

WILLKOMMEN  
IN DER  
BG PFLÜGER 76

Pflügerstraße 76 • Berlin - Kreuzkölln

*Designed by urban places*

# Kreuzköllner Dachträume





## Im Herzen von Berlin-Kreuzkölln

Mitten im beliebten Reuterkiez in Kreuzkölln entsteht mit dem Projekt *Kreuzköllner Dachträume* ein Dachgeschossneubau in zentraler Lage, mit sehr guter Verkehrsanbindung und ausgezeichneter Infrastruktur.

Im Reuterkiez wohnen Sie mitten in einem pulsierenden Trendviertel mit umfassendem Freizeitangebot.

Zusätzlich finden Sie in der direkten Nachbarschaft alles, was Sie im Alltag benötigen.

Die drei hochwertigen Eigentumswohnungen verfügen über 3 bis 5 Zimmer sowie Wohnflächen von 80 bis 125 m<sup>2</sup> und sind mit Dachterrassen ausgestattet.

Entdecken Sie jetzt Ihr stilvolles Zuhause am Puls der Hauptstadt!

KREUZKÖLLNER  
DACHTRÄUME



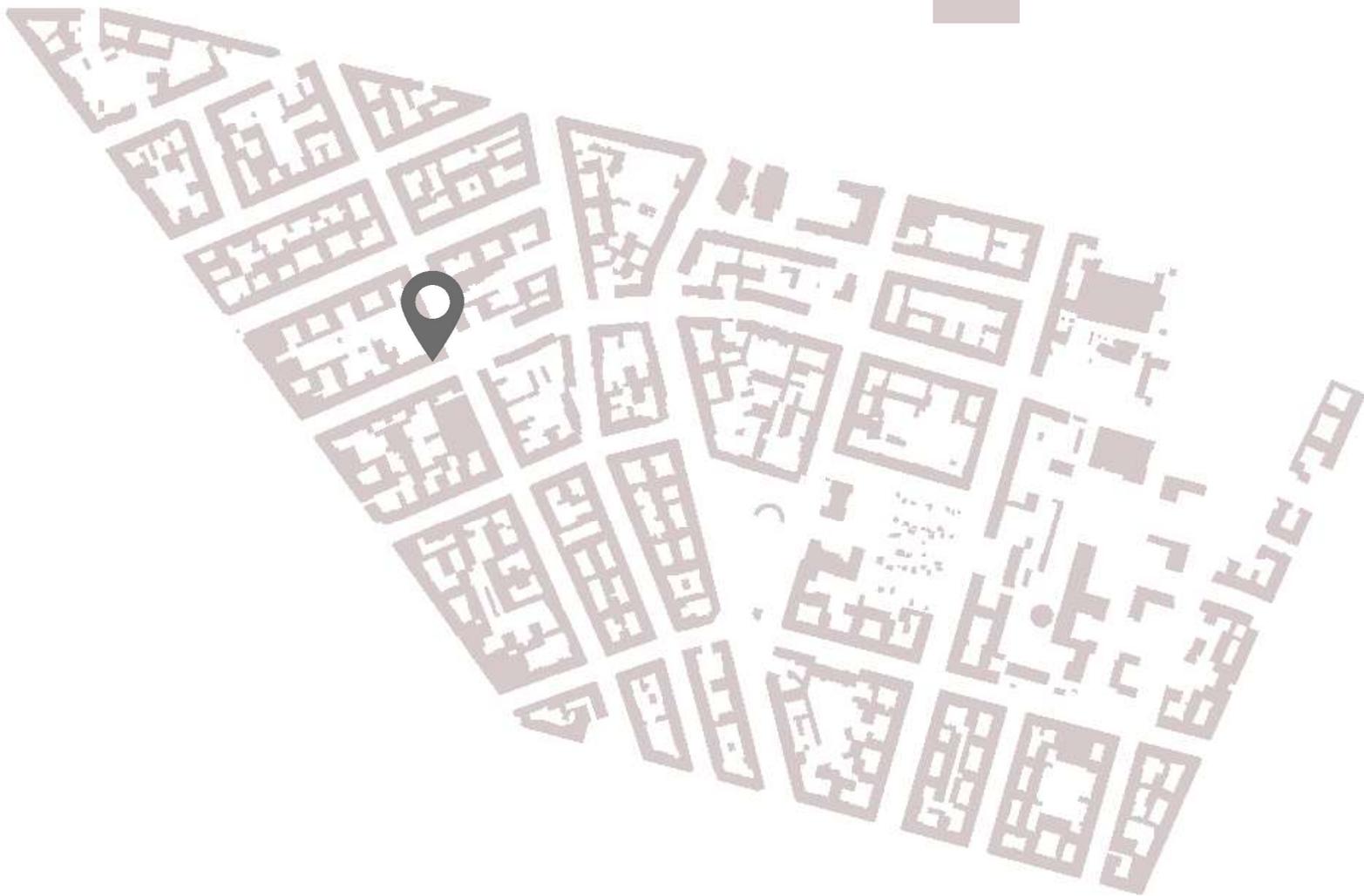
