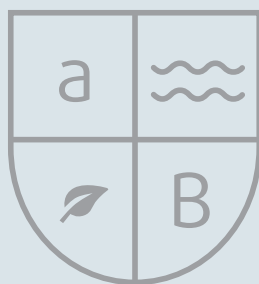


am Brunnen
17-22

*» Mit dem Kauf einer Eigentumswohnung
mit Denkmal-AfA können Sie Ihre Steuerlast
erheblich mindern.«*

Steuerberaterkammer, Berlin



am Brunnen 17-22

Inhalt

| | |
|-----------------------------------|----|
| Berlin – Stadt mit Potenzial | 5 |
| Leben in der Metropole | 7 |
| Übersichtsplan Berlin | 9 |
| Im grünen Norden Berlins | 11 |
| Übersichtsplan Berlin-Tegel | 12 |
| Vergangenheit und Gegenwart | 14 |
| Historisches neu interpretiert | 16 |
| Der Garten – Balsam für die Seele | 18 |
| Die Grundrisse | 20 |
| Das Objekt auf einen Blick | 23 |
| Berlin in Zahlen | 24 |
| Ein Investment, das sich lohnt | 25 |
| Jetzt investieren! | 26 |
| Disclaimer | 27 |
| Quellenangaben | 28 |



Berlin – Stadt mit Potenzial

Berlin, die pulsierende Metropole.

Berlin ist weit mehr als die Hauptstadt Deutschlands. Berlin ist ein Schmelztiegel, eine pulsierende, faszinierende Metropole im Herzen Europas mit einer wechselvollen Geschichte, die bis ins 13. Jahrhundert zurück reicht.

Knapp 3,8 Millionen Menschen leben in dieser inspirierenden Stadt, die Besucher aus aller Herren Länder magnetisch anzieht und Lebensmittelpunkt für Viele ist.

Die inspirierende Mixtur aus Historie – wer kennt nicht das Brandenburger Tor, das 1989 zum Symbol der Wiedervereinigung Deutschlands wurde – und quirliger, kreativer Moderne ist so authentisch, dass Jung und Alt sich einfach wohlfühlen. Die Hauptstadt steht für stetiges Wachstum und immerwährenden Austausch, Leben pur.

Berlin bietet für jeden Geschmack das Richtige und ist heute attraktiver denn je. Ob buntes Treiben in Kreuzberg, Residieren in Zehlendorf oder Wohnen am See in Tegel – diese Stadt flirtet mit den Menschen, die sich in ihr aufhalten.



Es sind die starken Kontraste, die Berlin einzigartig machen. Hier wird Mode inszeniert, Musik und Kunst, Film und neue Medien, Theater und Politik gehen täglich neue Allianzen ein. Gründerzeitvillen stehen neben postmodernen Gebäuden, flirrende Großstadtklänge finden ihren Gegenpol in der betörenden Stille der Außenbezirke.

Hier ist alles möglich und denkbar – ein Leben am Puls der Zeit.



Leben in der Metropole

Berlin heißt Vielfalt – der Menschen, der Kulturen und der Möglichkeiten.

Berlin gilt als Weltstadt der Kultur, Politik, Medien und diverser Wissenschaften. Die Stadt trägt den UNESCO-Titel »Stadt des Designs« und gilt als eines der meistbesuchten Zentren des europäischen Kontinents. Das riesige Kulturangebot mit allein drei bespielten Opernhäusern und über 170 Museen lässt jedes kulturinteressierte Herz höher schlagen. In unzähligen Clubs wird die Nacht zum Tage gemacht und wem bei so viel Feierei der Magen knurrt, gönnt sich die kultgewordene Berliner Currywurst an einem der unvergleichlichen Imbissstände.

Mehr als 250 Wochenmärkte laden hingegen tagsüber ein, den Einkaufskorb mit allen erdenklichen frischen Köstlichkeiten zu füllen. Hier ist alles bunt, knackig, frisch – Berlin setzt Zeichen, Trends werden hier geboren, Individualität

ist hier zuhause. Und Berlin ist grün: In über 100 Parkanlagen finden die Berlinerinnen und Berliner Ruhe und Erholung. Jährlich werden 3300 Bäume nachgepflanzt – das ist man sich wert. Fast ein Fünftel des Stadtgebiets ist Waldfläche, welche Metropole kann das schon von sich sagen? Es gibt mehr Sportvereine als die berühmten »Spätis«, die bis in die tiefe Nacht alles verkaufen, was das Herz begehrt.

Wie großartig, diese Stadt nicht nur zu besuchen, sondern in ihrem Herzen zu leben und dazuzugehören. Schlösser und Denkmäler prägen das Stadtbild genauso wie Reichstag und Bundeskanzleramt, die das politische Herzstück Deutschlands darstellen.









Im grünen Norden Berlins

Auch wenn Berlin-Tegel überregional vor allem wegen seines gleichnamigen Flughafens bekannt ist, stellt dieser dank der Ost-West Flugrichtungen keine Lärmbelästigung dar – knapp 10 km trennen ihn vom Ortsteil Tegel.

