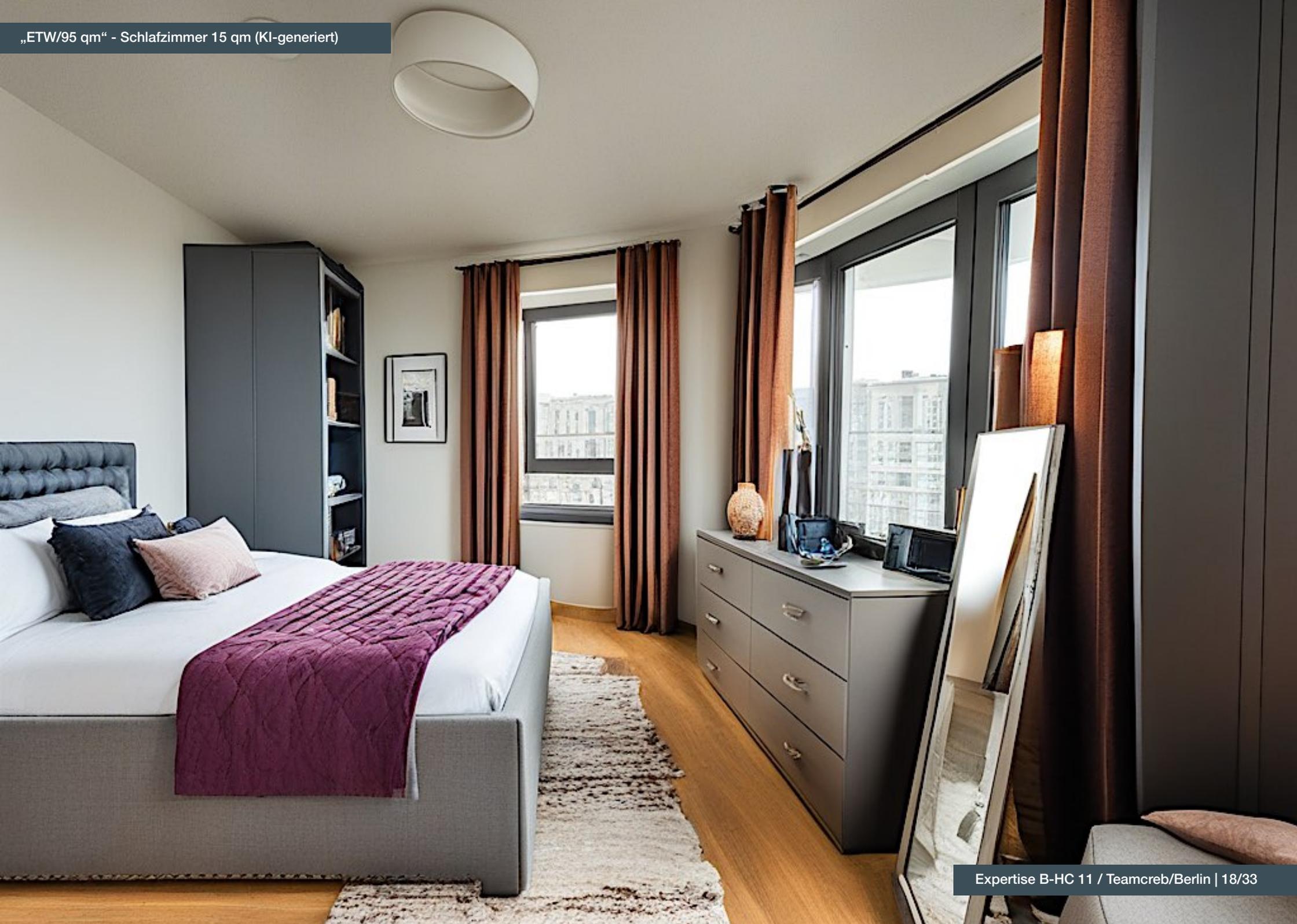




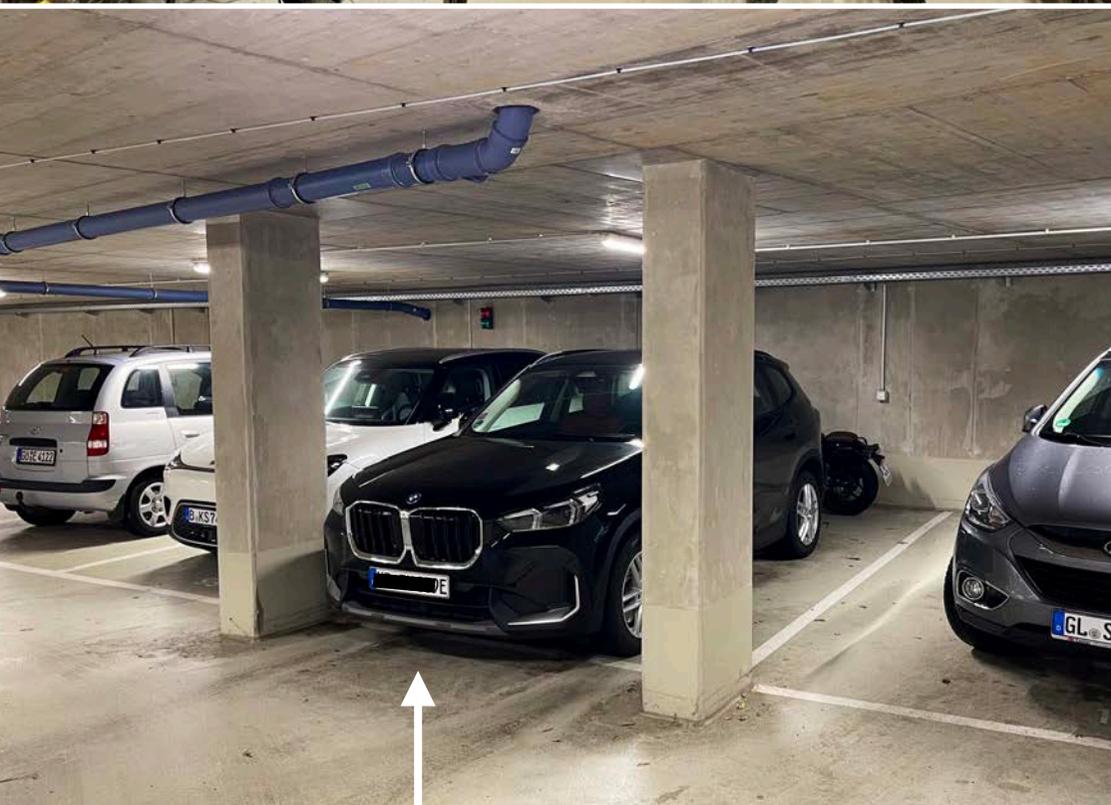






















„Das Umfeld bietet Flüsse, Seen und Buchten sowie Grünanlagen und Plätze am Ufer der Havel. Vor Ort finden sich Schulen, Kitas, Spiel- und Sportplätze, Kirchen, Büros, Ärzte, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomie und viel Lebenswertes. Die beliebte Spandauer Altstadt liegt im Einzugsgebiet und mit Auto/Bus/Bahn ist man in 20 Minuten am Ku'damm und in 30 Minuten am Gendarmenmarkt.“



Fernsehturm am  
Alexanderplatz

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

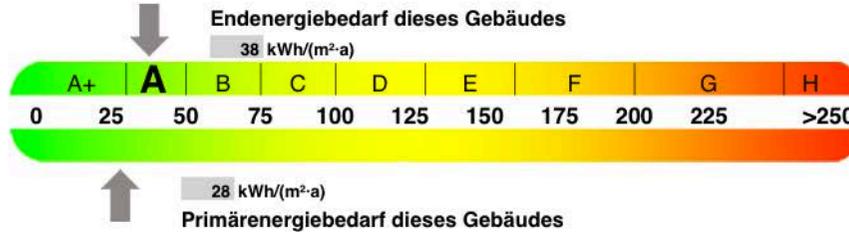
## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BE-2019-002679807  
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

### Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 10 kg/(m<sup>2</sup>-a)



#### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 28 kWh/(m<sup>2</sup>-a) Anforderungswert 65 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>-</sup>

Ist-Wert 0,48 W/(m<sup>2</sup>-K) Anforderungswert 0,5 W/(m<sup>2</sup>-K)

##### Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

### Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

38 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

### Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Abwärme	31 %
Art: KWK	Deckungsanteil: 24 %
	%

### Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

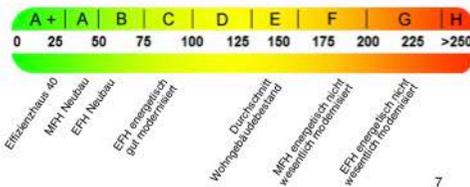
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 0 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>-</sup>: 0 W/(m<sup>2</sup>-K)

### Vergleichswerte Endenergie



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>3</sup> freiwillige Angabe  
<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV  
<sup>5</sup> nur bei Neubau  
<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG  
<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

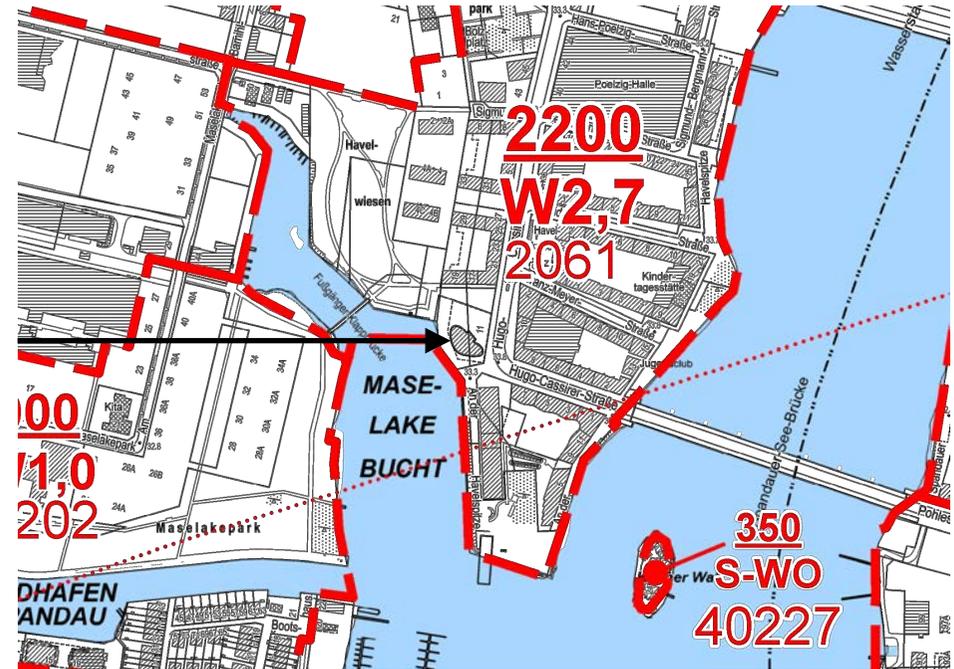


Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Bodenrichtwerte: 01.01.2024

Erstellungsdatum: 16.06.2024

gewählte Adresse: Hugo-Cassirer-Straße 11 13587 Berlin Hakenfelde



### Sachdaten zum Bodenrichtwert:

Bodenrichtwert (in Euro/m <sup>2</sup> )	2200,00
Bodenrichtwert-Nummer	2061
Gemeinde / Stadt	Berlin
Bezirk	Spandau
Entwicklungszustand	B - baureifes Land
gebietstypische Nutzungsart	W - Wohngebiet
gebietstypische GFZ	2,70
Sanierungs- / Entwicklungsmaßnahme	-
Stichtag	01.01.2024
Beitragszustand	Beitragsfrei nach BauGB
GFZ-Umrechnungskoeffizienten	Link zu PDF

