

Vincent-van-Gogh-Straße 15/17
Randowstraße 20

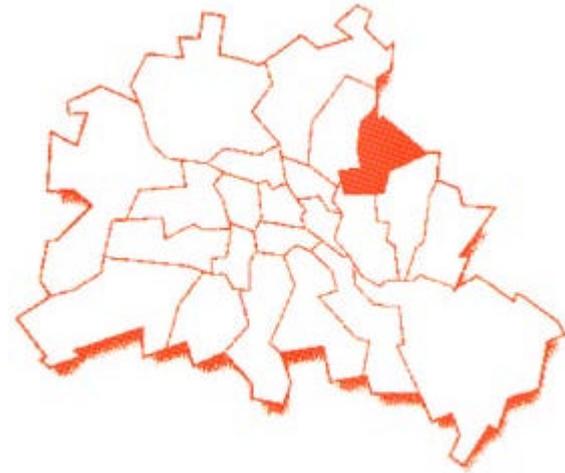


NONPLUSULTRA

*Wirtschaftsberatung
GmbH*

Wohnen in Berlin-Hohenschönhausen

Im Nordosten Berlins, rund 10 Kilometer vom Zentrum entfernt, liegt der Bezirk Hohenschönhausen. Ein moderner, lebendiger Stadtteil, der die Vorzüge pulsierenden Großstadtlebens mit der Ruhe und Abgeschlossenheit der Natur verbindet. Wohnen in Hohenschönhausen bedeutet kurze Wege in die City und kurze Wege in das reizvolle Grün der märkischen Landschaft.



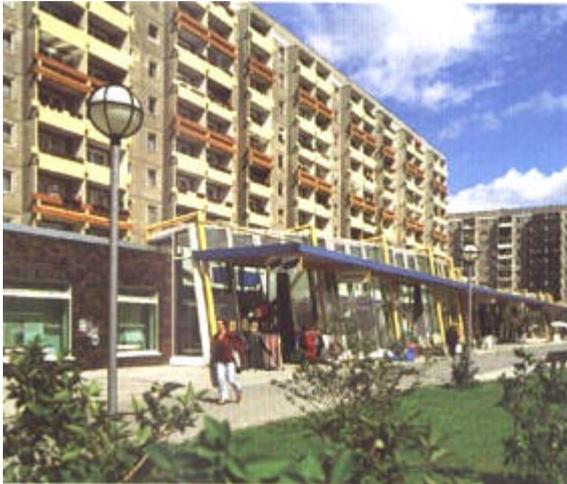
In der **Vincent-van-Gogh-Straße 15 / 17** und **Randowstraße 20** bietet die NON PLUSULTRA Wirtschaftsberatung GmbH, vermietete und bezugsfreie Wohnungen zum Verkauf an.

Attraktive 1 bis 4 Zimmer - Wohnungen von ca. 33 bis 80 m² ermöglichen Singles und Familien den Traum vom Wohnen in den eigenen vier Wänden.

Wohneigentum in der Metropole Berlin - eine Investition, die sich auszahlt und die Sicherheit und Freiraum bietet für die individuelle Lebensgestaltung!



Eine gute Adresse



Autobahnring, stadteinwärts zügig ins Zentrum. Und Parkplätze stehen für Sie vor Ihrer Haustür zur Anmietung bereit.

Nahegelegene Naturschutzgebiete lassen Sie Natur hautnah erleben. Ein kleines Tischtennis-Match im begrünten Innenhof oder eine Radtour rund um den Malchower See sorgen für sportlichen Ausgleich.

Hohenschönhausen - ein Bezirk mit guter Infrastruktur:

Geschäfte, Restaurants, Banken und Ärzte befinden sich im direkten Umfeld Ihrer Wohnung. Die Ladenzeilen in der Warnitzer und Grevesmühlener Straße laden zum Bummeln ein und bieten alles für den täglichen Bedarf. Familienfreundlich: die nahegelegenen Schulen, Kindergärten und Spielplätze.