In Tegel treffen Gegensätze aufeinander und vereinen sich zu einer ganz besonderen Melange: Tradition und Moderne, buntes Großstadtleben und grüne Wohlfühloasen, Alt und Jung, bodenständig und verrückt. Tegel ist einfach bunt und vielfältig.

Verständlich also, dass Tegel seit etlichen Jahren einen enormen Aufschwung erfährt. Der neue Tegeler Hafen mit der Humboldt-Bibliothek und hochmodernen Wohnungsbauprojekten renommierter Architekten ist Anziehungspunkt für ein interessiertes Publikum.

Medizinische Rundum-Versorgung und Bildung haben in Tegel ebenso ihren Platz: diverse Grund- und weiterführende Schulen, darunter das 1903 als Realschule gegründete renommierte Humboldt-Gymnasium, stellen ein weitgefächertes Bildungsangebot dar.

Weitere ehrgeizige Projekte befinden sich in Planung: So soll Tegel alsbald ein neues Zentrum erhalten, das als Shoppingparadies und Flaniermeile eine enorme Anziehungskraft auf alteingesessene Berliner und Besucher aus aller Welt haben wird.

Auch Kurzurlaubsgefühle stellen sich ein, denn Tegel wartet mit dem Tegeler See auf. Als größter See in Berlin mit sieben kleinen Inseln, die teilweise nur mit der Fähre oder dem eigenen Boot erreicht werden können, ist er ein allseits beliebtes Ausflugsziel. Von hier aus beginnen Ausflugsschiffe ihre Rundfahrten durch die Berliner Gewässer, der blau-weiße Ausflugsdampfer »Havel-Queen« ist dabei eine Institution.

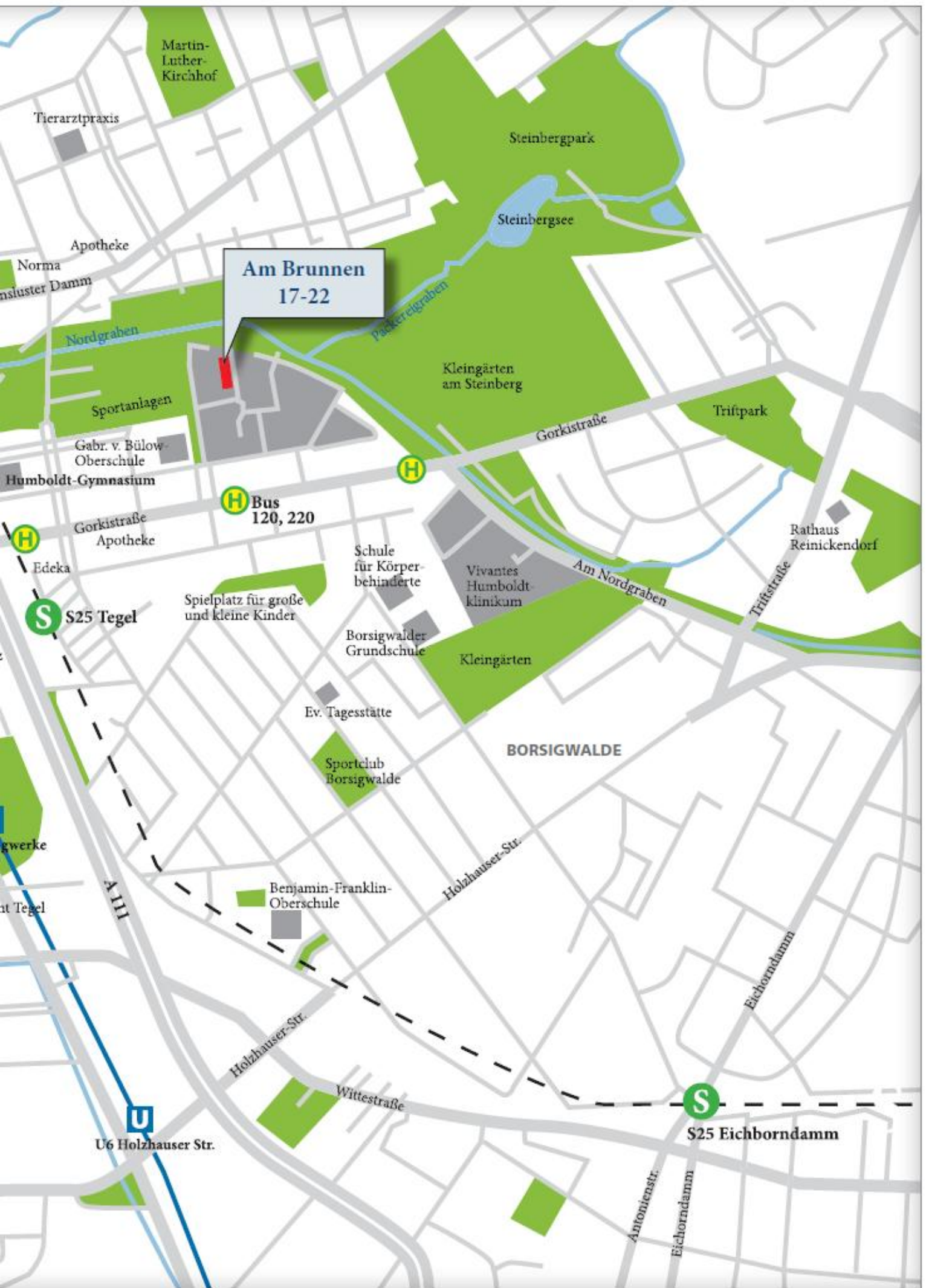
Ein ganz besonderes Flair umgibt diesen See: Früher fuhren Familien an die Seepromenade, um hier zu picknicken oder in einem der zahlreichen Gartenrestaurants den Sonntag zu genießen. Und auch heute noch füttern die Berliner die Schwäne und genießen die Ruhe in einem der vielen Cafés.