#### Hinweis zum Bezirk:

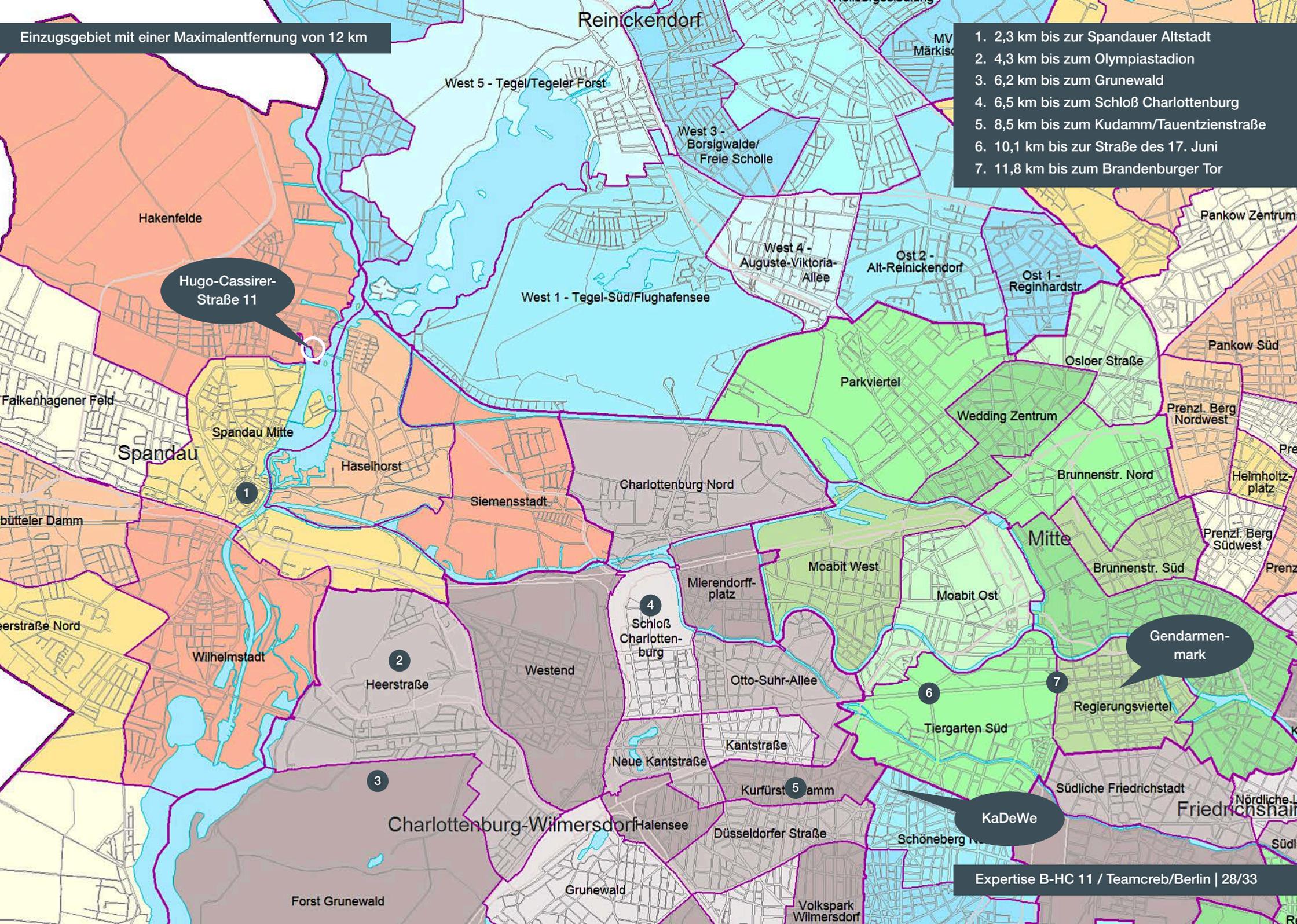
In Ausnahmefällen kann eine BRW-Zone mehrere Bezirke beinhalten. Bei diesen Zonen wird jeweils der Bezirk angezeigt, in der die Bodenrichtwertzone überwiegend liegt.

Weitere Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten in Berlin finden Sie unter [www.berlin.de/gutachterausschuss](http://www.berlin.de/gutachterausschuss).

© Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, A

Einzugsgebiet mit einer Maximalentfernung von 12 km

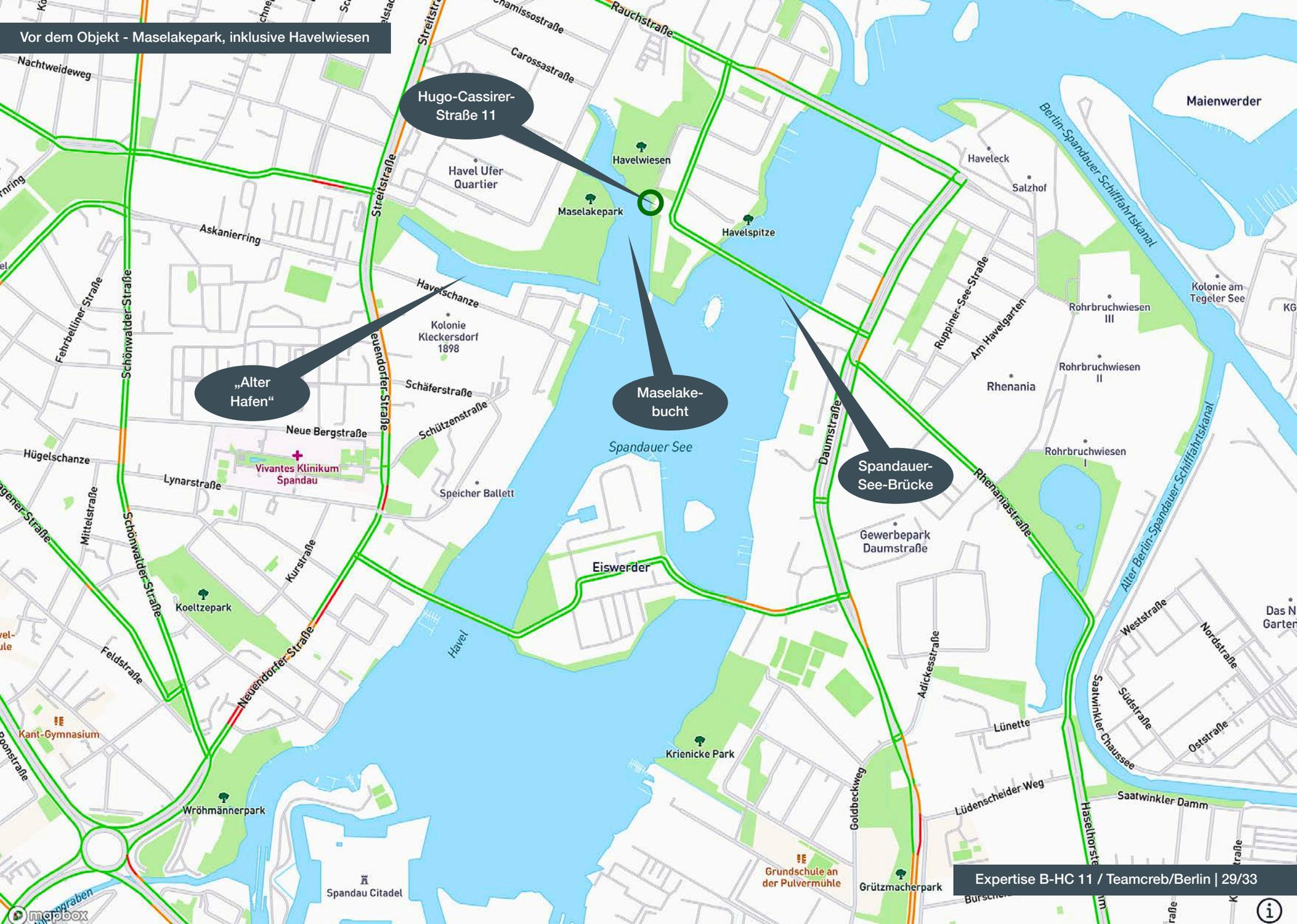
1. 2,3 km bis zur Spandauer Altstadt
2. 4,3 km bis zum Olympiastadion
3. 6,2 km bis zum Grunewald
4. 6,5 km bis zum Schloß Charlottenburg
5. 8,5 km bis zum Kudamm/Taentzienstraße
6. 10,1 km bis zur Straße des 17. Juni
7. 11,8 km bis zum Brandenburger Tor



Hugo-Cassirer-Straße 11

Gendarmenmark

KaDeWe



Hugo-Cassirer-Straße 11

„Alter Hafen“

Maselakebucht

Spandauer-See-Brücke



Expertisen der Teamcreb Immobilienmanagement GmbH basieren auf internationalen Standard. Die Beratungsgesellschaft für gewerbliche und wohnwirtschaftliche Markt- und Standortanalysen, sachverständige Bewertungen, Kaufpreisermittlungen und Gewerbeimmobilienmaklerin beachtet die Richtlinien der Royal Institution of Chartered Surveyors. Falls noch nicht im Vorfeld begründet, ist dieses Immobilienangebot der maklerrechtliche Erstauftrag für die Nachweis- und Vermittlungstätigkeit der Teamcreb.