# Daten & Fakten

Der Reuterkiez ist lebendig, bunt und hip. Der Reuterkiez liegt im Norden von Neukölln, an der Grenze zu Kreuzberg. Seinen Namen hat er vom Reuterplatz. Er liegt im Zentrum des Kiezes und ist nach Schriftsteller und Dichter Fritz Reuter benannt. Das Quartier wird von Maybachufer, Kottbusser Damm, Sonnenallee, Wildenbruchstraße und Kiehlufer begrenzt. Rund 19.000 Menschen leben hier auf rund 70 Hektar Fläche.

Hier pulsiert das Leben, in unmittelbarer Nähe befinden sich 8 Cafés, 10 Restaurants, 10 Kindertagesstätten, 7 Schulen und 6 Märkte.

Lokale Highlights sind der *Ökomarkt am Stauffenplatz* direkt vor der Haustür, der jeden Samstag seine Pforten öffnet. Kulinarisch kommt man um die Ecke im *Kitten* mit seinen einmaligen jüdischen Spezialitäten auf seine Kosten. Unglaublich leckere Pizzen und Paste kreiert das *Gazzo* direkt vor der Haustür.





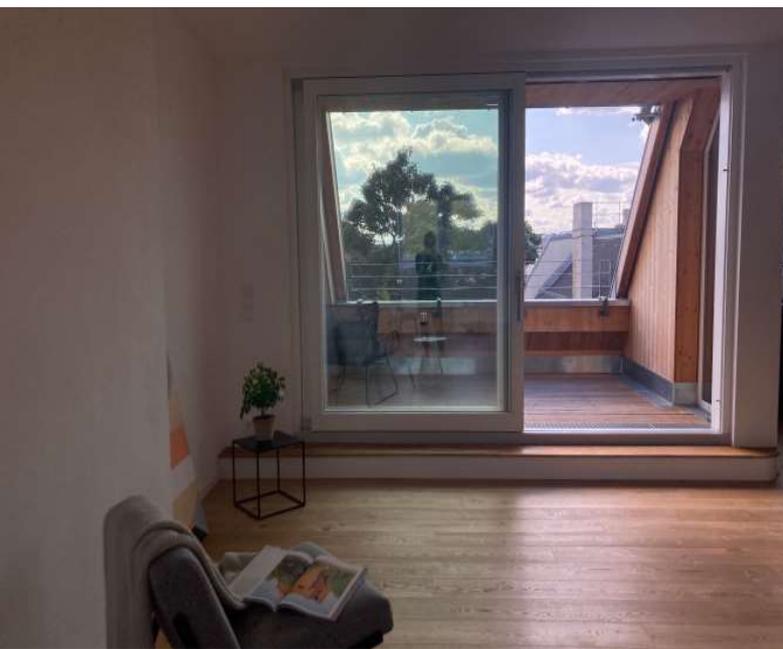
Pflügerstraße 76, 12047 Berlin - Neukölln.

Perfekt situiert am Schmelztiegel zwischen dem Reuterplatz, dem Kotti und dem Paul-Lincke-Ufer.

La Dolce Vita - Erlesene Kiezgastronomie und inspirierende Boutiquen direkt vor der eigenen Haustür.

