

IMMS - Immobilien Management &amp; Services GmbH

**Exposé - Objekt-Nr. 19260804**10777 Berlin (Schöneberg)  
Fuggerstraße 45**13189 Berlin (Pankow | direkt an der Grenze zu Prenzlauer Berg)**Tel. +49.30.23632550  
Fax +49.30.23632551**Berliner Straße 76 / Ecke Schonensche Straße**E-Mail: [info@imms-immobilien.de](mailto:info@imms-immobilien.de)  
Web: [www.imms-immobilien.de](http://www.imms-immobilien.de)**3 - Zimmer-Altbau-/Gewerbe-Wohnung – ca. 91 m<sup>2</sup>**Handelsregister: AG Charlottenburg  
Aktenzeichen: HRB 143643 B  
Sitz der Gesellschaft: Berlin (Schöneberg)  
Geschäftsführung: Martin SchmidtSteuernummer: 29/358/36578  
Ust-IdNr.: DE284291893**Teilgewerbe | für alle Selbstständigen, Freiberufler oder sonstigen Unternehmer!**

3-Zimmer-Altbau-/Gewerbe-Wohnung, ca. 91 m<sup>2</sup>, 3.OG mit Aufzug und Balkon zum grünen Innenhof mit Sonne am Morgen, in einem wunderbaren Altbau. Diese großzügige Gewerbe-Wohnung (Teilgewerbe) wurde 2019 komplett saniert und mit hochwertigen Materialien intelligent gestaltet. Neben Zentralheizung, zentraler Warmwasserversorgung, modernisierter Elektrik, ISO-Schallschutzfenstern dürfen Sie sich auch auf tapetenlose, glatt gespachtelte und weiß gestrichene Wände freuen. Das Duschbad mit Fenster bietet neben einer eleganten, überdurchschnittlich großen Duschwanne auch eine elegante und sehr hochwertige Echtglas-Duschkabine. Das Bad ist mit dunkelgrauen Fliesen elegant gestaltet. Vor dem Bad befindet sich am Flur eine Abstellkammer, die mit Anschlüssen für die Waschmaschine auch als Hauswirtschaftskammer genutzt werden kann. Die sehr große Wohnküche ist ohne Ausstattung und ist mit Flügeltüren mit dem Wohnzimmer verbunden. Hier befindet sich auch ein französischer Balkon. Die Böden sind komplett mit geölten Holzdielen belegt, die den Räumen einen herrlichen Altbaucharme verleihen. Das kleinste Zimmer (Schlaf-/Gäste-/Kinder- oder Arbeitszimmer) liegt zur ruhigen Rückseite des Hauses, wo sich auch der Balkon befindet, wo Sie gemütliche Stunden verbringen werden. Auch auf einen Keller müssen Sie nicht verzichten. Sicher werden auch Sie begeistert sein, sehen Sie selbst ...

**Lage:** Berliner Straße. Südliches Pankow, nur eine Querstraße zum nördlichen Prenzlauer Berg - zwischen Vinetastraße und Schönhauser Allee. Über der anderen Straßenseite befindet sich die Tram-Station (M1/M2/M13/12/50) an der Wisbyer Straße. In nur 5 Gehminuten laufen Sie sowohl zur U/S-Bahn (U2) Schönhauser Allee oder in drei Minuten zum U-Bahnhof Vinetastraße U8. Der Arnimplatz befindet sich in nur zwei Gehminuten Entfernung - wunderbar.

**Verfügbarkeit/Mietbeginn:** frei ab sofort!

**Netto-Kaltniete:** 1.624,26 EUR  
**Kaution:** 4.069,80 EUR

**Betr.-Nebenkosten (kalt):** 182,00 EUR  
**Heizung/ WW:** 167,00 EUR

**Teilgewerblicher Wohnraummietvertrag:****Vermietung NUR an Unternehmer, Selbstständige oder freiberufliche Personen!**

unbefristet | Mindestmietzeit 2 Jahre | Staffelmiete 3 % jährlich auf Gewerbefläche | Indexmiete auf Wohnfläche  
 Flächenangaben: Wohnanteil 56,64 m<sup>2</sup> | Gewerbeanteil 33,80 m<sup>2</sup>

# Teilgewerbe | für alle Selbstständigen, Freiberufler oder sonstigen Unternehmer!



## Berliner Straße 76

13189 Berlin

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 91,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.624,26 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmieter: 1.973,26 EUR

Scout-ID: 170324577  
Objekt-Nr.: 19260804



### Ihr Ansprechpartner:

IMMS Immobilien Management & Services GmbH

TEAM - Vermietung | Verkauf

E-Mail: [info@imms-immobilien.de](mailto:info@imms-immobilien.de)

Tel: +49 30 23632550

Fax: +49 30 23632551

Web: <http://www.imms-immobilien.de>

|                                   |                                |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| Wohnungstyp:                      | Etagenwohnung                  |
| Nutzfläche ca.:                   | 91,00 m <sup>2</sup>           |
| Etage:                            | 3                              |
| Etagenanzahl:                     | 4                              |
| Keller:                           | Ja                             |
| Balkon/Terrasse:                  | Ja                             |
| Personenaufzug:                   | Ja                             |
| Objektzustand:                    | Vollständig renoviert          |
| Baujahr:                          | 1905                           |
| Qualität der Ausstattung:         | Gehoben                        |
| Letzte Modernisierung/ Sanierung: | 2019                           |
| Energieausweistyp:                | Verbrauchsausweis              |
| Heizungsart:                      | Zentralheizung                 |
| Wesentliche Energieträger:        | Gas                            |
| Endenergieverbrauch:              | 127,10 kWh/(m <sup>2</sup> *a) |
| Energieeffizienzklasse:           | D                              |
| Baujahr laut Energieausweis:      | 1905                           |
| Bezugsfrei ab:                    | sofort !                       |
| Haustiere:                        | Nach Vereinbarung              |

Nebenkosten: 349,00 EUR  
Heizkosten: 167,00 EUR (Heizung / Warmwasser)  
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten: Ja  
Kautio oder Genossenschaftsanteile: 3 x Netto-Kaltmiete

## Teilgewerbe | für alle Selbstständigen, Freiberufler oder sonstigen Unternehmer!



### Berliner Straße 76

13189 Berlin

|                 |                                  |
|-----------------|----------------------------------|
| Zimmer:         | 3,00                             |
| Wohnfläche ca.: | 91,00 m²                         |
| Kaltmiete:      | 1.624,26 EUR (zzgl. Nebenkosten) |
| Gesamtmieta:    | 1.973,26 EUR                     |

### Objektbeschreibung:

3-Zimmer-Altbau-/Gewerbe-Wohnung, ca. 91 m², 3.OG mit Aufzug und Balkon zum grünen Innenhof mit Sonne am Morgen, in einem wunderbaren Altbau.

### Ausstattung:

Diese großzügige Gewerbe-Wohnung (Teilgewerbe) wurde 2019 komplett saniert und mit hochwertigen Materialien intelligent gestaltet. Neben Zentralheizung, zentraler Warmwasserversorgung, modernisierter Elektrik, ISO-Schallschutzfenstern dürfen Sie sich auch auf tapetenlose, glatt gespachtelte und weiß gestrichene Wände freuen. Das Duschbad mit Fenster bietet neben einer eleganten, überdurchschnittlich großen Duschwanne auch eine elegante und sehr hochwertige Echtglas-Duschkabine. Das Bad ist mit dunkelgrauen Fliesen elegant gestaltet. Vor dem Bad befindet sich am Flur eine Abstellkammer, die mit Anschlüssen für die Waschmaschine auch als Hauswirtschaftskammer genutzt werden kann. Die sehr große Wohnküche ist ohne Ausstattung und ist mit Flügeltüren mit dem Wohnzimmer verbunden. Hier befindet sich auch ein französischer Balkon. Die Böden sind komplett mit geölten Holzdielen belegt, die den Räumen einen herrlichen Altbaucharme verleihen. Das kleinste Zimmer (Schlaf-/Gäste-/Kinder- oder Arbeitszimmer) liegt zur ruhigen Rückseite des Hauses, wo sich auch der Balkon befindet, wo Sie gemütliche Stunden verbringen werden. Auch auf einen Keller müssen Sie nicht verzichten. Sicher werden auch Sie begeistert sein, sehen Sie selbst ...

