

58

## **Dachgeschossklassiker in Berlin-Schöneberg**

Stilvolles Residieren in Berlins Top-Lage,  
dem Bayerischen-Viertel, direkt am Viktoria-  
Luise-Platz.

DAS OBJEKT

## Prachtvoller Altbau in West-Berlins Top-Lage

Das herrschaftliche Haus wurde um 1900 erbaut und gehört zu einem der schönsten Bauwerke repräsentativer Altbauten am Viktoria-Luise-Platz.

Durch die liebevoll stuckverzierte Empfangshalle gelangt man zum Treppenhaus, welches erst kürzlich aufwendig und detailgetreu saniert wurde. Der klassische Aufzug aus der Gründerzeit führt bis in das 4. Obergeschoss des Hauses.









## Grundriss & Ausstattung

Die Dachgeschosswohnung verfügt über insgesamt fünf Zimmer, einem Esszimmer mit offener Küche, drei Bäder, zwei Kamine, zwei Sonnenbalkone und einen Wintergarten.

Die exklusive Dachgeschosswohnung mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 215 qm, erstreckt sich über den Seitenflügel des 5. Obergeschosses eines repräsentativen Mehrfamilienhauses aus dem 19. Jahrhundert. Die Wohnung ist bequem mit dem Aufzug erreichbar.

Im Jahr 1985 wurde das Dachgeschoss komplett neu ausgebaut. Der architektonisch außerordentlich interessante Grundriss bietet innovative Raumlösungen und lässt sich sehr individuell möblieren.

Die Hauseigentümergeinschaft hat kürzlich einer sehr umfangreichen Dachsanierung zugestimmt. Die Arbeiten werden in den nächsten Monaten beginnen.

Die Kosten dafür werden vom Verkäufer getragen.

Zu den Ausstattungsmerkmalen gehören neben einer vollfunktionalen Einbauküche, eine moderne Video- und Gegensprechanlage, eine Alarmanlage, vier große und elektrisch zu öffnende Lichtkuppeln, sowie ein eingemauerter Tresor. Ein ehemaliger Dienstboteneingang im hinteren Teil der Wohnung dient heute als zweiter Fluchtweg und Abstellraum zugleich.

Die Wohnung verfügt über einen, ca. 25 qm großen und separat zugänglichen Kellerraum.



#### FAKTEN

Etage	5. OG	Bäder	3
Wohn- und Nutzfläche	215 qm	Esszimmer mit Küche	1
Balkone	2	Schlafzimmer	3
Wintergarten	1	Arbeitszimmer	1







DIE WOHNUNG

## **Stilvolles Dachgeschoss-Refugium im sanierten Jugendstil-Altbau**

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der großzügige Wohnbereich mit einem offenen Kamin. Die aufwendig freigelegte Backsteinwand in Kombination mit der sichtbaren Dachbalkenkonstruktion machen die Wohnung architektonisch einzigartig.