KREUZKÖLLNER DACHTRÄUME  
IM REUTERKIEZ

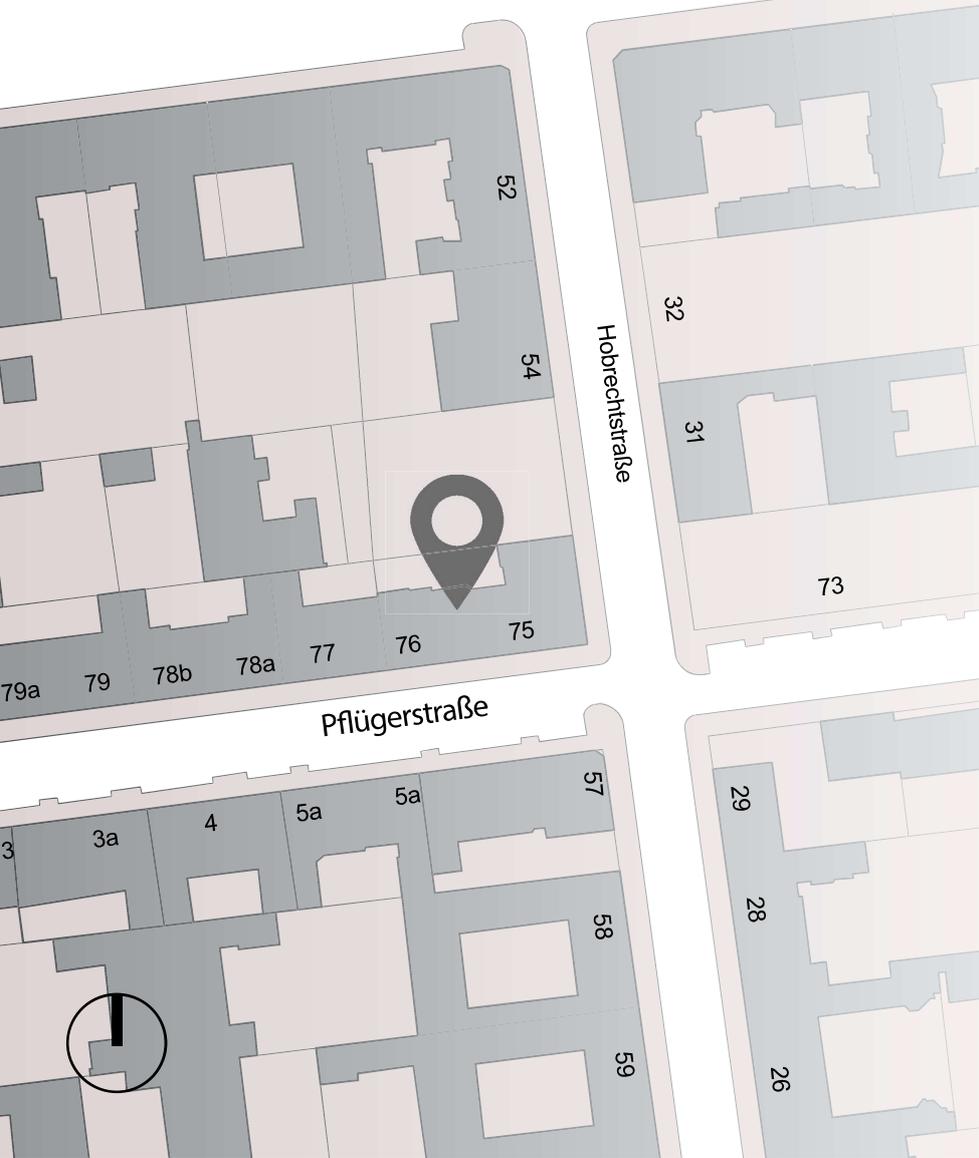
Kiez & Umgebung



## So könnten wir uns das vorstellen...

- offene Wohn- & Essbereiche
- Echtholzböden
- Balkone und Terrassen mit Holzbelägen
- Ausstattungsmerkmale gem. Ausstattungskatalog
- Fußbodenheizung
- zukunftsweisendes Energiekonzept: beheizt durch moderne Luft-Wärme-Pumpe
- Raumhöhe bis zu 3 Meter
- inklusive Kellerabteil

Das Eckgebäude ist gelegen direkt zwischen Reuterplatz, Staufenplatz und Maybachufer mit all seinen schönen Cafés, leckeren Restaurants, niedlichen, kleinen Läden und Märkten sowie den kieztypischen tollen Straßenzügen.



## Die Lage

Über den Dächern Kreuzköllns!

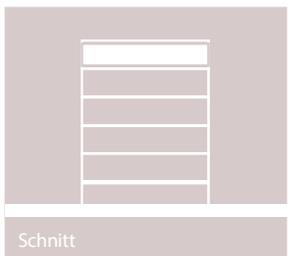




Dachgeschoss



## WE 30 2-3-Zimmer-Apart.



Schnitt

Wohnen & Essen 40,2 m<sup>2</sup>  
Schlafen 13,9 m<sup>2</sup>

+ Bad + Südterrasse  
+ Aufzug

Wohnungsgröße  
Beteiligungskosten

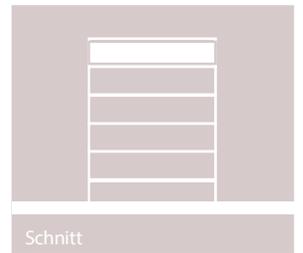
62,9m<sup>2</sup>  
537.368€



Dachgeschoss



## WE 31 3-Zimmer-Apart.



Wohnen & Essen	39,3 m <sup>2</sup>	+ Bad + WC möglich
Schlafen	14,3 m <sup>2</sup>	+ Dachterrasse
Kind	17,3 m <sup>2</sup>	+ Aufzug

**Wohnungsgröße**  
**Beteiligungskosten**

**79,1m<sup>2</sup>**  
**676.305€**



Dachgeschoss



## WE 32 3-Zimmer-Apart.



Schnitt

Wohnen & Essen	38,6 m <sup>2</sup>	+ Bad + WC
Schlafen	17,9 m <sup>2</sup>	+ Abstellraum
Kind	15,7 m <sup>2</sup>	+ Dachterrasse