Das Immobilienangebot wird auch zu streng vertraulichen Informationszwecken bereitgestellt und soll dem Leser eine sachdienliche Übersicht zu den komplexen Investitionsrahmenbedingungen vermitteln. Die zur Verfügung gestellten Informationen sind nicht geeignet, die technische, rechtliche oder wirtschaftliche Basis für eine Entscheidung über eine mögliche Investition bereitzustellen. Ebenso wenig sind diese als Rechts-, Steuer- und/oder Anlageberatung zu verstehen.

Die in diesem Immobilienangebot enthaltenen Informationen und Daten etc. beruhen ausschließlich auf Angaben Dritter. Eine Rechtsberatung ist uns nicht gestattet und eine solche führen und führen wir nicht durch. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir die in diesem Immobilienangebot enthaltenen Informationen und Daten etc. weder in tatsächlicher noch in rechtlicher Hinsicht überprüft haben. Es ist aus diesem Grund nicht auszuschließen, dass Angaben in diesem Immobilienangebot nicht oder nicht mehr zutreffend sind. Die im Immobilienangebot enthaltenen Flächenangaben sind ca.-Angaben. Die grafischen Darstellungen und Visualisierungen (KI-generiert) wurden uns von Dritter und Verkäuferseite zur Verfügung gestellt und entsprechen Angabegemäß dem aktuellen Planungsstand. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Die auf den Bildern und Plänen sichtbaren Einrichtungsgegenstände und PKWs zählen nicht zum Verkaufsgegenstand. Zum Verkaufsgegenstand gehören die auf Seite 12 bis 14 abgebildete Einbauküche (ohne Deckenleuchte, Tisch, Stühle, Kaffeemaschine und Abfalleimer) sowie die Bad-Armaturen auf den Seiten 15 bis 16.

Unsere Exposé und Expertisen basieren auf wissenschaftlichen Arbeitsmethoden. Trotz größter Sorgfalt bei der Zusammenstellung der hier enthaltenen Informationen, Daten, Berechnungen und Anlagen übernehmen wir für die Richtigkeit und die Vollständigkeit keine Haftung und Verantwortung, sei es vertraglich, deliktisch oder in sonstiger Weise.

Vor einer Investitionsentscheidung empfehlen wir, alle Risiken, Konditionen und Bedingungen intensiv zu prüfen und unter anderem technischen, rechtlichen und steuerlichen Rat einzuholen. Hat der Empfänger bereits Kenntnis vom angebotenen Vertragsgegenstand, ist er verpflichtet, uns hierauf in angemessener Frist nach der ersten Nachweis- und/oder Vermittlungstätigkeit schriftlich hinzuweisen.

Das Angebotsobjekt, eine 95 qm große Eigentumswohnung in der 5. Etage Hugo-Cassirer-Straße 11 in 13587 Berlin, wird provisionsfrei für die Käuferin/den Käufer angeboten. Der Angebotspreis beträgt 550.000 Euro (ohne PKW-Stellplatz). Der Tiefgaragenstellplatz (TG 100) kann für 50.000 Euro erworben werden.

Wir verweisen auf unsere, diesem Exposé/dieser Expertise beigefügten Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Das vorliegende Immobilienangebot ist ausschließlich für den Empfänger bestimmt und streng vertraulich. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung gestattet.

