



LAUBENGANG & OLDTIMER



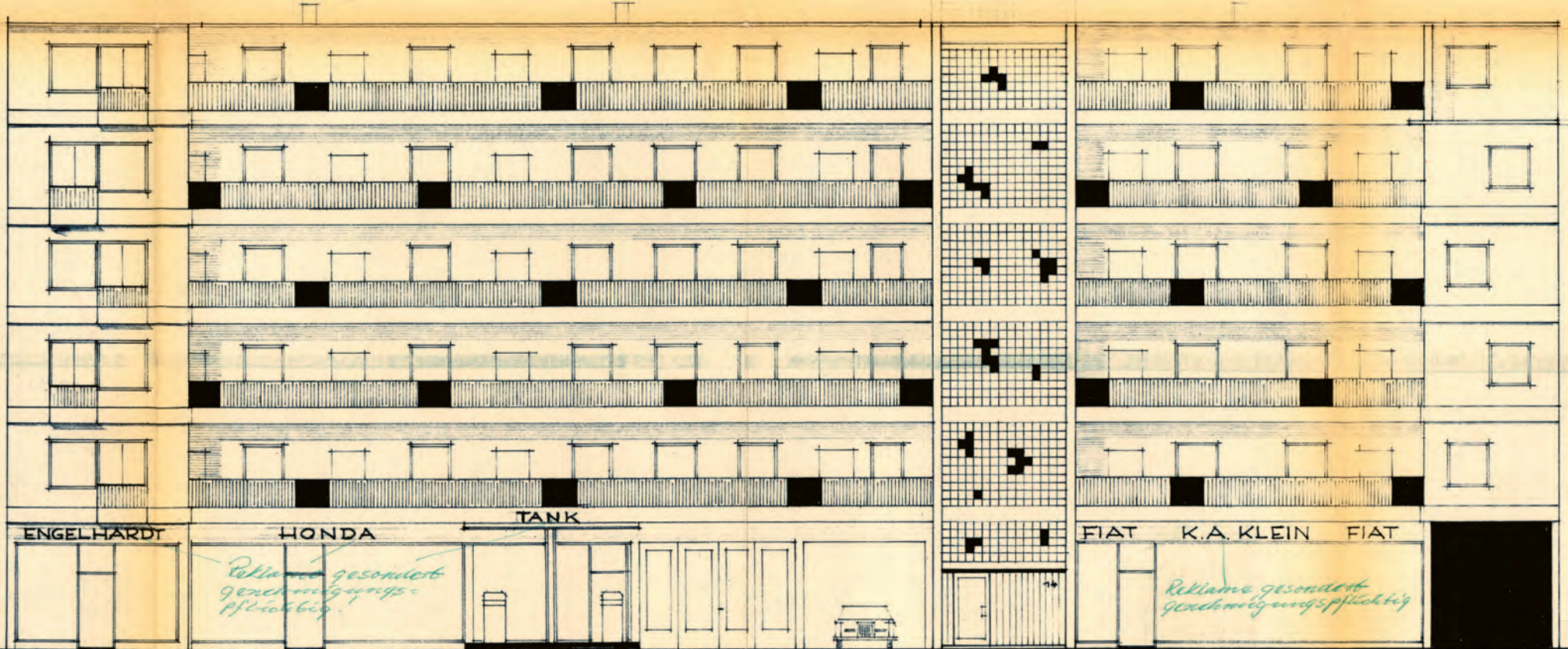
Immobiliensalon

BERLIN

BAUHERR :

Gesellschaft für Garagenbetriebe
Wohnhausbau Dahlmannstraße mbH & Co.
Kommanditgesellschaft
1 Berlin 10, Thrauststraße 3
Tel. 34 65 22 u. 24 40 91

Handwritten signature



ARCHITEKT KLAS BLIEMEISTER
BERLIN-CHARLOTTENBURG 1, OTTO-SUHR-ALLEE 139 34 98 28

BAUVORHABEN:	DA-TUM	NAME
ROSCHERSTR. 9, 10 u 11 DAHLMANNSTR. 74 14 BERLIN 12	Jan 64	
GEGENSTAND:	MASSSTAB	BLATT NR.
ANRICHT DAHLMANNSTR	1:6100	19 40/90

ARCHITEKT:

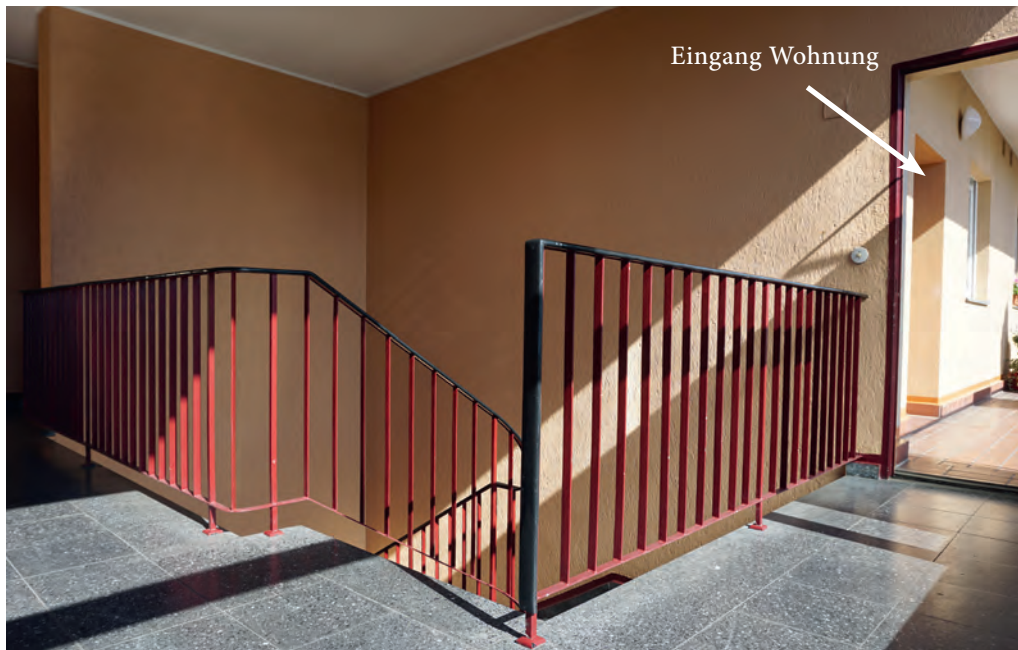
ING. KLAS BLIEMEISTER ARCHITEKT
BERLIN-CHARLOTTENBURG 1, OTTO-SUHR-ALLEE 139

Als Nachtrag Nr. 4 zum Bescheid Nr. 1862
vom 25.6.64 genehmigt
Berlin-Charlottenburg, den 12.11.1966
Bezirksamt Charlottenburg
von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
Baurechtsamt

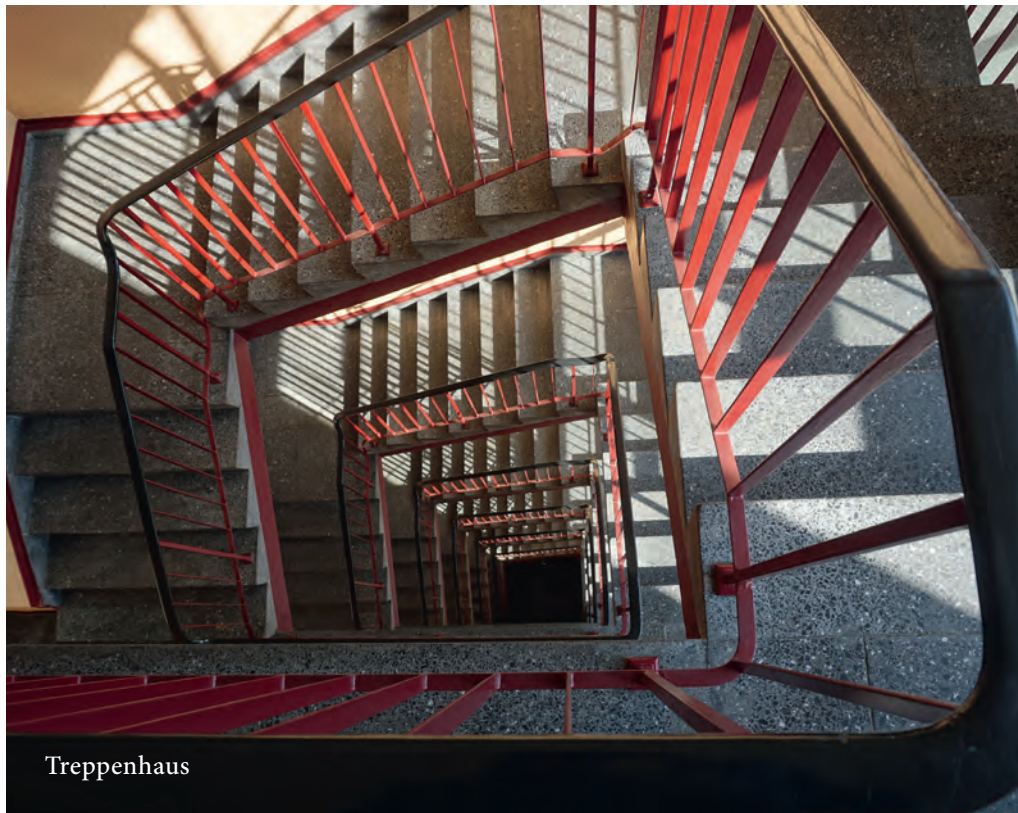


Dahlmannstraße 14, 10629 Berlin-Charlottenburg

Wohnfläche	47,84 m ²
Anzahl Zimmer	1
Etage	5. OG (mit Lift)
Balkon	1
Keller	1
Baujahr	1965
Heizung	Fernwärme
Endenergiebedarf	119,6 kWh/(m ² a)
Wohngeld	147 €
Kaufpreis	249.000 €
Provision	6% zzgl. MwSt.
Bezugsfrei.....	sofort



