

IMMS - Immobilien Management & Services GmbH

Exposé - Objekt-Nr. 2125060310777 Berlin (Schöneberg)
Fuggerstraße 45

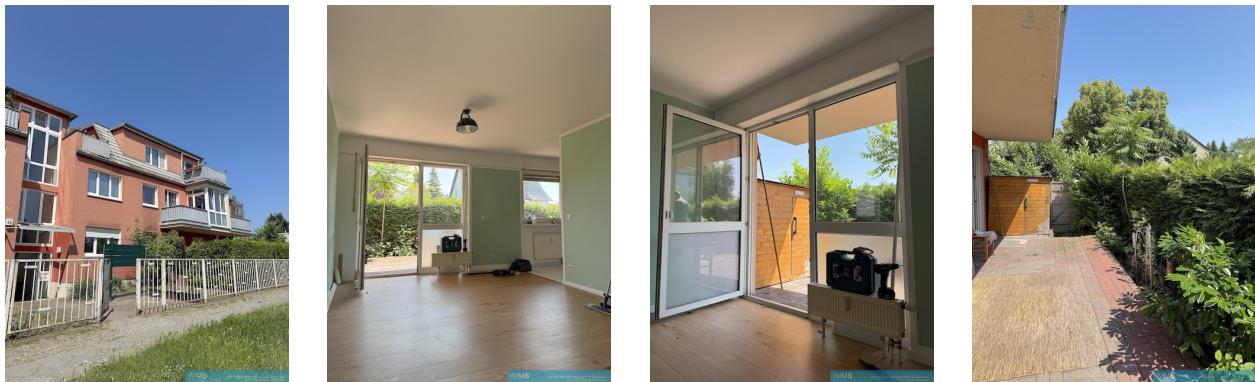
12683 Berlin (Biesdorf)

Luise-Zietz-Straße 45

3 - Zimmer-Terrassen-Wohnung – ca. 71 m²Tel. +49.30.23632550
Fax +49.30.23632551E-Mail: info@imms-immobilien.de
Web: www.imms-immobilien.de

Handelsregister:	AG Charlottenburg
Aktenzeichen:	HRB 143643 B
Sitz der Gesellschaft:	Berlin (Schöneberg)
Geschäftsführung:	Martin Schmidt

Steuernummer:	29/358/36578
Ust-IdNr.:	DE284291893

Was für eine schöne Wohnung – mit Terrasse und Gemeinschaftsgarten!

3-Zimmer-Terrassen-Wohnung, ca. 71 m², im EG (Erdgeschoss) eines modernen Mehrfamilienhauses Baujahr 1996 mit großer Sonnenterrasse und Gemeinschaftsgarten. Diese wunderbare Wohnung ist mit modernen ISO-Fenstern mit Rollläden, Zentralheizung und zentraler Warmwasserversorgung ausgestattet. Alle Räume sind mit Laminatboden belegt, der Küchenbereich ist gefliest. Die Küche ist mit dem Wohnzimmer halboffen verbunden und ist ohne Ausstattung. Vom Wohnzimmer aus betreten Sie die großartige, sehr große Terrasse mit Sonne am Vormittag und Sichtschutz durch hochgewachsene Pflanzen, die die Terrasse umgeben. Das innenliegende Wannenbad ist modern gefliest und bietet ein Hänge-WC und eine Regendusche. Am Flur gibt es eine praktische Nische, die als Stauraum/Abstellbereich hervorragend geeignet ist. Zur Wohnung gibt es ein Kellerabteil, einen Fahrradkeller, einen Trockenraum und hinter dem Haus gibt es noch einen Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung. Diese schöne Wohnung wird Ihnen nach der Besichtigung sicher gefallen. Sehen Sie selbst ...

Optionales Angebot des Vermieters zur Übernahme gegen 1.500,- EUR Ablöse:

Einbauküche mit allen Elektrogeräten (Geschirrspüler, Kühl-/Gefrierschrank, Cerankochfeld, Dunstabzug, Backofen, Waschmaschine), Dekorwand/Klinkerstein im Wohnzimmer, Regalsystem in der Flurnische mit Schiebetüren, Aufbewahrungs-/Geräteschuppen aus Holz auf der Terrasse

Lage: Luise-Zietz-Straße. Absolut ruhige Anwohner-/Einbahnstraße. Wenige Gehminuten vom S-Bahnhof Biesdorf (S5) entfernt. Die Wohnung befindet sich in sehr ruhiger und grün umwachsener Umgebung. Von hier aus gelangen Sie in 15-20 Minuten direkt zum Alexanderplatz mit Verkehrsanbindungen rund um die ganze Stadt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden Sie ebenfalls in unmittelbarer Nähe, u.a. rund um die S-Bahn-Station. Sie wohnen ruhig, in grüner Umgebung am Stadtrand von Berlin.

