

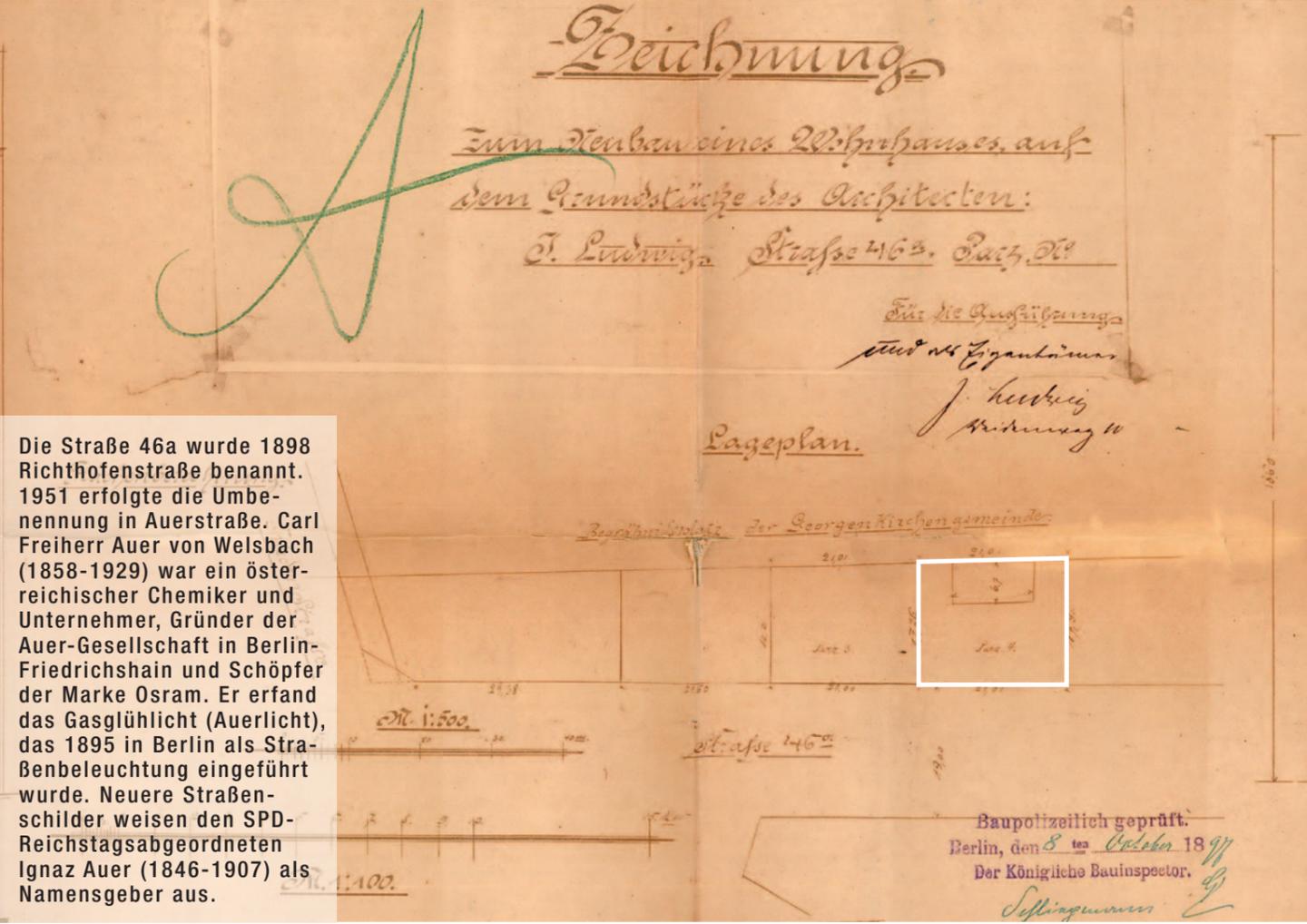


1897 — *Umgeben von Zuckerbäckerbauten*



Immobilien salon

BERLIN

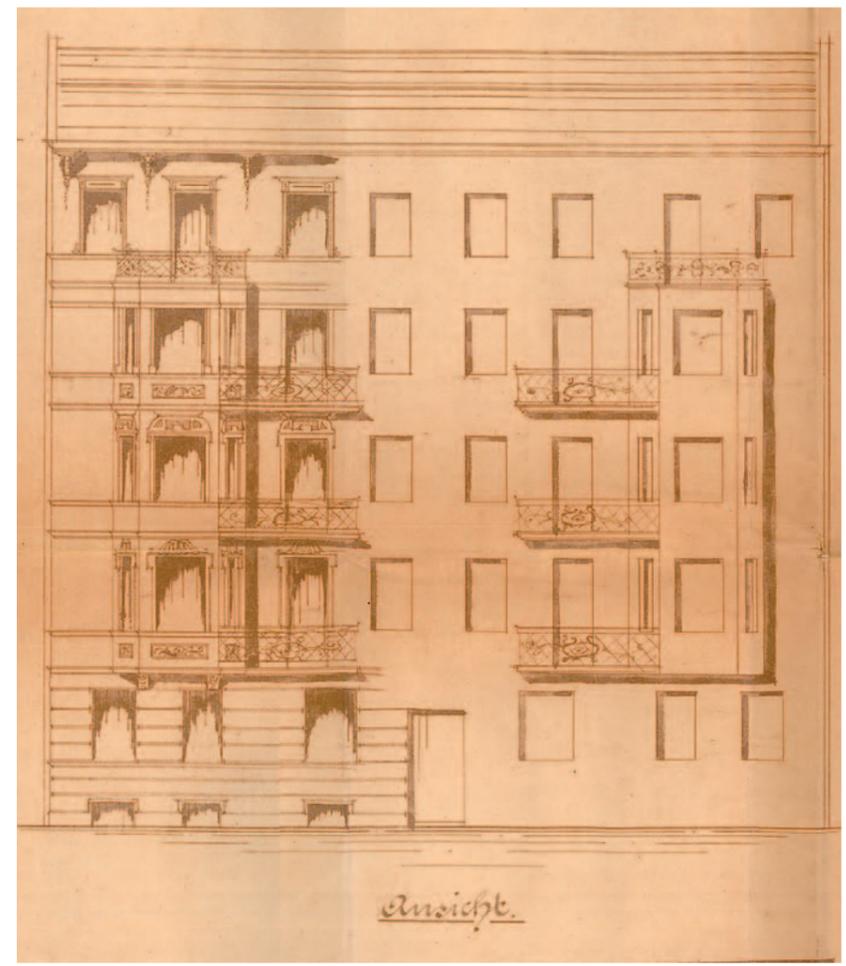


Die Straße 46a wurde 1898 Richthofenstraße benannt. 1951 erfolgte die Umbenennung in Auerstraße. Carl Freiherr Auer von Welsbach (1858-1929) war ein österreichischer Chemiker und Unternehmer, Gründer der Auer-Gesellschaft in Berlin-Friedrichshain und Schöpfer der Marke Osram. Er erfand das Gasglühlicht (Auerlicht), das 1895 in Berlin als Straßenbeleuchtung eingeführt wurde. Neuere Straßenschilder weisen den SPD-Reichstagsabgeordneten Ignaz Auer (1846-1907) als Namensgeber aus.

Auerstraße 7 • 10249 Berlin

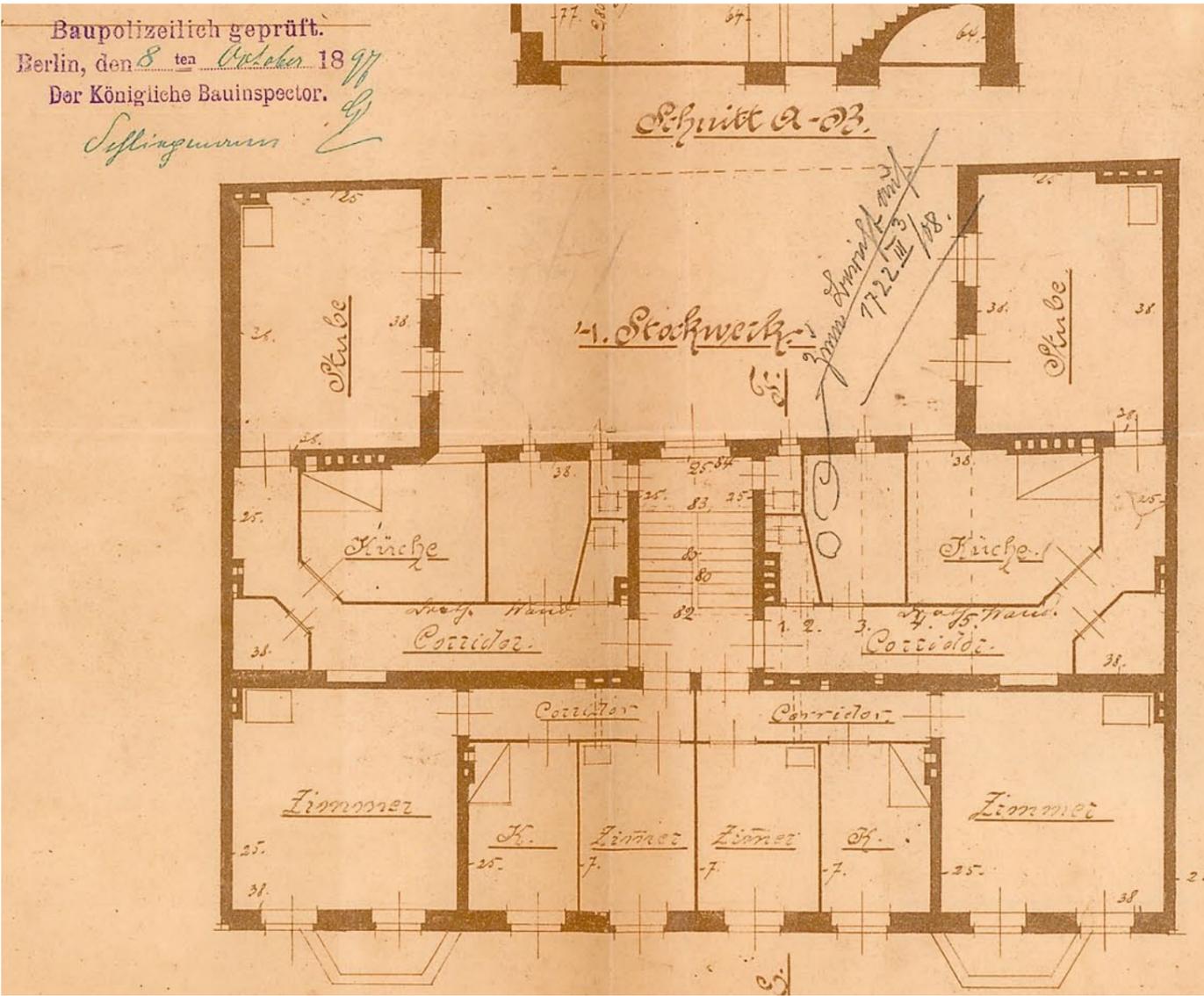
Wohnfläche	ca. 112,26 m ² *
Anzahl Zimmer	3,5
Etage	4. OG (ohne Aufzug)
Balkon	1
Keller	1
Baujahr	1897
Heizung	Gasetagetherme, 2008
Endenergiebedarf	158,5 kWh/(m ² .a)
Wohngeld	278 €
Kaufpreis	495.000 €
Provision	6% zzgl. MwSt.