Auch verkehrstechnisch ist der Bezirk bestens erschlossen: S-Bahn-, Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Sie ziehen das Auto vor? Die Falkenberger Chaussee bringt Sie stadtauswärts schnell auf den

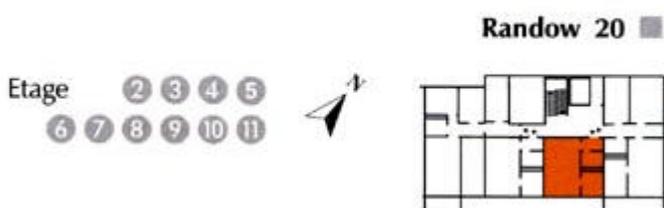
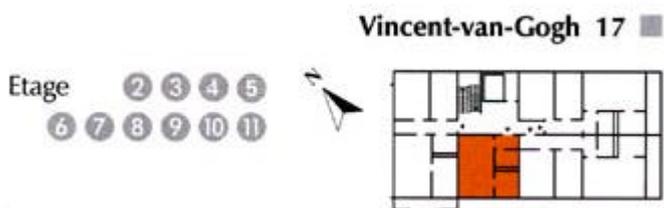
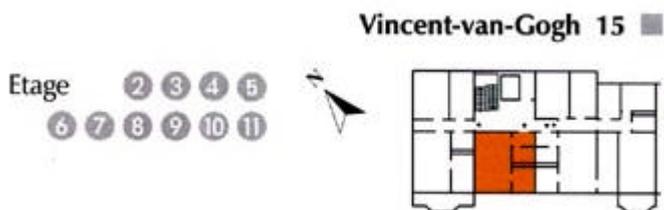
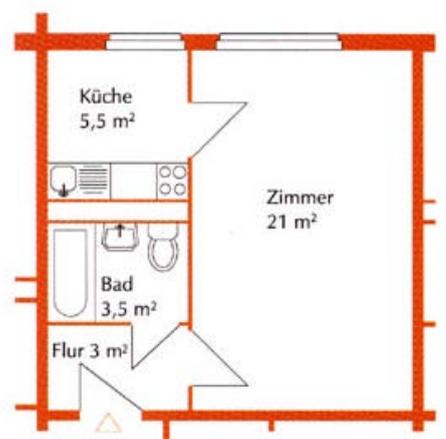


Die drei Wohnhäuser in der Vincent-van-Gogh-Straße 15 / 17 und Randowstraße 20 haben wir für Sie modernisiert.

Zu allen Wohnungen gehören separate Keller- oder Abstellräume. Ein Aufzug in modernem Edelstahl-Design bringt Sie mühelos bis in die 10. Etage.



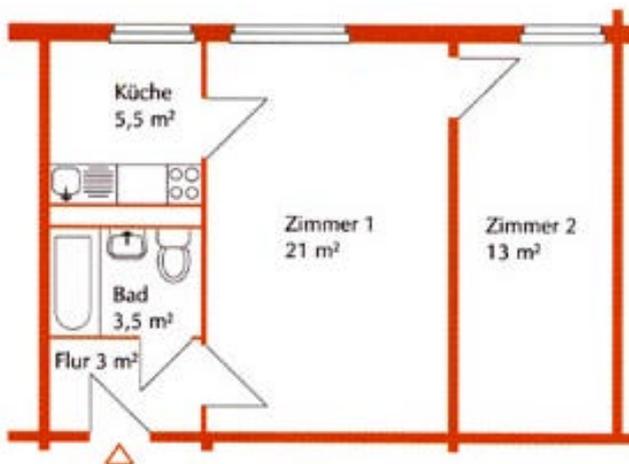
1 – Zimmerwohnung Wohnfläche ca. 33 m²



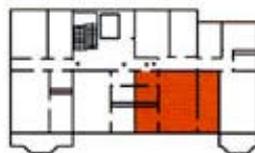


Ein freundlicher Empfang:
 Der gesamte Hauseingangsbereich wurde neu gestaltet, die Müllabwurfanlage entfernt. Auch der Treppenaufgang präsentiert sich in neuem Gewand mit moderner, farblich attraktiver Gestaltung. An der neuen Briefkastenanlage könnte bald schon auch Ihr Name stehen.