### Lage:

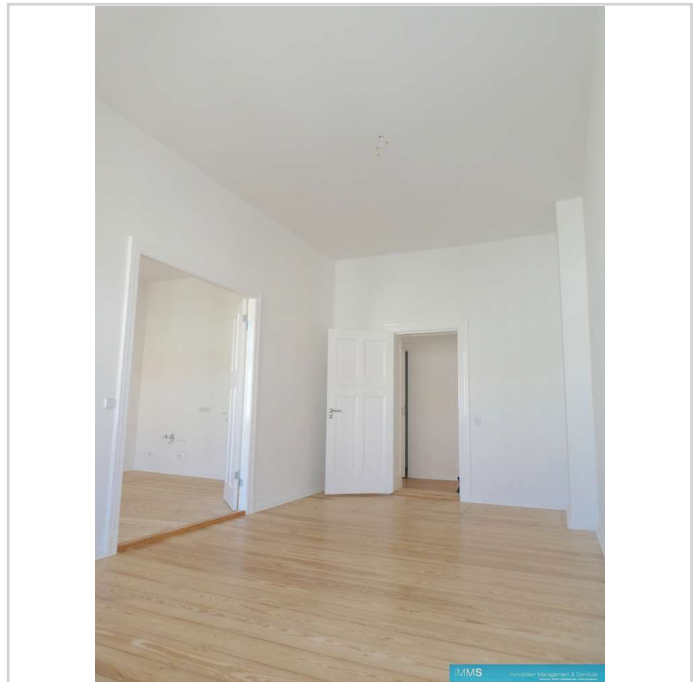
Berliner Straße. Südliches Pankow, nur eine Querstraße zum nördlichen Prenzlauer Berg - zwischen Vinetastraße und Schönhauser Allee. Über der anderen Straßenseite befindet sich die Tram-Station (M1/M2/M13/12/50) an der Wisbyer Straße. In nur 5 Gehminuten laufen Sie sowohl zur U/S-Bahn (U2) Schönhauser Allee oder in drei Minuten zum U-Bahnhof Vinetastraße U8. Der Arnimplatz befindet sich in nur zwei Gehminuten Entfernung - wunderbar.

### Sonstiges:

Teilgewerblicher Wohnraummietvertrag:  
Vermietung NUR an Unternehmer, Selbstständige oder freiberufliche Personen!  
unbefristet | Mindestmietzeit 2 Jahre | Staffelmiete 3 % jährlich auf Gewerbefläche | Indexmiete auf Wohnfläche  
Flächenangaben: Wohnanteil 56,64 m² | Gewerbeanteil 33,80 m²



Obj.-Nr. 19190723 - Wohnzimmer



Obj.-Nr. 19190723 - Wohnzimmer

Teilgewerbe | für alle Selbstständigen, Freiberufler oder sonstigen Unternehmer!

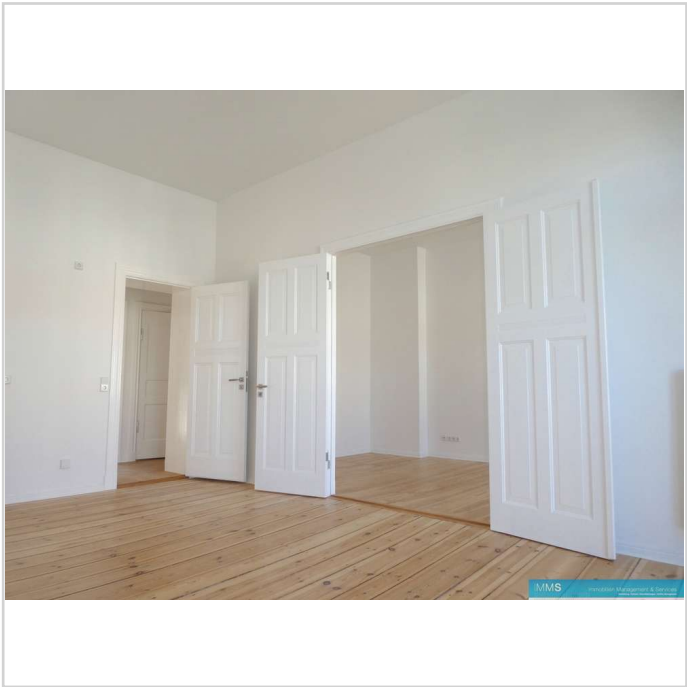


**Berliner Straße 76**  
13189 Berlin

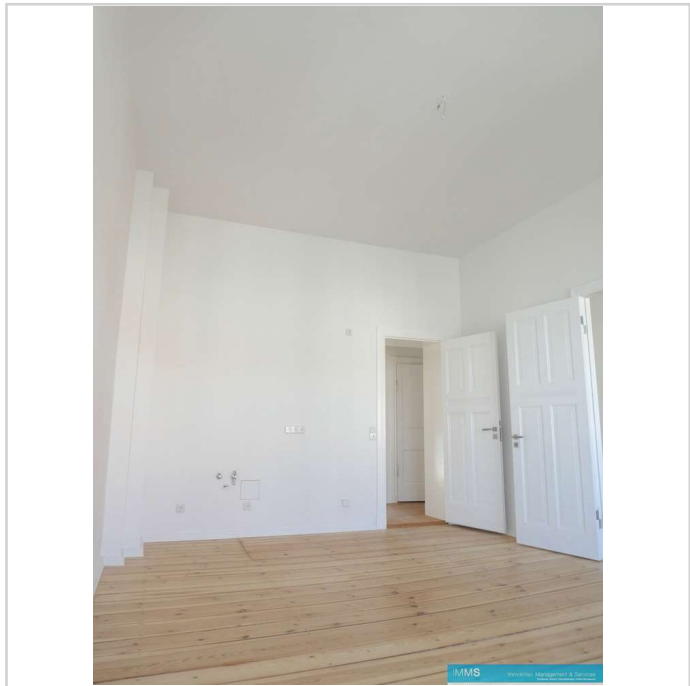
|                 |                                  |
|-----------------|----------------------------------|
| Zimmer:         | 3,00                             |
| Wohnfläche ca.: | 91,00 m²                         |
| Kaltmiete:      | 1.624,26 EUR (zzgl. Nebenkosten) |
| Gesamtmieta:    | 1.973,26 EUR                     |