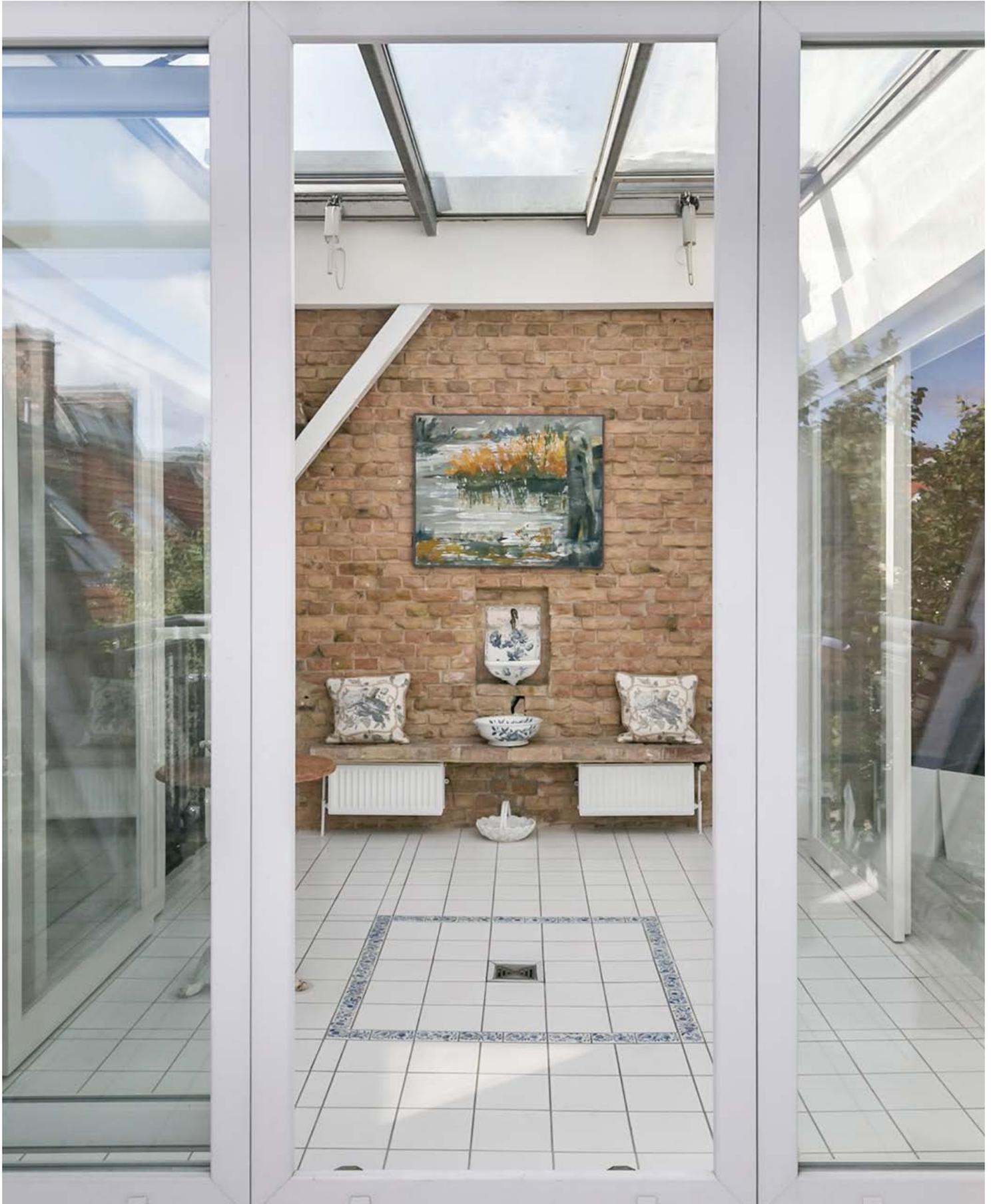
Die großen, in Glas gefassten Dachflächen sorgen für viel Licht und einen atemberaubenden Ausblick. In den Abendstunden sorgt eine gut positionierte Beleuchtung für eine wohnliche Atmosphäre mit einer abwechslungsreichen Illumination aus Lichtinseln und Schatten.

Glasschiebeelemente dienen zur Raumteilung zwischen Wohnzimmer, Wintergarten und dem hinteren Schlafzimmer. Die Wohnung wirkt so insgesamt sehr großzügig, gut einsehbar und bietet dennoch genügend Rückzugsmöglichkeiten.