Eingang Wohnung

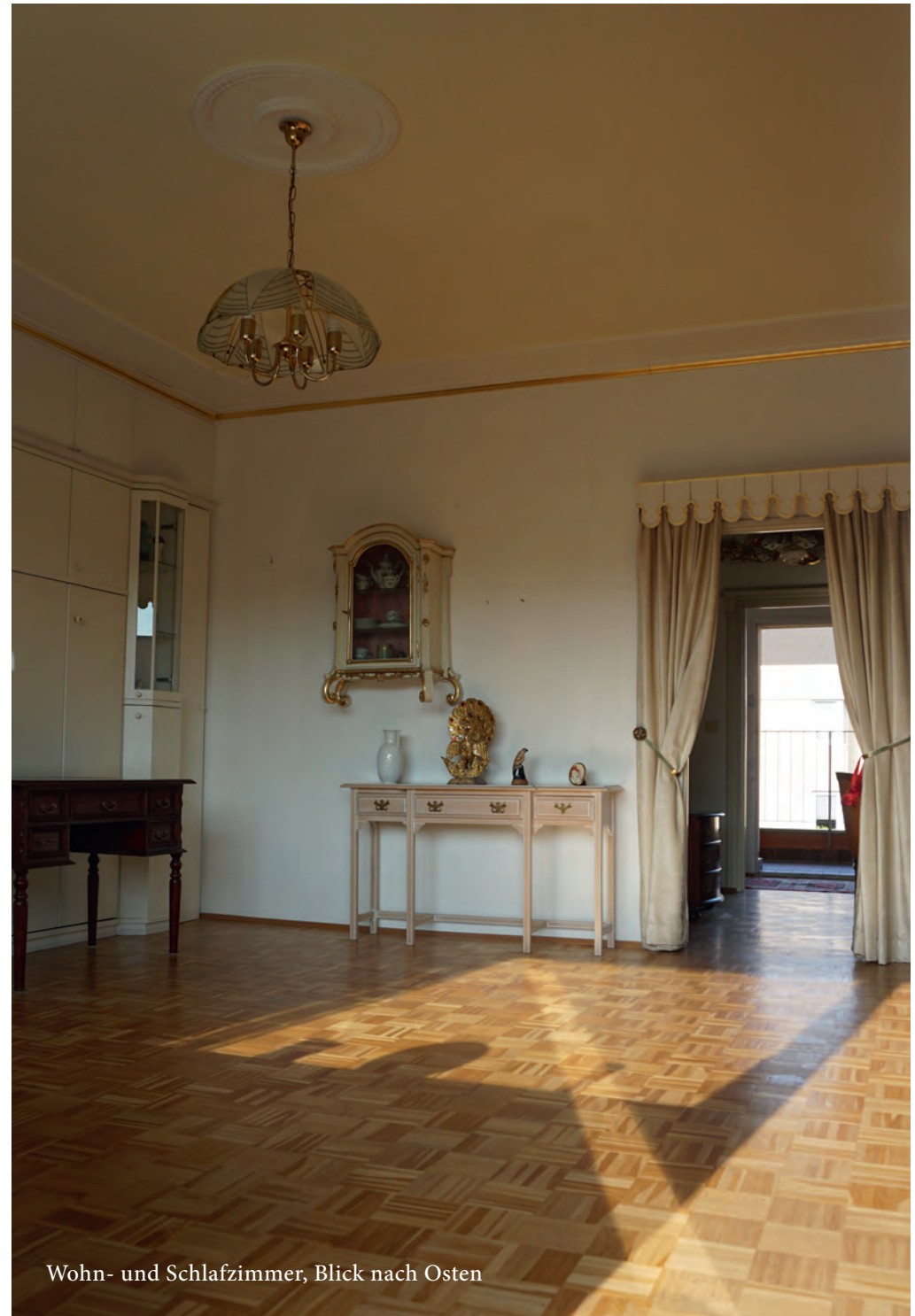


Treppenhaus



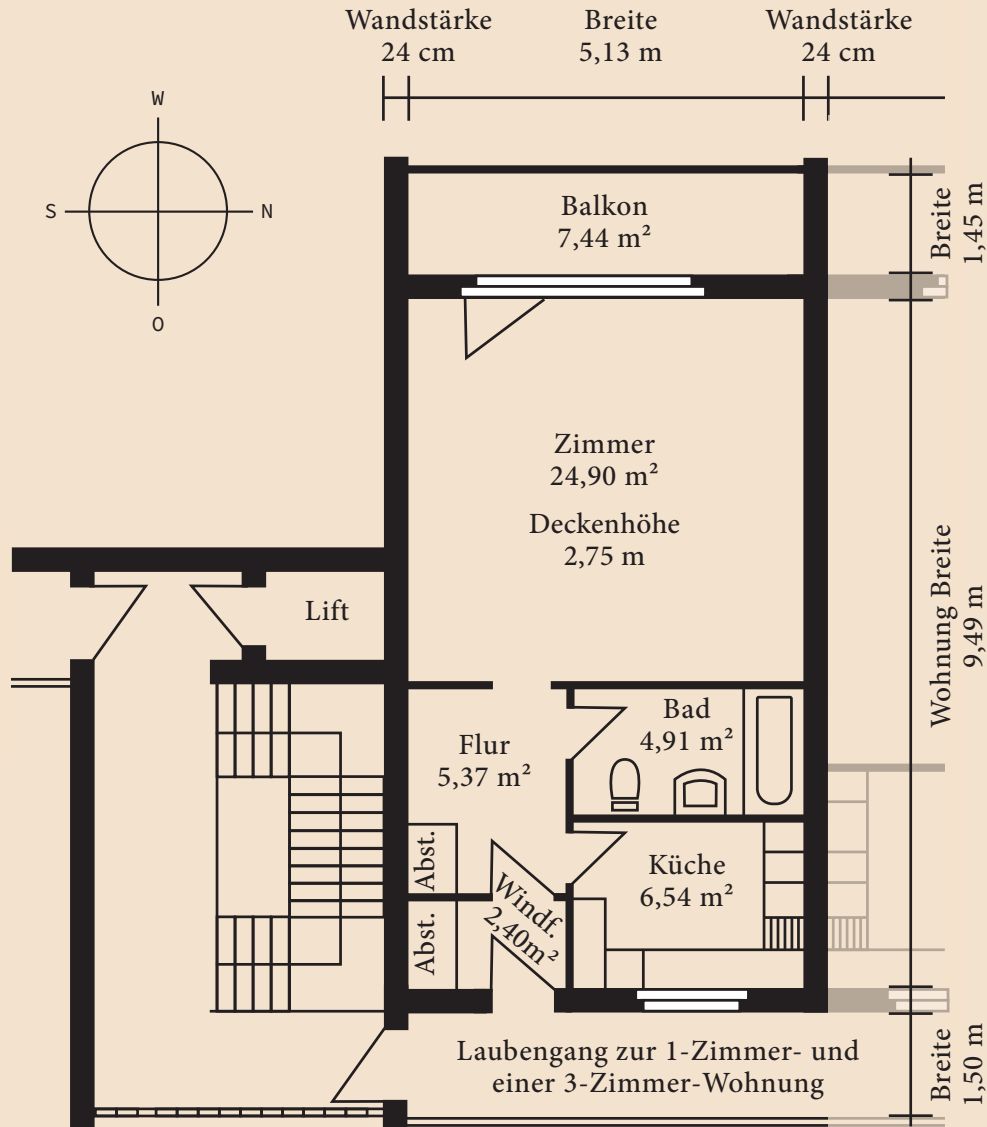
Kurzer Laubengang 5. OG.

Windfang und Flur, Blick nach Westen



Wohn- und Schlafzimmer, Blick nach Osten

Dahlmannstraße 14, 5.OG
 Grundriss nach Originalplänen des Architekten
 Klaus Bliemeister



ETW Nr. 76 mit 4.241 / 1.000.000 Miteigentumsanteil am 5.979 m² großen Grundstück Roscherstr. 9-11 & Dahlmannstr. 14.

Laut Teilungserklärung beträgt die Wohnfläche der Wohnung 47,84 m². Dabei wurde die Fläche des Balkons zum Hof zur Hälfte miteinbezogen ($5,13 \times 1,45 = 7,44 / 2 = 3,72$). Die aktuelle Wohnflächenverordnung, die zum 1. Januar 2004 in Kraft trat, sieht vor, dass die Grundfläche von Balkonen, Loggien und Terrassen zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte als Wohnfläche angerechnet wird. Die Qualität des Balkons (Ausrichtung nach Westen, Sonneneinstrahlung den ganzen Nachmittag bis zum Abend, Ruhe, weiter Blick) und seine in Relation zu der Wohnung angemessene Größe rechtfertigt in diesem Fall die 50%-Regelung.

Im monatlichen Wohngeld, 147 € im Jahr 2020, sind die Heizkosten (50% Grund-/50 % Verbrauchskosten) und eine Instandhaltungsrücklage in Höhe von 21,33 € enthalten.

Der Boiler im Bad scheint nicht zu funktionieren. Eine Überprüfung und ggf. Erneuerung der gesamten Elektrik der Wohnung sind nötig.

Die Möblierung und Ausstattung können übernommen werden, die Wohnung kann aber auch leer übergeben werden.



