



EXPOSÉ



BROSE PARK 40

WILLKOMMEN ZUM LEBEN, WOHNEN &
ARBEITEN AM BROSE PARK!

*„Im Frühjahr blühen Veilchen,
Narzissen und Milchsterne auf den
Freiflächen und im Unterholz...“*





DAS OBJEKT

Zum Wohnen und Genießen...

Nördlich des Prenzlauer Bergs errichten wir in unserem neuen Projekt „Brosepark40“ im ruhigen und naturbezogenen Pankow - Niederschönhausen für Sie wieder modernes und hochwertiges Wohneigentum.

Direkt am wunderschönen Brosepark wird auf dem Grundstück an der Dietzgenstraße 40 mit einer Fläche von ca. 1.588 m² eine Neubebauung aus zwei Gebäuden und einer Tiefgarage entstehen.

Das Mehrfamilienhaus I Angrenzend an die vorhandene Bebauung der Straßensflucht wird ein Mehrfamilienhaus an den freien Giebel der Dietzgenstraße 38 angebaut und findet mit einer Eckbebauung zum Eingang des Broseparcs seinen Abschluss. Das sechs-geschossige Gebäude bietet Platz für bis zu 14 ganz unterschiedlich geschnittene Eigentumswohnungen von ca. 42 bis zu ca. 191 m² Fläche. Ein Aufzug bringt alle Bewohner bequem vom Keller bis vor die Wohnungstür.

Die Tiefgarage I mit insgesamt 19 Einstellplätzen verbindet unterirdisch beide Gebäude. Die Zufahrt erfolgt über einen straßenseitigen PKW-Aufzug mit Fahrspur durch den Kellerbereich des Vorderhauses. Für beide Gebäude gibt es direkte Zugänge zur Tiefgarage.

Das Doppelhaus I Auf dem hinteren Teil des Grundstückes wird in direkter Parklage ein drei-geschossiges Doppelhaus errichtet. Ganz nach Ihren Bedürfnissen und Wünschen können diese Stadthäuser individuell aufgeteilt werden. Ob sechs Zimmer, fünf oder nur vier – Sie haben die Wahl! Wir und unser Architekten-Team beraten Sie gern!

Nicht nur aus dem Wintergarten auf dem Dach und den gemütlichen Terrassen, sondern von jeder Etage können Sie den unvergleichlichen Blick in den Brosepark hinein genießen. Perfekt für Ihren privaten Sonnenuntergang!



DAS WOHNGEFÜHL

Hier gilt unser Motto: Ihre Wünsche sind unsere Motivation!



Wir möchten Ihnen gern behilflich sein, Ihr neues Zuhause so richtig gemütlich zu gestalten.

Je nach Größe und Schnitt der Wohnung können Ihre individuellen Bedürfnisse und Wünsche gern in die Raumaufteilung mit einfließen. Ob offener oder geschlossener Wohn-/Essbereich, ein großes oder zwei kleine Kinderzimmer – Sie entscheiden!

Jede Einheit verfügt über mindestens einen Balkon oder eine tolle Terrasse mit Blick in den prachtvollen Brosepark hinein. Im Erdgeschoss ist sogar ein kleiner Gartenanteil dabei - viel Platz also für Familie und Freunde!

Neben der optimalen Grundrissgestaltung erwartet Sie auch ein attraktives Sortiment aus verschiedenen Ausstattungselementen. So haben Sie die Möglichkeit, Ihre persönlichen Favoriten auszuwählen. Damit Ihr Wohlfühl-Wohngefühl möglichst lange anhält, verwenden wir ausschließlich Materialien namhafter Hersteller.





BADEZIMMER

Impressionen

Besonders Bäder sind Wohlfühlbereiche. Darum bauen wir großzügige Bäder, welche - je nach Platzangebot - über eine Dusche, Badewanne oder auch beides verfügen. Die spritzwassergefährdeten Bereiche der Bäder werden gefliest, die verbleibenden Wandflächen mit einem für Feuchträume geeigneten Anstrich versehen. Ein Handtuchheizkörper sorgt außerdem für wohl temperierte Badetücher. Eine hochwertige Ausstattung z.B. mit moderner Sanitärkeramik rundet unser Angebot ab. Je nach Größe der Wohnung ist ein zusätzliches Gäste-WC geplant.





KÜCHE

Impressionen

Die Küche ist ein zentraler Lebensraum. Eine sorgfältige Planung ist deshalb besonders wichtig. Gern setzen wir für Sie die gewünschten Anschlüsse für Ihre zukünftige Traum-Küche an die richtige Stelle. Die Küchenmöbel und -geräte sind im Kaufpreis nicht enthalten. Wir empfehlen Ihnen hierfür gern ein professionelles und zuverlässiges Küchenstudio.





AMBIENTE

Impressionen

Durch eine optimale Flächenausnutzung und die großen Fenster, kombiniert mit hochwertigem Echtholz-Parkett und hellen freundlichen Farben, entstehen moderne, lichtdurchflutete Räume mit behaglichem Wohnklima.

Dieses wird durch eine Fußbodenheizung in jedem Raum vollendet. Besonders in der kalten Jahreszeit führt die gleichmäßige Wärme zu einem Rundum-Wohlfühl-Wohngefühl und geringeren Heizkosten ohne störende Heizkörper. Selbstverständlich können Sie die Temperatur in jedem Raum separat regeln.

Zugang und Innenbereich aller Wohnungen sind durchgehend barrierefrei und ermöglichen bis ins hohe Alter ein selbstständiges Leben in Ihrer Traumwohnung. Im Erdgeschoss können die beiden Einheiten auf Wunsch auch behindertengerecht ausgebaut werden.

Sollten Sie Hilfe oder Anregungen bei der Ausgestaltung Ihres Wohn-Traumens wünschen, können wir Ihnen auch hier gern entsprechende Kontakte herstellen. Sprechen Sie uns einfach an!

Für die Fahrradfreunde befindet sich im Kellergeschoss ein Fahrradraum. Zusätzliche Fahrradständer stehen im Außenbereich zur Verfügung. Ihr Auto findet auf einem der 19 Tiefgaragenstellplätze einen sicheren Standort. Die Tiefgarage verbindet beide Gebäude unterirdisch und hat Zugänge zum Vorderhaus und zu den Stadthäusern.

Wir wollen, dass Ihr Wohlfühl-Wohngefühl auch außerhalb Ihrer vier Wände anhält. Deshalb wird für die Gemeinschaft zwischen den Baukörpern eine idyllische Grünfläche angelegt. Für die kleinen Bewohner gibt es zum Spielen z.B. einen Sandkasten. Seitlich befinden sich auch weitere Fahrrad-Abstellplätze sowie - nicht einsehbar - die Behälter zur Müll-Entsorgung.



NACHHALTIGKEIT

In die Zukunft investieren durch energieeffiziente Bauweise

Die Isolier-Verglasung der großen Fensterflächen und die hervorragende Dämmung der Fassade entsprechen einerseits modernen ökologischen Anforderungen und senken andererseits die laufenden Heizkosten. Ein modernes Blockheizkraftwerk (BHKW) erzeugt sowohl Strom als auch - in Verbindung mit einem effizienten Gas-Brennwertkessel - wohlige Wärme für Ihre Heizung. Darüber hinaus werden auf dem Dach des Vorderhauses Solar-Panels installiert, welche die Warm-Wasser-Erzeugung unterstützen.

KfW Effizienzhaus 70 | Dem Neubau an der Dietzgenstraße 40 liegt die energetische Planung eines erfahrenen Ingenieurbüros zugrunde. Dadurch ist eine Förderung durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) möglich. Das Objekt erreicht die Klassifizierung KfW Effizienzhaus 70.

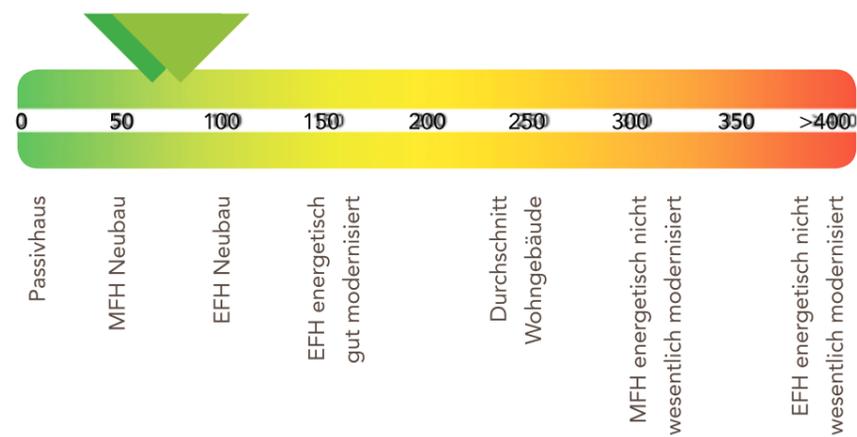
Als KfW Effizienzhaus werden Häuser mit einer energetischen Mindesteffizienz bezeichnet. Diese richtet sich nach der Energieeinsparverordnung (EnEV), in welcher die Kriterien für den modernen, effizienten Baustandard festgelegt sind. Ein KfW Effizienzhaus 70 darf somit nur 70% der maximal zulässigen Energie eines vergleichbaren Neubaus verbrauchen. Diese Klassifizierung hat Einfluss auf die Förderung durch die KfW,

welche Ersterwerber einer solchen Immobilie mit einem zinsgünstigen Darlehen unterstützt. Dieses Förderprogramm nennt sich „153 - Energieeffizient Bauen“ und wird bis zu einer Darlehenssumme von 50.000 Euro gewährt. Den Antrag auf ein KfW-Darlehen stellen Sie bei Ihrer finanzierenden Bank, bevor Sie die Immobilie erwerben. Auf Wunsch unterstützt Sie unser Energieberater gern mit dem dafür benötigten Formular. Nach Prüfung Ihrer Unterlagen und bankinterner Genehmigung wird das Darlehen durch Ihr Kreditinstitut bereitgestellt.

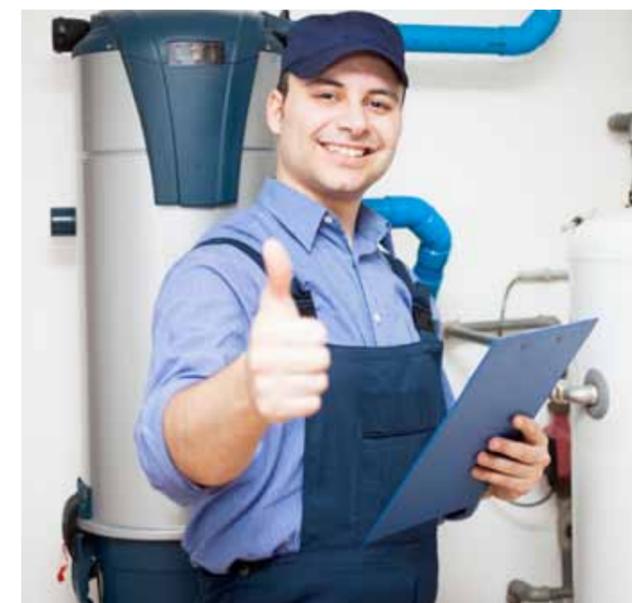
Die Vorteile liegen klar auf der Hand: Sie sparen bereits bei den Zinsen zur Anschaffung der Immobilie und dann fortwährend bei den Heizkosten!

ENDENERGIEBEDARF - GEPLANTER STANDARD

Vorläufiger Energieausweis



 Vorderhaus
64 kWh/(m²-a)
 Doppelhaus
74 kWh/(m²-a)





DIE WOHLFÜHL-DETAILS

Das Wichtigste im Überblick...

- Optimierte Grundrissgestaltung der Wohnungen
- Fußbodenheizung in allen Zimmern - getrennt regelbar
- Verbrauchserfassung über Wärme-Mengenzähler am Heizkreis-Verteiler in der Wohnung
- Hochwertiges versiegeltes Echtholz-Parkett in verschiedenen Ausführungen
- Verschiedene Designs der Sanitär-Keramik und Armaturen zur Auswahl
- Separate Warm- und Kaltwasserzähler zur Abrechnung des individuellen Wasserverbrauchs
- Auswahl an modernen Fliesen unterschiedlicher Größen und Dekore
- Intelligente Planung der Elektroinstallationen
- Zeitgemäße Schalter- und Steckdosenprogramme zur Auswahl
- Rauchmelder für Ihre Sicherheit
- Terminal mit Video-Wechsel-Sprech-Anlage mit Öffner zur Hauseingangstür
- Helle und freundliche Wandfarben

- Barrierefreier Zugang zu allen Wohnungen
- Rollläden an den Terrassentüren und Fenstern der Erdgeschoss-Wohnungen
- Behindertengerechter Ausbau der Erdgeschoss-Einheiten auf Wunsch möglich
- Jalousien als Sonnenschutz ab dem 1. OG gegen Aufpreis möglich
- Personenaufzug vom Untergeschoss bis ins 5. OG des Vorderhauses
- Eigener Keller-Raum im Untergeschoss für jede Einheit des Vorderhauses
- Tiefgarage mit 19 Stellplätzen
- Fahrrad-Abstellmöglichkeiten im Untergeschoss und im Außenbereich für die Bewohner des Vorderhauses, für die Stadthäuser separat
- Standort für die Müllbehälter im Außenbereich, für die Stadthäuser separat
- Angelegter Garten mit Wegen und Beleuchtung zwischen den Gebäuden
- Zum Spielen für die Kleinen - z.B. ein Sandkasten

Weitere Details entnehmen Sie bitte unserer Baubeschreibung zum Sonder- und Gemeinschaftseigentum.

LAGE UND INFRASTRUKTUR

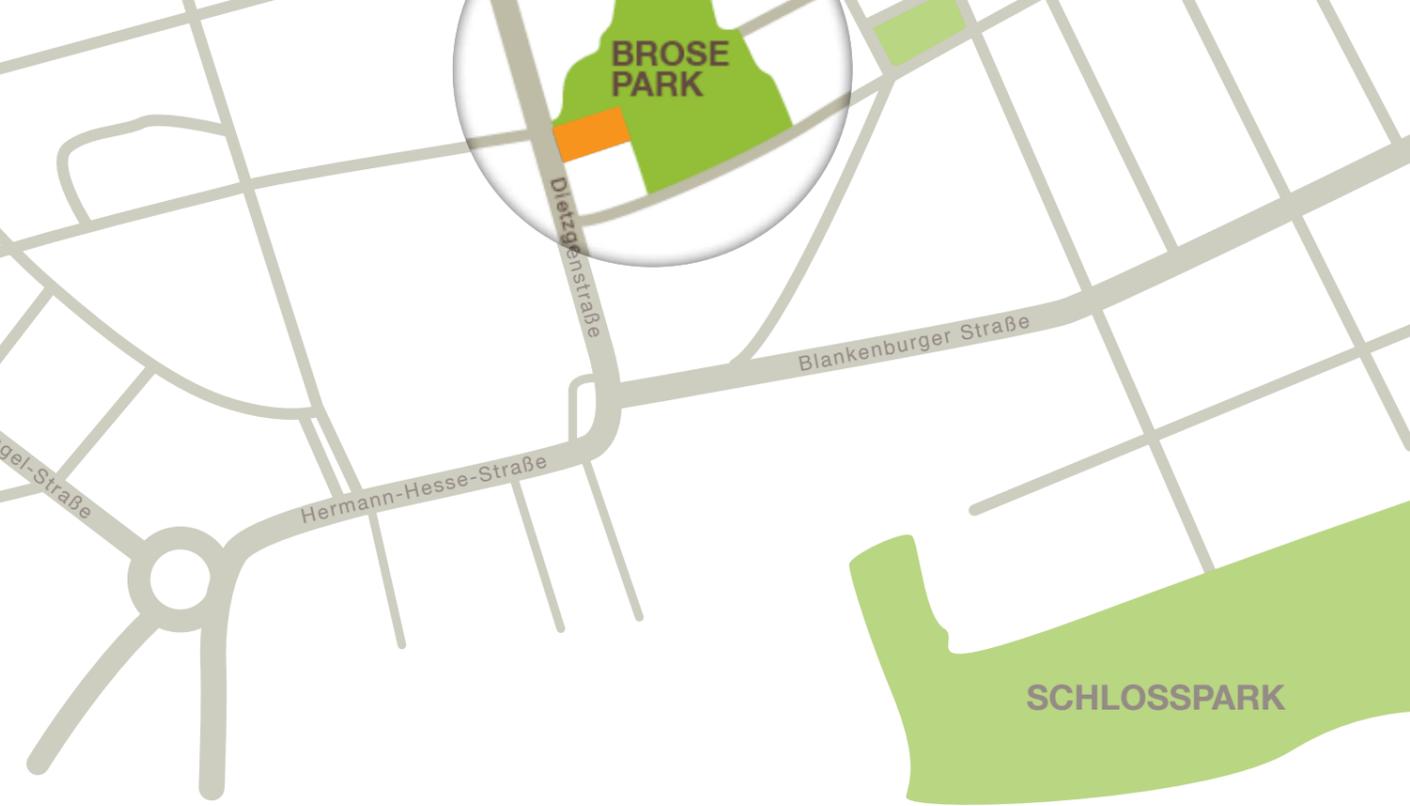
Natur und Idylle in Berlin...

Der Brosepark I ist benannt nach dem Pankower Bankier Christian Wilhelm Brose, der das Grundstück im Jahr 1818 erwarb und dort einen Park anlegen ließ. 1920 ging dieser in den Besitz der Gemeinde Niederschönhausen über. Im Zweiten Weltkrieg wurde der Park stark beschädigt, jedoch erst in den Jahren 1985-1987 wieder umfassend rekonstruiert.

Vor allem der wertvolle alte Baumbestand macht die Schönheit des Broseparcs aus. Ihre Seltenheit führte dazu, dass zahlreiche urwüchsige Bäume zu Naturdenkmälern erklärt wurden. Das träumerische Bild wird durch die entzückenden Blumen abgerundet, welche im gesamten Park blühen. Dazu gehören unter anderem Veilchen, Narzissen und Milchsterne. Eingebettet in diese Kulisse befindet sich am Rand des Broseparcs ein kleiner Spielplatz.

Lage und Umgebung I Die gleichzeitige Nähe zur Natur und dem Zentrum Berlins ließen Pankow und Niederschönhausen vor allem durch den wirtschaftlichen Aufschwung Berlins Anfang des 19. Jahrhunderts als beliebte Gegend für Sommerresidenzen erblühen. Die vielen villenähnlichen Gebäude wurden nun größtenteils restauriert und bestimmen auch heute noch das Straßenbild.

An der Beliebtheit dieses Ortsteils hat sich bis heute nichts geändert. Die Nähe zum quirligen Prenzlauer Berg und reizvoller ruhiger Parkanlagen wie Bürgerpark, Schönholzer Heide, Schlosspark und auch Botanischer Volkspark machen diesen Kiez zu einer der gefragtesten Wohngegenden Berlins.



Infrastruktur I Rund um die Dietzgenstraße wird alles für die tägliche Versorgung geboten - die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. Zahlreiche Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie Sporteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. In wenigen Minuten erreicht man z.B. das Rathaus-Center Pankow mit insgesamt 80 Geschäften und einem Parkhaus.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: die Tram vor der Haustür bringt Sie zum Hackeschen Markt oder zur Friedrichstraße und mit S- und U-Bahn gelangen Sie vom Bahnhof Pankow bequem kreuz und quer durch Berlin. Mit dem Auto haben Sie einen guten Anschluss an die nahe gelegene A114.



UNSERE REFERENZEN

... der letzten Jahre in Berlin



Bergstraße 68, 10115 Berlin-Mitte

LAGE: Rosenthaler Vorstadt

PROJEKT: Grundlegende Sanierung eines Wohn- und

Geschäftshauses als Teil des Denkmalensembles Ackerstraße

OBJEKT: 12 Wohnungen von ca. 62 bis 197 m² Wohnfläche; alle mit Balkon und/oder Terrasse; 2 Gewerbe-Einheiten mit ca. 114 und 199 m²

BAUZEIT: 2009 - 2011

www.huc.de (unter: Berlin/Projekte)



Ossietzkyst. 11, 13187 Berlin-Pankow

LAGE: direkt zwischen Breite Straße und Schlosspark

PROJEKT: Errichtung eines Neubaus als KfW Effizienzhaus 40

OBJEKT: 27 Wohnungen von ca. 64 bis 191 m² Wohnfläche und im EG 5 Gewerbe-Einheiten von ca. 30 bis 250 m²; Tiefgarage mit 22 Stellplätzen

BAUZEIT: 2012 - 2014

www.ossietzky11.de



Küstriner Str. 7/8, 13055 Berlin-Lichtenberg

LAGE: Alt-Hohenschönhausen, nahe Orankesee und Sportforum

PROJEKT: Behutsame Sanierung eines Industrie-Denkmal

(Möbelmanufaktur) und Aufbau eines Staffelgeschosses

OBJEKT: 16 Wohnungen von ca. 66 bis 147 m² Wohnfläche,

11 Kfz-Stellplätze im Außenbereich, davon 6 mit Carport

BAUZEIT: 2012 - 2013

www.kuestriner7.de

SOZIALES ENGAGEMENT

... für einen selbstbestimmten Alltag!

Mit viel Freude unterstützen und fördern wir das Projekt von MyHandicap.

Die Stiftung MyHandicap ist in ihrer Tätigkeit und Zielsetzung vom Schicksal des Stifters Joachim Schoss geprägt – einem langjährigen engen Freund unseres Geschäftsführers Anton Grasserbauer. Hier finden Menschen mit Behinderung und schwerer Krankheit in einem offenen, unabhängigen und positiven Umfeld Motivation, Rat und Informationen für ein selbstbestimmtes Leben nach eigenen Vorstellungen und Fähigkeiten.

Die Stiftung hat sich zur Aufgabe gemacht, die Lebenssituation von Menschen zu verbessern, die durch eine körperliche Einschränkung in ihrem Alltag maßgeblich beeinträchtigt sind. Dies geschieht durch umfassende Information und Beratung zu allen Bereichen des Lebensalltags mit dem Ziel, Betroffenen ein weitgehend selbständiges Leben zu ermöglichen. Darüber hinaus möchte sie die Integration von Menschen mit Behinderung durch die Sensibilisierung der Gesellschaft und Wirtschaft noch weiter verbessern.

MyHandicap freut sich über jede Unterstützung!





BROSE PARK 40

„Wir freuen uns, wenn Sie bei uns Ihre eigenen vier Wände zum Wohlfühlen, Leben und Genießen finden...“

INITIATOR:

Haus & Capital Wirtschafts- und
Finanzierungsberatungs GmbH
Sonnenberger Straße 43
65191 Wiesbaden
www.huc.de

EIGENTÜMER:

H+C Grundbesitz GmbH & Co.
Dietzgenstraße 40 KG
Giesebrechtstraße 20
10629 Berlin
Tel. + 49 (0)30 31 51 741 0

DAS PROJEKT:

Dietzgenstraße 40
13156 Berlin
www.brosepark40.de
info@brosepark40.de

UNSERE PARTNER:

Architektonischer Entwurf:
Bultmann & Team Gesellschaft
von Architekten mbH
www.bultmann-team.de

Ausführungsplanung:

Markus Coelen Gesellschaft
von Architekten mbH
www.coelen-architekt.de

Gestaltung & Kommunikation:

Golden Box –
Event- & Kommunikation
Winsstraße 13
10405 Berlin
Tel: +49 (0)30 44 04 98 60
www.golden-box.de

RECHTLICHES

Haftungs- und Angabenvorbehalte: Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen und Angaben wurden mit großer Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit zusammengestellt und klären nach unserer Auffassung über alle für die Anlageentscheidung wesentlichen Umstände auf. Vom Herausgeber wird kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben und auch Irrtümer können nicht ausgeschlossen werden. Sofern im Exposé Visualisierungen, Fotos, Illustrationen oder Pläne dargestellt sind, handelt es sich um unverbindliche Vorschläge und Muster, Gültigkeit erlangt letztlich nur die von der zuständigen Behörde genehmigte Planung sowie die beurkundete Baubeschreibung. Mit dem Exposé bzw. im zeitlichen Zusammenhang wird dem Interessenten eine Vertragssammlung ausgehändigt. Das Exposé ist nur gemeinsam mit dieser vollständig. Auch diese Vertragsmuster können Veränderungen unterliegen; letztendlich maßgebend und verbindlich sind die beim Notar geschlossenen Verträge. Im Exposé enthaltene Texte und Bilder sind urheberrechtlich geschützt. Stand: Juni 2014