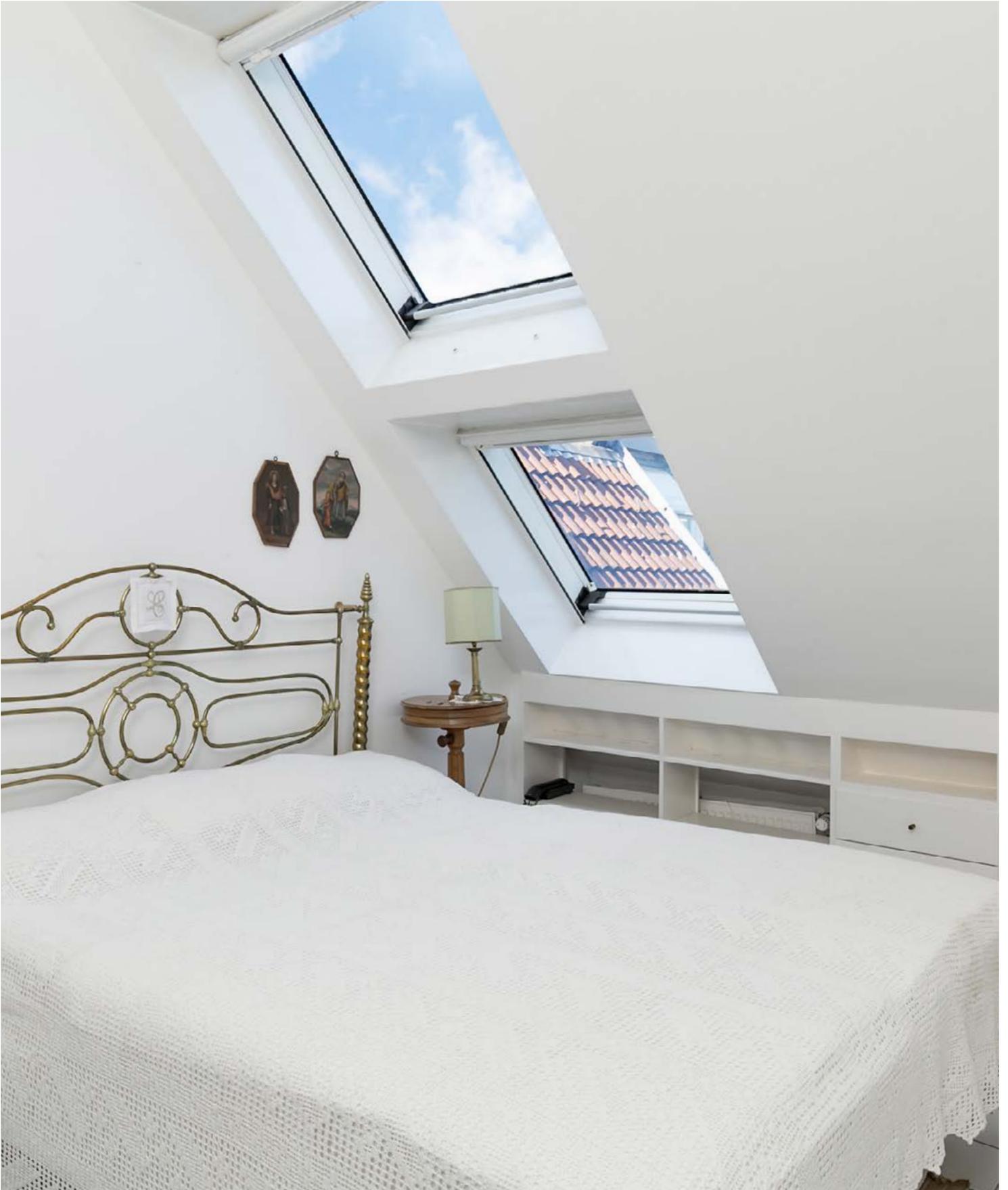












STANDORT DER IMMOBILIE

## Berlin-Schöneberg

### Der Viktoria-Luise-Platz

Der Viktoria-Luise-Platz liegt im Bayerischen Viertel im Ortsteil Schöneberg des Berliner Bezirks Tempelhof-Schöneberg.

Das unter Denkmalschutz stehende Areal ist nach Viktoria Luise von Preußen benannt, der einzigen Tochter Kaiser Wilhelms II. Schon bald nach der Reichsgründung 1871 hatten die Kommunen in der direkten Nachbarschaft Anteil an der dynamischen Entwicklung der Hauptstadt des Deutschen Kaiserreiches.