* laut WEG-Verwaltung

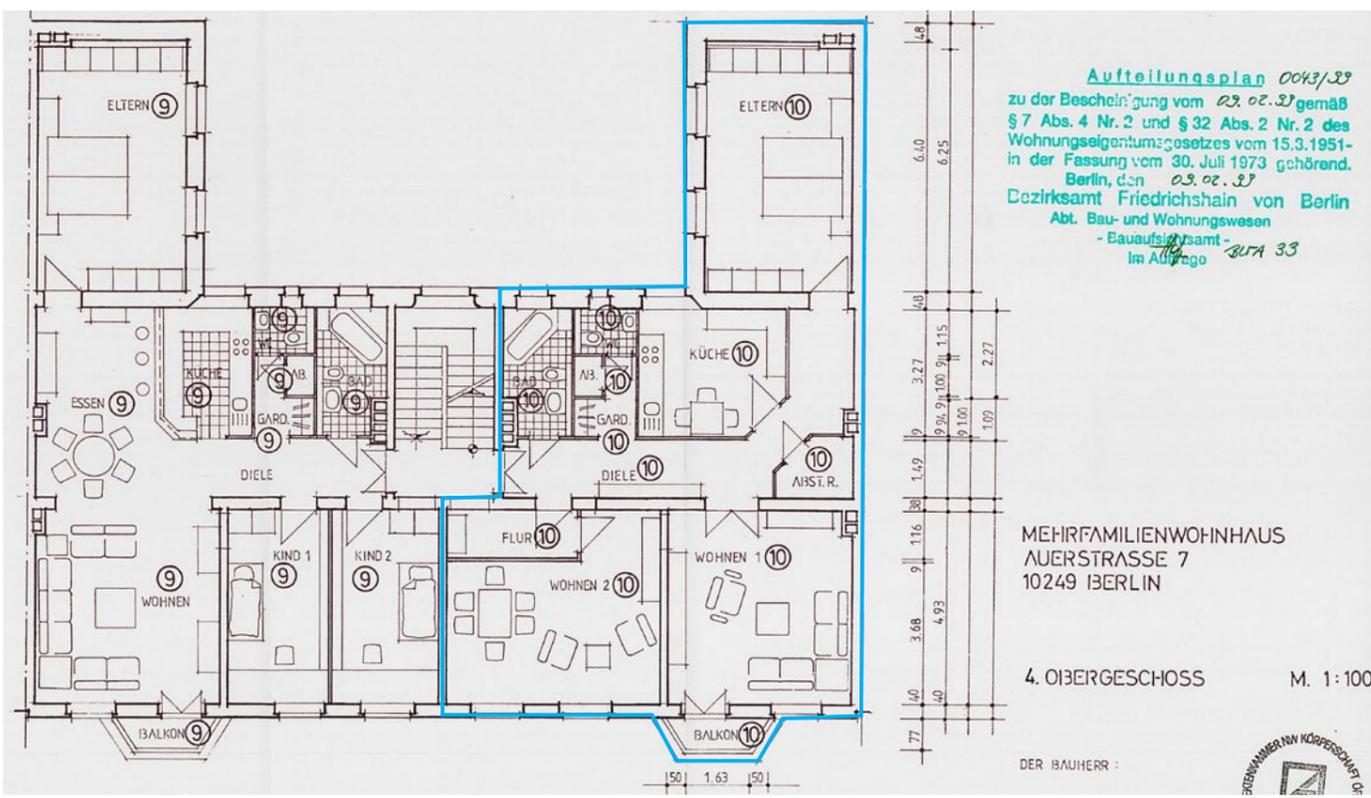


Haus Auerstraße 7 in den 50er Jahren vor der Neuverputzung der Fassade 1957 und der Entfernung der Gesimse, Verdachungen und des Zierfrieses.





Ursprünglich gab es im 4. OG vier Wohnungen, die später in zwei Wohnungen (9 & 10) zusammengefasst wurden.

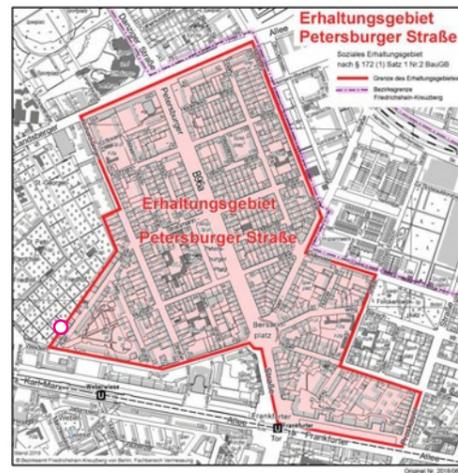


Grundriss WE 10

Zimmer 1	ca. 22,8 m ²
Zimmer 2	ca. 22,6 m ²
Zimmer 3	ca. 17,1 m ²
Zimmer 4	ca. 8,2 m ²
Küche	ca. 12,7 m ²
Bad	ca. 6,4 m ²
WC	ca. 3,8 m ²
Flur	ca. 16,3 m ²
Balkon	ca. 1,6 m ²

unverbindliche Vermessung vom 01.05.2019 ergibt eine
 reine Wohnfläche von ca. 110 m² zzgl. 1,6 m² Balkonfläche

Haus Auerstraße 7 im sozialen Erhaltungsgebiet „Petersburger Straße“



Rund 21.500 Menschen (Stand August 2018) wohnen im Gebiet „Petersburger Straße“, nördlich der Karl-Marx-Allee an der Grenze zum Samariter-Kiez und zu den Ortsteilen Lichtenberg sowie Prenzlauer Berg. Es umfasst 27 Blöcke, die überwiegend mit Wohngebäuden aus der Zeit der Jahrhundertwende bestehen.

