

Zwei

Höfe

Greifswalder Straße Vierzig

Eigentumswohnungen zur Kapitalanlage und Selbstnutzung
in Berlin Prenzlauer Berg



Tagtäglich sind wir einem immer schneller werdenden Kommen und Gehen ausgesetzt. Produkte, Stars, Trends, Nachrichten fliegen an uns vorbei. Der Lebenszyklus von Dingen wird kürzer und kürzer, unsere Werte zunehmend flüchtiger.

Für alle, die sich nach Echtheit und Ursprünglichkeit sehnen, die handwerkliche Präzision und hohe Qualität schätzen, die entschleunigt und trotzdem urban leben wollen, ist das Wohnensemble ZWEI HÖFE das passende Zuhause.



Weil Gutes selten geworden ist.

INVESTMENT

Berlin fasziniert, gestern und heute. Jeden Tag strömen mehr Touristen denn je in die Stadt und genießen das Flair der alten, immer noch preiswerten Metropole. Die Berliner Wirtschaft erlebt derzeit einen Aufschwung, dessen Dynamik in Europa seinesgleichen sucht. Mit dem neuen Großflughafen, der die östlichen Stadtteile perfekt anschließt, erhält die Hauptstadt in Kürze einen weiteren Wachstumsmotor.

Kein Wunder, dass Berliner Immobilien seit längerem international gefragt sind. Und das ganz besonders im berühmten Prenzlauer Berg, einem der größten geschlossenen Altbauareale deutschlandweit. Seine Häuser in klassischer Gründerzeitarchitektur sind heiß begehrt und nur noch selten zu kaufen. Das Altbauensemble ZWEI HÖFE ist daher eine echte Rarität auf dem entwicklungsreichen Berliner Immobilienmarkt.

Interessantes Wertsteigerungspotenzial verspricht außerdem seine perspektivenreiche Lage und das authentische Wohnkonzept. Und ZWEI HÖFE bietet noch ein weiteres Investitionsargument: Da das Gebäudeensemble im öffentlich ausgewiesenen Sanierungsgebiet liegt, profitieren Käufer beim Großteil der Wohnungen von staatlichen Steuervergünstigungen: Kapitalanleger können ca. 60% der Anschaffungskosten in 12 Jahren zu 100% bzw. Eigennutzer über 10 Jahre zu 90% steuerlich geltend machen.



Begehrnt und daher kaum mehr verfügbar: Altbauten in der Berliner Innenstadt. Denn sie stehen für das Echte, Unverfälschte, Ursprüngliche und gehören damit nach wie vor zu einer der beliebtesten Wohnformen deutschlandweit.



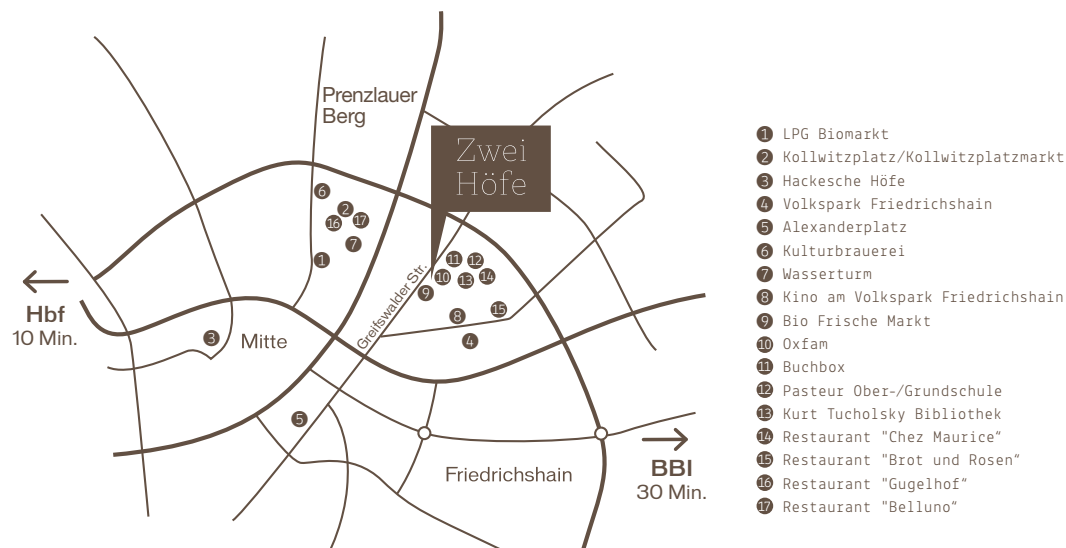
Im Aufwind:
Wachstumsmotor Flughafen
BBI International

Ein Kiez, der wirklich noch Kiez ist.

MIKROSTANDORT

Der über Deutschlandsgrenzen hinweg bekannte Prenzlauer Berg ist Inbegriff für eine neue, ökologisch bewusste Lebensart geworden. Mitten im Herzen Berlins gelegen, verfügt der Bezirk über eine einmalige, innerstädtische Wohnqualität. Seinen familiären Charakter hat der Stadtteil auch durch die fast vollständig aus der Gründerzeit stammenden Gebäude. Das hat sich herumgesprochen. Und so ist in den letzten Jahren ein wahrer Hype um den "Prenzlberg" ausgebrochen.

Da tut es gut, sich in den östlichen Prenzlauer Berg, in das ruhige Bötzwiviertel, zurückzuziehen. Die Gegend um die Greifswalder Straße 40 ist ein gewachsener, authentischer Kiez. Mit seinem unverfälschten Charme zieht das Bötzwiviertel vor allem Kreative und junge Familien an. Die Greifswalder Straße selbst, mit ihrem grünen Mittelstreifen und quirligen Leben, erinnert an die Boulevards des alten Berlins. Da gute Wohnungen – ganz zu schweigen von Altbauten – im Prenzlauer Berg nur noch selten zu kaufen sind, ist auch das Bötzwiviertel mitten in einer spannenden Wertsteigerungsphase. Der neue Großflughafen, der in ca. 30min zu erreichen ist, wird diesen Prozess noch verstärken.





Der Volkspark Friedrichshain mit seinem großen Freizeit- und Erholungsangebot ist fußläufig zu erreichen, die Tramhaltestelle und alles, was ein gutes Leben ausmacht liegt direkt vor der Tür.





ZWEI HÖFE für einen Rückzug ins Echte.



Ein ehrwürdiges Haus, in dem Vergangenheit und Zukunft aufeinander treffen. Zur Straße hin geschlossen, ist das historische Gebäudeensemble ein einzigartiges Refugium mitten im urbanen Berlin.





Das Treppenhaus aus der Gründerzeit wird liebevoll restauriert. Die Fliesen werden als Vorbild für die Fassadengestaltung dienen.



Ein Haus mit Charakter und Patina.

ARCHITEKTUR

ZWEI HÖFE blickt auf eine lange Geschichte zurück: 1874 in der legendären Berliner Gründerzeit erbaut, residierte im Vorderhaus einst das gehobene Bürgertum. 1907 zog im Quergebäude eine kleine Manufaktur ein, im Hintergebäude ließ sich ein Fuhrbetrieb nieder.

2011 wird das Gebäude behutsam saniert, damit sein einzigartiger Charakter und die Patina der Geschichte erhalten bleiben. Das Vorderhaus mit seiner markanten Fassade und der Seitenflügel warten mit authentischen Altbauwohnungen auf. In den Räumen der ehemaligen Manufaktur befinden sich nun großzügige Lofts. Die eingebauten Preußischen Kappendecken verstärken das Charisma der ehemaligen Werkstattträume. Die Remise im zweiten Hof wird aufgestockt, so dass viel Raum für weitere Loftwohnungen entsteht.

Insgesamt bietet ZWEI HÖFE nun 43 völlig unterschiedliche Wohneinheiten: Eine spannende Mischung aus Altbaucharme und Lofts in variantenreichen Wohnungsgrößen.



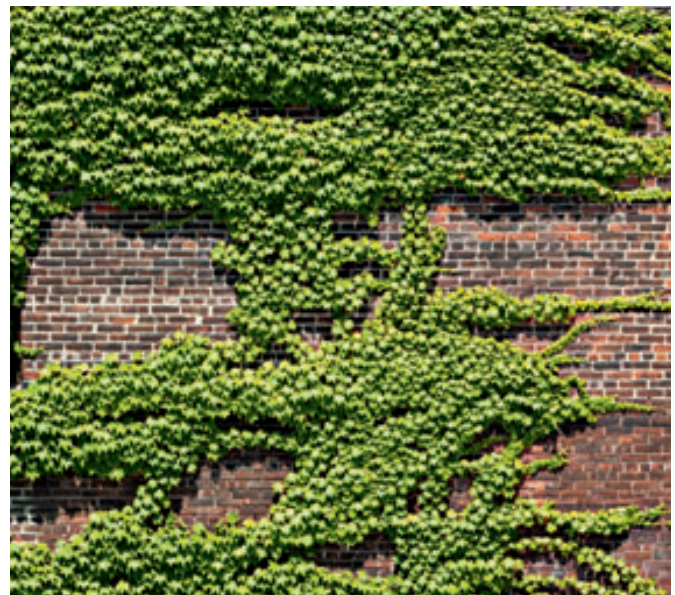
Neues Wohnen in alter Substanz.

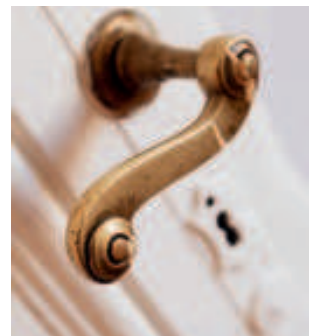
WOHNKONZEPT

Hinter den Kulissen des Prenzlauer Berg Trubels bietet ZWEI HÖFE beides: Den Rückzug aus der schnellen Welt und gleichzeitig den perfekten Anschluss zum urbanen Leben. Auch im Inneren des Gebäudes findet sich diese Dualität wieder. Außen ehrwürdiger Gründerzeitcharme, dahinter der Wohnkomfort des dritten Jahrtausends.

Aufgrund seiner abwechslungsreichen Geschichte verfügt das Gebäude nicht nur über Altbauwohnungen mit großbürgerlichem Stuck, sondern auch über Lofts, die man durch einen eigenen Lastenaufzug betritt.

Im eigens für das Gebäudeensemble entwickelten Hofkonzept kehrt die Natur in die Stadt zurück: Die angrenzende Brandschutzmauer aus Backstein wird bepflanzt, so dass ein "Vertical Garden" entsteht, der nicht nur Blickfang, sondern auch ein grüner Lebensraum sein wird.





Die energetisch effiziente Sanierung (nach EnEV 2009) sichert langfristig den Wert und die Attraktivität der Immobilie und macht ZWEI HÖFE so unabhängiger von Energiepreissteigerungen.



Altbau-Charme
auf neuestem Niveau.



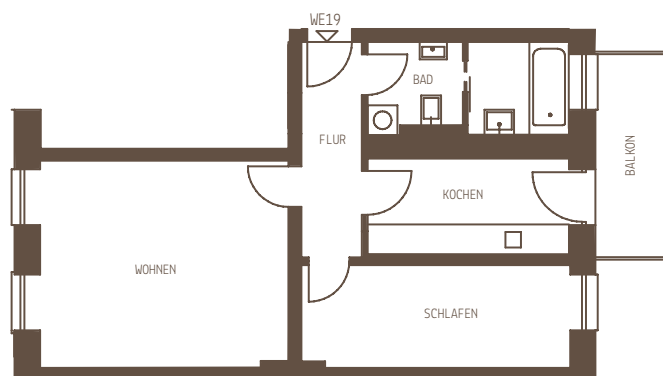
Großbürgerliche Stuckelemente, Kassetentüren, Holzfenster, Echtholzparkett - die guten alten Werte eines Altbaus.

Großbürgerlich leben in der zweiten Berliner Gründerzeit.

GRÜNDERZEITWOHNUNGEN IM ALTBAU

Grundriss WE 19 (54,50m²)

Die perfekte Singlewohnung: Die hohen Decken mit Stuckelementen vermitteln ein gemütliches und gleichzeitig großzügiges Raumgefühl. Der nach Osten hin ausgerichtete, direkt an die Küche anschließende Balkon lädt zum sonnigen Frühstück. Und das hofseitige Schlafzimmer birgt Rückzug vom Trubel der Stadt.

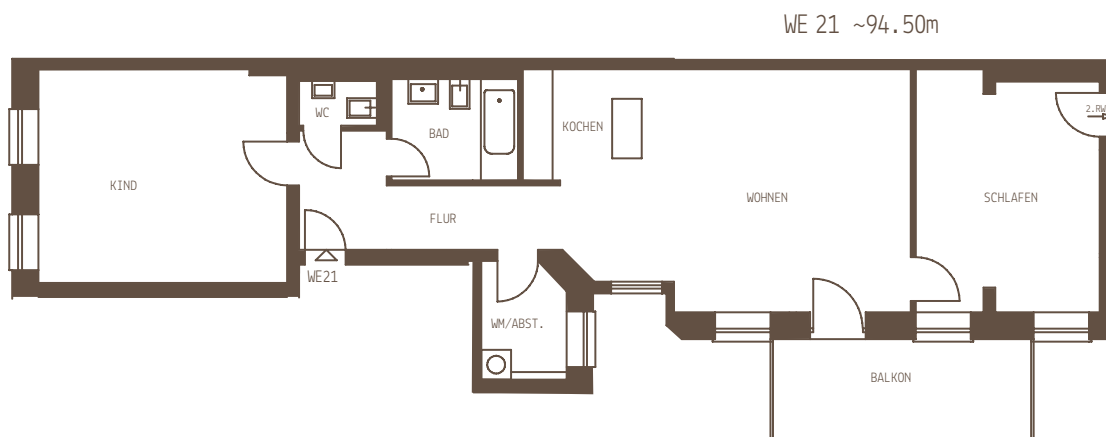


WE 19 ~54.50m



Grundriss WE 21 (94,50m²)

Wie gemacht für junge Familien:
Über zwei Eingänge kann diese schöne Familienwohnung erreicht werden. Die Trümpfe hier sind die große Wohnküche mit Echtholzparkett bzw. Naturstein-Fliesen sowie das Wannenbad mit separatem WC. Und nicht zuletzt der geräumige, zum Hof hin gegen Süden ausgerichtete Balkon bieten angenehmen Wohnkomfort.



Wohn-Traum für Kreative





Mit dem Lastenaufzug ins eigene Zuhause, dieser urbane Traum wird in den Lofts im Hintergebäude wahr.

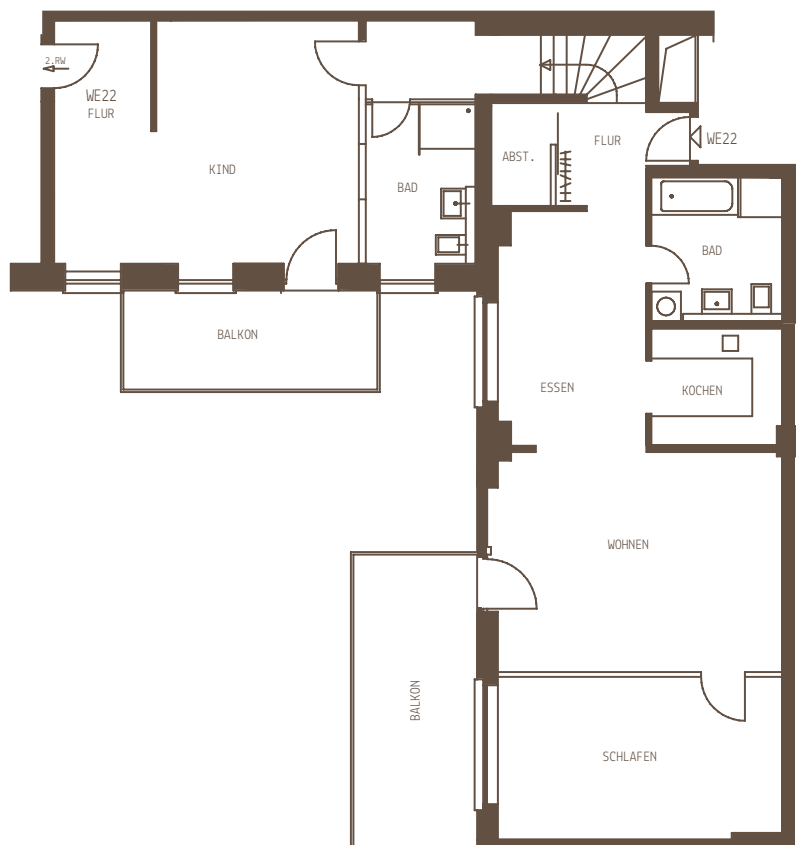
Alte Werte treffen auf modernes Wohnen.

LOFTS IM QUERGBÄUDE UND ZWEITEN HINTERHOF

Grundriss WE 22 (129,85m²)

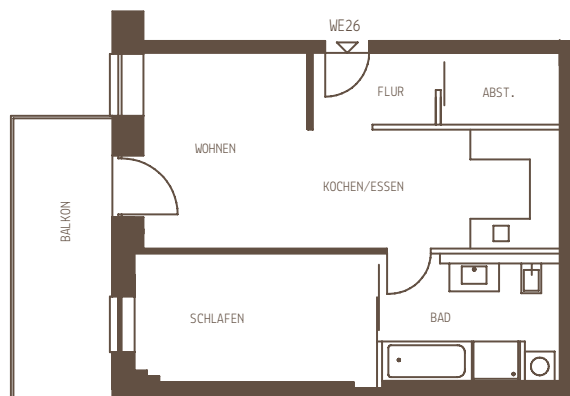
Lässt keine Wünsche offen: Großzügig, geräumig, weitläufig und auf Wunsch mit einem einzigen, riesigen Wohn-, Ess- und Kochbereich - so lebt sich der Traum von einer echten Loftwohnung. Während der weite, westseitige Balkon gerade in den Nachmittags- und Abendstunden ein sonniges Plätzchen für geselliges Beisammensein mit Freunden ist, bietet das abgetrennte Schlafzimmer stilvollen Rückzug.

WE 22 ~129.85m



Grundriss WE 26 (61,00m²)

Klein aber fein. Diese Loftwohnung für Singles und junge Paare überzeugt mit einem intelligenten Raumschnitt, offener Wohnküche und großem Balkon. Und dazu gibt es das urbane Lebensgefühl, das sich einstellt, wenn man den nahen Fernsehturm erblickt.



WE 26 ~61.00m



Mit Sorgfalt und viel Liebe zum Detail.

AUSSTATTUNGSLINIE

Nach strengen Standards wird der historische Bestand restauriert. Passend zur Geschichte des Gebäudes sind zwei klassische, handwerkliche Grundwerkstoffe das Thema: Holz und Metall.

Hochwertiges Holz wird bei den Fenstern, Böden und Belägen der Balkone verwendet. Metall kommt zum Einsatz bei den Lampen, die an Stahlseilen im Innenhof angebracht sind, den Tür- und Fenstergriffen in gebürstetem Stahl, den Briefkästen in Hammerschlagoptik u. v. m.

Der authentische Charme des Handgemachten wird außerdem durch die Auswahl an robusten Oberflächen und einem sparsamen, aber wirkungsvollen Einsatz von Farbe noch unterstrichen. Die Wände von Wohn-, Schlaf- und Esszimmer erhalten einen grau-weißen Anstrich, durch den die weißen Türen besser zu Geltung kommen. Alle verwendeten Materialien zeichnen sich durch ihre Langlebigkeit und Umweltverträglichkeit aus.

EINIGE DER
AUSSTATTUNGSDETAILS
IM ÜBERBLICK

Die Ausstattung begeistert mit einem gekonnten Mix aus Alt und Neu, glatten und rauen Oberflächen, Holz, Stahl und Stein. Haptisch wie optisch ein gutes Gefühl mit einer ehrlichen, geerdeten Note.

Aufgearbeitete, original
Kassettentüren



Wandfliesen
aus Naturstein



Große Feinsteinfliesen (60x60 cm)



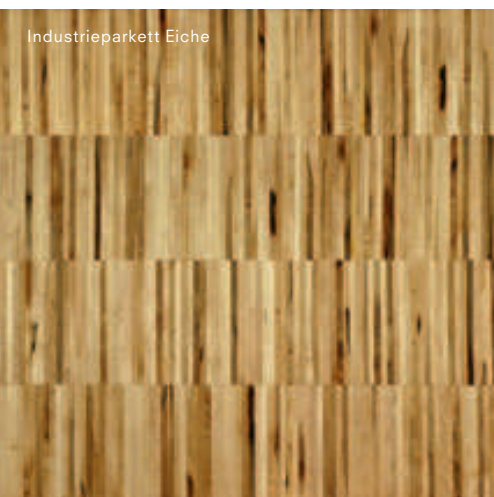
Hängende Schiebetür aus Milchglas im Bad



Hansgrohe Armaturen



Industrieschalter
aus Bakelit



Industrieparkett Eiche



Holzfenster



Materialmix Echtholzparkett und Feinsteinfliesen

BERECHNUNGSBEISPIEL KAPITALANLEGER

Claus Clever (ledig)	80.000 €	zu versteuerndes Einkommen
Erwerb der WE 27	mit 54,50 m ²	9% Kirchensteuer
Kaufpreis	197.563 €	69.147 € Altbausubstanz (35%) 9.878 € Grund und Boden (5%) 118.538 € Denkmal-AfA (60%)
Nebenkosten	24.834 €	Notar, Grunderwerb, Makler, Bauzeitzinsen, Grundschuld
Gesamtaufwand	222.397 €	
Eigenkapital	22.240 €	
Bruttofinanzierung	210.692 €	
Steuerliche Betrachtung	2011-2012	2013-2024
Verluste aus V+V	34.447 €	187.260 €
Steuerersparnis	16.566 €	89.326 €

Liquiditätsbetrachtung Vermietungsphase 2013-2024
Überschuss 350,-€ p. M. (1,99% der Bruttofinanzierung)

Darlehen 95% Auszahlung, 12 Jahre Zinsfestschreibung, Zinssatz nom 4,5% p. a., 0% Tilgung
(Stand Mai 2011)

Auf einen Blick.

INVESTITIONSVORTEILE

- Ruhig und doch urban leben mitten in Berlin
- Heterogener Wohnungsmix mit variantenreichen Größen von 35m² bis 130m²
- Kaufpreise von 2.825,-€ bis 4.225,-€ pro m²,
z. B. WE 21: 94,5m² für 336.420,-€ zzgl. 3,57% Maklercourtage
- Nahezu alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse
- Deckenhöhen von bis zu 3 m
- Stimmiges Ausstattungskonzept
- Hofkonzept "Hängende Gärten"
- Nachhaltige Bauweise nach EnEV 2009
- Fahrradgarage, Carsharing
- Steuerliche Vorteile durch Sanierungsabschreibung:
Kapitalanleger können 100% der Sanierungskosten (ca. 60% des Kaufpreises gemäß § 7h EStG)
über einen Zeitraum von 12 Jahren abschreiben (8 Jahre mit je 9%, 4 Jahre mit 7%).
Eigennutzer haben die Möglichkeit, 90% der Sanierungskosten abzuschreiben (9% über 10 Jahre gemäß § 10f EStG).

Zwei Höfe

BAUTRÄGER

Greifswalderstraße 40 GmbH
Bosestraße 4, 04109 Leipzig

KONZEPTION UND VERTRIEB

pantera Sales Services GmbH
Salierring 32, D 50677 Köln
info@pantera.de
Tel +49 (0)221 99 77 -300, Fax -333
www.pantera.de

ZWEI HÖFE

Greifswalder Straße 40, 10405 Berlin