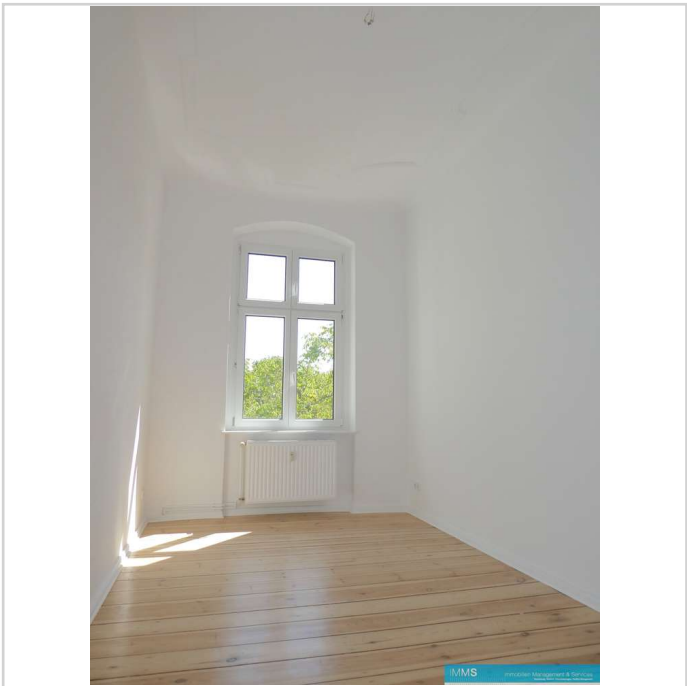
Obj.-Nr. 19190723 - Esszimmer



Obj.-Nr. 19190723 - Esszimmer



Obj.-Nr. 19190723 - Esszimmer



Obj.-Nr. 19190723 - Schlafzimm

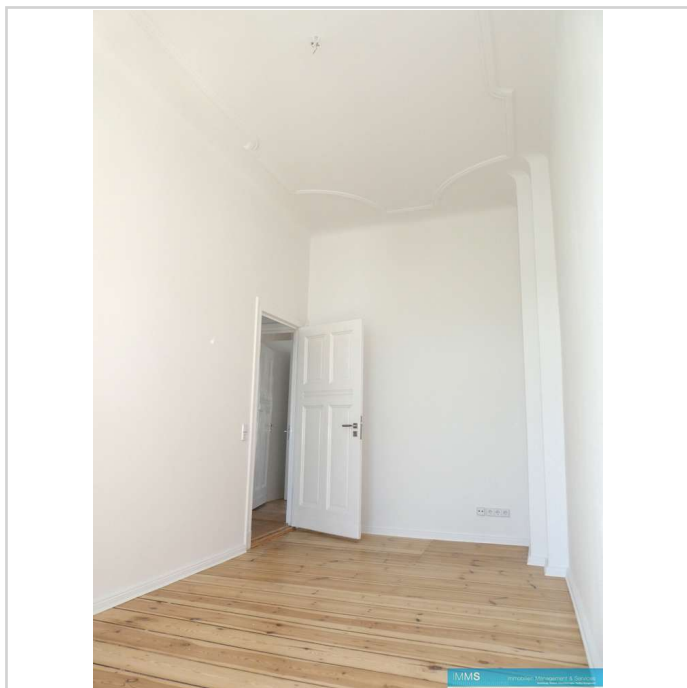
## Teilgewerbe | für alle Selbstständigen, Freiberufler oder sonstigen Unternehmer!



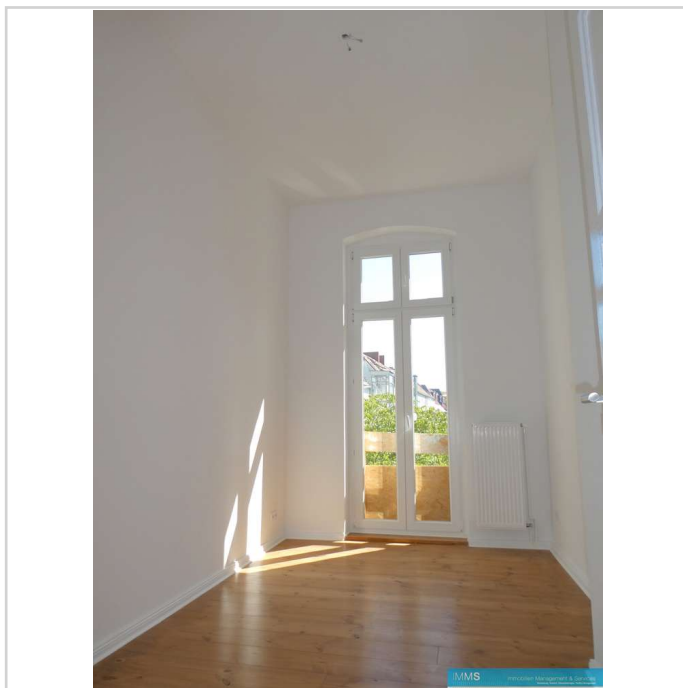
### Berliner Straße 76

13189 Berlin

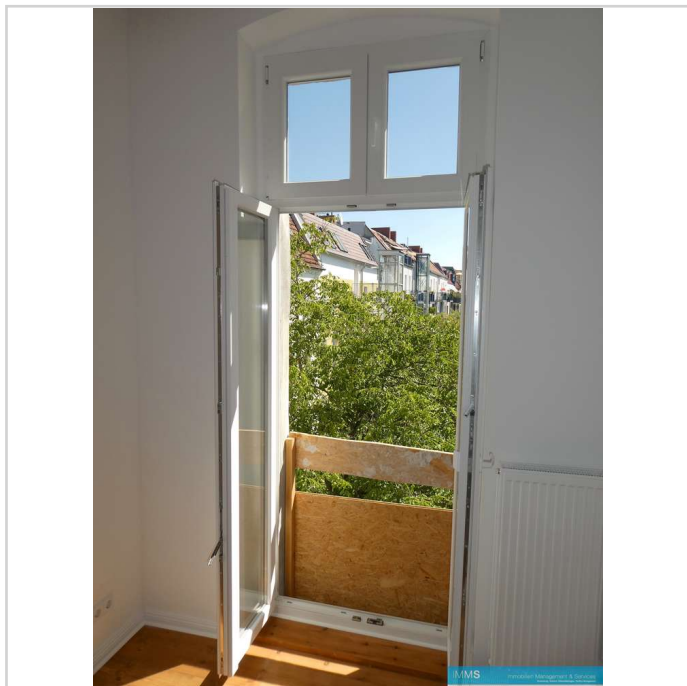
|                 |                                  |
|-----------------|----------------------------------|
| Zimmer:         | 3,00                             |
| Wohnfläche ca.: | 91,00 m²                         |
| Kaltmiete:      | 1.624,26 EUR (zzgl. Nebenkosten) |
| Gesamtmieta:    | 1.973,26 EUR                     |