Verfügbar/Mietbeginn: ab 01.07.2025!

Netto-Kaltmiete: **750,00 EUR**
Kaution: 3 x Netto-Kaltmieten

Betr.-Nebenkosten (kalt): 89,90 EUR
Heizung/WW: 113,21 EUR

Mietvertrag: unbefristet | Indexmiete | 2 Jahre Mindestmietzeit

Was für eine schöne Wohnung – mit Terrasse und Gemeinschaftsgarten!



Luise-Zietz-Straße 45

12683 Berlin

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 71,00 m²
Kaltmiete: 750,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 953,11 EUR

Scout-ID: 159804513
Objekt-Nr.: 21250603



Ihr Ansprechpartner:

IMMS Immobilien Management & Services GmbH

TEAM - Vermietung | Verkauf

E-Mail: info@imms-immobilien.de

Tel: +49 30 23632550

Fax: +49 30 23632551

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

Wohnungstyp: Erdgeschosswohnung
Etage: 0
Etagenanzahl: 3
Keller: Ja
Balkon/Terrasse: Ja
Garten/-mitbenutzung: Ja
Objektzustand: Vollständig renoviert
Baujahr: 1996
Qualität der Ausstattung: Normal
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
Heizungsart: Zentralheizung
Wesentliche Energieträger: Gas
Endenergieverbrauch: 113,00 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: D
Baujahr laut Energieausweis: 1996
Bezugsfrei ab: 01.07.2025!
Haustiere: Nach Vereinbarung

Nebenkosten: 203,11 EUR
Heizkosten: 113,21 EUR (Heizung / Warmwasser)
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten: Ja
Kaution oder Genossenschaftsanteile: 3 x Netto-Kaltmieten

Was für eine schöne Wohnung – mit Terrasse und Gemeinschaftsgarten!



Luise-Zietz-Straße 45

12683 Berlin

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 71,00 m²
Kaltmiete: 750,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 953,11 EUR

Objektbeschreibung:

3-Zimmer-Terrassen-Wohnung, ca. 71 m², im EG (Erdgeschoss) eines modernen Mehrfamilienhauses Baujahr 1996 mit großer Sonnenterrasse und Gemeinschaftsgarten.

Ausstattung:

Diese wunderbare Wohnung ist mit modernen ISO-Fenstern mit Rollläden, Zentralheizung und zentraler Warmwasserversorgung ausgestattet. Alle Räume sind mit Laminatboden belegt, der Küchenbereich ist gefliest. Die Küche ist mit dem Wohnzimmer halboffen verbunden und ist ohne Ausstattung. Vom Wohnzimmer aus betreten Sie die großartige, sehr große Terrasse mit Sonne am Vormittag und Sichtschutz durch hochgewachsene Pflanzen, die die Terrasse umgeben. Das innenliegende Wannenbad ist modern gefliest und bietet ein Hänge-WC und eine Regendusche. Am Flur gibt es eine praktische Nische, die als Stauraum/Abstellbereich hervorragend geeignet ist. Zur Wohnung gibt es ein Kellerabteil, einen Fahrradkeller, einen Trockenraum und hinter dem Haus gibt es noch einen Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung. Diese schöne Wohnung wird Ihnen nach der Besichtigung sicher gefallen. Sehen Sie selbst ...

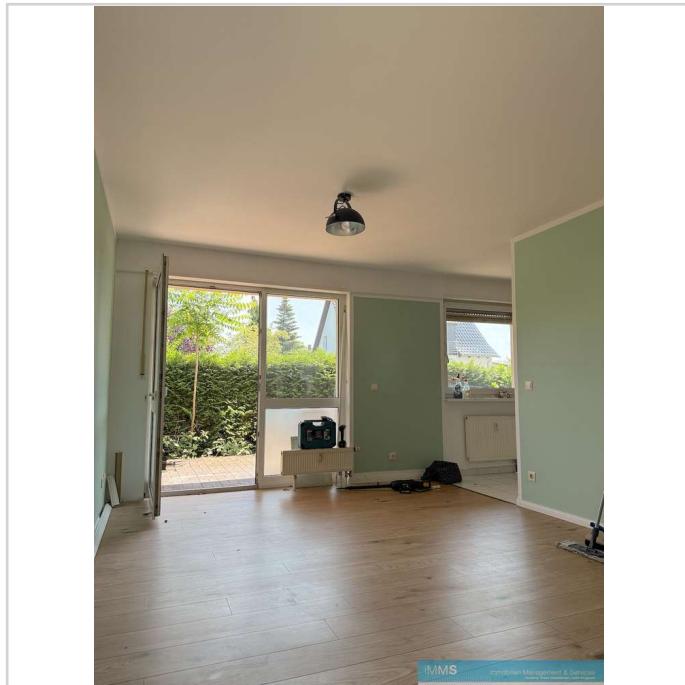
Lage:

Luise-Zietz-Straße. Absolut ruhige Anwohner-/Einbahnstraße. Wenige Gehminuten vom S-Bahnhof Biesdorf (S5) entfernt. Die Wohnung befindet sich in sehr ruhiger und grün umwachsener Umgebung. Von hier aus gelangen Sie in 15-20 Minuten direkt zum Alexanderplatz mit Verkehrsanbindungen rund um die ganze Stadt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden Sie ebenfalls in unmittelbarer Nähe, u.a. rund um die S-Bahn-Station. Sie wohnen ruhig, in grüner Umgebung am Stadtrand von Berlin.

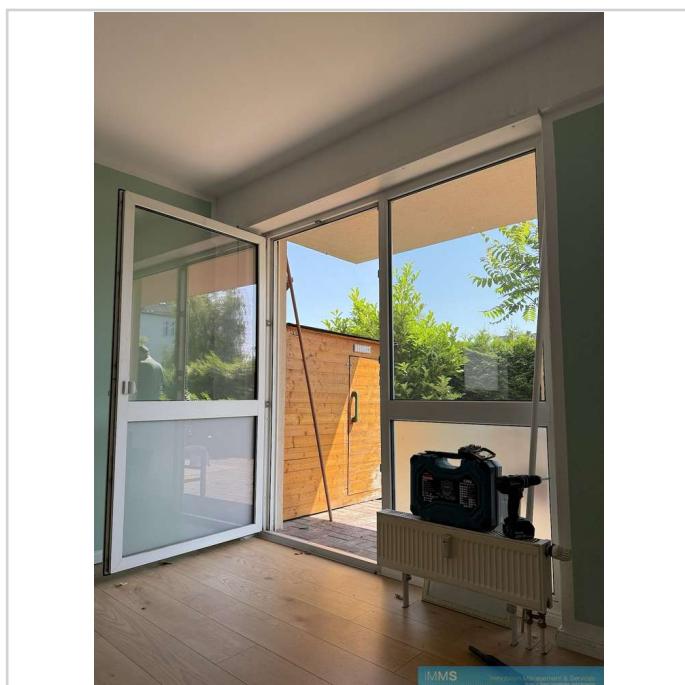
Sonstiges:

Optionales Angebot des Vormieters zur Übernahme gegen 1.500,- EUR Ablöse:
Einbauküche mit allen Elektrogeräten (Geschirrspüler, Kühlgarnitur, Gefrieschrank, Cerankochfeld, Dunstabzug, Backofen, Waschmaschine)
Dekorwand/Klinkerstein im Wohnzimmer
Regalsystem in der Flur Nische mit Schiebetüren
Aufbewahrungs-/Geräteschuppen aus Holz auf der Terrasse

Mietvertrag:
unbefristet | Indexmiete | 2 Jahre Mindestmietzeit



Obj.-Nr. 21250603 - Wohnzimmer



Obj.-Nr. 21250603 - Terrasse A

Was für eine schöne Wohnung – mit Terrasse und Gemeinschaftsgarten!



Luise-Zietz-Straße 45

12683 Berlin

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 71,00 m²
Kaltmiete: 750,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 953,11 EUR



Obj.-Nr. 21250603 - Terrasse r



Obj.-Nr. 21250603 - Terrasse l



Obj.-Nr. 21250603 - Terrasse z



Obj.-Nr. 21250603 - Terrasse H

Was für eine schöne Wohnung – mit Terrasse und Gemeinschaftsgarten!



Luise-Zietz-Straße 45

12683 Berlin

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 71,00 m²
Kaltmiete: 750,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 953,11 EUR



Obj.-Nr. 21250603 - Bodenbelä



Obj.-Nr. 21250603 - Wohnzimmer



Obj.-Nr. 21250603 - Küche hal



Obj.-Nr. 21250603 - EBK

Was für eine schöne Wohnung – mit Terrasse und Gemeinschaftsgarten!