**Teamcreb  
Immobilienmanagement GmbH**

Höhmannstraße 2  
14193 Berlin

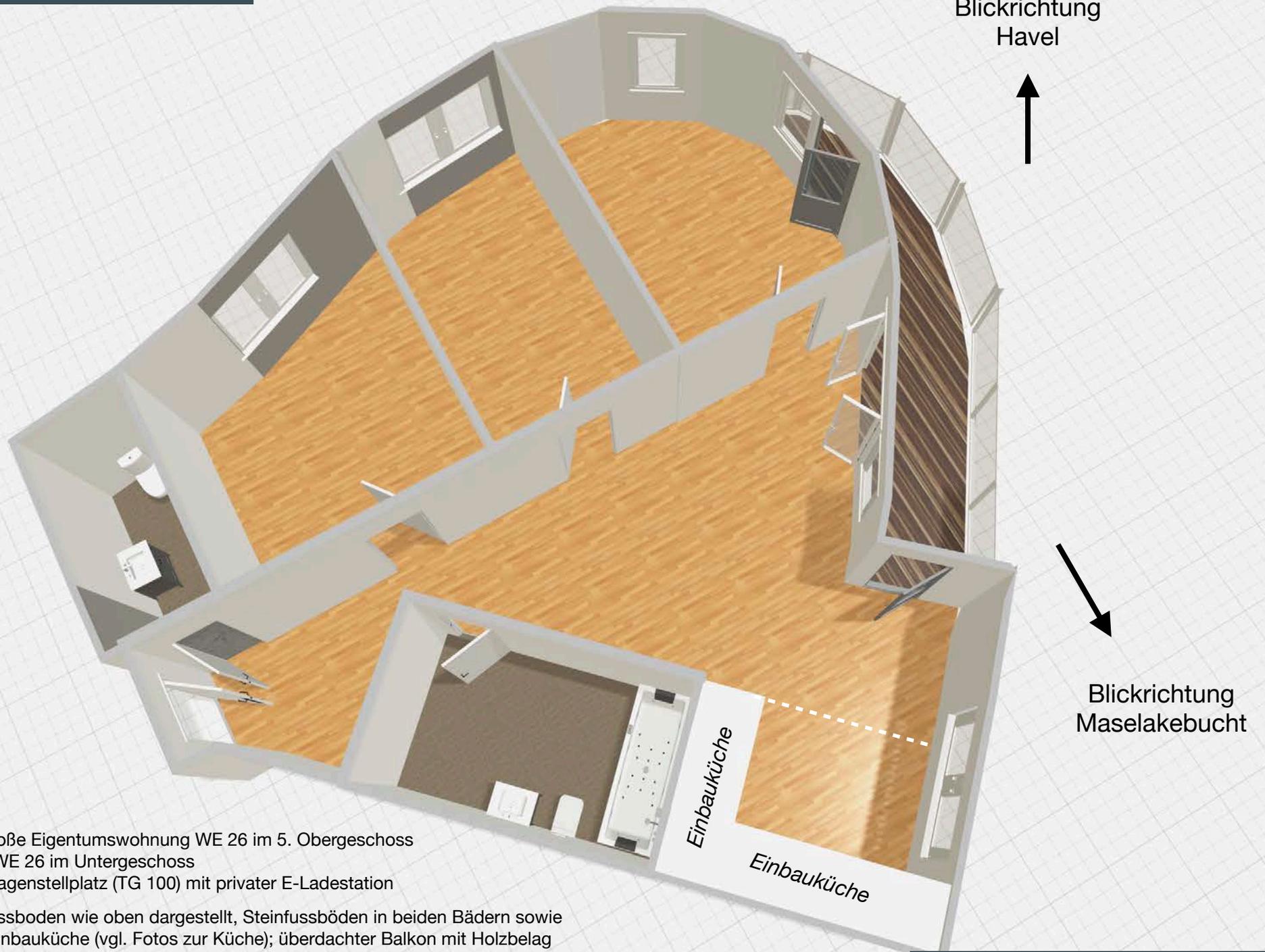
+49 30 844 19 461  
office@teamcreb.de

Amtsgericht Charlottenburg  
HRB 227158 B

Geschäftsführung  
Simone Aufleiter

Anlage  
31 | 3D-Grundriss Stand II. Q 2025  
32 links | Fläche gemäß Planung  
32 rechts | Fläche Stand II. Q 2025  
33 | Keller- und Stellplatzplan





95 qm große Eigentumswohnung WE 26 im 5. Obergeschoss  
+ Keller WE 26 im Untergeschoss  
+ Tiefgaragenstellplatz (TG 100) mit privater E-Ladestation

Parkettfußboden wie oben dargestellt, Steinfußböden in beiden Bädern sowie vor der Einbauküche (vgl. Fotos zur Küche); überdachter Balkon mit Holzbelag

# Zertifikat

Die 1000hands AG, Fachbetrieb für Vermessung, CAD und Flächenberechnung, bestätigt:

Für das Objekt

**WE26 / 5.OG**  
**Hugo-Cassirer-Straße 11**  
**13587 Berlin**

wurde am **05.02.2025** eine Flächenberechnung **auf der Basis von Bauplänen des Auftraggebers** durchgeführt.

