

A scenic view of a lake with a modern building in the background under a blue sky with clouds. The lake is surrounded by lush green trees and reeds. The building is a tall, cylindrical structure with many windows, reflecting in the water. The sky is bright blue with scattered white clouds.

# Eigentumswohnung an der Havel-Bucht

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

Wohnen auf der  
Havel-Halbinsel  
Hugo-Cassirer-Straße 11  
ETW 94 qm | 5. OG

Hugo-Cassirer-Straße 11  
13587 Berlin

- Bezugsfreie Eigentumswohnung
- Nutzfläche 100 qm / Wohnfläche 94 qm
- ETW im 5. Obergeschoss, inklusive 2 Aufzüge
- 4 Zimmer mit Balkon und eigenem Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz ist bei Interesse verfügbar

= ETW Kaufpreis 650.000 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

Grunewald

Fernsehturm



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  
94 qm im 5. Obergeschoss  
(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 94 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



## DETAILS & KAUFPREISE

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

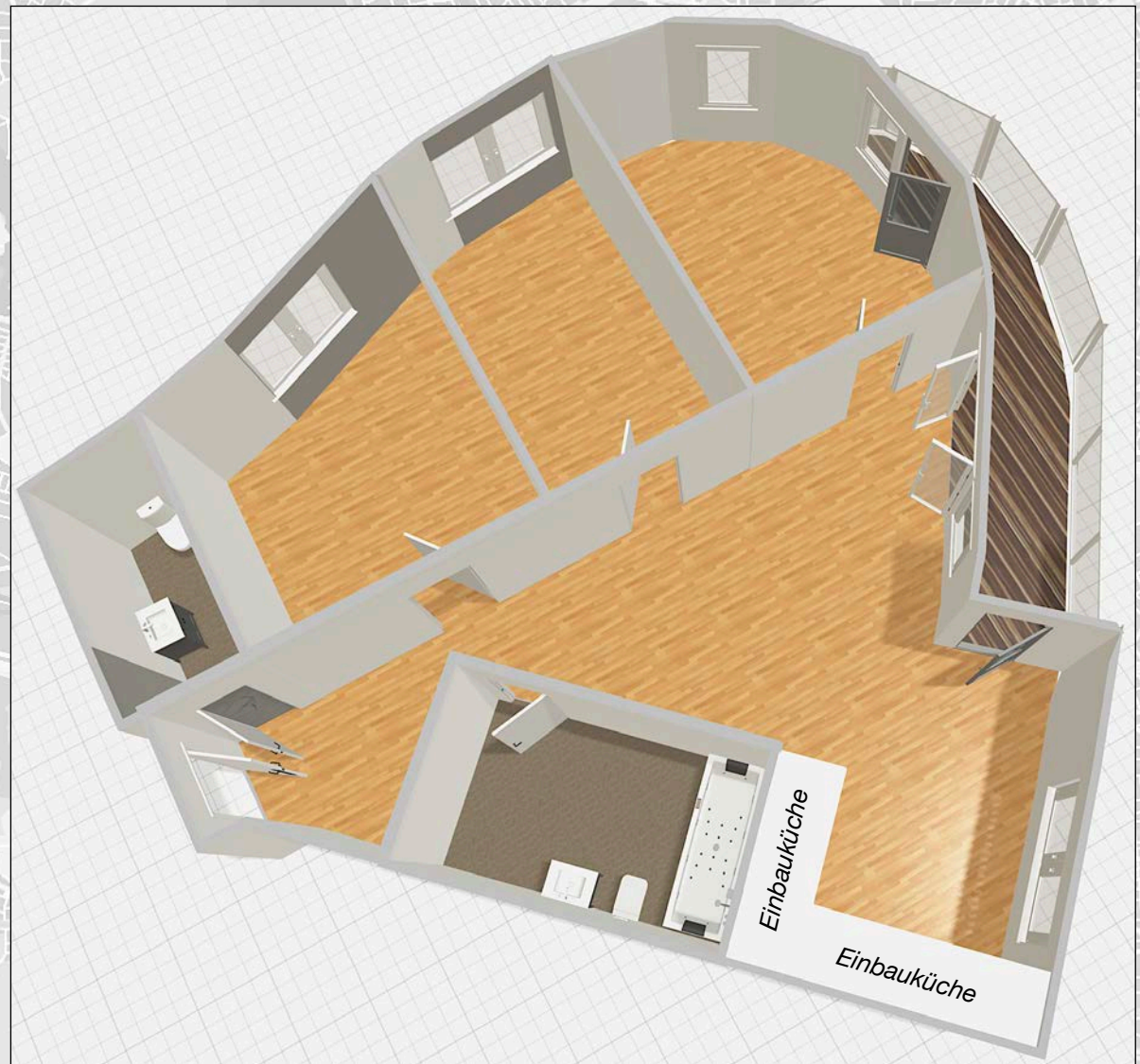
Modern, inkl. ausgesuchter Markenqualität