Wohnungsgröße

93,0m<sup>2</sup>

Beteiligungskosten

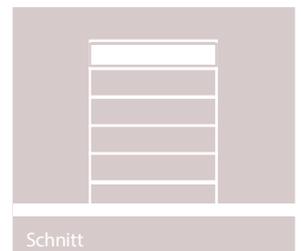
675.514€



Dachgeschoss



## WE 33 3-Zimmer-Apart.



Schnitt

Wohnen & Essen	47,9 m <sup>2</sup>	+ Bad + WC
Schlafen	11,0 m <sup>2</sup>	+ Westdachterrasse
Kind	11,0 m <sup>2</sup>	

Wohnungsgröße

80,3m<sup>2</sup>

Beteiligungskosten

603.801€

Nummer	Lage	Zimmer	Wohnfläche		Terrasse		Wohnfläche		Staffelung Faktor	Preis/m <sup>2</sup>	Projektkosten netto zzgl. rd. 4% Erwerbsnebenkosten
			netto (umhüllter Raum exkl. Terrassen/ Balkone), ca.	m <sup>2</sup>	reale Fläche, ca., zu 50% in Wohnfläche gesamt	m <sup>2</sup>	gesamt, ca.	m <sup>2</sup>			
WE 30	Apartment	2-3	59,6	m <sup>2</sup>	6,50	m <sup>2</sup>	<b>62,9</b>	m <sup>2</sup>	100,0%	8.550 € m <sup>2</sup>	537.368 €
WE 31	Apartment	3	76,3	m <sup>2</sup>	5,6	m <sup>2</sup>	<b>79,1</b>	m <sup>2</sup>	100,0%	8.550 € m <sup>2</sup>	676.305 €
WE 32	Apartment	3	90,3	m <sup>2</sup>	5,3	m <sup>2</sup>	<b>93,0</b>	m <sup>2</sup>	85%	7.268 € m <sup>2</sup>	675.514 €
WE 33	Apartment	3	76,9	m <sup>2</sup>	6,7	m <sup>2</sup>	<b>80,3</b>	m <sup>2</sup>	88%	7.524 € m <sup>2</sup>	603.801 €



#### Hinweise:

Die prognostizierten Projektkosten verstehen sich zzgl. Erwerbsnebenkosten (Notar, Grunderwerbssteuer).

Wir empfehlen eine finanzielle Reserve von 5% der Projektkosten für Unvorhergesehenes.

Flächen gem. WoFI-Berechnung.

Alle Flächen und Kosten sind Annahmen aus der Bebauungsstudie und können sich durch die weitere Planung ändern. Eine Prospekthaftung ist ausgeschlossen.

Individuelle Planungsänderungen sind in Ausnahmefällen auf Anfrage möglich und erzeugen Umplanungskosten.

# Was ist eigentlich eine Baugruppe?



Eine Baugruppe (oder auch Bauherrengemeinschaft) ist ein Zusammenschluß von Bauwilligen mit ähnlichen Wohnideen, die gemeinsam Wohnraum in einem bestimmten Stadtteil schaffen. (vgl. Wikipedia)

## Zusammenschluss von Bauinteressierten

Eine Baugruppe ist eine Zweckgemeinschaft von Bauwilligen, die sich unter Vereinbarung verbindlicher gemeinsamer Ziele in einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) organisiert.

## Grunderwerb

Die Baugruppe (GbR) kauft direkt beim Eigentümer des Dachgeschosses.

Nach Fertigstellung wird die Baugruppe Teil einer Wohneigentümergeinschaft (WEG).

## Partizipation

Die Projektplanung erfolgt unter aktiver Beteiligung aller Mitglieder der Baugruppe, bei gleichzeitig individuellen Entscheidungsmöglichkeiten der einzelnen Bauherren.

## Transparenz

Alle Verträge und Kosten sind für alle Mitglieder der Baugruppe offen einsehbar und beeinflussbar.

## Bauherrenrisiko

Die Gemeinschaft trägt alle Bauherrenrisiken wie Kosten, Termine und Qualitäten.



## VORTEILE AUF EINEN BLICK

>>> Kostenersparnisse in Höhe von circa 10 bis 20 Prozent je nach Projekt ggü. Marktpreis

>>> In der Regel Grunderwerbssteuer nur auf den Rohling

>>> Eigene Wünsche können verwirklicht werden

>>> Vertraute Nachbarschaft



Konnten wir Ihr Interesse wecken?  
Dann kontaktieren Sie uns!

Stefanie Hömberg

fon 030 23631241

hoemberg@finanzkontor-immobilien.de

KREUZKÖLLNER  
DACHTRÄUME

SKY IS THE LIMIT

Kontakte & Ansprechpartner