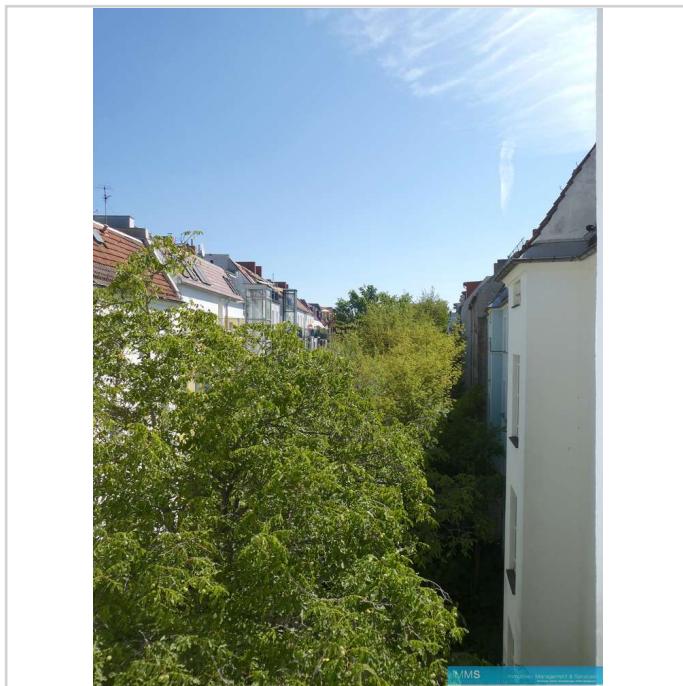
Obj.-Nr. 19190723 - Schlafzimm



Obj.-Nr. 19190723 - Kinder- Ga



Obj.-Nr. 19190723 - Balkon-Aus

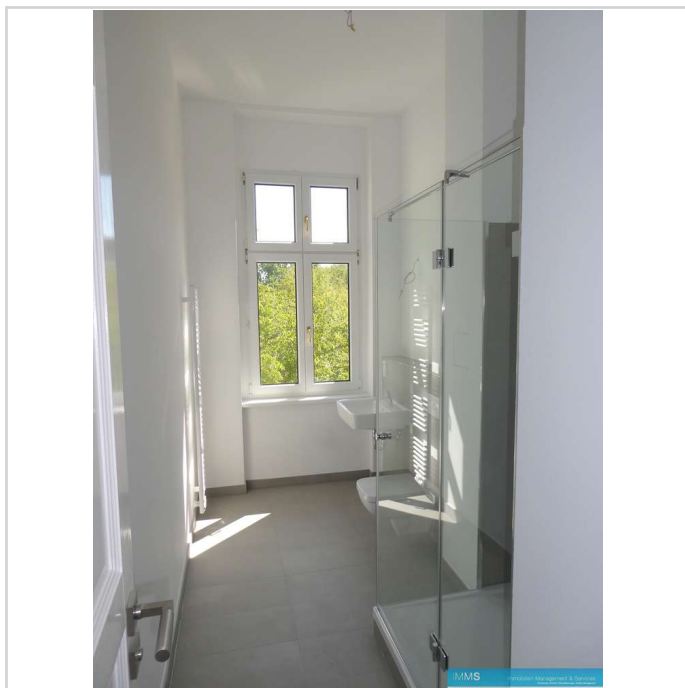


Obj.-Nr. 19190723 - Balkon-Aus

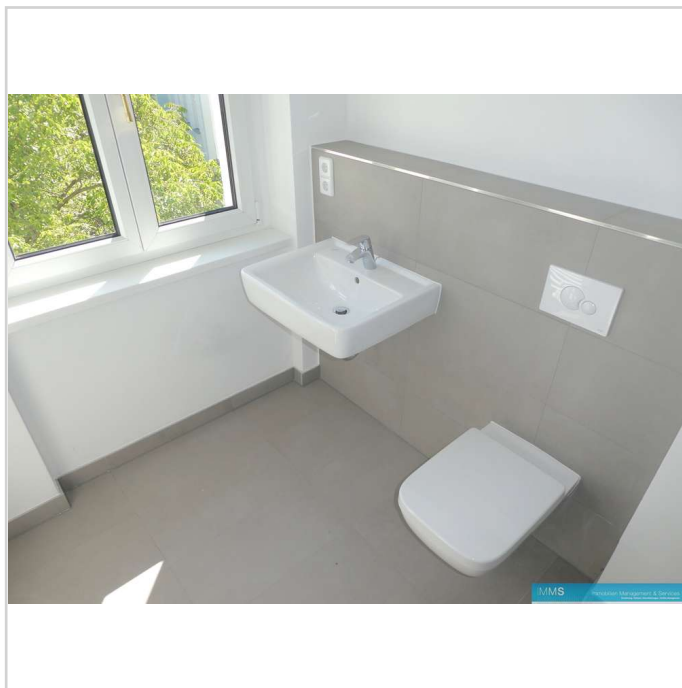


**Berliner Straße 76**  
13189 Berlin

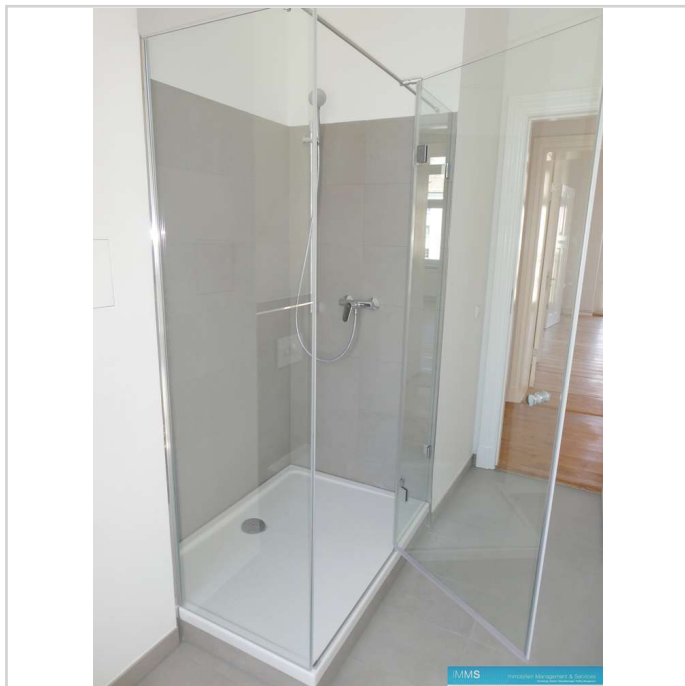
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 91,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.624,26 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmieta: 1.973,26 EUR