Einbauschränk im Windfang



Türen im Flur



Nische im Flur



Durchgehendes Massivparkett in sehr gutem Zustand



Maßgefertigtes Schrank- und Bettsystem



Heizungsverkleidung

Wannenbad mit Marmorfliesen

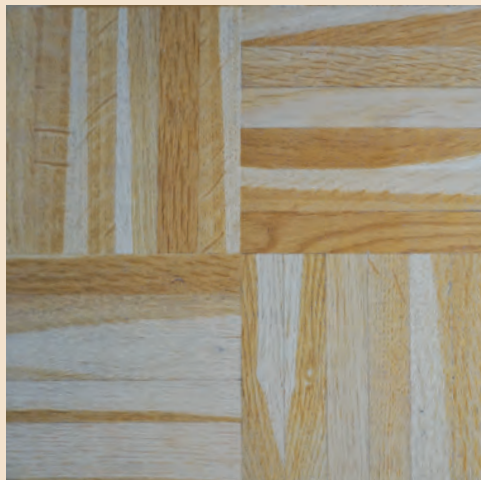


Komplett eingerichtete Küche





Beliebte Materialien
und Gestaltungselemente
aus den 60er Jahren:
runde Lichtschalter, eingehängte Freitreppe, Glastür,
Stäbchenparkett...



Als Kontrast zur
sachlichen Architektur
haben die letzten
Besitzer die Wohnung
mit mancherlei
Dekorelementen
ausgestattet.





Architekturfakultät der TU Berlin
am Ernst-Reuter-Platz



Die Bauten der 60er Jahre knüpfen an die Sprache der Moderne an, setzen aber neue Maßstäbe in Bezug auf Größe, Dichte und Produktion. Seit einigen Jahren wächst stetig die gesellschaftliche Wahrnehmung und Akzeptanz für die Nachkriegsarchitektur.

Die Denkmalpflege hat auch längst die Bauwerke dieser „abgeschlossenen Epoche“ in den Blick genommen.



Deutsche Oper Berlin

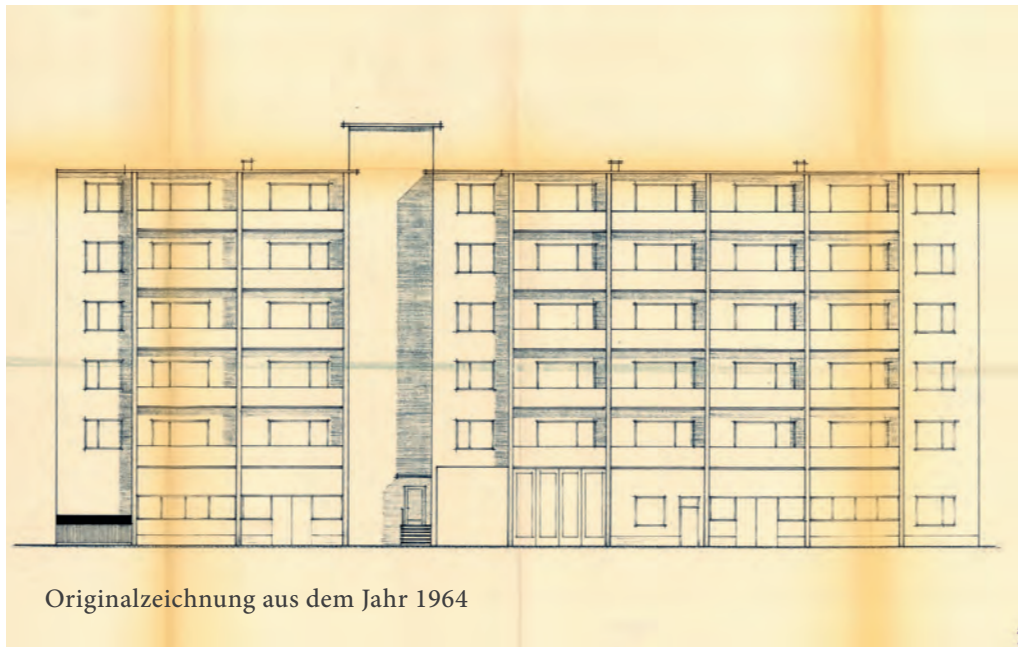


Unweit der Dahmannstraße 14, auf der anderen Seite des Kurfürstendamm, befindet sich ein anderer 1965er-Bau, der vom Mendelsohn-Schüler Franz-Heinrich Sobotka (Architekt des Henry-Ford-Baus der FU Berlin und des Axel-Springer-Hauses) als Ergänzung des „Woga“-Komplexes (mit dem Ufa-Kino als Herzstück, später „Schaubühne“) entworfen wurde. Das Apartmenthaus mit 57 kompakten Wohneinheiten wurde gerade denkmalgerecht saniert.





Gartenfassade Dahlmannstraße 14 mit verlinkerten Balkonbrüstungen im Stil des „Neuen Bauens“



Originalzeichnung aus dem Jahr 1964





Straßenfassade Häuser Roscherstraße 9, 10 & 11

Das Grundstück wurde 1965 im sozialen Wohnungsbau wie folgt bebaut:

- mit drei Gebäuden in der Roscherstraße 9-11 mit insgesamt 70 Wohnungen,
- mit einem Gebäude in der Dahlmannstraße 14 mit insgesamt 35 Wohnungen, vier gewerblich genutzten Räumen sowie Lagerräumen und Tiefgaragen,
- mit einem Waschhaus im Garten zwischen den zwei Häuserblocks.

Die Aufteilung in Wohnungseigentum erfolgte 1981. 113 gebildete Einheiten wurden an 76 Eigentümer verkauft.