Luise-Zietz-Straße 45

12683 Berlin

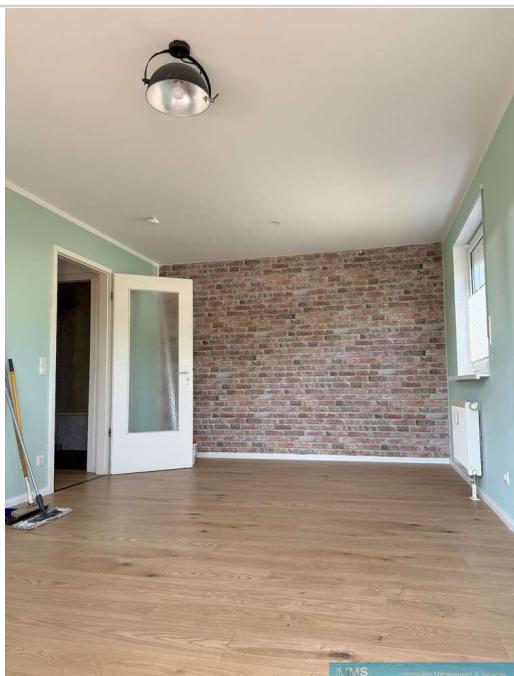
Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 71,00 m²
Kaltmiete: 750,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamt miete: 953,11 EUR



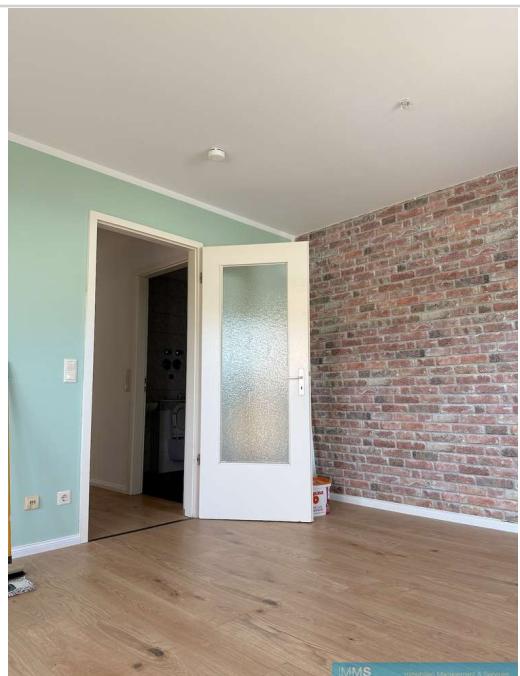
Obj.-Nr. 21250603 - EBK Ceran



Obj.-Nr. 21250603 - EBK Backof



Obj.-Nr. 21250603 - Wohnzimmer



Obj.-Nr. 21250603 - Wohnzimmer

Was für eine schöne Wohnung – mit Terrasse und Gemeinschaftsgarten!



Luise-Zietz-Straße 45

12683 Berlin

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 71,00 m²
Kaltmiete: 750,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 953,11 EUR



Obj.-Nr. 21250603 - Schlafzimm



Obj.-Nr. 21250603 - Schlafzimm

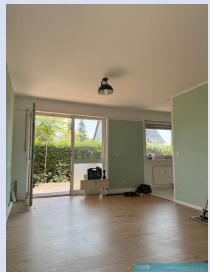


Obj.-Nr. 21250603 - Kinder- Ga



Obj.-Nr. 21250603 - Kinder- Ga

Was für eine schöne Wohnung – mit Terrasse und Gemeinschaftsgarten!



Luise-Zietz-Straße 45

12683 Berlin

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 71,00 m²
Kaltmiete: 750,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 953,11 EUR



Obj.-Nr. 21250603 - Wannenbad



Obj.-Nr. 21250603 - Wannenbad



Obj.-Nr. 21250603 - Wannenbad



Obj.-Nr. 21250603 - Flur

Was für eine schöne Wohnung – mit Terrasse und Gemeinschaftsgarten!



Luise-Zietz-Straße 45

12683 Berlin

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 71,00 m²
Kaltmiete: 750,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamt miete: 953,11 EUR



Obj.-Nr. 21250603 - Flur Nisch



Obj.-Nr. 21250603 - Flur Abste



Obj.-Nr. 21250603 - Flur zum E



Obj.-Nr. 21250603 - Hauseingang

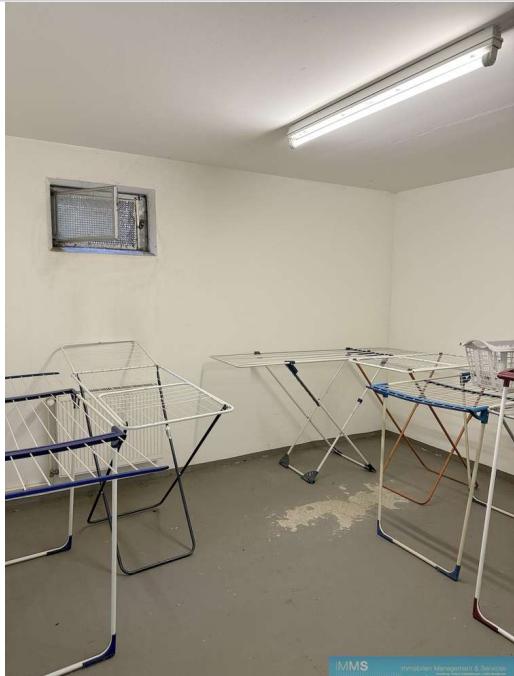
Was für eine schöne Wohnung – mit Terrasse und Gemeinschaftsgarten!



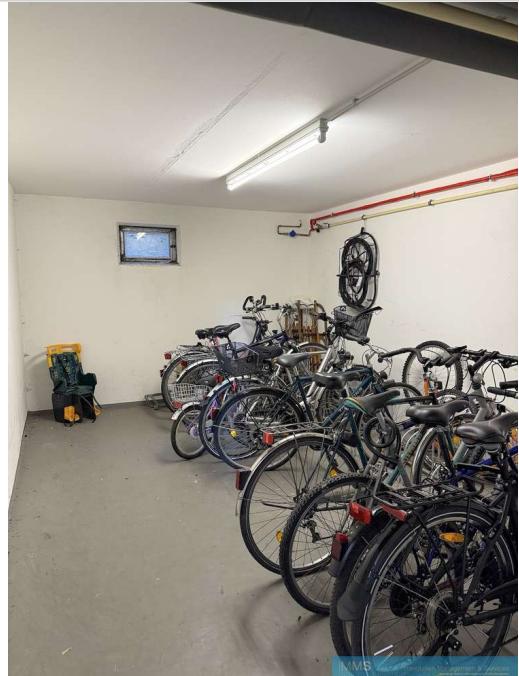
Luise-Zietz-Straße 45

12683 Berlin

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	71,00 m ²
Kaltmiete:	750,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete:	953,11 EUR



Obj.-Nr. 21250603 - Keller Tro



Obj.-Nr. 21250603 - Keller Fah

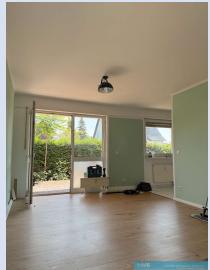


Obj.-Nr. 21250603 - Hausansich



Obj.-Nr. 21250603 - Gemeinscha

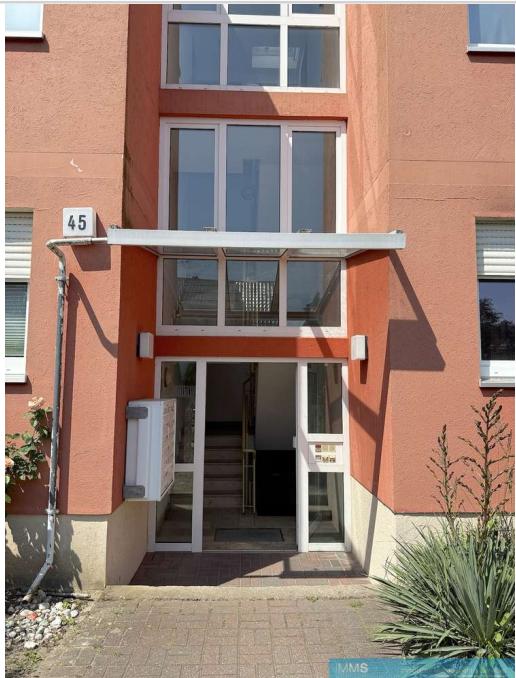
Was für eine schöne Wohnung – mit Terrasse und Gemeinschaftsgarten!