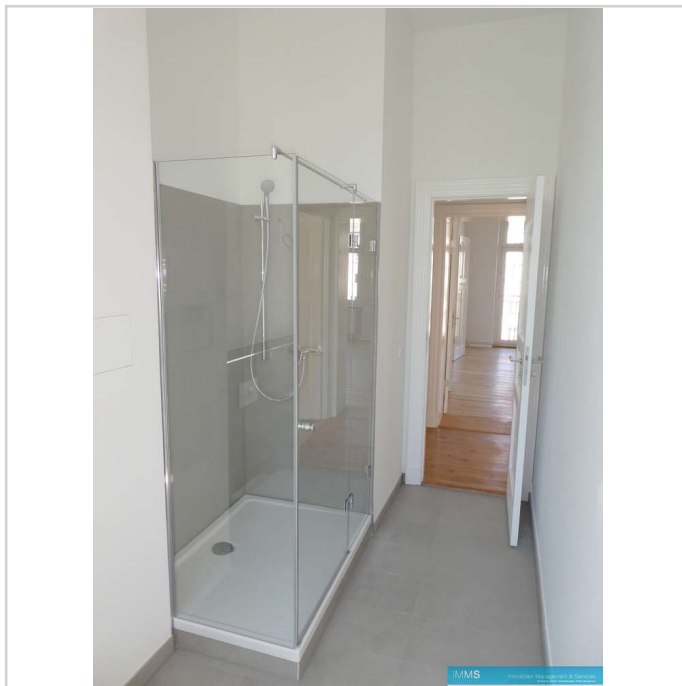
Obj.-Nr. 19190723 - Duschbad



Obj.-Nr. 19190723 - Duschbad W



Obj.-Nr. 19190723 - Duschbad G

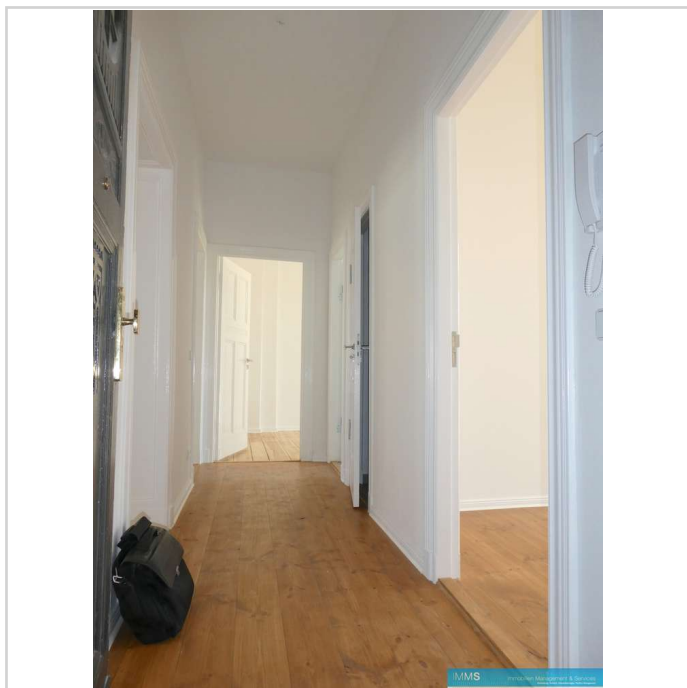


Obj.-Nr. 19190723 - Duschbad z

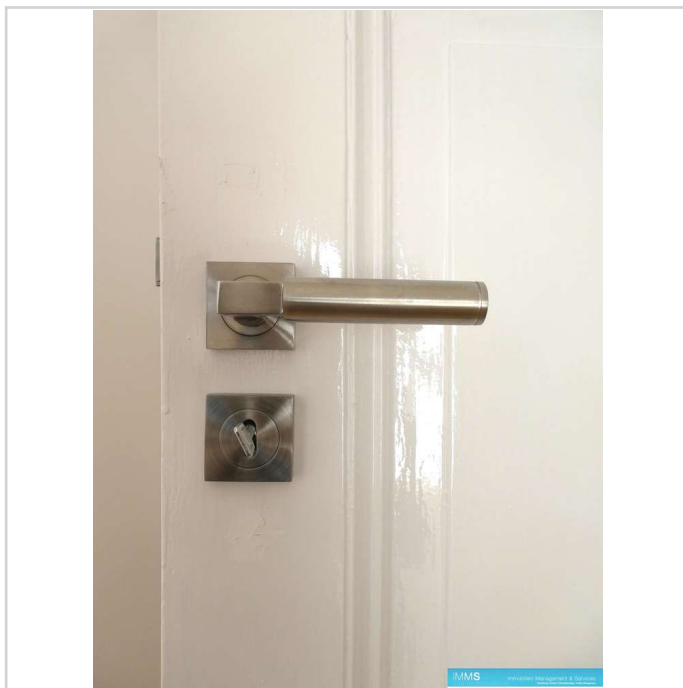


**Berliner Straße 76**  
13189 Berlin

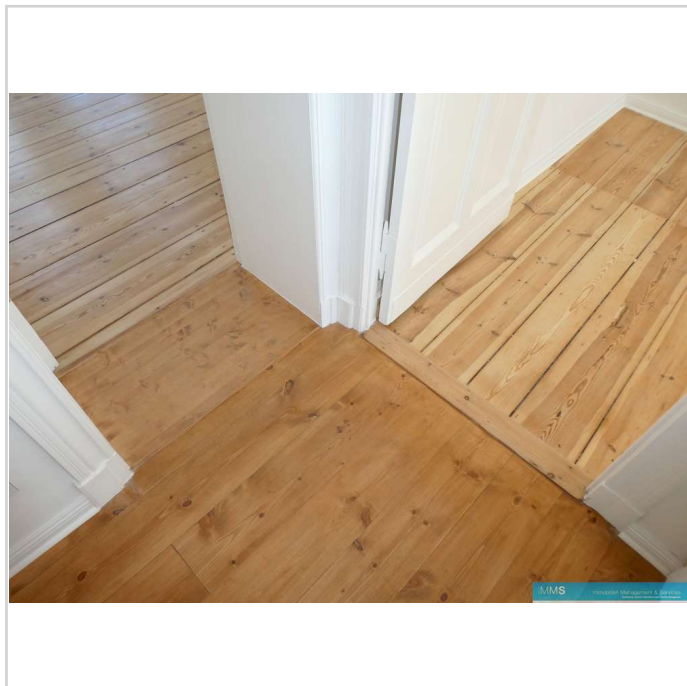
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 91,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.624,26 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmieta: 1.973,26 EUR