Die Anlage wird kontinuierlich gepflegt und instandgesetzt. Die ursprüngliche Ölheizung wurde 2000 durch Fernwärmetechnologie abgelöst. Eine nachträgliche Dämmung der Dachdecke ist erfolgt. Zuletzt wurde in der Dahlmannstraße 14 die Haustüranlage ausgetauscht. Der Hauswart bestätigte in einem Gespräch am 25.09.2020, dass die Wohnanlage in einem guten baulichen Zustand sei und dass die Verwaltung der Anton Schmittlein Construction GmbH sofort handelt, wenn etwas anfällt.

2019 betragen die Gesamtkosten der Wohnungseigentümergeinschaft 281.215,28 €.

Zum 31.12.2019 weist die Instandhaltungsrücklage eine Summe von 382.473,21 € aus.



Blick nach Süden: Dahmannstraße,
Kurfürstendamm, Albrecht-Achilles-Straße



Blick nach Norden: Dahmannstraße und
die kurzen Langengänge der Hausnummer 14



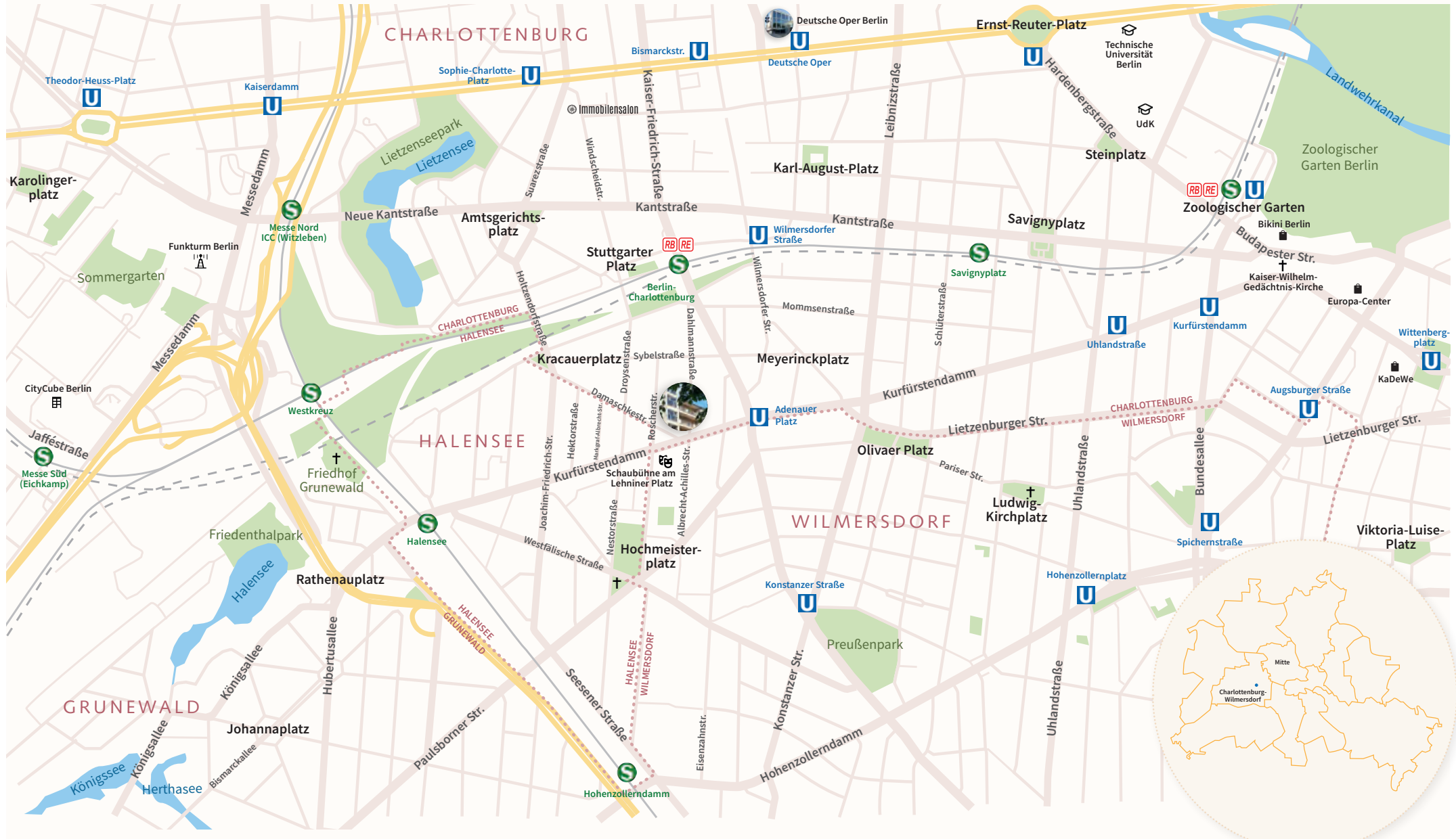
Straßenfassade Haus Dahlmannstraße 14

Der Treppenhausturm und die Laubengänge spiegeln sich
im Lack eines MGB GT



CHARLOTTENBURG, an der Grenze zu Wilmersdorf und Halensee

Dahlmannstraße: Name ab dem 8. Dezember 1906 (vorher Straße Nr. 8)
Friedrich Christoph Dahlmann (1785 Wismar - 1860 Bonn)
war ein deutscher Historiker und Staatsmann.





Dahlmannstraße



Café Dahlmann



Café und Eisdiele Roberta

Der Kiez, seine Plätze, Cafés, Kultur...

Diese typische Lage in der westlichen City bietet durch ihre Mischung aus quirliger Urbanität, alten Straßenbäumen, geschmackvollen Läden und beschaulichen Ecken eine hohe Lebensqualität.

Durch Zuzug aus den östlichen Bezirken Berlins sowie aus dem In- und Ausland hat sich der Altersdurchschnitt der Einwohner gesenkt.



Einsteincafé Ku'damm Ecke Waitzstraße



Schaubühne am Lehniner Platz



Sybelstraße



Brunnen am Lehniner Platz



Kurfürstendamm Ecke Eisenbahnstraße. Blick nach Südwesten.
Zusammen mit seinen Nebenstraßen bildet der legendäre Boulevard das Herzstück der City West und das Rückgrat des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf.



Ku'damm in Halensee



Kurfürstendamm Ecke Nestor- bzw.
Droysenstraße. Blick nach Osten.

Der Kurfürstendamm...

Der weltbekannte Ku'damm, 53 Meter breit und dreieinhalb Kilometer lang mit großzügigen Trottoirs und Mittelstreifen, erhielt in den 80er Jahren schmuckvolle Kandelaber in Retro-Gestaltung. Zum 125-jährigen Jubiläum der Flaniermeile im Jahr 2011 war die Renaissance der City West in aller Munde. Ein auffällig großer Rahmen samt Buddy-Bear wurde auf Höhe der Schlüterstraße aufgestellt und ist bis heute ein sehr beliebtes Fotomotiv.



... und seine Seitenstraßen

Erhaltene Gründerzeitarchitektur, viel Grün und eingeschränkter Verkehr, ein authentisches und lebendiges Umfeld durch die vielen Menschen, die hier wohnen: In mancher Hinsicht übertreffen die Nebenstraßen, die hier nach brandenburgischen Kurfürsten benannt sind, sogar den berühmten Boulevard.

Unser FAZIT

100 Meter vom Kurfürstendamm und 300 Meter vom Adenauerplatz entfernt, genießt man an dieser Adresse einen vorzüglichen Berliner Mix aus Einkaufs- bzw. Ausgehmöglichkeiten und ruhiger Wohnlage in Reichweite von Seen, Parks und des Grunewalds.

„Licht, Luft und Luxus“ - das Motto der West-Berliner Wohnräume der 60er Jahre – sind in der obersten Etage der Dahlmannstraße 14 nach wie vor erlebbar: Die Ost-West-Ausrichtung, der breite Balkon, die gediegene Innenausstattung verleihen der 1-Zimmer-Wohnung einen Hauch des Exklusiven.

Zuletzt wohnte ein älteres Ehepaar hier. Alles ist sehr gepflegt und praktisch angeordnet. In den vielen Einbauschränken steht genug Stauraum zur Verfügung. Eine Verlegung der Küche in den Wohnraum, um ein zusätzliches halbes Zimmer zu gewinnen, wäre machbar.

Vielerlei Nutzungen sind vorstellbar: Studentenapartment, Pied-à-terre, Singlewohnung, Büro (stilles Gewerbe), Anlageobjekt...



Der U-Bahnhof Adenauerplatz und das schmalste Bürogebäude der Hauptstadt, das der Architekt Helmut Jahn Ende der 80er Jahre entwarf. Wie ein Fahnenmast ragt ein rundes Element mit der Beschriftung KU-70 als Erkennungszeichen in die Höhe.

IMMOBILIENVERMITTLUNG anders

Keine „Toplage“, keine „sensationelle Doppelhaushälfte“ mit „exquisitem Ambiente“ und auch kein „Residieren für höchste Ansprüche“. Stattdessen pointierte Beschreibungen, viele Fakten zur historischen, städtebaulichen Einordnung und ein Blick für Ästhetik.

Letztendlich geht es bei Immobilientransaktionen um wichtige und komplexe Entscheidungen, die erst nach sorgsamer Analyse getroffen werden sollten.

Hoffentlich leistet unsere intensive Beschäftigung mit Wohnungen und Häusern auch einen kleinen Beitrag dazu, die Qualitäten des baulichen Bestands besser wahrzunehmen.

„Ich habe noch nie so einen kompetenten und leidenschaftlichen Makler erlebt.“

Nathalie Boensch-Mischorr, Leiterin Online-Kommunikation beim IVD,
Immobilienverband Deutschland



ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

1. Zustandekommen des Maklervertrages

Mit der Annahme des Exposé kommt der Maklervertrag zustande.

2. Maklerprovision

Mit notariellem Kaufvertragsabschluss schuldet der Kaufkunde dem Makler für die Vermittlung eine Provision in Höhe von sechs Prozent zuzüglich Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis.

3. Doppeltätigkeit

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden, soweit kein Interessenkonflikt vorliegt.

4. Weitergabeverbot und Vorkenntnis

Das vorliegende Exposé beinhaltet vertrauliche Informationen, die nur für den Empfänger bestimmt sind. Eine Weitergabe an Dritte ist ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers nicht gestattet. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte einen Kaufvertrag ab, so ist der Kunde zur Zahlung der Maklerprovision verpflichtet. Weitere Schadenersatzansprüche bleiben vorbehalten. Ist dem Empfänger das vorliegende Exposé bereits bekannt, hat er uns dies unverzüglich mitzuteilen. Unterlässt er dies, erkennt er unsere weitere Vermittlungstätigkeit in dieser Angelegenheit als eine für den Abschluss ursächliche Tätigkeit an.

5. Exposé-Inhalt

Wir recherchieren gründlich über die uns anvertrauten Objekte und prüfen sorgfältig die vom Eigentümer und der Verwaltung zur Verfügung gestellten Informationen. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Exposé erteilten Auskünfte können wir nicht übernehmen. Änderungen bleiben vorbehalten.

6. Haftungsbegrenzung

Die Haftung des Maklers und seiner Mitarbeiter wird, soweit gesetzlich zulässig, auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten sowie auf die Verletzung von Leben, Leib oder Gesundheit beschränkt.

7. Schlussbestimmungen

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen ungültig sein, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Berlin.

8. Widerrufsbelehrung, Widerrufsrecht für Verbraucher

Der Kaufinteressent hat das Recht, innerhalb von vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Maklervertrag zu widerrufen. Um sein Widerrufsrecht auszuüben, muss er uns mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. per Brief oder E-Mail) über seinen Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

IMPRESSUM

Immobiliensalon Berlin e.K.

Inhaber

Emmanuel Bourdin

Geschäftsanschrift

Windscheidstraße 1
10627 Berlin

Registergericht

Amtsgericht Charlottenburg,
Registernummer HRA 54477 B

Steuernummer

13/237/64477

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer

DE273836222

Behördliche Zulassung

Gewerbeurlaubnis nach Paragraph 34 c GewO durch das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin erteilt am 16.09.2013

Kammer

Industrie- und Handelskammer zu Berlin, Mitgliedsnummer 10701469317

Partner der Dokumentation

Reprographie: Kleinke Kopiertechnik
Mitarbeit Konzeption: Vera Ziebarth
Satz und Layout: Grafikkabinett,
Wassiliki Giousmis
Druck: Buch- und Offsetdruckerei
H. Heenemann, HP Indigo
Papier: Metapaper Extrasmooth White
270-150 g/m²

Literaturverzeichnis

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin: *Bezirksportrait „Creative World“*, Berlin 2018

Braun, Markus Sebastian (Hrsg.): *Berlin. Der Architekturführer*, Salenstein (CH) 2015

Eichhorn, Peter: *Der Kurfürstendamm. Ein Bummel über Berlins legendären Boulevard*, Berlin 2011

Frisch, Helga (Hrsg. Arbeitsgemeinschaft City e.V.): *Abenteuer Kurfürstendamm damals und heute*, Berlin 2007

Fröbe, Turit: *Alles nur Fassade. Das Bestimmungsbuch für moderne Architektur*, Köln 2018

Jochens, Birgit / Miltenberger, Sonja (Hrsg. vom Museum Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin): *Von Haus zu Haus am Kurfürstendamm. Geschichte und Geschichten über Berlins ersten Boulevard*, Berlin 2011

Abbildungsverzeichnis

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, Stadtentwicklungsamt, Bauaktenarchiv Bourdin, Emmanuel: *Fotodokumentation Objekt und Umgebung mit Kamera Sony Alpha 6000*, 2020

Buttler, Adrian von / Heuter, Christoph (Hrsg.): *Architektur der 60er Jahre. Wiederentdeckung einer Epoche*, Berlin 2007

Gisbertz, Olaf (Hrsg.) für das Netzwerk Braunschweiger Schule: *Nachkriegsmoderne kontrovers. Positionen der Gegenwart*, Berlin 2012

Kuhrau, Sven / Zajonz, Michael (Hrsg.) im Auftrag der UdK Berlin: *Heimweh nach dem Kurfürstendamm. Geschichte, Gegenwart und Perspektiven des Berliner Boulevards*, Petersberg 2009
Reicher, Christa / Tietz, Jürgen / Utku, Yasemin (Hrsg. StadtBauKultur NRW): *Big Beautiful Buildings. Die Nachkriegsmoderne im europäischen Diskurs*, Dortmund 2019



Immobiliensalon

BERLIN

Emmanuel Bourdin
0176 – 70 81 61 00

Charlottenburger Salon
Windscheidstraße 1
10627 Berlin
030 – 98 40 45 65

www.immobiliensalon-berlin.de