

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**Schöne und sehr helle Wohnung in Reinickendorf mit  
Terrasse und einem riesigen Park direkt dahinter**



Objekt-Nr. **OM-309863**

### Wohnung

Verkauf: **239.000 €**

Ansprechpartner:  
vincenzo cannone  
Mobil: 0170 3678909

klemke str 19  
13409 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1928	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.06.2025
Zimmer	2,50	Zustand	renoviert
Wohnfläche	57,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	57,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	356 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ich verkaufe diese Schöne und sehr helle Wohnung in Reinickendorf mit Terrasse und einem riesigen Park direkt dahinter.

Für allgemeine Informationen kontaktieren Sie mich bitte NUR über whats app unter

01703678909

Bestehend aus einer großen Eingangshalle und Flur, Küche, großes Bad mit Balkon, 1 großes Schlafzimmer und ein kleines Schlafzimmer

und Keller

Nur 4 Gehminuten von der U6-Station Residenzstraße entfernt

Umgeben von viel Grün, nur 1 Minute vom Klemke Park und Breitkopfbecken zu Fuß entfernt

## Ausstattung

Die Immobilie ist derzeit bis Juni 2025 vermietet

Nettoeinkommen 8900 Euro pro Jahr

Für allgemeine Informationen und um ein detailliertes Video der Immobilie zu erhalten, kontaktieren Sie mich bitte über whats app unter

01703678909

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Zwischen 1927 und 1937 entstanden am namensgebenden Paddenpuhl, der zwar technisch gesehen nur ein Sammelbecken für Regenwasser ist aber gleichwohl als kleiner See zur Gestaltung der Grünflächen wesentlich beiträgt, mehr als 500 Wohnungen in dreigeschossiger Ausführung. Der Architekt Fritz Beyer war maßgeblich am städtebaulichen Konzept beteiligt und entwarf die ersten, in den 20ern gebauten Häuser. Im darauf folgenden Jahrzehnt arbeiteten die Architekten Josef Scherer und Erich Dieckmann mit.

Gleich, wenn man die Siedlung betritt, fallen die ungewöhnlichen Details der Gestaltung ins Auge. Die Fenster sind in der Regel mehrfarbig abgesetzt, ebenso wie ein Großteil der Hausecken und die Einfassungen der Loggien, die mit ihren gezackten Bögen und ihren bunten Säulchen in starkem Kontrast zu den wuchtigen Erkern stehen. Dieser expressionistische Zitatenschatz des Architekten und die großzügigen von Erwin Barth gestalteten Grünräume machen die Siedlung zu einer Besonderheit in Berlin

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

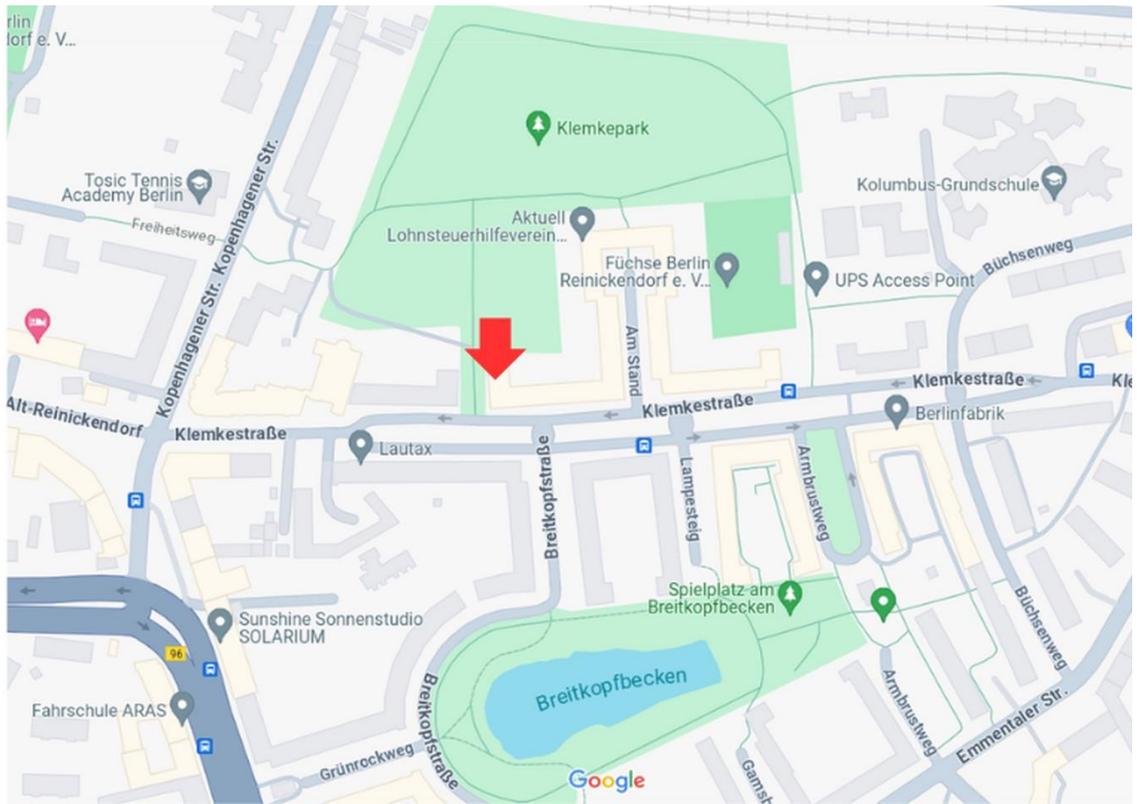
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	222,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja

## Exposé - Galerie



Fassade des Gebäudes

# Exposé - Galerie



Google Map Position



Breitkopfbecken reinickendorf

# Exposé - Galerie



KlemkePark liegt direkt hinter



Großes Zimmer mit Balkon

# Exposé - Galerie



Großes Zimmer mit Balkon



Großes Zimmer mit Balkon

# Exposé - Galerie



Kleine Zimmer

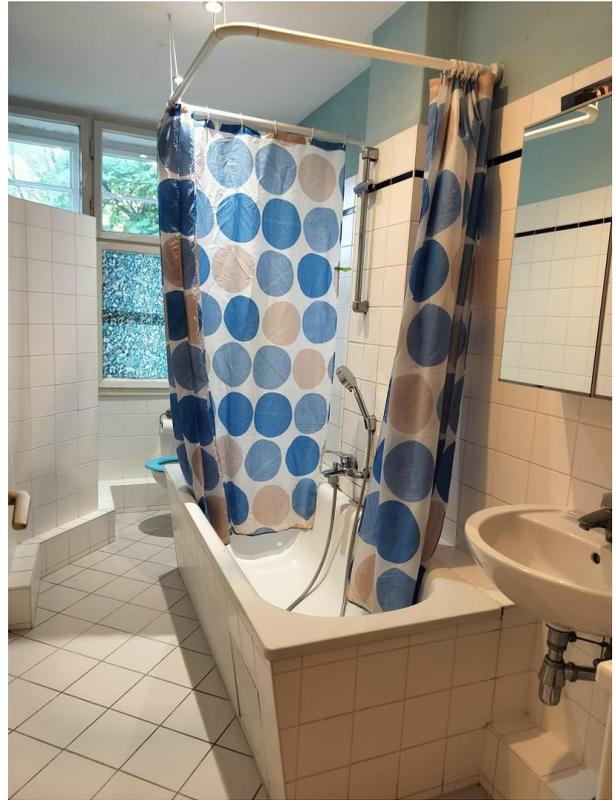


Küche

# Exposé - Galerie



Eingang

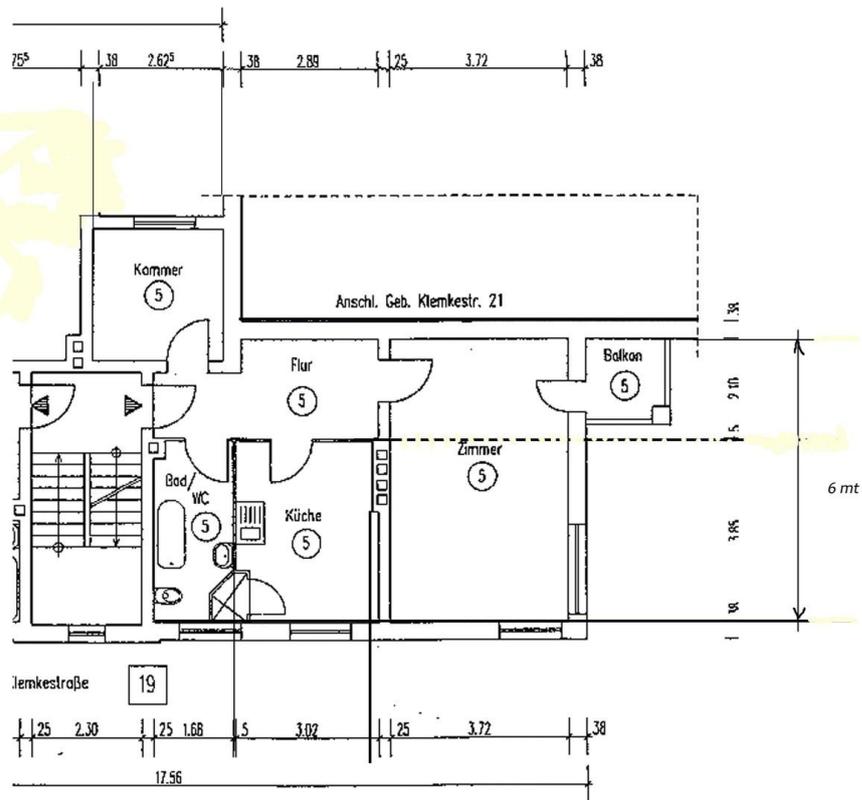


Bad



Breitkopfbecken reinickendorf

# Exposé - Grundrisse



Floor Plan Klemkestr 19 13409



# Exposé - Anhänge

## 1. Wirtschaftsplan 2024

## Wirtschaftsplan 2024

Vertragsnr.: 6049-0005/12

Flavio Carbone

Einheitenvertrag: 6049 0005/12 II R Klemkestr. 19 13409 Berlin

Planungszeitraum: 01.01.24 bis 31.12.24 (=366 Tage)

Datum 13. November 2023

Rechnungsnr. WP24-12739

Debitorenr. D-204807

### Wirtschaftsplan detailliert für Einheit 0005/12

Erhaltungsrücklage	Gesamt	Verteilung nach	Ihr Anteil	Betrag
Zuführ. Erhaltungsrücklage UG A	117.105,30	8.410,800 UG A / MEA	54,990	765,64
<b>Nicht umlagefähige Kosten:</b>	<b>117.105,30</b>	<b>Ihr Anteil:</b>		<b>765,64 EUR</b>

<b>Geplante Gesamtkosten</b>	<b>117.105,30</b>	<b>Vorauszahlung Erhaltungsrücklage gesamt</b>	<b>765,64 EUR</b>
		<b>ab dem 1. Januar 2024 pro Monat</b>	<b>63,80 EUR</b>

Erhaltungsrücklage	Gesamt	Verteilung nach	Ihr Anteil	Betrag
Zuführ. Erhaltungsrücklage UG B	22.109,70	1.589,200 UG B / MEA		0,00
<b>Nicht umlagefähige Kosten:</b>	<b>22.109,70</b>	<b>Ihr Anteil:</b>		<b>0,00 EUR</b>

Einnahmen/Ausgaben	Gesamt	Verteilung nach	Ihr Anteil	Betrag
Niederschlagswasser	9.000,00	10.418,870 Wohn-/ Nutzfläche	57,290	49,49
Heizung, Warm- und Kaltwasser	300.131,46	Festbetrag direkt zugeordnet		1.777,60
Straßenreinigung	4.500,00	10.418,870 Wohn-/ Nutzfläche	57,290	24,74
Müllbeseitigung	27.000,00	10.418,870 Wohn-/ Nutzfläche	57,290	148,46
Ungezieferbekämpfung	1.000,00	10.418,870 Wohn-/ Nutzfläche	57,290	5,50
Gartenpflege	22.000,00	10.418,870 Wohn-/ Nutzfläche	57,290	120,97
Spielplätze	1.000,00	10.418,870 Wohn-/ Nutzfläche	57,290	5,50
Hausstrom	3.500,00	10.418,870 Wohn-/ Nutzfläche	57,290	19,25
Schornsteinfeger	500,00	357,060 Schornsteinfeger		0,00
Gebäudeversicherung	35.000,00	10.418,870 Wohn-/ Nutzfläche	57,290	192,45
Haftpflichtversicherung	350,00	10.418,870 Wohn-/ Nutzfläche	57,290	1,92
Breitbandkabelnetze	11.509,68	155,000 Kabelgebühren (WE)	1,000	74,26
Schnee- u. Eisbeseitigung	12.000,00	10.418,870 Wohn-/ Nutzfläche	57,290	65,98
Hausreinigung	40.000,00	10.418,870 Wohn-/ Nutzfläche	57,290	219,95
Hauswart	10.000,00	10.418,870 Wohn-/ Nutzfläche	57,290	54,99
Sperrmüll	1.500,00	10.418,870 Wohn-/ Nutzfläche	57,290	8,25
Sprengwasser	100,00	10.418,870 Wohn-/ Nutzfläche	57,290	0,55
Wartung Sickerschächte/Gully	2.300,00	10.418,870 Wohn-/ Nutzfläche	57,290	12,65
Wartungen	3.000,00	10.418,870 Wohn-/ Nutzfläche	57,290	16,50
Dachrinnenreinigung	4.000,00	10.418,870 Wohn-/ Nutzfläche	57,290	21,99
<b>Umlagefähige Kosten:</b>	<b>488.391,14</b>	<b>Ihr Anteil:</b>		<b>2.821,00 EUR</b>

Instandhaltung	45.000,00	10.000,000 MEA	54,990	247,46
manuelle Buchungen	3.500,00	10.000,000 MEA	54,990	19,25
Verwalterentgelte	52.550,40	160,000 Einheiten	1,000	328,44
Verwalterentgelt verm. GE	350,00	10.000,000 MEA	54,990	1,92
Eigentümerwechsel	2.500,00	10.000,000 MEA	54,990	13,75
nicht umlegb. Wasserkosten	9.500,00	10.000,000 MEA	54,990	52,24
nicht umlegb. Hauswartkosten	2.500,00	10.000,000 MEA	54,990	13,75
Saalmiete	1.000,00	10.000,000 MEA	54,990	5,50
Auslagerstattung VBR	460,00	10.000,000 MEA	54,990	2,53
Bankgebühren Giro	500,00	10.000,000 MEA	54,990	2,75
<b>Nicht umlagefähige Kosten:</b>	<b>117.860,40</b>	<b>Ihr Anteil:</b>		<b>687,59 EUR</b>

## Wirtschaftsplan 2024

Vertragsnr.: 6049-0005/12

Flavio Carbone

Einheitenvertrag: 6049 0005/12 II R Klemkestr. 19 13409 Berlin

Planungszeitraum: 01.01.24 bis 31.12.24 (=366 Tage)

Datum 13. November 2023

Rechnungsnr. WP24-12739

Debitorenr. D-204807

### Wirtschaftsplan detailliert für Einheit 0005/12

<b>Geplante Gesamtkosten</b>	<b>606.251,54</b>	<b>Vorauszahlung Einnahmen/Ausgaben gesamt</b>	<b>3.508,59 EUR</b>
		<b>ab dem 1. Januar 2024 pro Monat</b>	<b>292,38 EUR</b>

**geplante Gesamtkosten für Ihre Einheit: 4.274,23 EUR**

**Ihr neuer Zahlbetrag (gerundet)**  
**ab dem 1. Januar 2024 pro Monat 356,18 EUR**