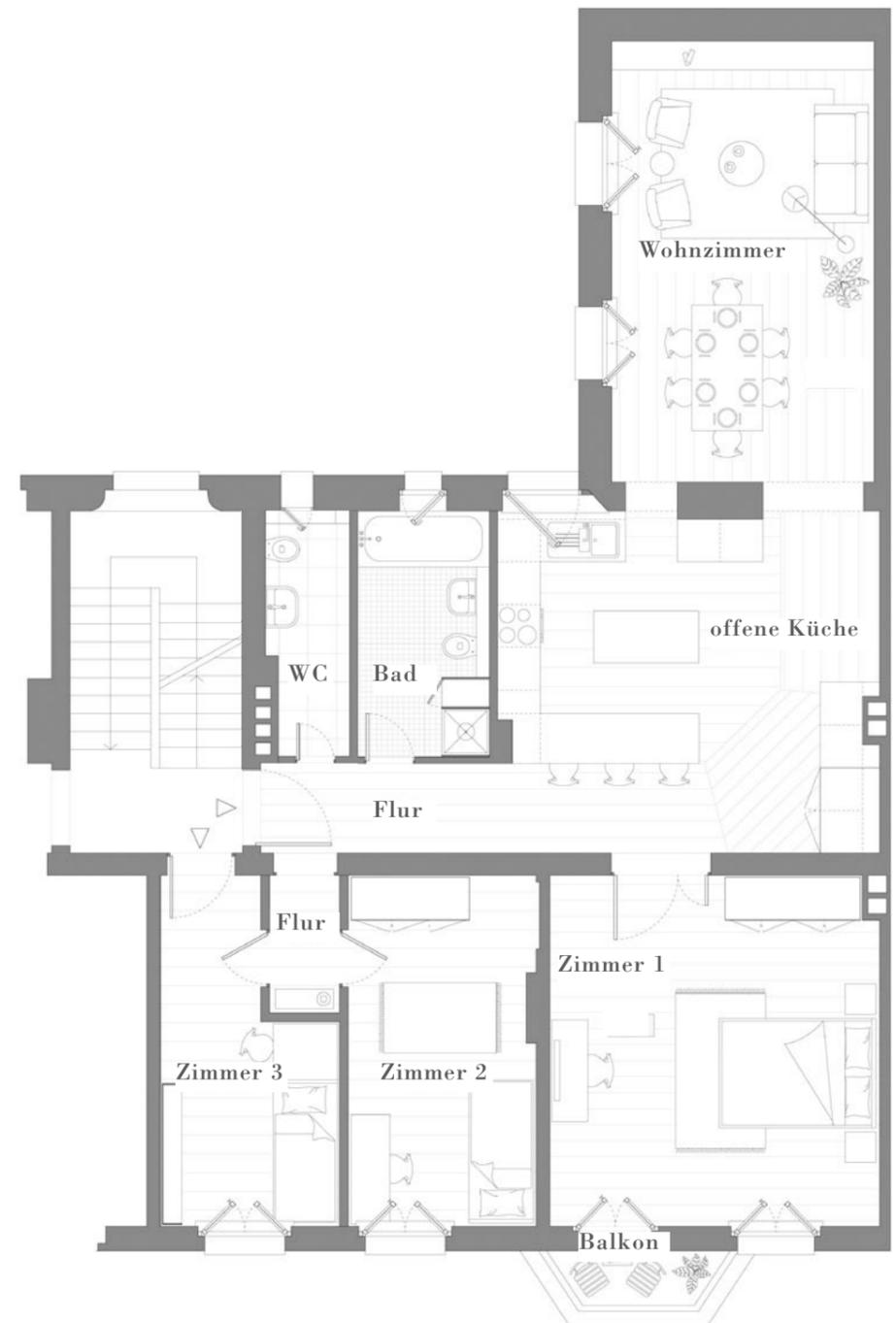
Aufgrund ihrer innerstädtischen Lage mit sehr guter Verkehrsanbindung, der Nähe zum Volkspark Friedrichshain und dem Image als Szeneviertel ist diese Gegend heute als Wohngebiet sehr beliebt. Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg will mit der „Milieuschutz“-Verordnung übermäßig teure Modernisierungen verhindern.

Zur Klärung der Frage, ob Modernisierungen bzw. Grundrissänderungen in der Wohnung Nr. 10 nach dem Erhaltungsrecht genehmigungsfähig sind, wurde am 11.06.2019 ein Treffen mit dem zuständigen Stadtplaner Herrn Eccarius (uwe.eccarius@ba-fk.berlin.de - Tel.: (030) 902 98-35 20) beim Stadtentwicklungsamt Friedrichshain-Kreuzberg vereinbart.

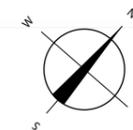
Herr Eccarius ging davon aus, dass eine erhaltungsrechtliche Einzelfallgenehmigung für den Abriss der Küchenwände zur Herstellung einer zeitgemäßen offenen Wohnküche erteilt wird. Desweiteren wies er auf die damit besser nutzbare Nebenfläche (Flur) hin. In der Neufassung der Prüfkriterien vom 24.04.2018 ist als Voraussetzung für eine behördliche Zustimmung im Fall von Grundrissänderungen ein nachweislich ungünstiger Grundriss erforderlich.

In diesem Zusammenhang wäre ein Durchbruch zum Zimmer 1, genutzt als Ess- und Wohnzimmer, voraussichtlich auch genehmigungsfähig.

Die Reaktivierung der zweiten Eingangstür stelle kein Problem dar. Eine Zustimmung für die Installation einer Dusche in der Gästetoilette werde nicht erteilt werden.



GRUNDRISS - VORGESCHLAGEN_1 1:50 © A3



Grundrissoption

Wohnzimmer	ca. 22,8 m ²
Offene Küche	ca. 24,5 m ²
Zimmer 1	ca. 22,6 m ²
Zimmer 2	ca. 13 m ²
Zimmer 3	ca. 10 m ²
Bad	ca. 6,4 m ²
WC	ca. 3,8 m ²
Flur	ca. 4,5 m ²
Balkon	ca. 1,6 m ²

unverbindlicher Vorschlag (Statik nicht geprüft) – Antrag an Herrn Eccarius vom Bezirksamt und Mitteilung an die Eigentümergemeinschaft notwendig

Das Mehrfamilienhaus Auerstraße 7 wurde Ende der 90er Jahre verkauft, in Wohnungseigentum aufgeteilt und von Grund auf saniert (Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallation sowie Außenfassade und Dach erneuert, Fenster ausgetauscht usw.).

Zwölf Wohneinheiten wurden im Aufteilungsplan gebildet. Der überwiegende Anteil der Wohnungen wird vermietet. Die zum Verkauf leerstehende Wohnung Nr. 10 im vierten Obergeschoss rechts verfügt über 85/1000 Miteigentumsanteile.

Zum Zeitpunkt der letzten Eigentümerversammlung im August 2018 betrug die Instandhaltungsrücklage der Gemeinschaft ca. 75.000 €.

Die Auerstraße ist Teil des 2013 festgesetzten sozialen Erhaltungsgebietes rund um den Petersburger Platz. In Berlin gibt es aktuell insgesamt 56 soziale Erhaltungsgebiete. In den Medien zumeist als „Milieuschutz“ bezeichnet, zielt diese Verordnung darauf ab, die ansässige Bevölkerung vor Verdrängung zu schützen und negative städtebauliche Entwicklungen zu verhindern.

Karl-Marx-Allee 53/67

Lichtenberger Straße

St. Pius Pfarrkirche

Park Inn by Radisson

Ev. Auferstehungskirche

Neues Wohnquartier

Der Blick nach Westen auf den Fernsehturm aus der Küche



Der Blick nach Osten



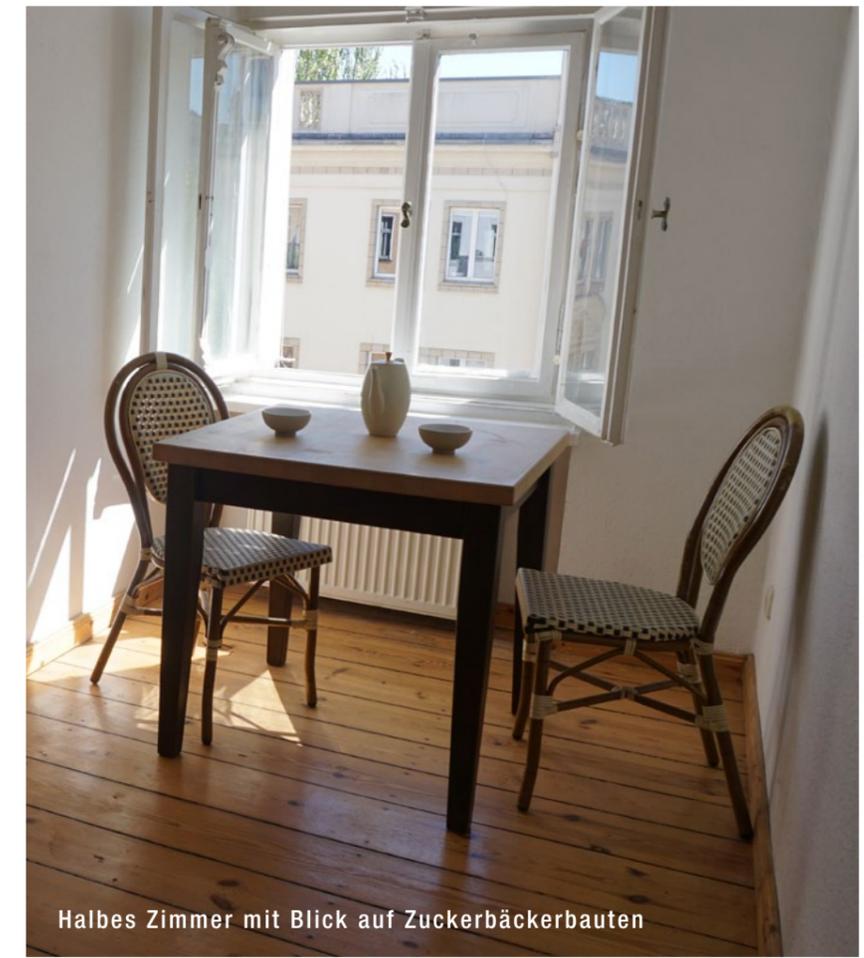
Der Flur: abgehängte Decke, neue Dielen



Die zwei (möglichen) Eingangstüren

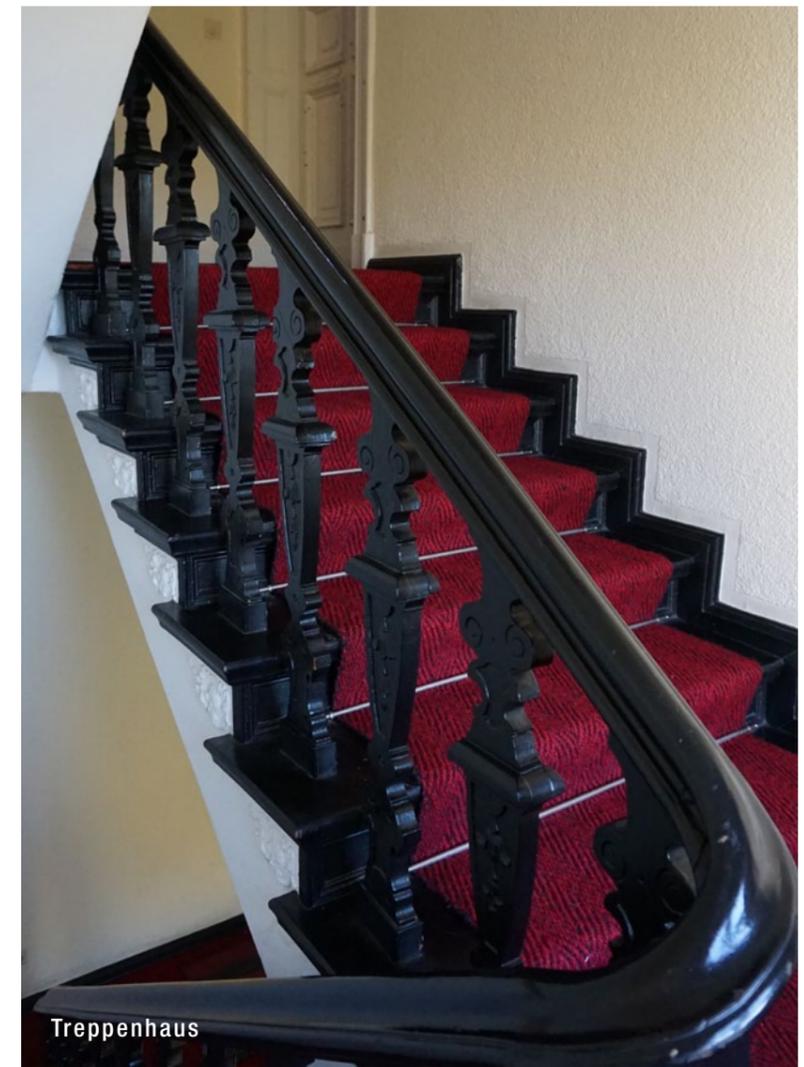


Das große Zimmer nach Südwesten mit Kastendoppelfenstern: abgezogene Original-Dielen in gutem Zustand, sämtliche Fenster werden tischlermäßig überarbeitet und neu gestrichen

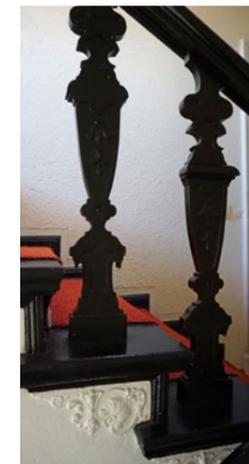




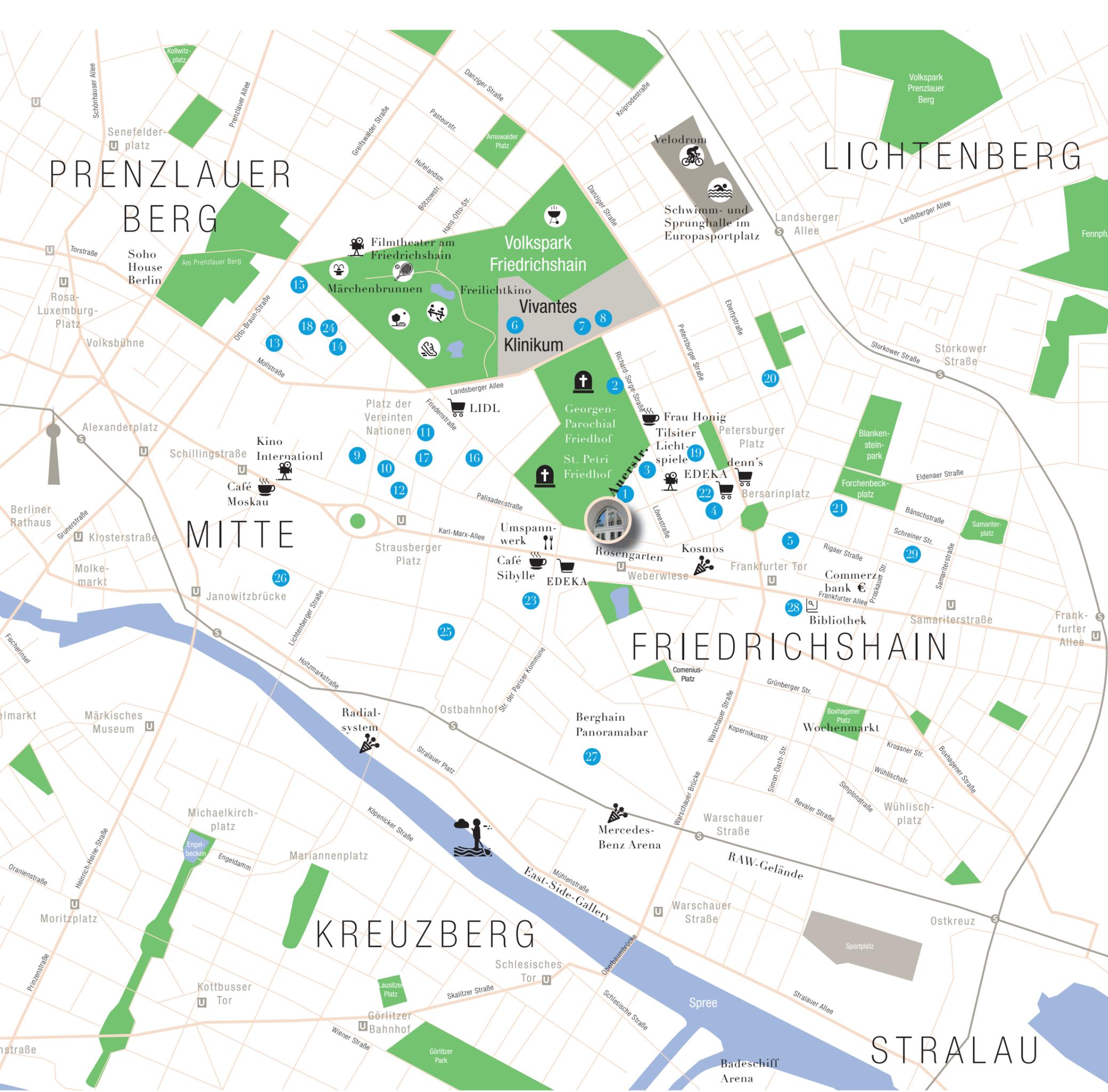
Fassade im Juni 2019



Treppenhaus



Fliesen Hauseingang



Kitas

1. **FRÖBEL-Kindergarten Kleine Füße - Naseweis Auerstr. 13-17**
2. **bik-Kindertagesstätte Richard-Sorge-Str. 43/44**
3. **Kita Kleine Insel Friedrichshain Richard-Sorge-Str. 69**
4. **Deutsch-russische Kita Die schlaunen Maechen Eckertstr. 17**
5. **Ev. Kita Galiläa Rigaer Str. 9**
6. **Kita im Friedrichshain Landsberger Allee 49, Haus 6 Vivantes Klinikum**
7. **Kita Zwergenrain Landsberger Allee 53**
8. **Kita Igelbande Landsberger Allee 57**
9. **FRÖBEL-Kindergarten Fröbelspatzen Palisadenstr. 30**
10. **Kindergarten City Palisadenstr. 33**
11. **Kita Die kleinen Entdecker Strausberger Str. 49**
12. **Kita Menschenskindel Fürstenwalder Str. 30**
13. **Kita Spielatelier Barnimstraße 38**
14. **Integrationskita „hör-höchste“ Höchste Str. 11**
15. **Ev. Kindergarten der Gemeinde St. Bartholomäus Friedenstr. 1**

Grundschulen

16. **Spartacus-Grundschule Friedenstr. 40**
17. **Margarethe-von-Witzleben-Schule Palisadenstr. 76**
18. **Berlin Bilingual School Weinstr. 1**
19. **Evangelische Schule Berlin Friedrichshain Petersburger Platz 5**
20. **Hausburgschule (SESB - Spanisch) Hausburgstr. 20**
21. **Justus-von-Liebig-Grundschule Liebigstr. 18a**

Integrierte Sekundarschulen

22. **Georg-Weerth-Schule Eckertstr. 16a**
23. **Ellen-Key-Schule mit gymnasialer Oberstufe Rüdersdorfer Str. 20-27**
24. **Schule am Königstor Weinstr. 3**

Gymnasien

25. **Andreas-Gymnasium Koppenstr. 76**
26. **Max-Planck-Gymnasium Singerstr. 8a**
27. **Dathe-Gymnasium Helsingforser Str. 11/13**
28. **Georg-Friedrich-Händel-Gymnasium (musikbetont) Frankfurter Allee 6a**
29. **Heinrich-Hertz-Gymnasium (Profil Mathe NaWi) Rigaer Str. 81-82**



**Die nahe gelegenen
Parks und
Grünanlagen**



Weberwiese



Märchenbrunnen, Eingangstor



Volkspark, wasserspeiende Elefanten



Rosengarten an der Karl-Marx-Allee



Volkspark, Bronzestatue Friedrichs II.



Georgen-Parochial-Friedhof, Kapelle



Volkspark, gepflasterter Weg zum Großen Bunkerberg



Attika, Fensterverdachung, Rosette

Die Karl-Marx-Allee

Die heutige Karl-Marx-Allee (zwischen 1950 und 1961 Stalinallee) zählt zu den letzten durchgestalteten Boulevards im Europa des 20. Jahrhunderts. Die in einem Stilmix aus sozialistischem Klassizismus und preußischer Schinkelschule erbaute 1,8 km lange und 90 m breite Magistrale ist ein einmaliges historisches Dokument des nationalen Bauens in der DDR der 50er Jahre. Das Innere und Äußere der Wohnbauten entsprach der Vorstellung, Arbeiter, Angestellte und „Angehörige der Intelligenz“ in Palästen wohnen zu lassen. Die einzelnen Blöcke haben eine Länge von 100 bis 300 m mit Ladenvorbauten im Erdgeschoss. Die Sockelzonen sind mit Naturstein verkleidet, die Etagen darüber mit großen Keramikplatten. Reiche architektonische Details unterstützen die repräsentative Wirkung. Die Gesamtanlage einschließlich Sozial- und Kulturbauten, Grün- und Brunnenanlagen, Promenaden sowie Verkehrsflächen und Spielplätzen steht unter Denkmalschutz und wurde in den 90er Jahren aufwändig saniert.



Originalgetreu rekonstruierter Kandelaber



Die zwei Turmhäuser mit Kuppeln am Frankfurter Tor



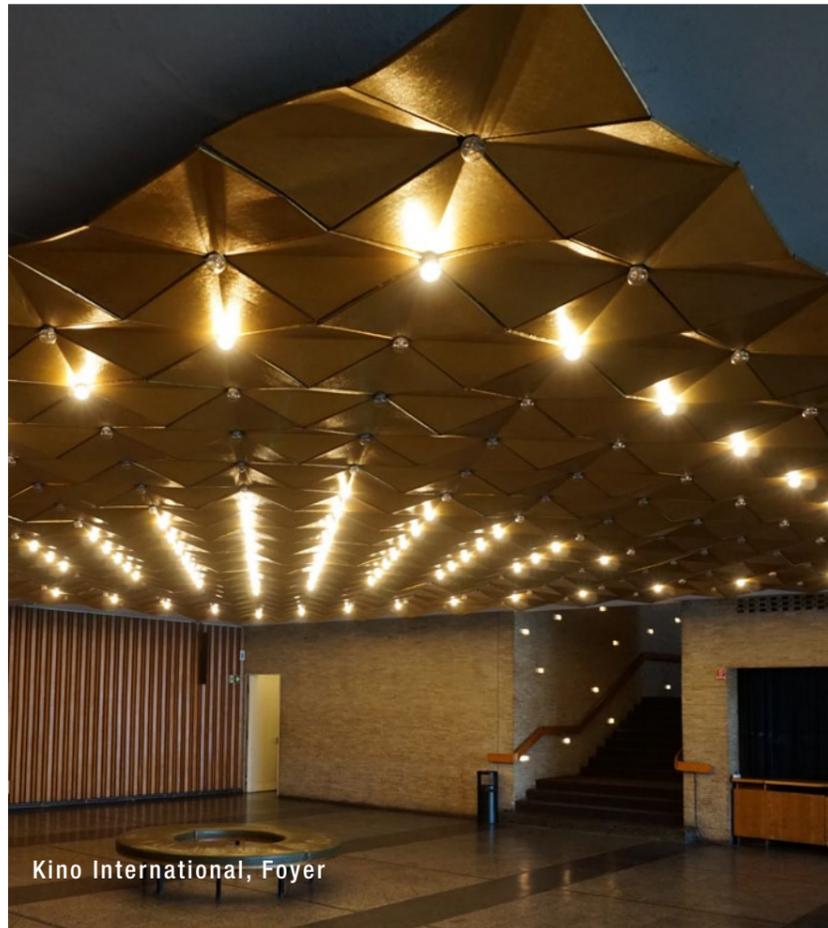
Einige, zum Teil legendäre
Cafés und Restaurants
in der Umgebung



Für Cinephile...



Kino International, Relief der Seitenfassade



Kino International, Foyer



Filmtheater am Friedrichshain (Yorck-Kinogruppe)



Das Kosmos, früher größtes Kino der DDR, seit 2006 Veranstaltungszentrum



Die Tilsiter Lichtspiele, 1908 gegründet

Allgemeine Geschäftsbedingungen

1 Zustandekommen des Maklervertrages

Mit der Annahme des Exposés 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 Interessenskonflikt 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 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 für 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

Sie haben das Recht, innerhalb von vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Maklervertrag zu widerrufen. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. per Brief, Fax oder E-Mail) über Ihren 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

Literaturverzeichnis

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin: Soziales Erhaltungsgebiet „Petersbuger Straße“ – Informationen für Anwohnerinnen und Anwohner, Berlin 2018
Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin: Friedrichshain-Kreuzberg – Ein Bezirk mit vielen Gesichtern, Berlin 2017
Engel, H. und Ribbe, W. (Hrsg.): Karl-Marx-Allee – Magistrale in Berlin, Berlin 1996
Landesdenkmalamt Berlin: Denkmale in Berlin – Bezirk Friedrichshain, Berlin 1996
Mende, H.-J. und Wernicke, H. (Hrsg.): Berliner Bezirkslexikon – Friedrichshain-Kreuzberg, Berlin, 2003
Mende, H.-J. (Hrsg.): Wegweiser zu Berlins Straßennamen – Friedrichshain, Berlin 1995
Wikipedia

Abbildungsverzeichnis

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Team Erhaltungsgebiete und Bauaktenkammer
Bourdin, E.: Foto-Aufnahmen (2018 - 2019)
Lacoste, H. (Architekt): Grundrisse (Ist-Zustand + Änderungsvorschlag)

Partner der Dokumentation

Reprographie: Bernhard Kleinke Kopiertechnik
Mitarbeit Konzeption, Fotos und Design: Vera Ziebarth
Grafik Design: Christine Gehrke
Druck: AusDruck Schaare & Schaare GbR, HP Indigo, Metapaper rough warmwhite



Immobiliensalon

BERLIN

Emmanuel Bourdin

0176 – 70 81 61 00

Charlottenburger Salon

Windscheidstraße 1

10627 Berlin

030 – 98 40 45 65

www.immobiliensalon-berlin.de