Die ermittelte Wohnfläche nach der aktuellen Wohnflächenverordnung beträgt:

**94,89m<sup>2</sup> Wohnfläche nach WoFIV**

Die Berechnung wurde von staatlich geprüften Vermessungsingenieuren und -technikern durchgeführt.

Die Richtigkeit der Flächenberechnung bestätigen:

*Carmen Behrends*

Dipl.-Ing. Arch.(TU) Carmen Behrends  
Projektleiterin

*Janisch*

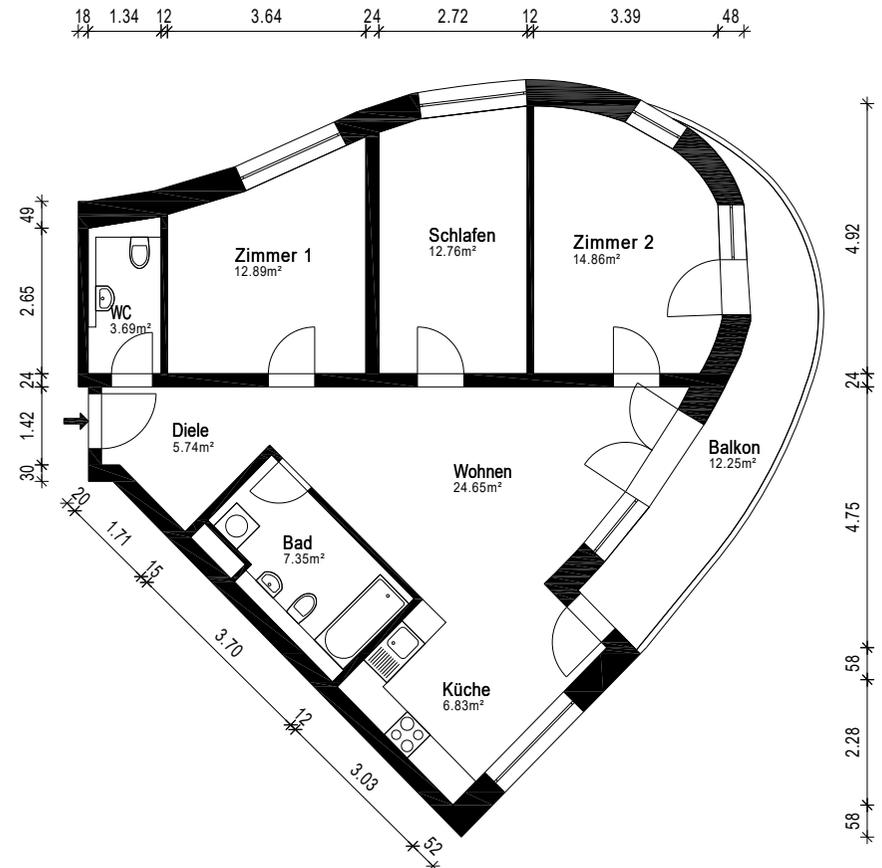
Dipl.-Vermessungsingenieur Daniel Janisch  
Leitung Vermessung

*Raik Lehnhardt*

Dipl. Bau-Ing. Raik Lehnhardt  
Leitung Flächenberechnungen



1000hands AG  
Hussitenstraße 32  
13355 Berlin  
030 609 8445 23  
www.1000hands.de



Erstellt von: 1000hands AG - Hussitenstraße 32 - 13355 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 609 8445 23

Gebäude	ETW		
Ort/Straße	13587 Berlin, Hugo-Cassirer-Straße 11		
Planinhalt	5. Obergeschoss		
Objekt-Nr.	Plan-Nr.	Datum = CAD/Service - Hochen	
-	1	05.02.2025	

Expertise B-HC 11 / Teamcreb/Berlin | 32/33

# Untergeschoss

## Hugo-Cassirer-Straße 11 Untergeschoss

- Tiefgarage
- Eigentümer- und Mieterkeller
- Abstellflächen
- Gebäudetechnik
- Treppenhaus
- Aufzugsanlagen