Luise-Zietz-Straße 45

12683 Berlin

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	71,00 m ²
Kaltmiete:	750,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamt miete:	953,11 EUR



Obj.-Nr. 21250603 - Hauszugang



Obj.-Nr. 21250603 - Hausansicht

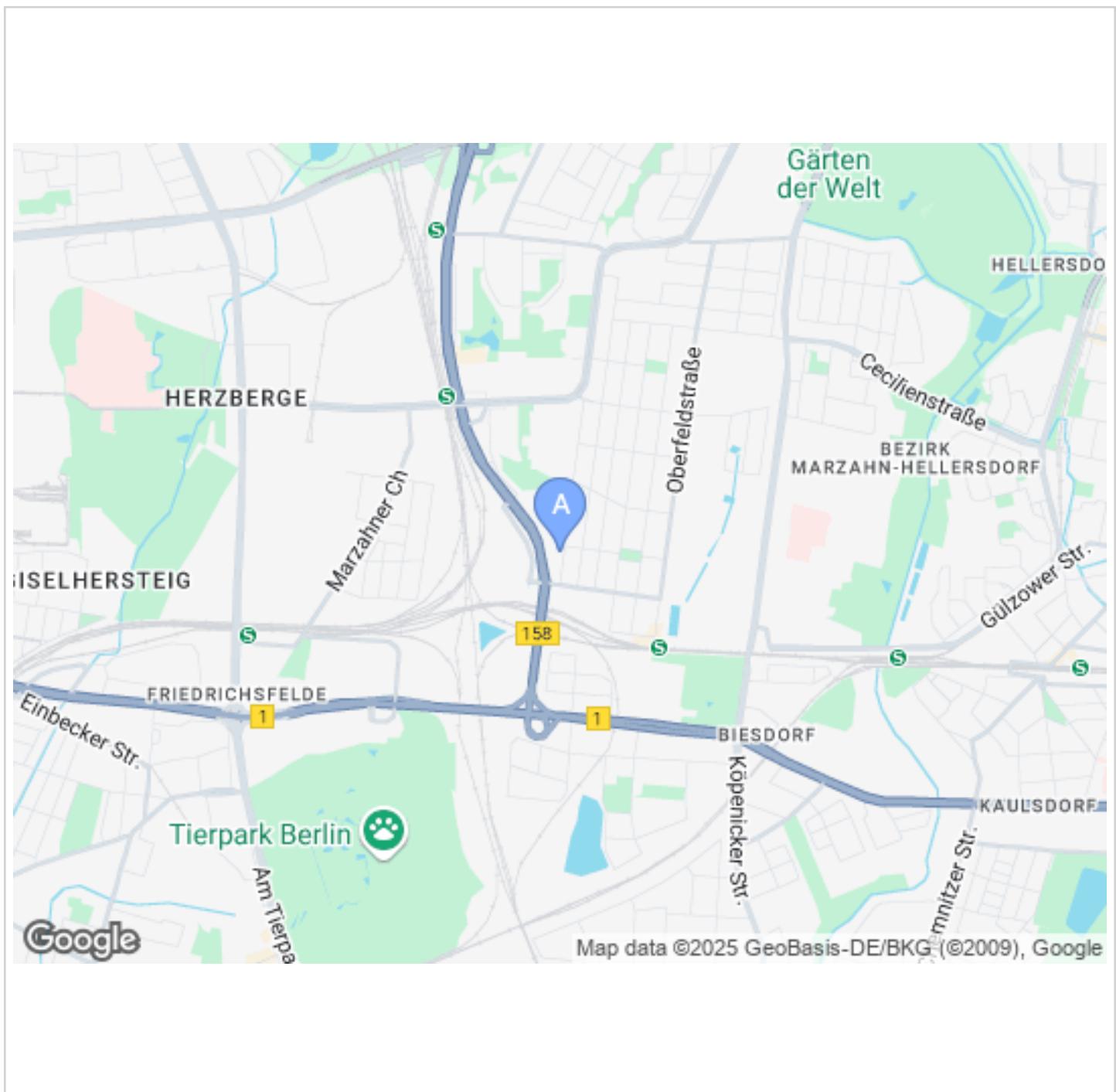
Was für eine schöne Wohnung – mit Terrasse und Gemeinschaftsgarten!



Luise-Zietz-Straße 45

12683 Berlin

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 71,00 m²
Kaltmiete: 750,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 953,11 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 Berufstandes. 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 Wohnung-/ 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 wirksamen 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 Monatsnettokaltmieten 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 Aufwendungersatzes 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.