Der Schlosspark Tegel mit dem im 16. Jhd. erbauten Humboldt-Schloss gilt als eines der bedeutendsten Baudenkmäler Berlins und stellt mit seinen angrenzenden Waldstücken und Badestellen ein äußerst attraktives Freizeit- und Erholungsgebiet dar. Trotz soviel Natur ist Tegel äußerst zentrumsnah, bestens angebunden und damit einer der attraktivsten Stadtteile Berlins.

Eine gute Infrastruktur zieht die Menschen an. Ob Kreative oder Banker, Alt-Berliner oder Neuzugezogene. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie die renommierten Borsig-Hallen sowie eine bunte Gastroszene sind charakteristisch für diesen Kiez. Mit U- und S-Bahnen erreicht man die City in weniger als dreißig Minuten.







**Am Brunnen
17-22**

Martin-Luther-Kirchhof

Tierarztpraxis

Steinbergpark

Steinbergsee

Apotheke

Norma

Amster Damm

Nordgraben

Packergraben

Sportanlagen

Kleingärten am Steinberg

Gabr. v. Bülow-Oberschule

Gorkistraße

Triftpark

Humboldt-Gymnasium

H Bus 120, 220

Gorkistraße

Apotheke

Schule für Körperbehinderte

Vivantes Humboldt-Klinikum

Rathaus Reinickendorf

Edeka

S S25 Tegel

Spielplatz für große und kleine Kinder

Am Nordgraben

Triftstraße

Borsigwalder Grundschule

Kleingärten

Ev. Tagesstätte

BORSIGWALDE

Sportclub Borsigwalde

gwerke

nt Tegel

A111

Benjamin-Franklin-Oberschule

Holzhauser-Str.

Eichborndamm

Holzhauser-Str.

Wittestraße

S S25 Eichborndamm

U U6 Holzhauser Str.

U6 Holzhauser Str.

Antonienstr.

Eichborndamm

Vergangenheit ...

Die Gartenstadtidee als neue Wohnform

Das Ensemble »Am Brunnen« ist Teil einer denkmalgeschützten Wohnanlage, die in den Jahren 1919/20 als »Siedlung am Steinberg« durch den bekannten Berliner Architekten und Stadtbaumeister Ernst Hornig erbaut wurde. Trotz absoluter Zentrumsnähe (gerade einmal 20 Minuten sind es bis zur Flaniermeile Kurfürstendamm) und aller Annehmlichkeiten des modernen Großstadtlebens befinden wir uns hier in einer Oase der Ruhe, einem Idyll, das nahezu einzigartig ist.



und Gegenwart

Die im Ensemble erbauten zweigeschossigen Häuser werden von üppigen Gärten mit altem Baumbestand umhüllt, der Dorfcharakter ist erhalten geblieben und erfährt eine gelungene Neuinterpretation.

Städtisches Wohnen, Erholung und Freizeit gehen hier Hand in Hand. Der Steinbergpark, ein rund 35 Hektar großes landschaftliches Prachtstück und der idyllische Nordgraben sind begehrte Naherholungsgebiete und in wenigen Gehminuten erreichbar.

**Balance finden, zur Ruhe kommen, Kraft schöpfen –
»Am Brunnen« ist ein Quell des ausbalancierten
modernen Großstadtlebens.**



Historisches neu interpretiert

Eine ausgewogene Work-Life-Balance ist der Schlüssel für Erfolg und Erfüllung. Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, ein hoher Freizeitwert und ein die Sinne beflügelndes Ambiente: Die eingewachsene Wohnanlage »Am Brunnen« bietet höchste Wohnqualität mit allem Komfort, den sich die künftigen Bewohner wünschen.

Die Häuser befinden sich noch im Originalzustand. Sie als Investor verleihen diesem historischen Ensemble einen neuen Charme und genießen dabei steuerliche Vorteile.

Außen denkmalgeschützt – innen ein modernes Wohnambiente.