2 – Zimmer-Wohnung
 Wohnfläche ca. 46 m²



■ Vincent-van-Gogh 15



Etage 1 2 3 4 5
 6 7 8 10 11

■ Randow 20

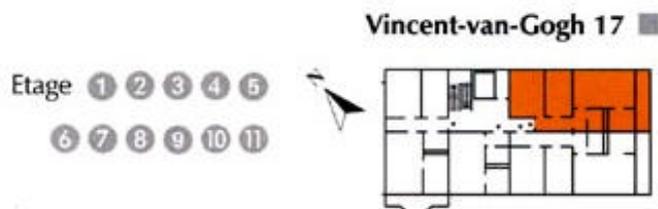
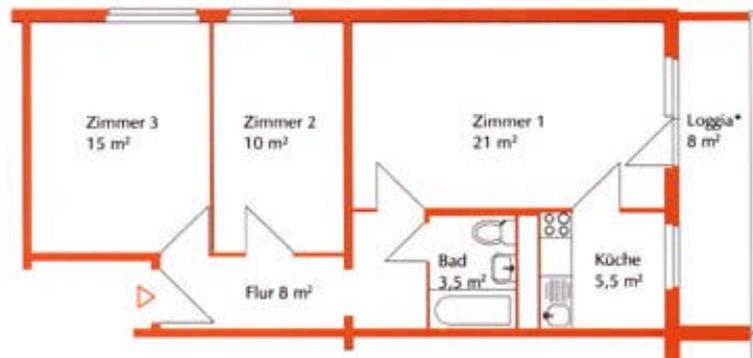


Etage 1 2 3 4 5
 6 7 8 10 11

Sie haben die Wahl: Möchten Sie Ihr neues Domizil nach Ihren eigenen, individuellen Ansprüchen selbst gestalten oder sollen wir Ihnen Arbeit abnehmen? Gegen einen Aufpreis bieten wir Ihnen ausgewählte Wohnungen bezugsfertig zum Verkauf an - ausgelegt mit hochwertigem Teppichboden und frisch tapeziert!



3 – Zimmer-Wohnung Wohnfläche ca. 67 m²



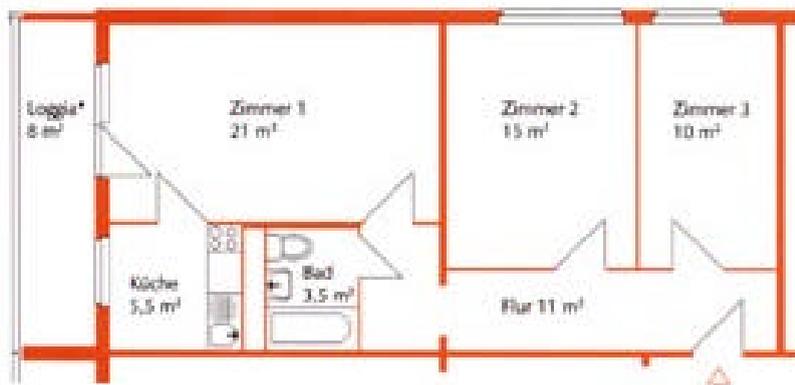


Die Küchen sind mit einem Fliesenspiegel versehen, in einigen Wohnungen ist auch der Fußboden gefliest.

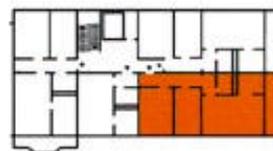
Anschlüsse für Spüle und Elektroherd sind in allen Wohnungen vorhanden.

Das nebenstehende Foto zeigt, wie man sich seine Küche praktisch einrichten kann.

3 – Zimmer-Wohnung Wohnfläche ca. 70 m²



■ Vincent-van-Gogh 17



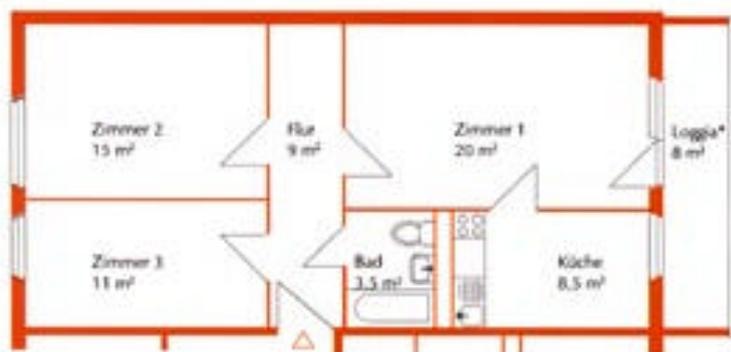
Etage 1 2 3 4 5
6 7 8 9 10 11

Die türhoch gefliesten Bäder, ausgestattet mit hochwertigen Objekten und Armaturen von Markenfirmen, bieten angenehmen Komfort. Ein Anschluss für Ihre Waschmaschine ist vorhanden. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über die Hausanschlussstation.

Jede Wohnung besitzt separate Wasserzähler.