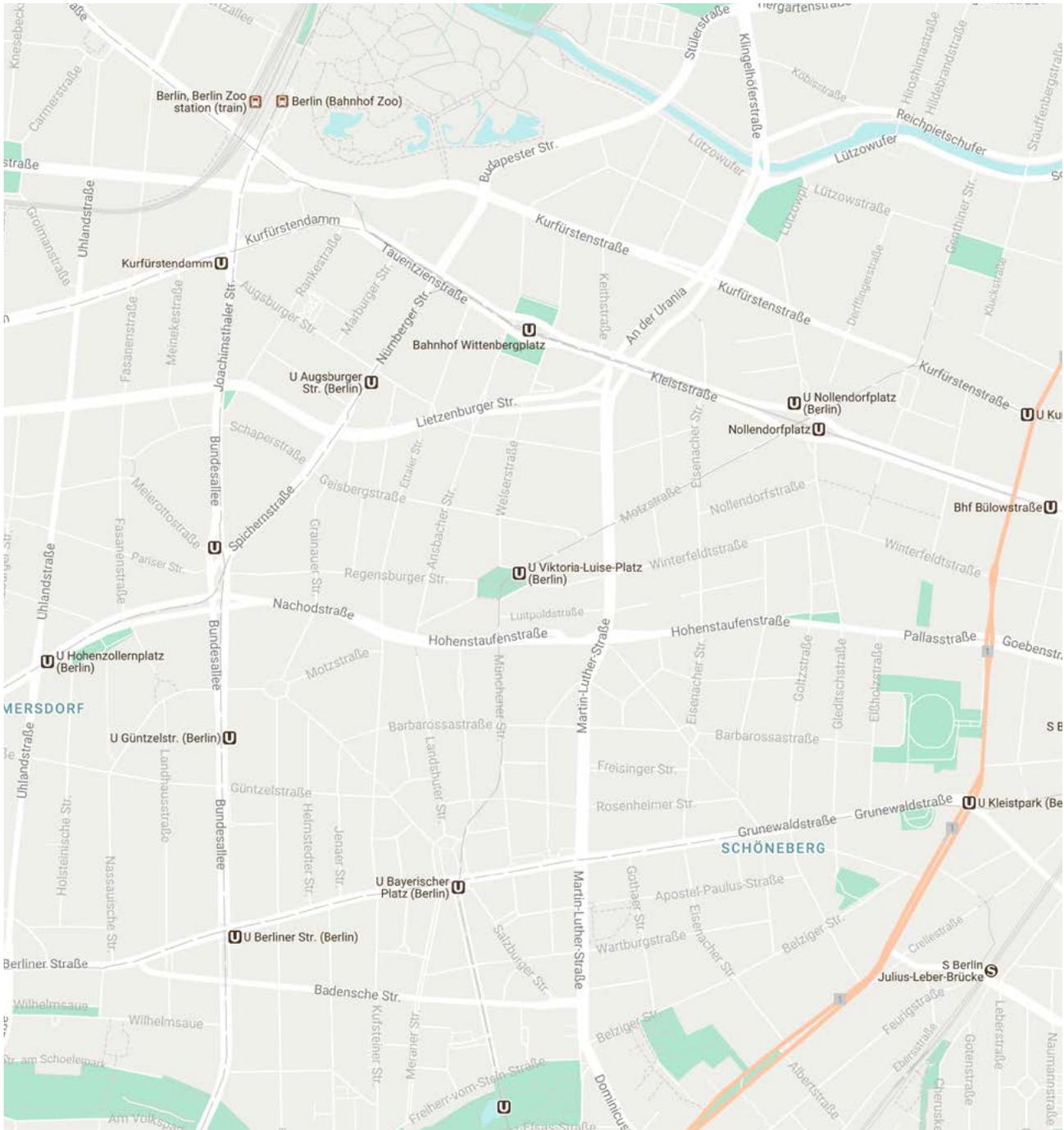
Schönebergs Einwohnerzahl stieg rasant von 4.555 im Jahr 1871 auf 95.998 im Jahr 1900. Im gleichen Jahr hatte die zunehmende Bebauung das feuchte Wiesengebiet in der Gegend des heutigen Viktoria-Luise-Platzes erreicht.

Schöneberg war inzwischen Wohnort von überdurchschnittlich vielen Beamten und Militärs. Zudem lebten zahlreiche Einwohner von eigenem Vermögen und Pensionen. Für diese zahlungskräftige Zielgruppe wurde das neue, attraktive Wohngebiet geschaffen – das „Bayerische Viertel“.