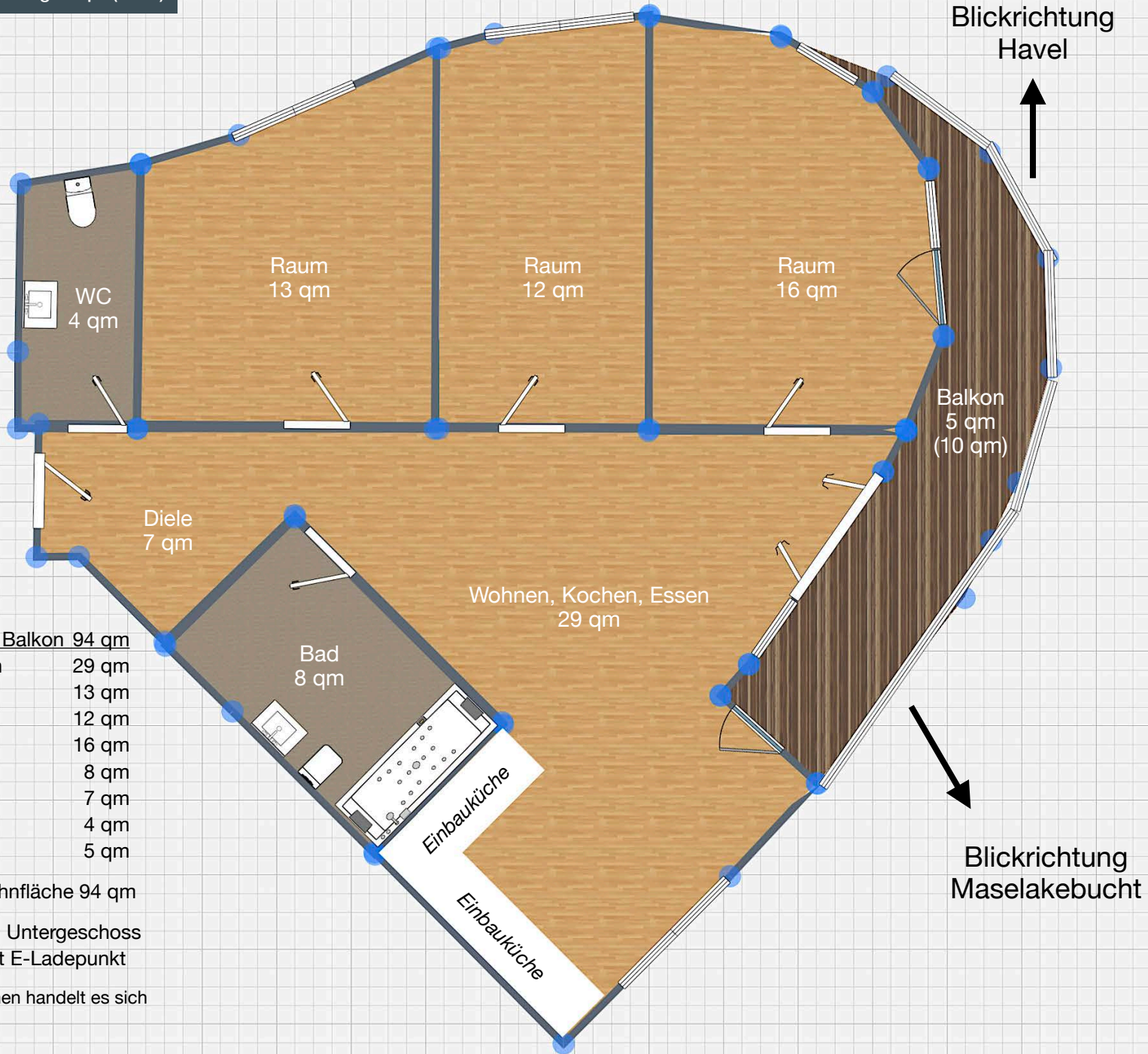
- Balkon zum Park mit Blick auf die Bucht
- Offener Wohnbereich mit Einbauküche
- Dreifach verglaste und zum Teil bodentiefe Fenster, alle mit elektrischen Sonnenschutz
- Fussbodenheizung in allen Räumen
- „A“ - Optimaler Energieausweis, die Effizienz tendiert auf Neubauniveau
- Echtholzparkett sowie 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 650.000 Euro (6.915 Euro/qm)

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

Berlin, im I. Quartal 2025





**4-Zimmer-Wohnung mit Balkon 94 qm**

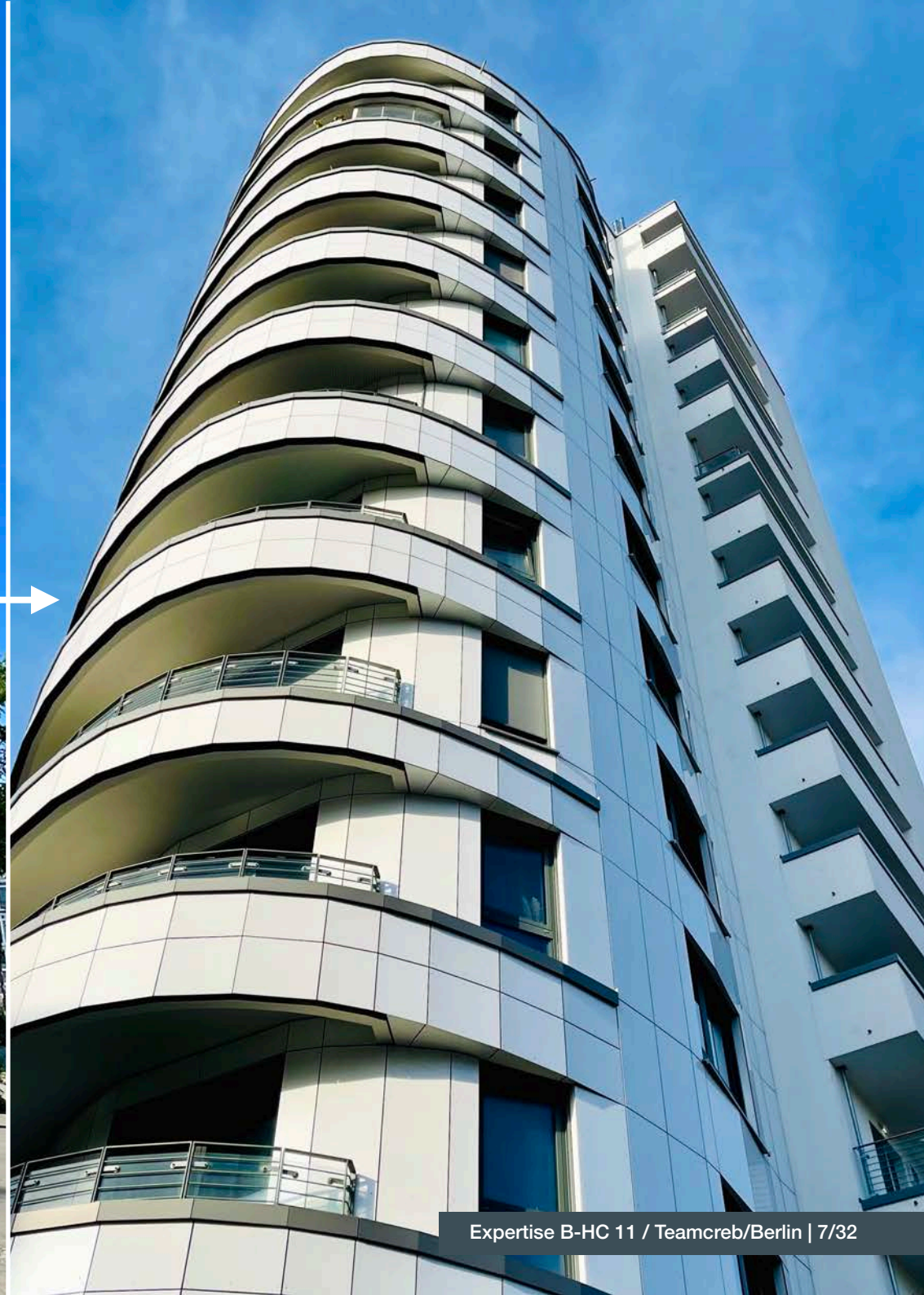
Wohnen, Kochen, Essen	29 qm
Raum	13 qm
Raum	12 qm
Raum	16 qm
Bad	8 qm
Diele	7 qm
Gäste-WC	4 qm
Süd-Balkon (10 qm)	5 qm