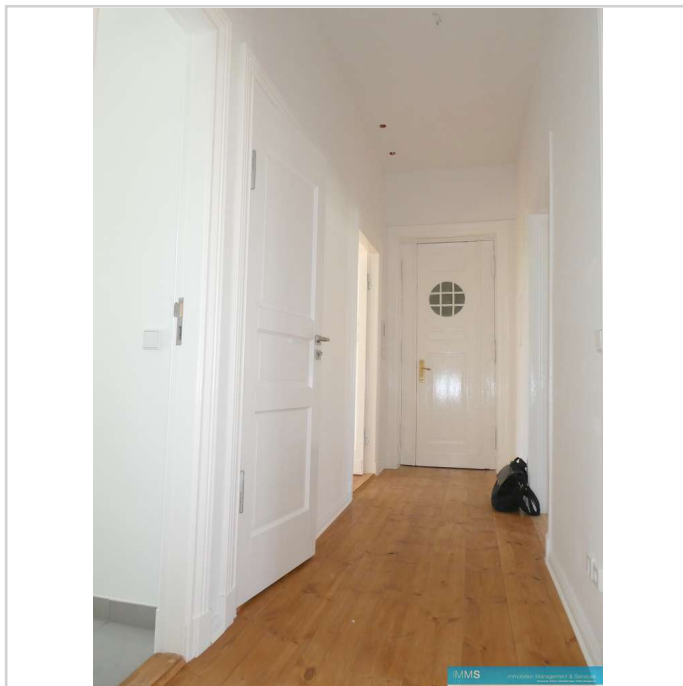
Obj.-Nr. 19190723 - Flur



Obj.-Nr. 19260804 - Türgriffe



Obj.-Nr. 19190723 - Bodenbelä



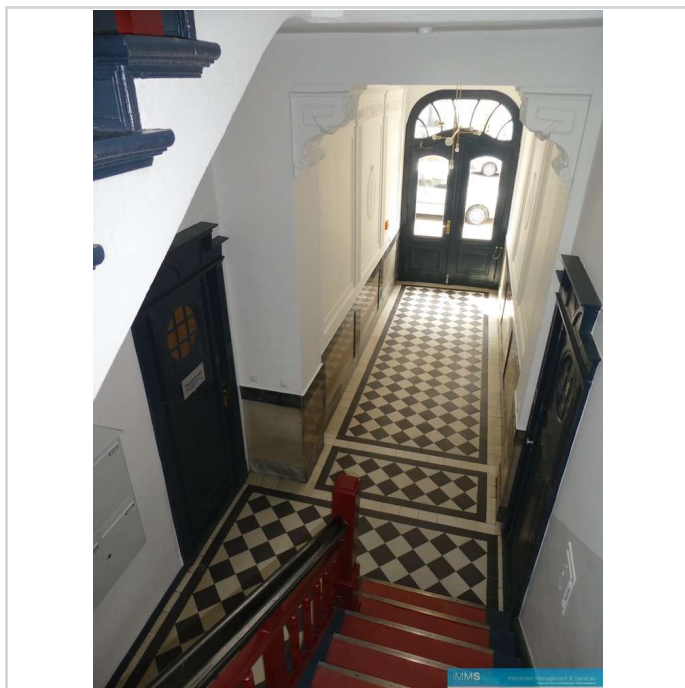
Obj.-Nr. 19190723 - Flur zum E

## Teilgewerbe | für alle Selbstständigen, Freiberufler oder sonstigen Unternehmer!

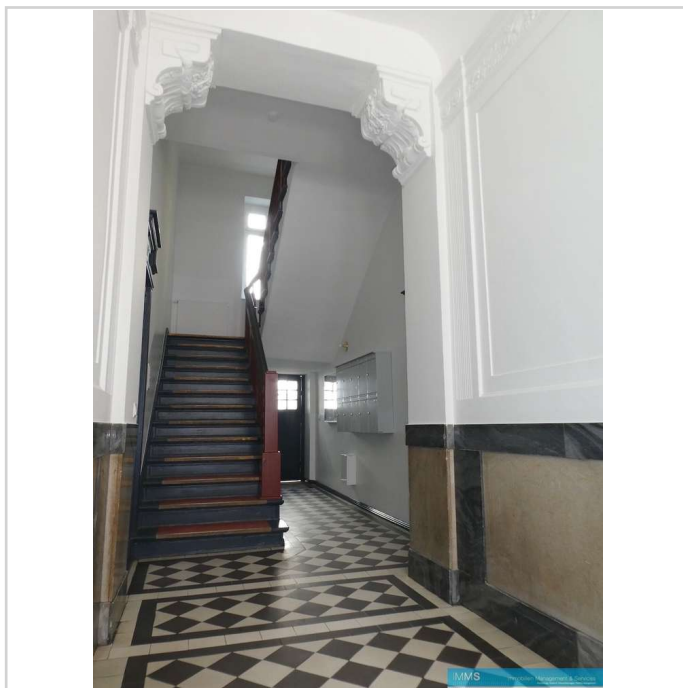


**Berliner Straße 76**  
13189 Berlin

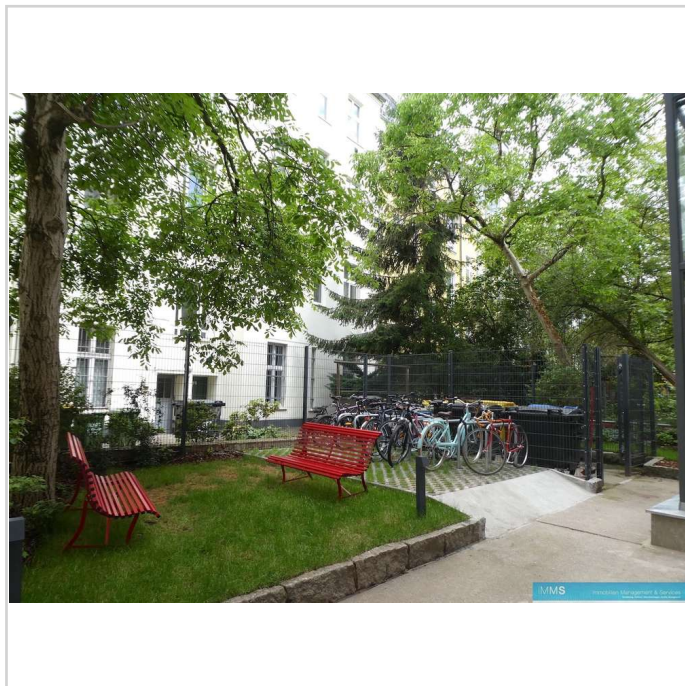
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 91,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.624,26 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmieta: 1.973,26 EUR



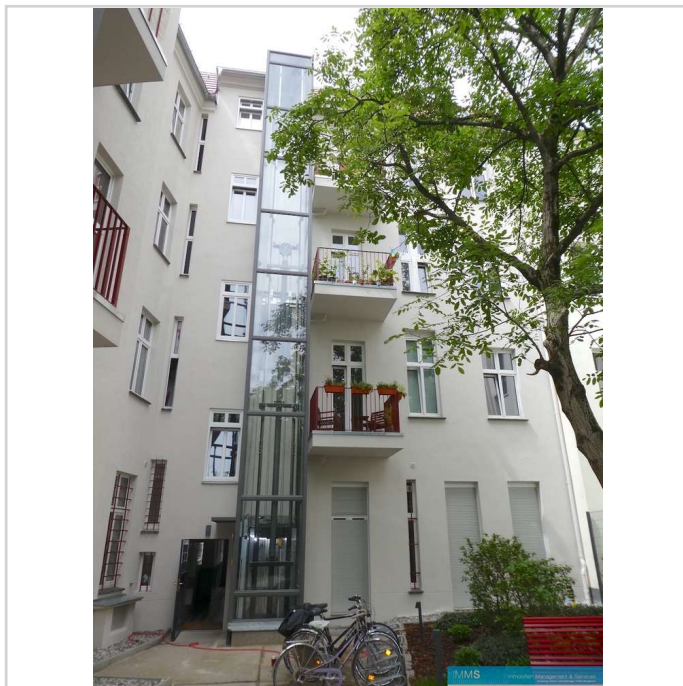
Obj.-Nr. 19260804 - Hauseingang



Obj.-Nr. 19260804 - Hauseingang



Obj.-Nr. 19260804 - schöner I



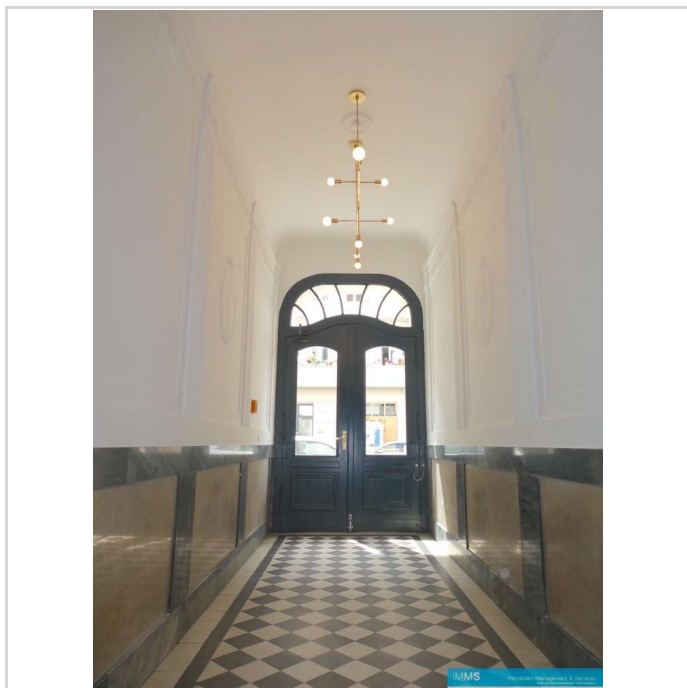
Obj.-Nr. 19260804 - Hausansich

## Teilgewerbe | für alle Selbstständigen, Freiberufler oder sonstigen Unternehmer!



**Berliner Straße 76**  
13189 Berlin

|                 |                                  |
|-----------------|----------------------------------|
| Zimmer:         | 3,00                             |
| Wohnfläche ca.: | 91,00 m <sup>2</sup>             |
| Kaltmiete:      | 1.624,26 EUR (zzgl. Nebenkosten) |
| Gesamtmieta:    | 1.973,26 EUR                     |