### Die Motzstraße

Die Motzstraße verläuft über rund 1,5 Kilometer vom Berliner Ortsteil Wilmersdorf am Prager Platz über den Viktoria-Luise-Platz bis hin zum Nollendorfplatz im Ortsteil Schöneberg.

Namenspatron der Straße war der preußische Finanzminister Friedrich Christian Adolf Motz. Motz wurde am 18. November 1775 in Kassel geboren. Er war preußischer Staatsmann, preußischer Finanzminister, Oberpräsident der Provinz Sachsen und Regierungspräsident von Erfurt und Magdeburg.



- U-Bahnhof Viktoria-Luise-Platz - 3 min
- Kurfürstendamm - 5 min
- KADEWE (Kaufhaus des Westens) - 6 min
- Flughafen Tegel - 20 min
- Flughafen Schönefeld - 28 min
- Berliner Hauptbahnhof - 16 min









#### KAUFPREIS

**1.580.000 €**

für die exklusive 5-Zimmer Dachgeschosswohnung mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 215 qm in Berlins Top-Lage - dem Bayerischen-Viertel.

#### FAKTEN

Baujahr	1901
Dachgeschossausbau	1985
Etage	5. OG
Aufzug	ja
Wohn- und Nutzfläche	215 qm
Balkone	2
Wintergarten	1
Kamin	2
Heizungsart	Autonome Gasheizung, Erdgas
PKW-Stellplätze	grundsätzlich verfügbar, zur Miete
Keller	ja
Wohngeld	459 €
Kaufpreis	1.580.000 €
Maklerprovision	7,14 % inkl. MwSt.

\*Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Es gilt ein vom Käufer an uns zu entrichtendes Vermittlungs- bzw. Nachweishonorar bei Abschluss des Kaufvertrages in Höhe von 7,14 % bezogen auf den notariell beurkundeten Kaufpreis inkl. MwSt. als vereinbart.





# Widerrufsbelehrung für Verbraucher

## WIDERRUFSRECHT

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z.B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsabschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gem. Art. 246 § 2 i.V.m. §1 Abs. 1 und 2 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.

Der Widerruf ist zu richten an:  
ROBERT GUSS Immobilien & Investments  
Kurfürstendamm 194 - 10707 Berlin

## WIDERRUFSFOLGEN

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurück zu gewähren und ggf. bezogenen Nutzung (z.B Zinsen)herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung sowie Nutzungen (z. B. Gebrauchsvorteile) nicht oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren bzw. herausgeben, müssen Sie uns insoweit Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

## BESONDERE HINWEISE

Das Widerrufsrecht erlischt vorzeitig , wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

## WIDERRUFSFORMULAR

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es an uns zurück:

ROBERT GUSS Immobilien & Investments  
Kurfürstendamm 194, 10707 Berlin  
E-Mail: info@robertguss.de

Hiermit widerrufe(n) ich/wir \* den von mir/uns \* abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren \* / die Erbringung der folgenden Dienstleistungen \*

---

Bestellt am \* / erhalten am \*

---

Name des / der Verbraucher(s)

---

Anschrift des / der Verbraucher(s)

---

Datum

---

Unterschrift des / der Verbraucher(s)

(nur bei Mitteilung auf Papier)