Nutzfläche 100 qm | Wohnfläche 94 qm

+ Private Kellerfläche im Untergeschoss

+ TG-PKW-Stellplatz mit E-Ladepunkt

Bei den aufgeführten Flächen handelt es sich



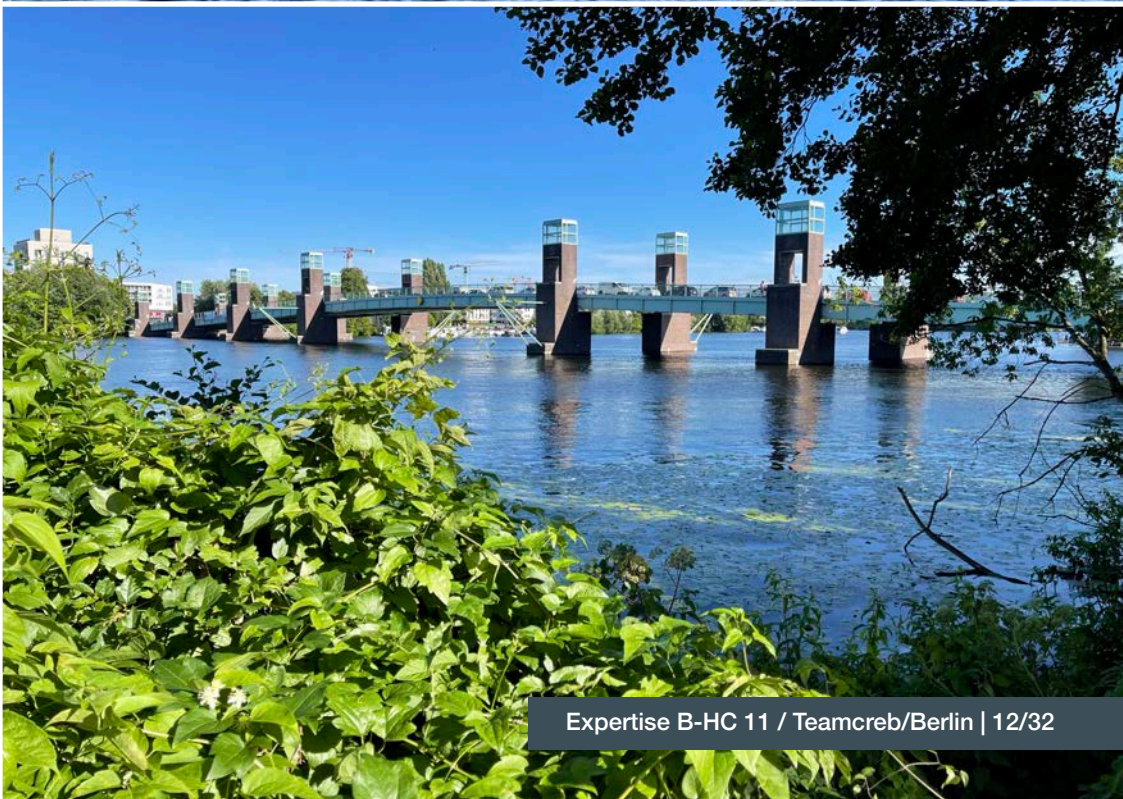














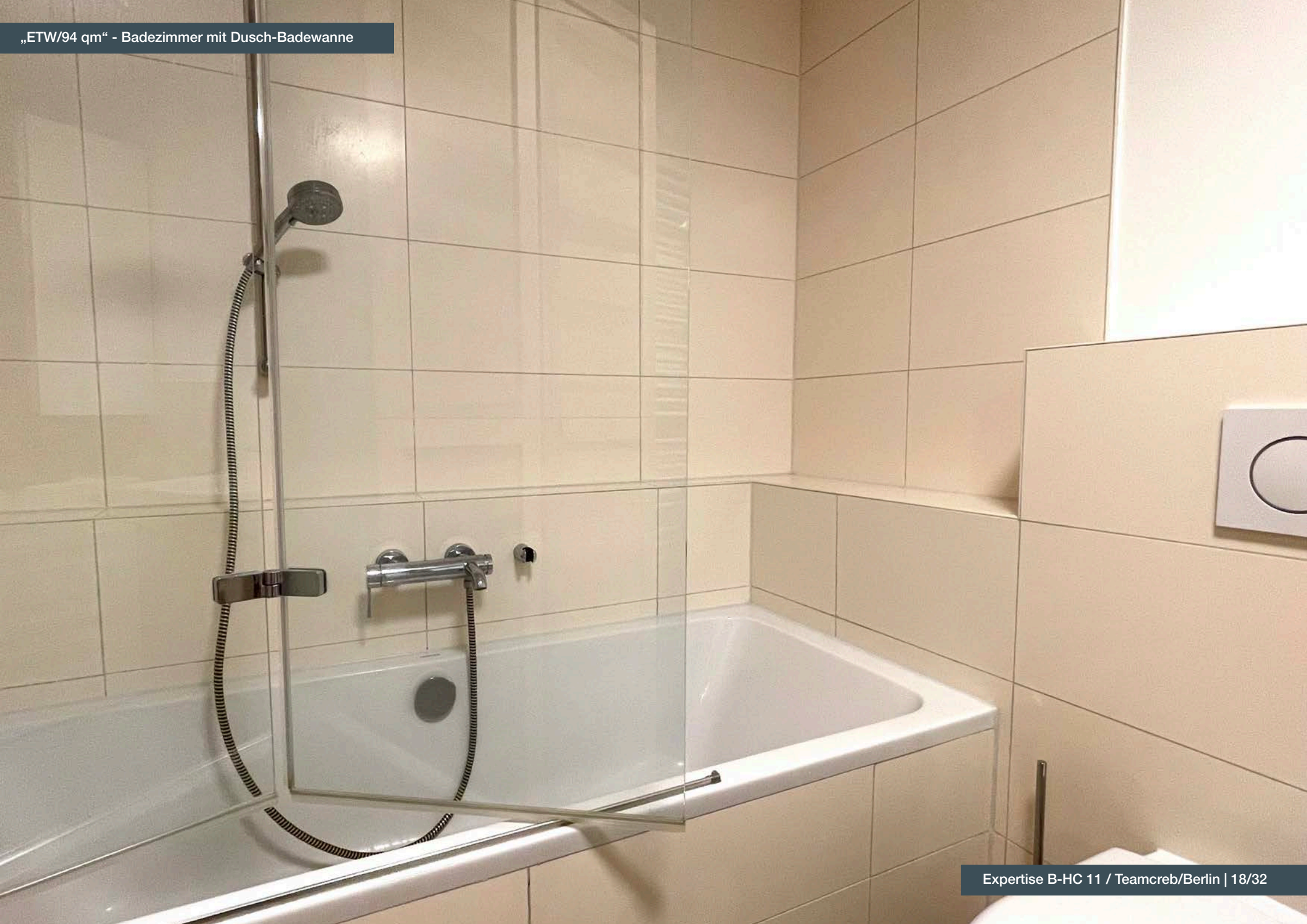


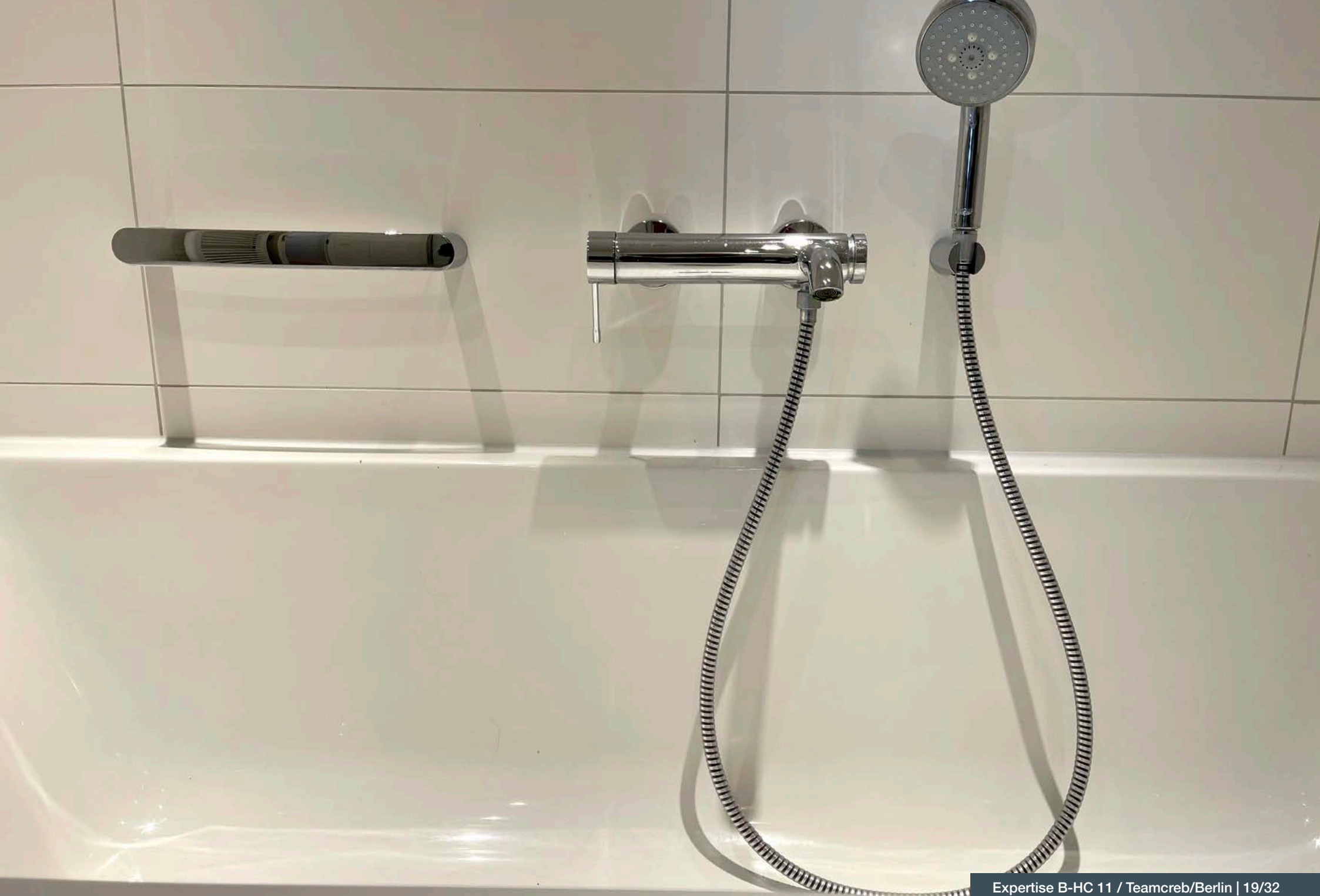






















„Das Umfeld bietet Flüsse, Seen und Buchten sowie Grünanlagen und Plätze am Ufer der Havel. Vor Ort finden sich Schulen, Kitas, Spiel- und Sportplätze, Kirchen, Büros, Ärzte, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomie und viel Lebenswertes. Die beliebte Spandauer Altstadt liegt im Einzugsgebiet und 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 <sup>1</sup> 18.11.2013

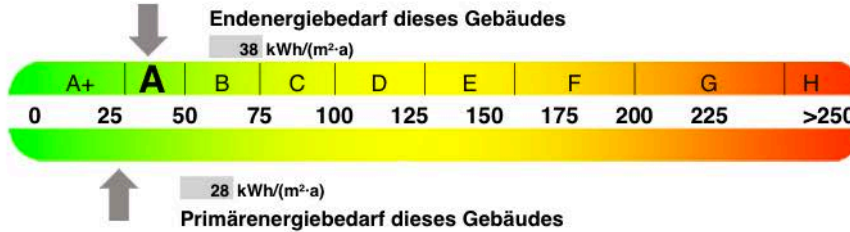
## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

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>

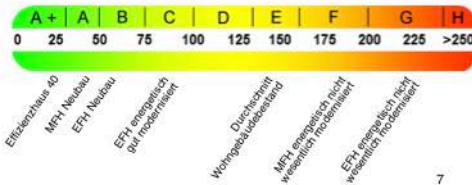
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

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

<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

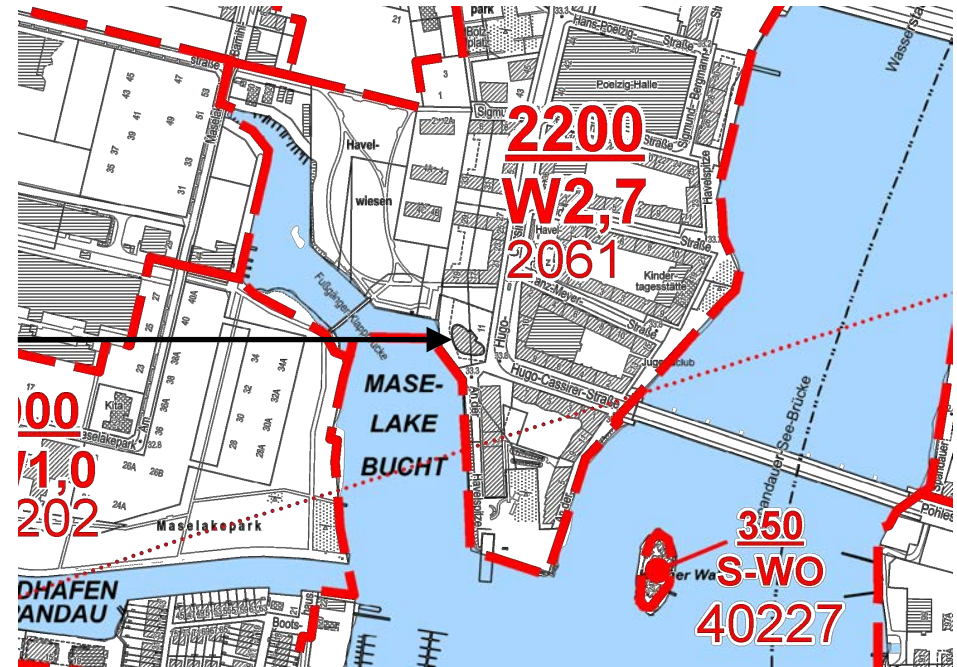


Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

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:

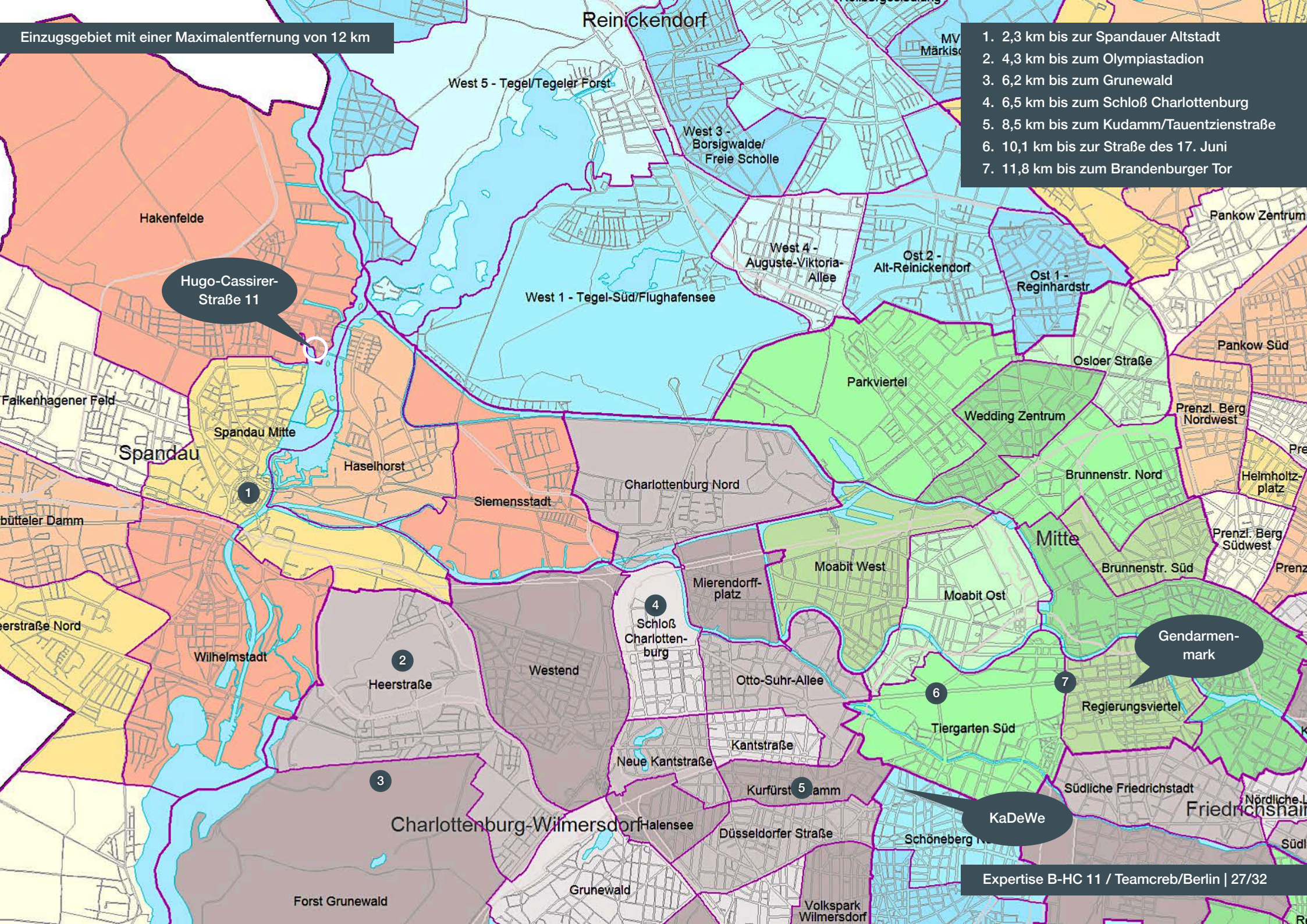
In Ausnahmefällen kann eine BRW-Zone mehrere Bezirke beinhalten. Bei diesen Zonen wird jeweils der Bezirk angezeigt, in der die Bodenrichtwertzone überwiegend liegt.

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

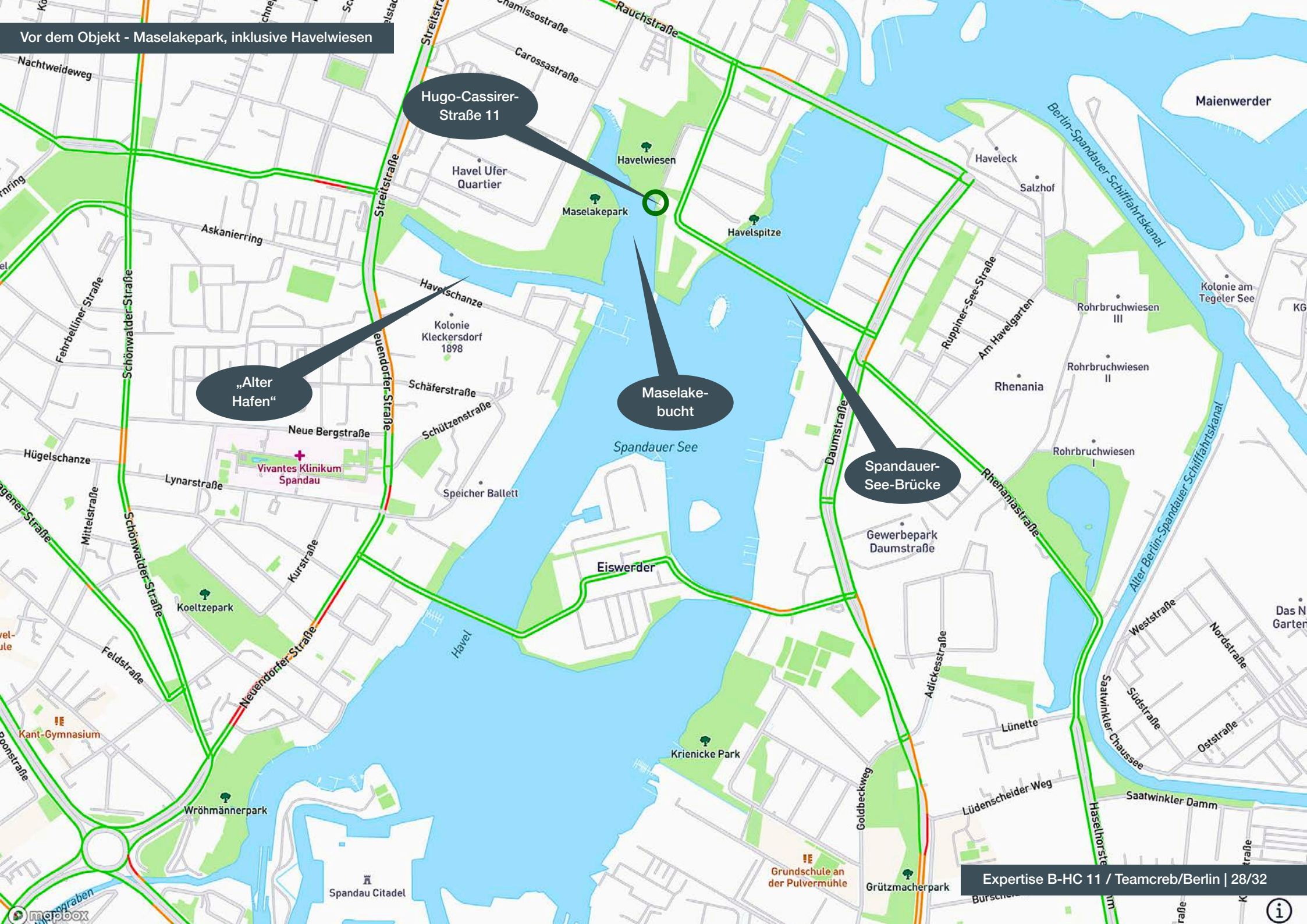
1. 2,3 km bis zur Spandauer Altstadt
2. 4,3 km bis zum Olympiastadion
3. 6,2 km bis zum Grunewald
4. 6,5 km bis zum Schloß Charlottenburg
5. 8,5 km bis zum Kudamm/Taentzienstraße
6. 10,1 km bis zur Straße des 17. Juni
7. 11,8 km bis zum Brandenburger Tor