Obj.-Nr. 19260804 - Hauseingan

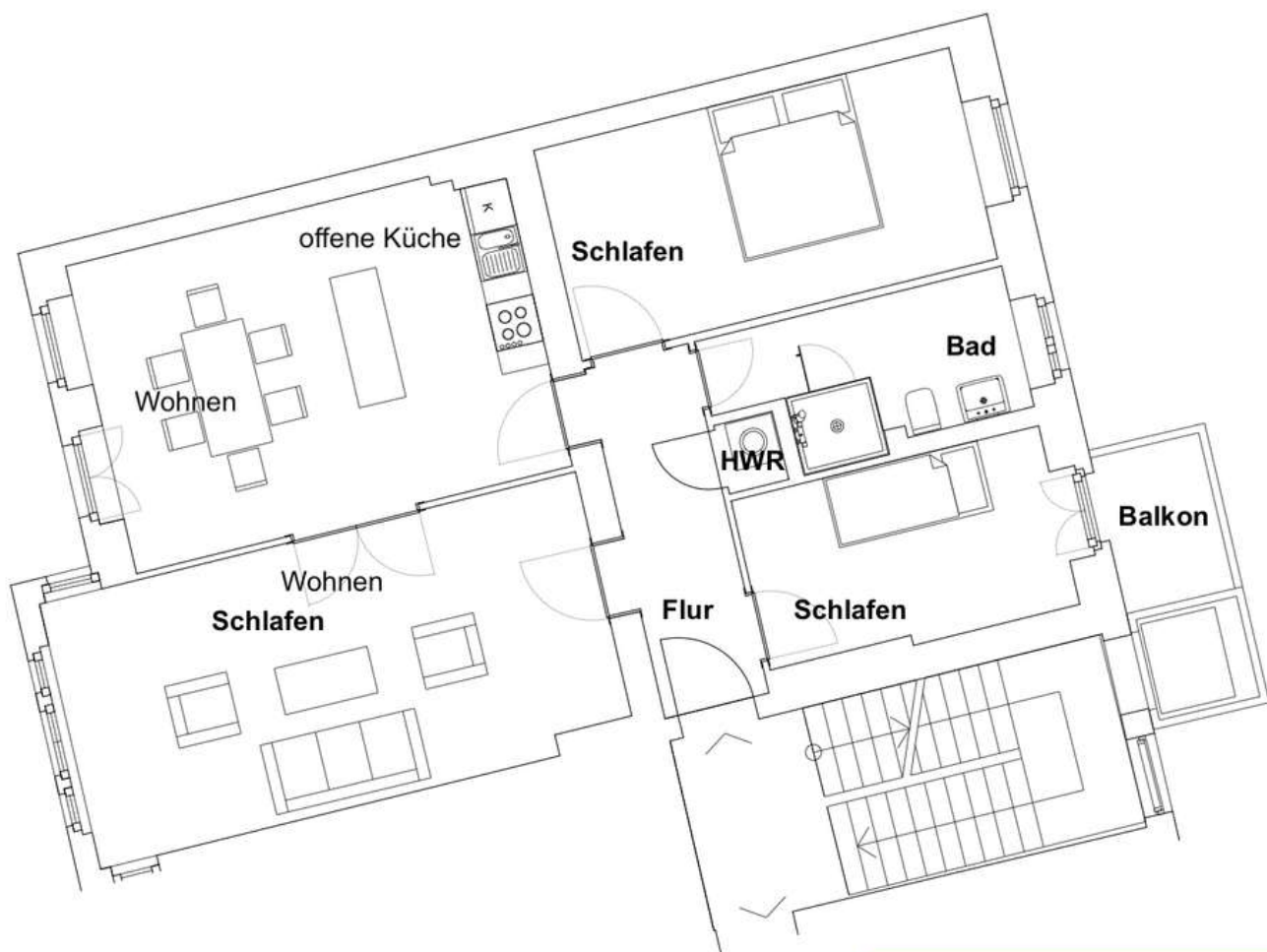


Obj.-Nr. 19260804 - Hausansich



**Berliner Straße 76**  
13189 Berlin

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 91,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.624,26 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmieta: 1.973,26 EUR

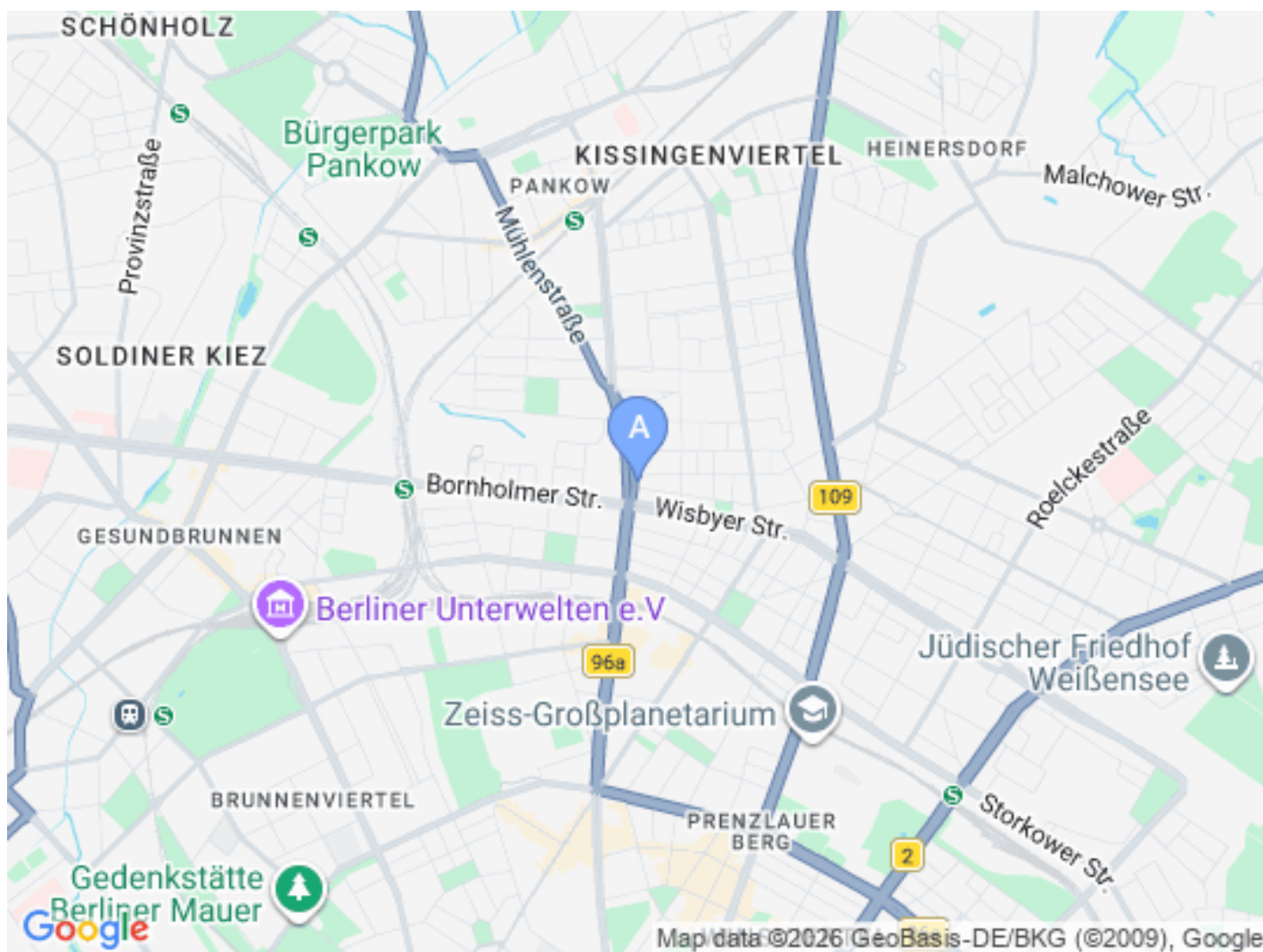




**Berliner Straße 76**

13189 Berlin

|                 |                                  |
|-----------------|----------------------------------|
| Zimmer:         | 3,00                             |
| Wohnfläche ca.: | 91,00 m²                         |
| Kaltmiete:      | 1.624,26 EUR (zzgl. Nebenkosten) |
| Gesamtmieta:    | 1.973,26 EUR                     |



## Allgemeine Geschäftsbedingungen

Die IMMS Immobilien Management & Services GmbH, im folgenden Makler genannt - widmet sich der Erfüllung von Makleraufträgen mit größtmöglicher Sorgfalt und objektiver Wahrnehmung der Interessen der Verkäuferin/ dem Verkäufer, Vermieterin/ Vermieter und Verpächterin/ Verpächter - im folgenden „Anbieter“ genannt - und die Käuferin/ der Käufer, Mieterin/ Mieter oder Pächterin/ Pächter - im folgenden „Interessent“ genannt — im Rahmen der allgemein anerkannten kaufmännischen Grundsätze und Gebräuche unter Einhaltung der Standesregeln des Berufsstandes. Soweit die folgenden Regelungen sowohl Anbieter als auch Interessenten betrifft, werden sie einheitlich als „Kunden“ bezeichnet. „Auftraggeber“ ist derjenige, in dessen Namen der Makler tätig wird und der die Provision schuldet.