\* Unzutreffendes bitte streichen

## Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Mit der Annahme des Objekt Exposés kommt ein Maklervertrag zustande. Der Empfänger erkennt damit die nachstehenden Geschäftsbedingungen an. Als Annahme gilt insbesondere die Kontaktaufnahme wegen des angebotenen Objektes mit uns oder dem Verkäufer/Vermieter oder dessen Beauftragten.
2. Das Exposé wurde nach den vom Verkäufer/Vermieter zur Verfügung gestellten Informationen mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir nicht. Die Angaben sind freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf/-Vermietung sind vorbehalten.
3. Die Informationen über die Vertragsgelegenheit sind nur für den Empfänger bestimmt. Eine Weitergabe der Informationen ist nicht gestattet. Für den Fall der Weitergabe und des Vertragsschlusses durch den Dritten ist der Empfänger ebenfalls provisionspflichtig. Besteht ein Näheverhältnis zwischen Empfänger und Dritten, und kommt es mit dem Dritten zum Vertragsschluss, wird die Weitergabe der Informationen durch den Empfänger vermutet. Der Empfänger hat dann die unterbliebene Weitergabe der Informationen zu beweisen.
4. Ist dem Empfänger das angebotene Objekt bereits bekannt, hat er uns dies unverzüglich, spätestens innerhalb von 7 Tagen mitzuteilen. Unterlässt er dies, erkennt er unsere weitere Tätigkeit in dieser Angelegenheit als eine für den Abschluss ursächliche Tätigkeit an. Auf Verlangen ist die Vorkenntnis nachzuweisen. Falls dem Empfänger ein von uns angebotenes Objekt nochmals angeboten wird, hat er auf die Vorkenntnis durch uns hinzuweisen. Maklerdienste in Bezug auf das von uns bereits angebotene Objekt von dritter Seite sind vom Empfänger abzulehnen.
5. Sofern der Empfänger dieses Angebotes mit dem Verkäufer/Vermieter oder dessen Beauftragten direkt in Verbindung tritt, ist unsere Firma zu benennen. Spätestens bei Vertragsabschluss ist unsere Firma hinzuzuziehen.
6. Kommt zwischen dem Empfänger und dem Eigentümer des angebotenen Objektes oder dessen Rechtsnachfolger ein anderes als das ursprünglich vorgesehene oder ein weiteres Geschäft zustande oder erwirbt der Empfänger ein angebotenes Objekt zu einem späteren Zeitpunkt im Wege der Versteigerung oder Zwangsversteigerung, wird die Maklerprovision in voller Höhe fällig. Der Empfänger ist auch provisionspflichtig, wenn infolge unserer Vermittlung oder aufgrund unseres Nachweises zunächst eine Anmietung oder Pacht des Objektes erfolgt und erst zu einem späteren Zeitpunkt der Kauf des Objektes vollzogen wird. Die für die Anmietung/Pacht gezahlte Provision wird angerechnet.
7. Der Eigentümer der Immobilie hat uns mit dem Vertrieb beauftragt. Es ist uns daher erlaubt, sowohl für den Empfänger, als auch für den Eigentümer vermittelnd tätig zu werden.
8. Die Maklerprovision ist verdient und zahlbar bei notariellem Vertragsabschluss bzw. bei Miet- /Pachtvertragsunterzeichnung. Die Provisionsberechnung erfolgt nach der im Exposé genannten Höhe.
9. Der Provisionsanspruch bleibt dem Grunde und der Höhe nach bestehen, auch wenn ein Vertragsteil von dem vermittelten Vertrag aufgrund eines gesetzlichen Rechts zurücktritt, kündigt oder das vereinbarte Entgelt nach Vertragsabschluss mindert.
10. Abweichende Vereinbarungen gelten nur bei schriftlicher Bestätigung. Dies gilt auch für die Änderung der Schriftformklausel.
11. Sollten einzelne der vorstehenden Bedingungen unwirksam sein oder werden, so wird hierdurch die Wirksamkeit der anderen Bedingungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bedingung tritt eine im Bereich der Maklertätigkeit gebräuchliche und der unzulässigen im wirtschaftlichen Ergebnis gleichkommende Bedingung bzw. nachrangig die gesetzlichen Vorschriften.
12. Wenn der Empfänger Kaufmann ist oder keinen Wohnsitz in Deutschland hat, gilt als Gerichtsstand und Erfüllungsort der Geschäftssitz von ROBERT GUSS Immobilien & Investments.

**ROBERT GUSS**

Immobilien & Investments

Kurfürstendamm 194  
10707 Berlin

Telefon +49 30 700 159 530  
Mobil +49 171 930 21 55  
E-Mail [info@robertguss.de](mailto:info@robertguss.de)

[www.robertguss.de](http://www.robertguss.de)