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 Ersthinweis 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 13 bis 16 abgebildete Einbauküche (ohne Deckenleuchte, Tisch, Stühle, Kaffeemaschine und Abfalleimer) sowie die Bad-Armaturen auf den Seiten 17 bis 20.

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 94 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 650.000 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**

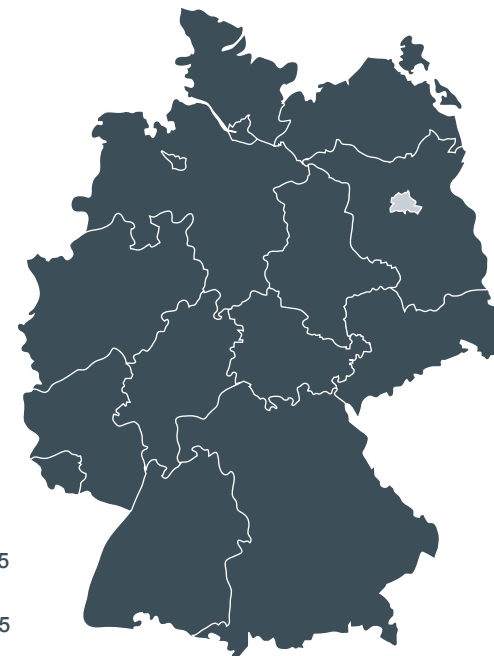
Höhmannstraße 2  
14193 Berlin

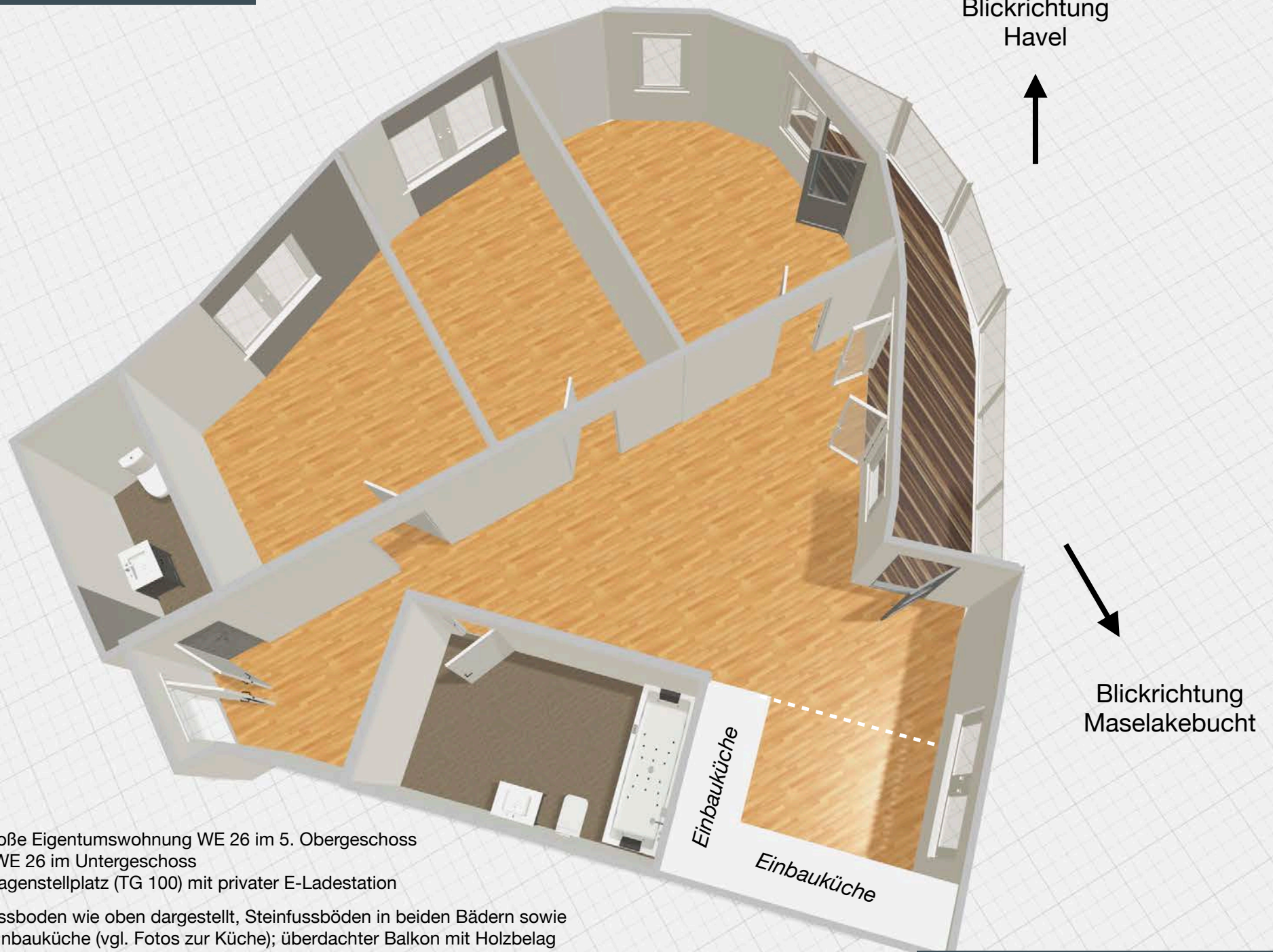
+49 30 844 19 461  
office@teamcreb.de

Amtsgericht Charlottenburg  
HRB 227158 B

Geschäftsführung  
Simone Aufleiter

Anlage  
30 | 3D-Grundriss Stand I. Q 2025  
31 links | Fläche gemäß Planung  
31 rechts | Fläche Stand I. Q 2025  
32 | Keller- und Stellplatzplan





94 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

## Ursprüngliche Planung

WE 26 | 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon | 93,96 m<sup>2</sup>



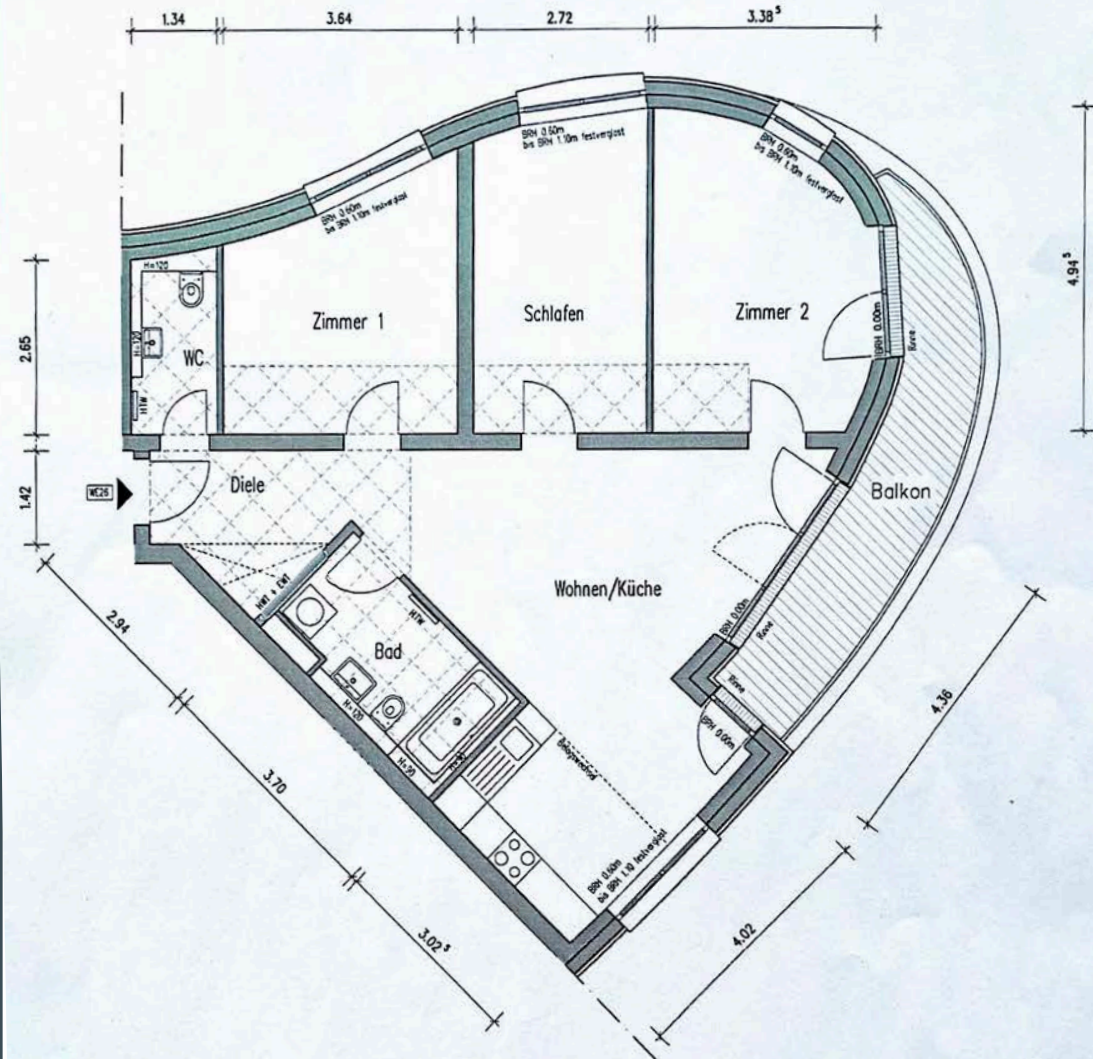
### BALKON- WOHNUNG

- Außergewöhnlich geschnittener Süd-Balkon
- Wohnbereich mit offener Küche und zwei breiten Fensterfronten
- Zimmer 2 mit eigenem Balkonzugang
- Hochwertiges Bad mit Dusch-Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Separates Gäste-WC

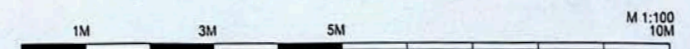
Wohnfläche	93,96 m <sup>2</sup>
Wohnen, Kochen, Essen	28,54 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,11 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12,89 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	11,89 m <sup>2</sup>
Bad	8,15 m <sup>2</sup>
Diele	7,62 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	3,71 m <sup>2</sup>
Balkon (10,10 m <sup>2</sup> )	5,05 m <sup>2</sup>

## Tatsächlich realisierte Planung

WE 26 | 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon | 93,96 m<sup>2</sup>



Die Abweichungen von der ursprünglichen Planung betreffen das Bad, hier wurde die Wand zum Innenraum begradigt, und das Zimmer 2, hier wurde die Position der Trennwand zum Raum „Schlafen“ verändert.



# Untergeschoss

## Hugo-Cassirer-Straße 11 Untergeschoss

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