### 1. Tätigkeit des Maklers:

Die Tätigkeit des Maklers umfasst den Nachweis oder die Vermittlung zum Erwerb, Miete oder Pacht von Grundstücken, Häusern, Wohnungen, Gewerbeimmobilien und sonstigen Immobilien.

### 2. Anbieterangaben:

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Anbieter oder einem vom Anbieter beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache der Interessenten, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

### 3. Weitergabeverbot:

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausdrücklich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor schriftlich erteilt werden muss, an Dritte weiter zu geben. Verstößt ein Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten. Dem Kunden bleibt es unbenommen, nachzuweisen, dass durch die Weitergabe der Informationen der Schaden nicht oder nicht in dieser Höhe entstanden ist.

### 4. Doppeltätigkeit:

Der Makler darf sowohl für den Anbieter als auch für den Interessenten tätig werden.

### 5. Auftraggeber:

Auftraggeber bei Vermittlung eines Kaufobjektes sind jeweils sowohl der Verkäufer als auch der Käufer. Auftraggeber bei Vermittlung eines Mietvertrages für ein Wohnobjekt ist grundsätzlich der Vermieter bzw. der Eigentümer. Interessenten können durch ausdrückliche Vereinbarung in Textform den Makler mit der Suche eines Mietobjektes beauftragen. Kommt es im Rahmen eines Suchauftrages zu einer erfolgreichen Vermittlung, ist in diesem Fall der Interessent provisionspflichtig. Auftraggeber bei Vermittlung einer Gewerbe-Immobilie ist grundsätzlich der Interessent, sofern dieser Gewerbetreibender ist, es sei denn, der Anbieter beauftragt den Makler in Textform und übernimmt in dieser Beauftragung die Provisionspflicht.

### 6. Maklerprovision:

Der Makler erhält vom Auftraggeber für Nachweis und/oder Vermittlung von Vertragsgelegenheiten, eine Provision in nachstehend aufgeführter Höhe:

a) bei Kaufverträgen oder wirtschaftlich ähnlichen Geschäften: Ist der Käufer Verbraucher, haben Verkäufer und Käufer jeweils 3,48 % des Kaufpreises inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer an den Makler zu zahlen. Der Verkäufer schuldet die Provision dann, wenn ein Wohnungs-/ Grundstückskaufvertrag auf Nachweis/Vermittlung des Maklers wirksam abgeschlossen wurde. Der Verkäufer ist mit dieser Regelung einverstanden. Die Höhe der Maklerprovision für den Käufer beträgt maximal die vereinbarte Provisionshöhe des Verkäufers. Die Maklerprovision ist für den Verkäufer fällig mit wirksamem Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Für den Käufer wird die Provision fällig, wenn der Verkäufer seiner Verpflichtung zur Zahlung der Provision nachgekommen ist und er oder der Makler einen Nachweis hierüber erbringt. Ist der Käufer Gewerbetreibender hat er jeweils 6,96 % des Kaufpreises inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer an den Makler zu zahlen. Der Käufer schuldet die Provision nur dann, wenn ein Wohnungs-/ Grundstückskaufvertrag auf Nachweis/Vermittlung des Maklers wirksam abgeschlossen wurde. Die Provision ist mit notarieller Beurkundung des Kaufvertrages fällig.

b) bei Vermietung, Verpachtung, Leasing oder wirtschaftlich ähnlichen Geschäften 2,38 x Monatsnettokalbmieten inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer oder gemäß individueller Vereinbarungen. Die Provision ist mit Abschluss des Hauptvertrages verdient und zur Zahlung fällig. Bei nicht rechtzeitiger Zahlung der Provision oder eines Aufwendungsersatzes sind von den Kunden Verzugszinsen in Höhe von 5 % über dem jeweils gültigen Basiszinssatz zu zahlen. Pro Mahnschreiben wird eine Mahngebühr i.H.v. 10,00 € fällig.

### 7. Abstandnahme vom Vertrag:

Nimmt der Auftraggeber trotz Nachweises oder Vermittlung durch den Makler vom Vertragsabschluss Abstand, ist er verpflichtet, den Makler in Textform zu informieren. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Makler dessen nachgewiesene Aufwendungen (z.B. Insertionen, Internetauftritt, Telefonkosten, Portokosten, Objektbesichtigungen und Fahrtkosten) zu erstatten. Der Makler ist berechtigt, die Aufwendungen ohne Nachweis mit einer Pauschale i.H.v. 10% der vereinbarten Provision vergütet zu verlangen. Dem Auftragnehmer bleibt es unbenommen, nachzuweisen, dass der Aufwand nicht oder nicht in dieser Höhe entstanden ist.

### 8. Mitteilungspflichten des Auftraggebers:

Der Auftraggeber ist verpflichtet, den Makler unverzüglich in Textform über den Abschluss eines Hauptvertrages zu informieren und die wesentlichen Inhalte des Vertrages, welche die Provisionszahlungspflicht betreffen, insbesondere das Vertragsobjekt, die Entgelthöhe und Fälligkeit des Entgeltes mitzuteilen.

### 9. Ersatz- und Folgegeschäfte:

Eine Provisionspflicht des Auftraggebers gemäß der oben genannten Vereinbarung besteht auch bei einem Ersatzgeschäft. Ein solches liegt z. B. vor, wenn der Auftraggeber im Zusammenhang mit der vom Makler entfalteten Tätigkeit von seinem potenziellen und vom Makler nachgewiesenen Hauptvertragspartner eine andere Gelegenheit zum Hauptvertragsabschluss erfährt oder über die nachgewiesene Gelegenheit mit dem Rechtsnachfolger des potenziellen Hauptvertragspartners den Hauptvertrag abschließt oder das nachgewiesene Objekt käuflich erwirbt, anstatt es zu mieten, zu pachten bzw. umgekehrt. Die Provisionspflicht bei Ersatzgeschäften besteht in jedem Fall, wenn das Ersatzgeschäft mit dem ursprünglich vorgesehenen wirtschaftlich gleichwertig ist.

### 10. Verjährung:

Die Verjährungsfrist für alle Schadensersatzansprüche der Kundin/des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die Schadensersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

### 11. Haftungsbegrenzung:

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt. Der Haftungsausschluss greift nicht ein:

- bei der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Maklers oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters des Maklers beruhen;
- soweit der Schaden auf einer Verletzung einer sog. Kardinalpflicht beruht, d.h. auf einer Verletzung vertraglicher Pflichten, die die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages erst ermöglichen und auf deren Erfüllung der Auftraggeber daher vertraut;
- sowie für Schäden, für die eine Versicherung des Maklers besteht.

12. Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart. Dieser ist Berlin (Schöneberg).

13. Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Dies gilt auch, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil unwirksam ist, ein anderer Teil aber wirksam. Die jeweils unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwiderläuft.