

THE FALCKENSTEIN

33 Wohneinheiten
mitten in Kreuzberg.

33 apartments
in the heart
of Kreuzberg.

THE FALCKENSTEIN



Erobere dir dein Kreuzberg von deinem neuen Zuhause aus – The Falckenstein!

Benannt nach einem General, erbaut im strengen Stil der 50er, aber mitten im Herzen des anything-goes-Bezirks Kreuzberg liegend – das ist The Falckenstein. Wer Musik, Design, Streetart, Nightlife, Cafés, Bars und 24/7-Inspiration liebt, wird hier sein Glück finden. In einer Umgebung, die nicht pulsierender sein könnte. Und in Wohnungen, die bis ins Detail durchdacht und einfach smart ausgestattet sind.

Discover Kreuzberg from your new home – The Falckenstein!

The Falckenstein is named after a general, was built in the austere 1950s style and is located at the heart of the 'anything goes' district of Kreuzberg. If you love music, design, street art, nightlife, cafes, bars and 24/7-inspiration, this is just the place for you. It's in an environment that couldn't be more vibrant. With apartments which have been carefully thought through down to the detail and are simply intelligently fitted out.

**SO GENIAL KANN
WOHNEN SEIN.**

**THE BEST
OF LIVING.**



Rendering nur zu Illustrationszwecken
Rendering only for illustrational purposes

Ein Gebäude, ein Statement.

The Falckenstein liefert den Beweis: Architektur schafft Lebensqualität. Mit strengen Formen, genialer Aufteilung und viel Gespür fürs Detail. Helle Wohnungen, Balkone zur Straße oder zum ruhigen Hof, Spreeblicke und Laubengänge, die soziales Miteinander erleichtern, gehören zur Grundausstattung des soliden 50er-Jahre-Altneubaus The Falckenstein.

A building, a statement.

The Falckenstein proves that architecture can engender quality of life. With austere forms, brilliant division of space and a flair for detail. Bright apartments, balconies looking onto the road or the quiet courtyard, views of the River Spree and loggias that facilitate social interaction are the basic features of the respectable 1950s new building, The Falckenstein.



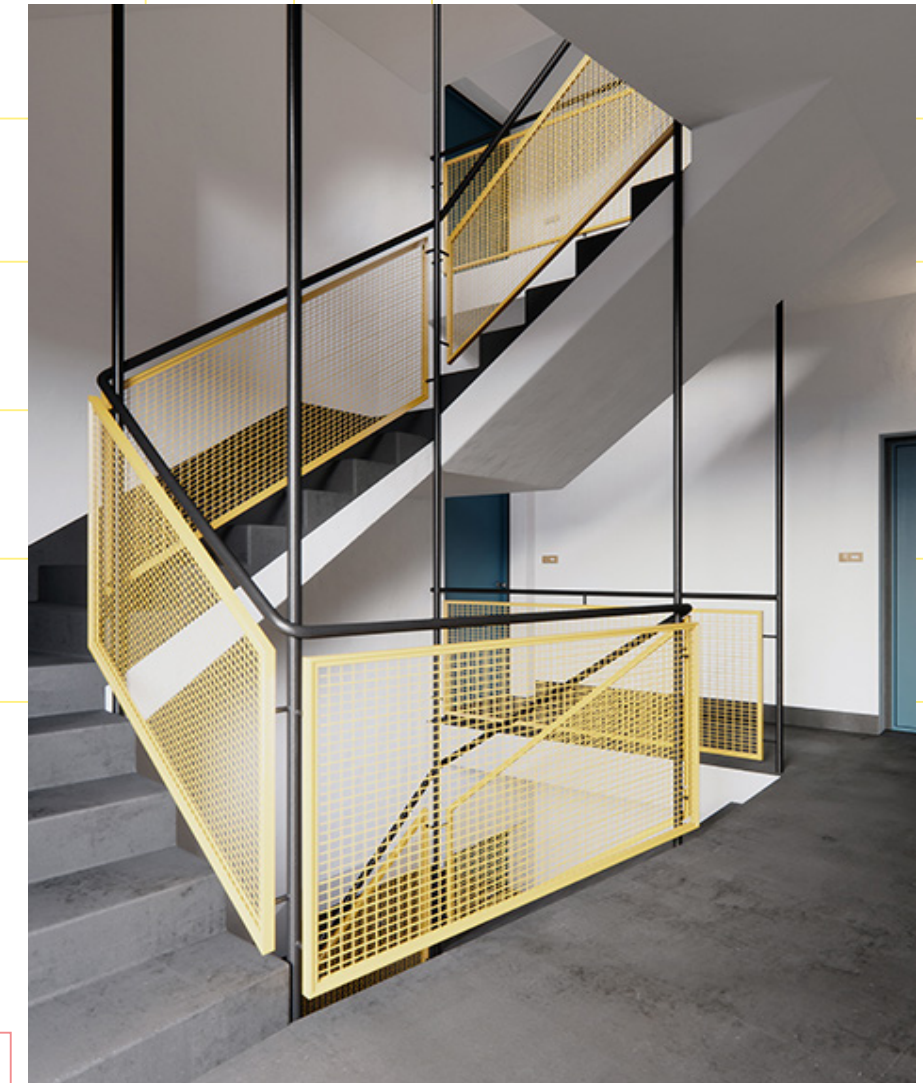
21 Vacant apartments	12 Tenanted apartments	41-76 Square meters
1-3 Rooms	3 MIN. To Schlesisches Tor	3 SEC. To the next Bar/Cafe/Club

21 Bezugsfreie Eigentumswohnungen	12 Vermietete Eigentumswohnungen	41-76 Quadratmeter
1-3 Zimmer	3 MIN. zum Schlesischen Tor	3 SEK. zum nächsten Bar/Cafe/Club



01

Rendering nur zu Illustrationszwecken
 Rendering only for illustrational purposes



Rendering nur zu Illustrationszwecken
 Rendering only for illustrational purposes

02

01. Urbane Veranda, informeller Treffpunkt für nette Nachbarn und Zugang zu den Wohnungen in Einem: das sind die Laubengänge zum ruhigen Innenhof hin.

01. An urban veranda, an informal meeting place for friendly neighbours and how the apartments are accessed – the loggias facing onto the quiet courtyard.

02. Mid-Century lässt grüßen! In Form- und Farbgebung präsentiert sich das markante Treppenhaus im erfrischenden Stil der 50er und 60er.

02. Say hello to the mid-20th century! The striking stairwell sports the refreshing style of the 1950s and 1960s in both style and colour scheme.

5

**THERE'S NO PLACE
LIKE KREUZBERG.**



**Und erst recht nicht wie
die Schlesische Straße**

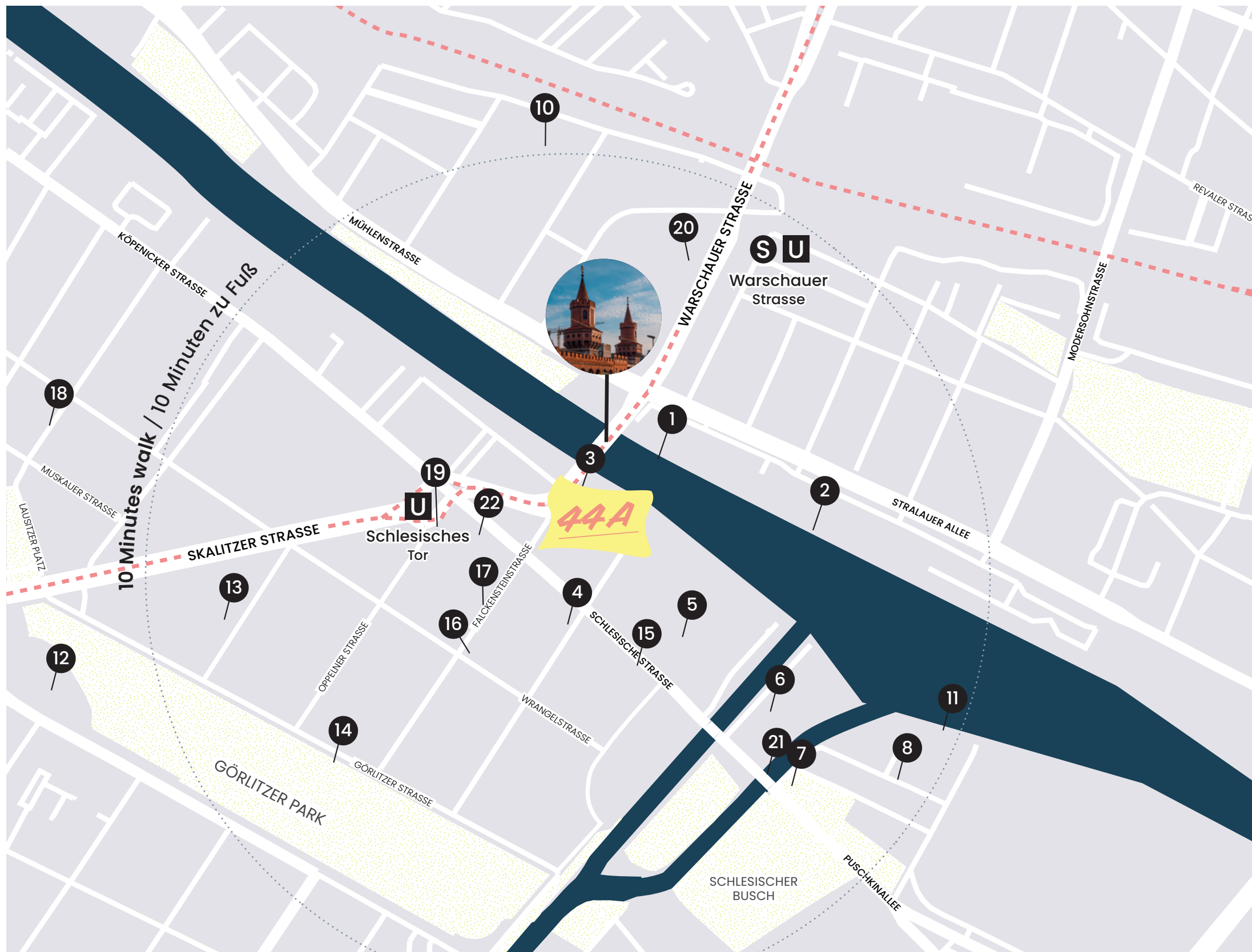
Einst endete hier die westliche Welt, denn die Oberbaumbrücke führte direkt auf die Berliner Mauer. Mit der Mauer fielen dann alle Grenzen für dieses Stück Kreuzberg – heute ist die Szene um die Schlesische Straße einzigartig. Clubs, Bars, Cafés, Restaurants und Kult-Imbisse drängen sich hier aneinander und Universal Music schaut neidisch von der anderen Spreeseite auf das pulsierende Treiben. Mit The Falckenstein wohnst du mittendrin und hast den schnellstmöglichen Weg in deine Kreuzberger Nächte und Tage.

**And there's certainly no place
like Schlesische Strasse**

This was once on the periphery of the Western world, as the Oberbaumbrücke bridge led directly to the Berlin Wall. The fall of the wall also eliminated everything that had held this part of Kreuzberg back, and Schlesische Strasse now boasts a unique scene. There is a plethora of clubs, bars, cafes, restaurants and 'in' takeaways here, and Universal Music enviously looks on at the vibrant hustle and bustle from the other side of the Spree. The Falckenstein puts you at the heart of everything and gives you immediate access to Kreuzberg both day and night.

01. Im Club der Visionäre den Tag wunderbar bei einem Getränk ausklingen lassen.

01. Time for a sundowner with a good drink at Club der Visionäre.



- | | | |
|--|---|--|
| | 1 Universal Music
Stralauer Allee 1 | 13 Kreuzberg Yoga
Lübbener Str. 9 |
| 2 Media Spree Berlin
Falckensteinstr. 49 | | 14 Cafe Nest
Görlitzer Str. 52 |
| 3 Watergate Club
Falckensteinstr. 49 | 15 Cafe Frida
Schlesische Str. 28 | 16 Maria Cafe
Falckensteinstraße 37 |
| 4 Lido
Cuvrystr. 7 | 17 Aldemir Eis
Falckensteinstraße 7 | |
| 5 Native Instruments
Schlesische Str. 29/30 | 18 Markthalle Neun
Eisenbahnstr. 42/43 | 19 Bürgermeister
Skalitzer Straße 136 |
| 6 Birgit und Bier
Schleusenufer 3 | 20 Michelberger Hotel
Warschauer Str. 39-40 | 21 Freischwimmer
Vor dem
Schlesischen Tor 2 |
| 7 Club der Visionäre
Am Flutgraben | 22 Maison Umami
Schlesische Str. 5 | |
| 8 Arena Berlin
Eichenstraße 4 | | |
| 9 Spindler & Klatt
Köpenicker Str. 16-17 | | |
| 10 Mercedes Benz Arena
Mercedes-Platz 1 | | |
| | | |
| 11 Badeschiff
Eichenstraße 4 | | |
| 12 Wellenbad am Spreewaldplatz
Wiener Straße 59H | | |





01



03



02



04

01. Das Wahrzeichen des Bezirks und der kürzeste Weg zu den Friedrichshainer Clubs: die legendäre Oberbaumbrücke über die Spree.

01. Kreuzberg's landmark and the quickest way to get to the Friedrichshain clubs – the legendary Oberbaumbrücke bridge across the Spree.

02. Im Maison Umami werden nur die frischesten Zutaten für die asiatische Fusionküche verwendet.

02. At Maison Umami they only use the freshest ingredients their asian fusion kitchen.

03. Von Zuhause aus alles im Blick: die Schlesische Straße, die Oberbaumbrücke, die Spree und den Himmel über Berlin.

03. See it all from the comfort of your home. Schlesische Strasse, Oberbaumbrücke and the sky above Berlin.

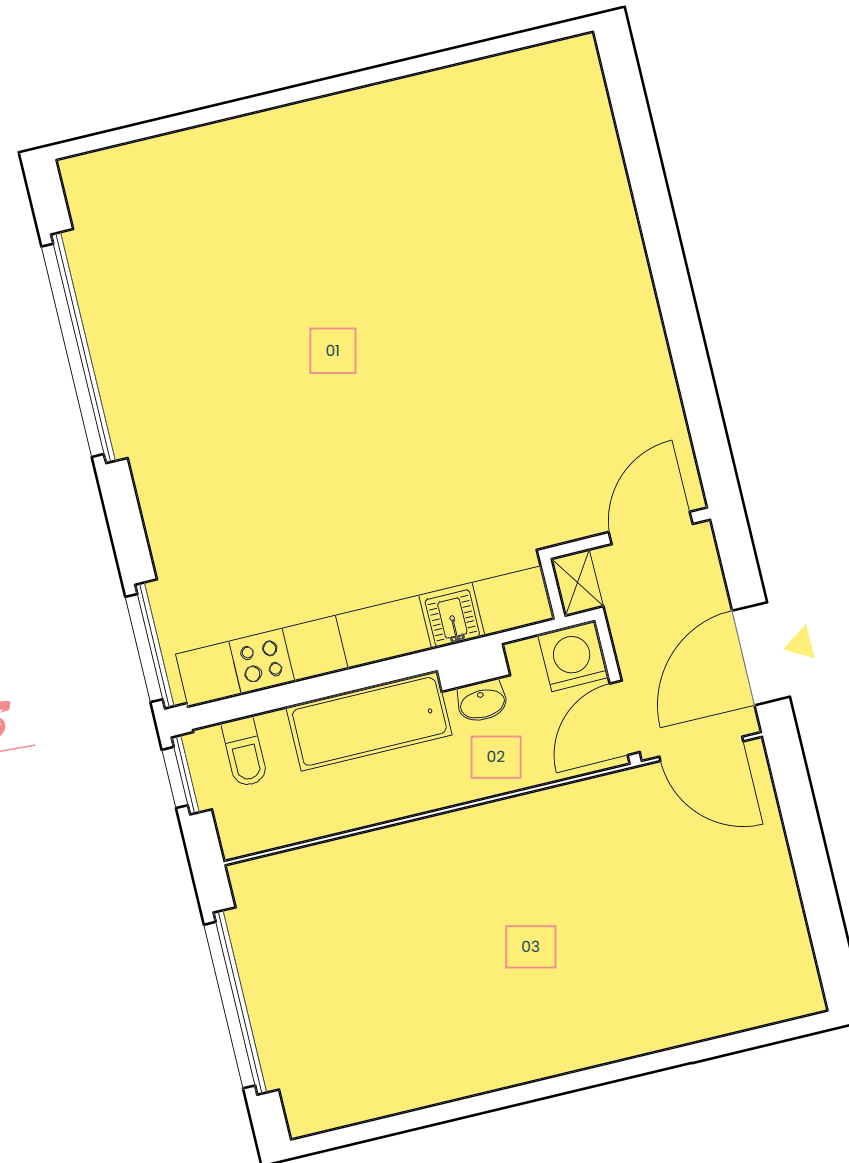
04. Die historische Markthalle Neun definiert sich als Lebensmittelpunkt Kreuzbergs und bietet tagesfrische Köstlichkeiten, viele davon von Erzeugern aus der Region. (Markierung 18 in der Karte)

04. The historic Markthalle Neun is one of Kreuzbergs central focal points, offering fresh daily delicassies and quisine mostly from regional suppliers (number 18 in the map)

WO AUS WOHNUNGEN ZUHAUSE WIRD



WHERE APARTMENTS BECOME HOMES



- 01. Wohnküche
Open-plan Kitchen
- 02. Badezimmer
Bathroom
- 03. Schlafzimmer
Bedroom

The Falckenstein bietet perfekte Lebensräume mitten in Kreuzberg

Bei aller Individualität: Große Fenster, viel Licht, Echtholzparkett, Balkone und grüne Ausblicke liebt fast jeder. Bietet The Falckenstein alles. Außerdem bei einigen Wohnungen Sicht auf die Oberbaumbrücke und die Spree. Und bei allen: praktische, vom Architekten geplante Schnitte.

Richte dir dein Zuhause ein!

The Falckenstein offers perfect living spaces at the heart of Kreuzberg

As much as people like to be different, most people like large windows, plenty of light, real parquet flooring, balconies and views of green spaces. And The Falckenstein has all of this to offer. Some of the apartments even afford views of the Oberbaumbrücke bridge and the River Spree. And all of them boast practical layouts planned by architects.

Make yourself at home!

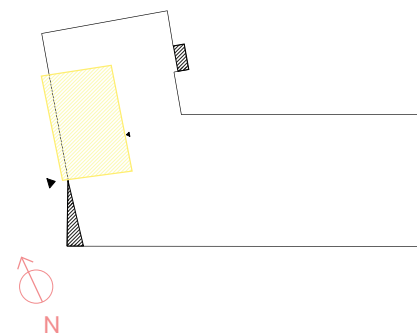
WOHNUNG 9
APARTMENT 9

2

Zimmer
Rooms

57.45

Quadratmeter
Square meters



- 01. Eine große Wohnküche oder ein Wohnzimmer mit Küche? Das definierst du. Aber zu eng wird es dir hier weder beim Kochen noch beim Genießen – selbst dann nicht, wenn dir viele Freunde dabei helfen.
- 01. A large dining Kitchen or modern open plan living, that is your decision. One thing that is certain is that you will not be short of space, whether cooking or relaxing, even when you have a lot of friends joining you.



01

02



- 02. Privatsphäre mit ganz viel Atmosphäre, das bietet dir ein Schlafzimmer von gemütlicher Größe, mit herrlichen Echtholzdielen und viel Grün vor dem Fenster.
- 02. Private space with lots of atmosphere. That's what your Bedroom will offer. With comfortable dimensions, real timber flooring and lots of green in the view from your windows

- 03. Typisch 50er-Jahre-Bau: Die Bäder haben zweckmäßige Dimensionen aber immer Tageslicht. Perfekt, um morgens ganz sanft mit Kreuzberg zusammen wach zu werden.
- 03. Typical 1950s creation: The Bathrooms have purposeful dimensions yet always natural light. Ideal for waking up and easing into the morning together with Kreuzberg"

03



A-Z LEITFADEN

BALKONE – Alle Bestandsbalkone wurden renoviert, der Bau vier weiterer Balkone ist genehmigt.

BRIEFKÄSTEN – Die Briefkasten-anlage wird erneuert.

DACHGESCHOSS

Die Baugenehmigung wurde ausgestellt, so dass mit dem Ausbau des Dachgeschosses begonnen werden kann.

DECKENHÖHEN

Die Deckenhöhen der Wohnungen beträgt zwischen 2,85–2,95m.

ELEKTRIK – Im Gemeinschaftseigentum und den renovierten Wohnungen wird neue Elektrik verlegt.

ENERGIEAUSWEIS

Auf Anfrage verfügbar und gültig bis zum 30.04.2024. Der aktuelle Verbrauch (everbrauchskennwert) beträgt 120 kWh/(m² * a).

FAHRSTUHL

Die Baugenehmigung für das Dach sieht den Einbau eines Fahrstuhls vor.

FASSADE – Hof- und Strassenseite wurde überarbeitet und vollflächig neu verputzt. Die Fassade hat im Sommer 2019 einen zweifachen Anstrich erhalten.

FENSTER – Doppelt verglaste Fenster mit Kunststoffrahmen.

FUSSBODEN

In den renovierten Wohnungen wurde Eichenparkett verlegt.

FINANZIERUNG – Deutsche Steuerzahler können bis zu 95% des Kaufpreises finanzieren lassen. Aktuell liegen die Zinsen bei 1,3–2,5% Festzinsen auf zehn Jahre. Bei Bedarf kann die Inspiration Group gern kostenfrei und unverbindlich einen unabhängigen Finanzberater bereitstellen, der eine Kostenschätzung für eine

Hypothek zusammenstellen kann.

GEBÄUDE – Das Gebäude wurde um 1958–1960 erbaut.

HAUSVERWALTUNG

Kurzer & Kirsch Grundbesitz und Verwaltungsgesellschaft
Lorenzstraße 64, 12209 Berlin
Tel.: +49 30 77300 870

HEIZUNG – Alle Wohnungen sind an eine Zentralheizung angeschlossen und werden mit Fernwärme betrieben.

KABELFERNSEHEN – Kabelanschluss steht zur Verfügung (Einzelverträge sind zu vereinbaren).

KAUFVERTRAG – Ein Entwurf des Kaufvertrags ist auf Anfrage in Deutsch und Englisch verfügbar.

KELLERRÄUME

Jeder Wohnung kann ein Kellerraum zugewiesen werden.

MILIEUSCHUTZ – Die Gebäude stehen unter Milieuschutz und befinden sich in einem Erhaltungsgebiet. Jede zusätzliche Änderung an den Wohnungen nach Kauf muss von den lokalen Behörden genehmigt werden.

MONATLICHE KOSTEN

liegen laut Wirtschaftsplan für das Wohngeld bei ca. 3,78 €/m². Der Wirtschaftsplan ist zusammen mit einem Überblick über alle anfallenden Kosten auf Anfrage erhältlich.

NOTAR – Der Verkauf der Wohnungen wird begleitet von: Dr. Meinel, Notar – BMH BRÄUTIGAM Schlüterstraße 37, 10629 Berlin www.bmh-partner.com

RENOVIERUNGSARBEITEN

Alle bezugsfreien Wohnungen wurden komplett modernisiert. Einige Bäder verfügen über eine Badewanne, andere über eine Dusche. Anschlüsse für Wasch- und Spülmaschinen sind vorhan-

den. Das Treppenhaus des Gebäudes wird neu gestrichen. Die Einfahrt wird neu verputzt und gestrichen, die Eingangstür wird erneuert und die Laubengänge werden renoviert.

RESERVIERUNGEN

Bitte sprechen Sie mit unseren Beratern, falls Sie eine geeignete Wohnung gefunden haben. Eine kleine, erstattungsfähige Kautions wird verlangt, um die Einheit bis zur Vertragsunterzeichnung zu reservieren.

TELEFON UND INTERNET

Der Telefonanbieter läuft in den meisten Fällen über die Telekom.

VERKÄUFER – Der gegenwärtige Hausbesitzer vor dem Kauf ist die 20.TG Inspiration Grundstücks GmbH & Co. KG.

VERMIETUNG – Die Inspiration Group bietet Käufern Unterstützung bei der Suche nach neuen Mietern, sowie bei der Verwaltung der bestehenden Mieter im Gebäude. Mögliche Mietwerte sind auf Anfrage über unsere Vermietungsabteilung verfügbar.

VERTRIEBSAGENTUR

Vertriebspartner ist die YS real estate GmbH, die unter Lizenz mit der Inspiration Group zusammenarbeitet. Die Provision in Höhe von 6% zzgl. 19% MwSt. des Kaufpreises ist bei erfolgreichem Abschluss eines Kaufvertrages an die YS real estate GmbH zu zahlen.

WARMWASSER

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Durchlauferhitzer.

**THE
FALCKENSTEIN**

A-Z GUIDE

ATTIC – Planning permission has been granted for the attic to be converted to further apartments. We are happy to provide access to the planning permission if required

BALCONIES – All the existing balconies have been renovated and the construction of four additional to the rear courtyard balconies has been approved.

BUILDING – The building was constructed from 1958–1960.

CABLE TV – is available (individual agreements must be arranged).

CEILING HEIGHTS – The ceilings have a height of 2,85 – 2,95 m.

CELLAR –Space in the cellar can be allocated to each apartment.

ELECTRICS – New electrics have been installed in the communal areas and in the renovated apartments.

ENERGY – performance certificate available upon request and valid until 30 April 2024. The current consumption level (energy consumption metric) is 120 kWh/(m² a).

FACADE – The courtyard and street facades have been reworked and newly rendered. The facade was given two coats of paint in summer 2019.

FINANCING – German taxpayers can have up to 95 % of the purchase price financed. There is currently fixed interest of 1,3 %–2,5 % over ten years. If required, the Inspiration Group can happily make an independent financial advisor available free of charge and with no obligations, to offer you a mortgage estimate.

FLOORING – Oak parquet has been laid in the renovated apartments.

HEATING – All the apartments are connected to a central

heating system and are run on district heating.

LETTERBOXES – The letterboxes will be modernised.

LIFT – The attic planning permission includes the installation of a lift.

MANAGEMENT OF TENANTS

The Inspiration Group offers buyers assistance with finding new tenants and with the management of a building's existing tenants. Potential rent values can be obtained from our rental department upon request.

MANAGING COSTS – According to the budget, the monthly costs running and management costs are approximately 3,78 €/m². The budget is available together with an overview of all the costs upon request.

MILIEUSCHUTZ – The building is located in a 'conservation area' ('Milieuschutz- und Erhaltungsgebiet'), a written approval from the district authorities must be obtained for any renovation in the apartment after the purchase.

NOTARY – The sale of the apartments is being overseen by: Dr Meinel, Notary – BMH Bräutigam Schlüterstrasse 37, 10629 Berlin

PROPERTY MANAGEMENT COMPANY

Kurzer & Kirsch Grundbesitz und Verwaltungsgesellschaft
Lorenzstrasse 64, 12209 Berlin
Tel.: +49 30 7730 0870

PURCHASE AGREEMENT – A draft of the purchase agreement is available in English and German upon request.

RENOVATION WORK

All the apartments which are ready for occupancy have been

fully modernised. A number of the bathrooms have a bathtub, while others have a shower. There are connections for washing machines and dishwashers. The stairwell will be repainted. The driveway entrance will be renovated and the front door will be replaced. The porticos are going to be renovated.

RESERVATION – Please talk to one of our advisors if you have found a suitable apartment. A small refundable security deposit is required in order to reserve a unit until you sign the contract.

SALES AGENCY – YS real estate GmbH is the selling agent of the Inspiration Group portfolio. YS real estate GmbH aims to guide and accompany customers through the complete purchase process and beyond. The 6 % commission plus 19 % VAT of the purchase price upon successful conclusion of a purchase contract is payable to YS real estate GmbH.

SELLER – The current building owner is 20. TG Inspiration Grundstücks GmbH & Co. KG.

TELEPHONE AND INTERNET
The telephone service provider is Deutsche Telekom.

WATER – all the apartments have a tankless electrical water heater.

WINDOWS – The windows have PVC frames and double glazing.

TELEFON | TELEPHONE

+49 30 698 19 398 13

WEB

INSPIRATIONGROUP.DE

MAIL

INFO@INSPIRATIONGROUP.DE

THE FALCKENSTEIN

Falkensteinstrasse 44a
Berlin - 10996
Kreuzberg