Das Interessanteste auf einem Blick:

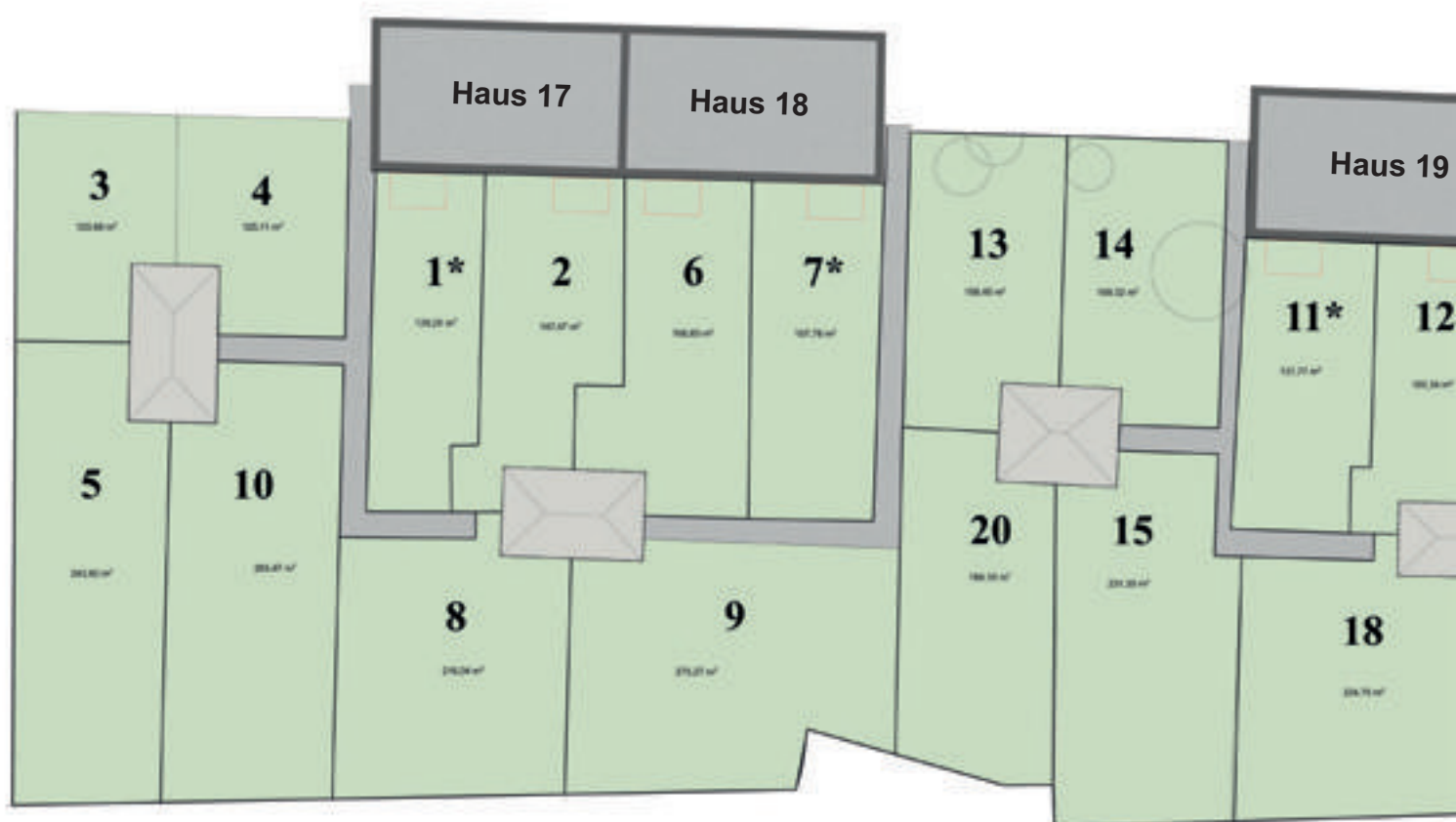
- Wohnen in einem grünen Stadtteil
- Berlin-Tegel bietet alles, was der Mensch braucht: Kindergärten, Grundschulen, weiterführende Schulen, Museen, Bibliotheken, gute Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken, Kino und Freizeiteinrichtungen
- Gute Freizeitmöglichkeiten durch die Nähe zum Tegeler See, Tegeler Forst und Steinbergpark.
- Gute Verkehrsanbindung zur Innenstadt und aufs Land, sowohl mit dem eigenen PKW als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln.



Der Garten – Balsam für die Seele

Zusehen, wie es wächst und gedeiht ...

Die künftigen Bewohner können ihre Gartenvisionen umsetzen und Ruhe und Erholung in ihrem eigenen kleinen Gartenparadies finden. Mehr als 100 qm Grünfläche laden sie dazu ein, entweder selber den grünen Daumen walten oder einfach nur die Seele baumeln zu lassen – und das mitten in Berlin!



*diese Wohnungen haben keinen Anteil an den Gartenhäusern

Die in einigen der großzügig angelegten Gärten stehenden Gartenhäuser, noch aus der Zeit der Siedlungsgründung stammend, sind in vier Parzellen unterteilt, die den Ensemble-Bewohnenden zusätzliche Einstellmöglichkeiten für Fahrräder oder Gartengerätschaften bieten.

**Ein Stück Gartenglück –
Ruhe und Entlastung für die Seele.**



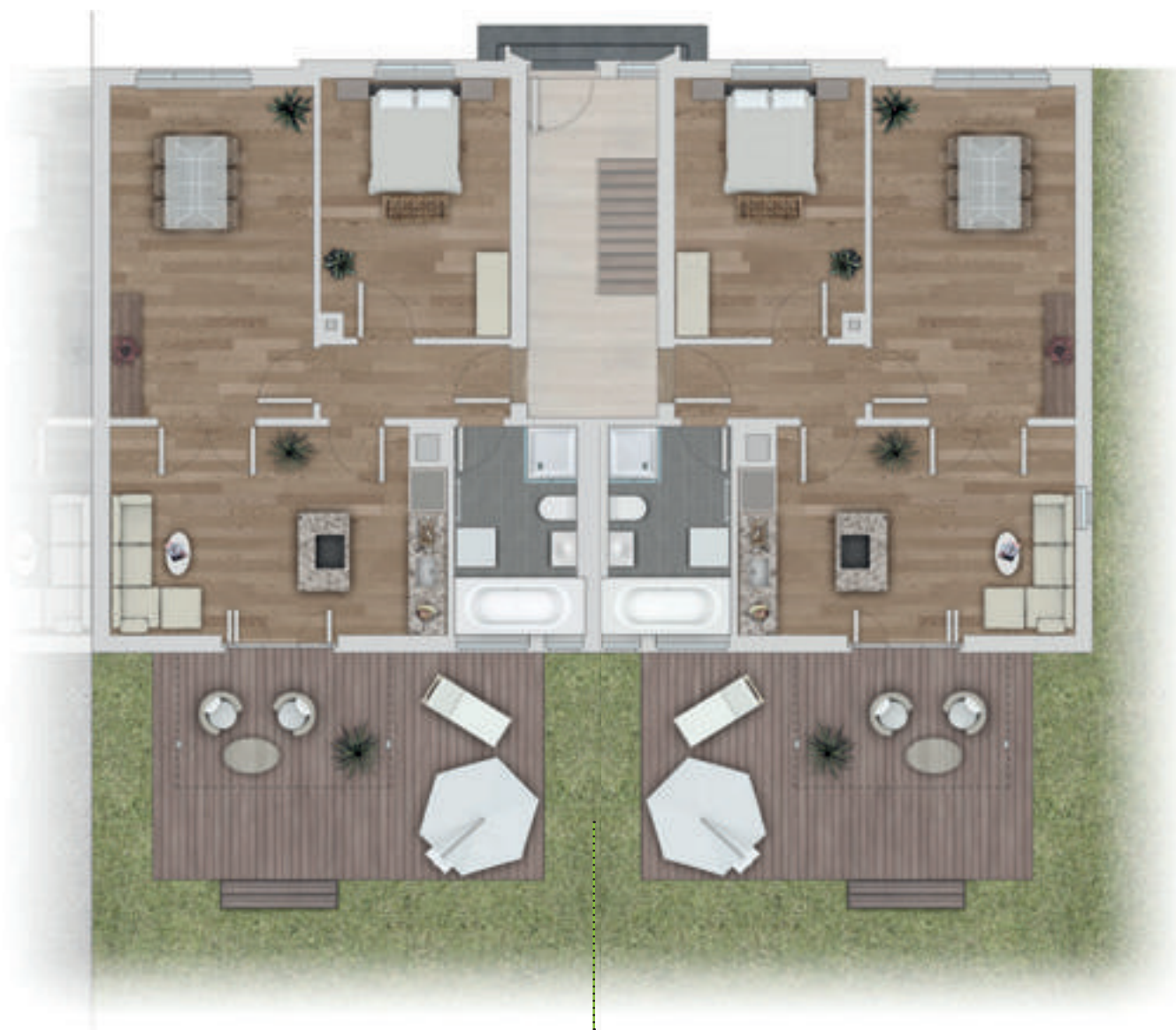
Die Grundrisse

Der Schnitt – modern und praktisch

Das Haus hält drei Wohnungstypen für Sie bereit.

Wohnungstyp I

EG // ca. 65 qm // 2 Zimmer // Terrasse + Garten & Gartenhaus



Typ I
links

Typ I
rechts

Wohnungstyp II

1.OG // ca. 58 qm // 2 Zimmer // Balkon + Garten & Gartenhaus



Typ II
links

Typ II
rechts

Wohnungstyp III

DG // ca. 92 qm // 3 Zimmer // Dachterrasse + Garten & Gartenhaus



Typ III

Das Objekt auf einen Blick

Kernsanierung von 30 Eigentumswohnungen

- Sonder-AfA
- weitere Zuschüsse möglich
- beträchtlicher Steuerspareffekt

Drei verschiedene Wohnungstypen:

| | Wohnungstyp I | Wohnungstyp II | Wohnungstyp III (Dachgeschossneubau) |
|--------------------|----------------|----------------|--------------------------------------|
| Lage der Wohnung: | EG | OG | DG |
| Anzahl der Zimmer: | 2 | 2 | 3 |
| Wohnfläche: | ca. 65 qm | ca. 58 qm | ca. 92 qm |
| Balkon/Terrasse: | Gartenterrasse | Balkon | Dachterrasse |
| Kellerabteil: | Ja | Ja | Ja |
| Gartenanteil: | Ja | Ja | Ja |

| | |
|---|--|
| Anschrift: | Am Brunnen 17–22, 13509 Berlin |
| geplante Fertigstellung: | ca. 07/2020 |
| Abschreibemöglichkeiten: | § 7i EStG. |
| Sonder-AfA: | ca. 0–60 % je nach Wohnung |
| Fördermöglichkeiten: | KfW 151 (max. 100.000 € zu 0,75 %) |
| KfW Tilgungszuschuss nach Fertigstellung: | bis zu 27,5 % der Darlehenssumme möglich |
| Zahlungsweise: | MaBV |
| Maklercourtage inkl. 19% MwSt.: | 4,76 % |

| | |
|-----------------------------|--------------------------------------|
| Grundbuchangaben: | AG Mitte, Blatt 10246, Flur Nr. 1321 |
| Grundstücksfläche: | 6985 qm |
| DEKRA-Qualitätscontrolling: | Ja |

Standort Daten: Quellen: ⁱ⁾ Prognos Institut, ⁱⁱ⁾ Wirtschaftswoche, ⁱⁱⁱ⁾ Tagesspiegel

| | |
|--|------------------|
| Bevölkerungszahl ⁱ⁾ : | 3.690.000 (2017) |
| Bevölkerungsentwicklung (2011–2016) durchschnittlich p.a. ⁱⁱ⁾ : | ca. + 50.000 |
| Arbeitslosenquote ⁱ⁾ : | 7,6 % |
| Zukunftschancen ⁱ⁾ : | hohe Chancen |
| Dynamik Städteranking ⁱⁱⁱ⁾ (bundesweit): | Platz 2 |

Verkehrsanbindung:

| | |
|---------------------|---------------------|
| BAB-Anbindung: | A111, A100 |
| nächster Flughafen: | Tegel (ca. 9 km) |
| ICE-Anbindung: | Spandau, Berlin HBF |

Bauträger:

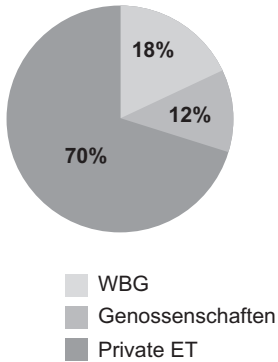
Dein Immobilienkompass Marcus Keller GmbH
Gesellschaftender Geschäftsführer: Marcus Keller

Vertrieb:

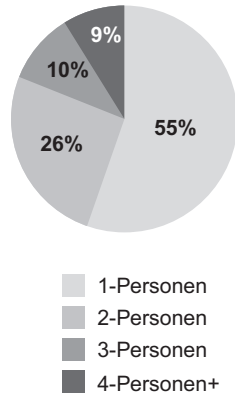
ImmoKEY GmbH
Geschäftsführerin: Stefanie Szisch

Berlin in Zahlen

Eigentümerstruktur



Haushaltsgrößen



Ohne Investoren keine Mietwohnungen.

Berlin ist eine Stadt der Mieter. Von den 1,9 Mio. Wohnungen sind ca. 1,5 Mio. Mietwohnungen. Wohnungsbau-Gesellschaften verwalten 18 %, 12 % befinden sich in genossenschaftlicher Hand. Circa 70 % aller Mietwohnungen sind Eigentum von großen, institutionellen Eigentümern sowie Privatpersonen.

Berlin in Zahlen

Einwohner Reinickendorf: ca. 256.617 1)

Tourismus Berlin:
mehr als 31 Mio Übernachtungen.
Das ist Rekord in Deutschland 2)

Steigerung Immobilienpreise: 20,5 % 3)

Steigerung Mietpreise, Tegel 2016–2017:
+14,08 % 4)

Zuzug nach Berlin, 2011–2016: Im Durchschnitt sind 50.000 Menschen nach Berlin gezogen. 5)

Zuzug Berlin, 2015–2030: ca. 7,5 % erwartet 6)

Zuzug Tegel, 2015–2030: ca. 9,1 % erwartet 7)

Geburten: 19.600 8)

Berlin-Tegel hat viel zu bieten:

Betriebe im Bezirk Reinickendorf:

| | |
|--|-------|
| Betriebe insgesamt | 9.154 |
| Verarbeitendes Gewerbe | 393 |
| Energieversorgung | 13 |
| Wasserversorgung, Entsorgung, | |
| Beseitigung von Umweltverschmutzung | 32 |
| Baugewerbe | 1.114 |
| Handel, Instandhaltung und Reparatur von KFZ | 1.700 |
| Verkehr und Lagerei | 347 |
| Gastgewerbe | 557 |
| Information und Kommunikation | 369 |
| Finanzen, Versicherung und Dienstleistung | 143 |
| Grundstücks- und Wohnungswesen | 686 |
| Freiberufliche, wissenschaftliche und | |
| technische Dienstleistungen | 1.356 |
| Erziehung und Unterricht | 201 |
| Gesundheits- und Sozialwesen | 749 |
| Kunst, Unterhaltung und Erholung | 228 |
| Sonstige Dienstleistungen | 590 |

Traditionell stark vertreten ist in Reinickendorf die Branche des verarbeitenden Gewerbes. Insgesamt lag der Umsatz der 55 Reinickendorfer Betriebe bei ca. 3,24 Milliarden €. In Reinickendorf sind insgesamt 2.426 Handwerksbetriebe registriert.

(Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, D II 1 j /15)

Große Arbeitgeber im Umkreis Tegels:

- Bayer AG ca. 5.300, am Standort Berlin
- BMW Motorrad ca. 2.500, am Standort Berlin
- Gegenbauer ca. 6.000, am Standort Berlin
- Otis ca. 2.800, am Standort Berlin
- Siemens ca. 11.600, am Standort Berlin
- Stadler ca. 1.100, in DT
- Storck ca. 1.100, am Standort Berlin
- Siemens plant für 2019 eine Investition von 600 Mio. € am Standort Berlin-Spandau.

Ein Investment, das sich lohnt!

Denkmalgeschützte Kapitalanlage, nachhaltig und sicherheitsorientiert.

Immobilien gelten als eine optimale Kapitalanlageform, denn sie sind unabhängig von Konjunkturzyklen, inflationsgeschützt und eine wertvolle Altersvorsorge.

Denkmalgeschützte Immobilien eignen sich hervorragend für Anlagestrategen, denn beim Erwerb profitieren Sie als Kapitalanleger von beachtlichen staatlichen Förderungen.

Als Kapitalanleger können Sie den Sanierungsanteil als Sonderabschreibung zu 100% von der Steuer abschreiben.

Standort als Rendite Faktor

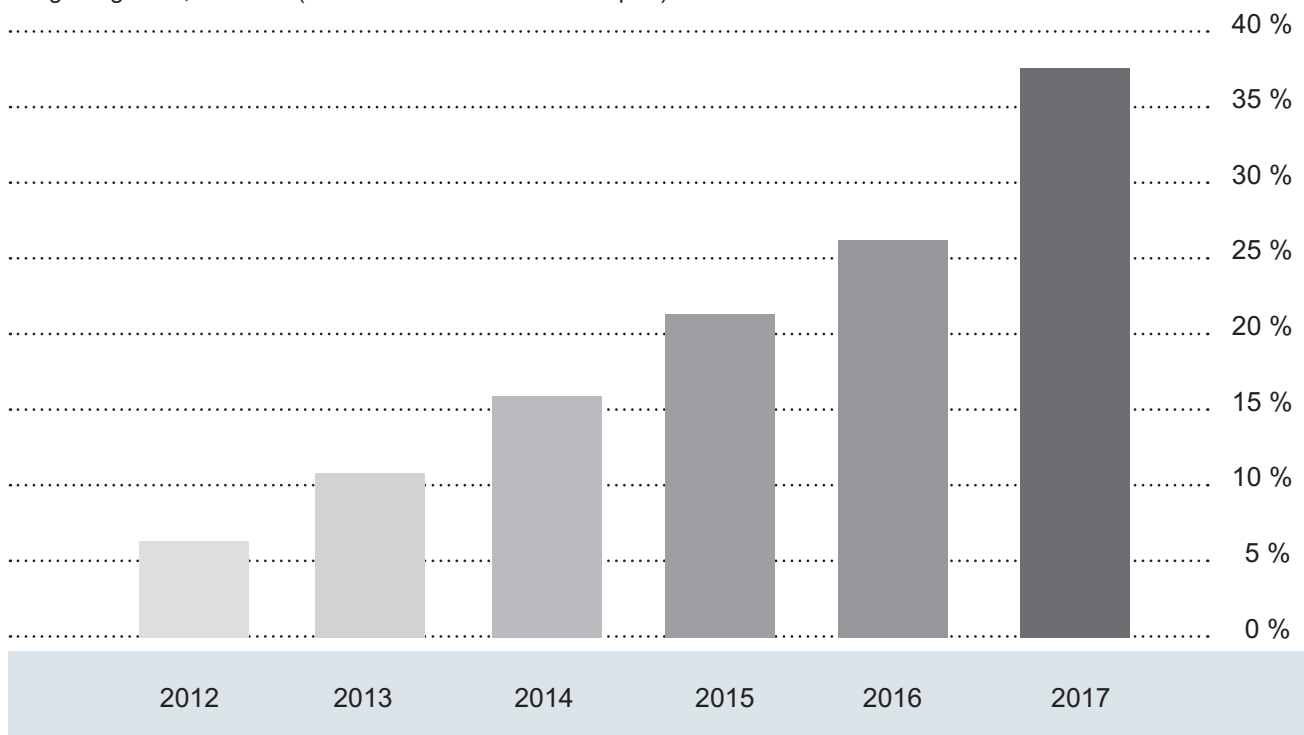
Die Grundvoraussetzung für nachhaltige Renditen sind eine gute Lage und ein bevorzugter Standort der Immobilie.

Eine positive Bevölkerungsentwicklung ist entscheidend für Mietpreiserhöhungen und Wertentwicklungspotenzial.

In den letzten Jahren ist in Berlin die Nachfrage nach Wohnimmobilien, im Vergleich zum Angebot, erheblich gestiegen.

Mietpreiserhöhung Berlin-Tegel

Steigerung in %, ab 2012 (Quelle: Berliner Wohnmarktreport)



Jetzt investieren!

Berechnungsbeispiel:

| | |
|---|------------|
| Kunde ledig, zu versteuerndes Einkommen (+ KiSt./Soli) | 60.000 € |
| Wohnung inkl. großzügigem Garten u. Gartenhaus | 357.446 € |
| Erwerbsnebenkosten (Notar, Grundbuch, Grunderwerbsteuer, Makler) | 47.397 € |
| Eigenkapital | 50.000 € |
| Finanzierungsbedarf | 354.843 € |
| Einnahmen/Ausgaben | |
| Mieteinnahmen p. a. | + 11.304 € |
| Steuerersparnis p. a. | + 9.430 € |
| Kreditaufwand (Zins + Tilgung 3,5 %) inkl. Hausverwaltung / Instandhaltungsrücklagen | - 13.943 € |
| Überschuss p. a. | 6.791 € |
| Überschuss p. m. | 566 € |

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Kapitalanlage mit überdurchschnittlicher Rendite
- steuerliche Abschreibung 7–9 % p. a.
- hohe Mietrendite
- monatlicher Überschuss von bis zu 600 €
- 100 % Kaufpreisfinanzierung möglich
- Fertigstellungsgarantie
- DEKRA-geprüfte Bauqualität
- einzigartige Lage im Grünen mit großem Garten und Gartenhausanteil
- attraktive Grundrisse
- einzigartige Investmentmöglichkeit
- Investition in einer der Top-Metropolen Europas

**Eine Investition,
die sich rechnet!**

Disclaimer / Allgemeine Informationen / Haftungsausschluss

Die Angaben in diesem Prospekt dienen lediglich der Information und stellen kein verbindliches Angebot dar. Alle in diesem Prospekt enthaltenen Werbezwecken dienenden Informationen (einschließlich Plänen, Abbildungen und allen sonstigen Angaben) repräsentieren den aktuellen Entwurfsstand bei Drucklegung und sind nicht verbindlich. Grundrisse, Ansichten und Ausstattungen beruhen auf Daten, die im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können. Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungsumfang und sind lediglich als Gestaltungsvorschlag zu verstehen. Dargestellte Grundrissbeispiele sind nicht maßstabgetreu und alle Maße und Flächen Zirk-Angaben. Eine Gewähr für Vollständigkeit der Informationen kann nicht übernommen werden. Alle Unterlagen wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Dennoch können Irrtümer nicht ausgeschlossen werden. Verbindlich für die Ausführung sind allein Angaben und Unterlagen, die im notariell beurkundeten Kaufvertrag enthalten sind. Änderungen der Bauausführung sowie der Baubeschreibung einschließlich der Baupläne bleiben dem Verkäufer vorbehalten. Bei Änderung wird eine gleichwertige Ausführung bzw. Ersatz in gleichwertiger Qualität angestrebt.

Genderhinweis:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten für alle Geschlechter.



Quellenangaben

Tabelle Seite 26:

1) Quelle:

https://www.ihk-berlin.de/servicemarken/IHK_in_den_Bezirken/fallback1431024437989/2250440

2) Quelle:

<https://www.businesslocationcenter.de/tourismus>

3) Quelle:

<https://www.morgenpost.de/berlin/article/213982443/In-Berlin-steigen-die-Immobilienpreise-weltweit-am-staerksten.html>

4) Quelle:

<https://guthmann-immobilien.de/marktreport-berlin/immobilienpreise/>

5) Quelle:

<https://www.tagesspiegel.de/berlin/amt-fuer-statistik-berlin-waechst-langsam-als-erwartet/23078220.html>

6) Quelle:

https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/bevoelkerungsprognose/download/2015-2030/Bericht_Bevprog2015-2030.pdf

7) Quelle:

https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/bevoelkerungsprognose/download/2015-2030/Bericht_Bevprog2015-2030.pdf

8) Quelle:

<https://www.tagesspiegel.de/berlin/stadt-entwicklung-berlins-bevoelkerung-waechst-weiter/21221954.html>

Kontakt

ImmoKEY GmbH
Stefanie Szisch
Kastanienallee 30
10435 Berlin

hello@immokey.com
+49 30 610 820 200

www.immokey.com