3 – Zimmer-Wohnung
Wohnfläche ca. 71 m²



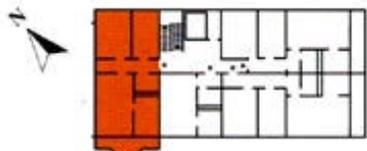
Vincent-van-Gogh 15 ■

Etage 1 2 3 4 5
6 7 8 9 10 11



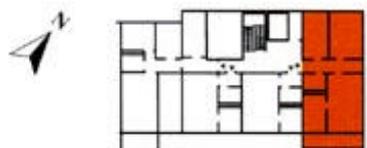
Vincent-van-Gogh 17 ■

Etage 1 2 3 4 5
6 7 8 10 11



Randow 20 ■

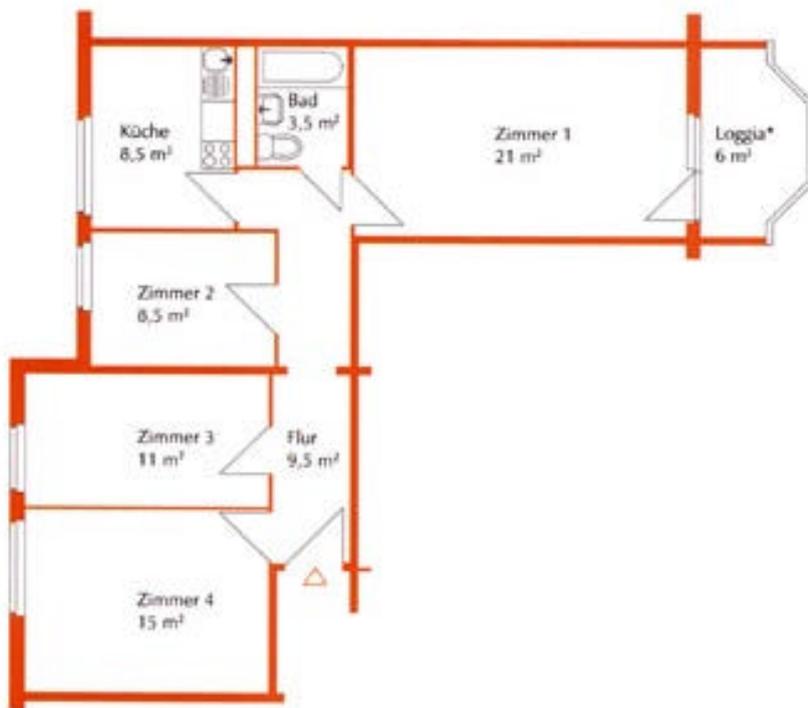
Etage 1 2 3 4 5
6 7 8 9 10 11



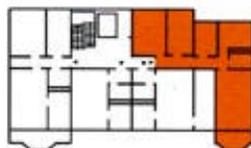


Isolierverglasung schaffen zusätzliche Wohnqualität. Die Fenster sind mit Dreh- und Kippbeschlägen ausgestattet. Über die Hälfte der angebotenen Eigentumswohnungen besitzt eine Loggia. Der richtige Ort, den Feierabend im eigenen Zuhause angemessen zu beschließen

4 – Zimmer Wohnung Wohnfläche ca. 80 m²

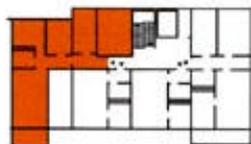


■ Vincent-van-Gogh 15



Etage 1 2 3 4 5
6 7 8 10 11

■ Randow 20



Etage 1 2 3 4 5
6 7 8 10 11

Weitere Ansichten der Anlage





Baubeschreibung

der Sanierung

13057 Berlin - Hohenschönhausen

Randowstr. 20 / Vincent-van-Gogh-Str. 15/17

Folgende Sanierungsmaßnahmen wurden 1996 durchgeführt:

1. Dacharbeiten

- Erneuerung der Dacheindichtung (mehrlagiger Aufbau).

2. Fassade

- Fugensanierung und Abdichtung der Fugen durch Fugenbänder.

3. Loggien (nur Randowstraße 20 und Vincent-van-Gogh-Str. 17 auf der Giebelseite)

- Betonsanierung soweit erforderlich,
- farbiger Neuanstrich der Loggien (nur in Randowstraße 20)

4. Strangsanierung

- Demontage der vorhandenen Kalt-, Warm-, Zirkulations- und Schmutzwasserleitungen, Erneuerung der Steigestränge.

5. Sanitärgegenstände

- Ausbau der alten Sanitärobjekte, Einbau der Sanitärkeramik, Farbe weiß Fabrikat Keramag oder gleichwertig, Badewannen Typ Kaldewei oder gleichwertig.
- Einbau neuer Armaturen für Badewanne und Waschbecken in Form von Einhebelmischern, Fabrikat Grohe oder gleichwertig.
- Einbau eines Anschlusses für die Waschmaschine.

6. Fliesenarbeiten

- Fliesen der Bäder (Wände und Fußboden).
- Küche: Fliesenspiegel im Spritzwasserbereich

7. Küche

- Austausch der alten Leichtbauwand (Holzfaserwand) durch eine Gipskartonwand.
- Anschluss für Geschirrspüler

Baubeschreibung

der Sanierung

8. Elektroarbeiten

- Überprüfung der Stromkreise in den Wohnungen, bei Bedarf Reparatur.
- Austausch der Installationsgeräte in den Wohnungen (Steckdosen, Schalter in Küche und Bad).
- Einziehen neuer Steigeleitungen über 11 Geschosse.

9. Tischlerarbeiten

- Einbau neuer Kunststofffenster (Mehrscheibenisoliervglas) mit Dreh bzw. Drehkippsbeschlägen.
- Austausch aller Innentüren, Dekor Eiche, Aluschutzbeschläge.
- Einbau einbruchshemmender Wohnungseingangstüren, Holztürblatt (Dekor Eiche) mit Stahlzarge und Sicherheitsgarnitur.
- Einbau neuer Hauseingangstüren und Hofeingangstüren.

10. Lüftung

- Einbau von Brandschutztellerventilen in vorhandenen Abluftanlagen.

11. Installationskanal für Fernmeldeleitungen

- für die Installation der Fernmeldeleitungen wurde ein Kabelkanal verlegt.

12. Aufzüge

- Auskleidung der Kabinen in Edelstahl, Gumminoppen als Bodenbelag.
- Einbau einer Spiegelwand.
- Installation eines Frequenzumrichters zur Energieeinsparung.

13. Gegensprechanlagen

- Einbau von komplett neuen Anlagen.

14. Briefkästen

- Einbau einer neuen Briefkastenanlage im Hauseingangsbereich.

15. Treppenhaus

- Neugestaltung des Treppenhauses (eingefärbter Reibputz), Kautschukbelag in Hausfluren und auf Podesten.
- Entfernung der Müllabwurfsanlage.

16. Keller

- Abriss der alten vorhandenen Holzkellerboxen.
- Einbau neuer Kellertrennwandsysteme (verzinktes Lochblech).

Lichtenberg - Ein historischer Überblick

Die beiden ehemaligen Bezirke Lichtenberg und Hohenschönhausen bilden seit dem ersten Januar 2001 den elften Bezirk Berlins. Der gemeinsame Name lautet „Bezirk Lichtenberg von Berlin“.

Lichtenberg ist ein Bezirk mit Traditionen und mit günstigen Standortbedingungen für Gewerbe, Dienstleistungen und Handel, kann auf eine mehr als 700 jährige Geschichte zurückblicken und ist aus ehemals selbständigen Ortskernen wie z.B. Lichtenberg, Rosenfelde (Friedrichsfelde), Karlshorst und Rummelsburg entstanden.

Das Dorf Lichtenberg wurde im Jahre 1288 erstmals urkundlich erwähnt. Die Stadt Berlin erwarb 1391 den Ort mit Vorwerk und führte ihn als Kämmereidorf. Seit 1432 war Lichtenberg gemeinsamer Besitz der Städte Berlin und Cölln. Nach 1871 entwickelte sich das Dorf zum Industriestandort. Lichtenberg erhielt 1907 das Stadtrecht und bildete ein Jahr später einen selbständigen Stadtkreis. Im Jahre 1920 wurde Lichtenberg als ein Verwaltungsbezirk in die Stadt Berlin eingemeindet.

Nach 1920 setzte eine neue Qualität der Städtebaulichen Gestaltung ein (Bauordnungen, Bauzonenplanung, Feiflächenplanung). Sie fand ihren Ausdruck in der Reduzierung der Mietskasernen, der stärkeren Ausprägung architektonischer Besonderheiten und der zunehmend lockeren Bebauung mit viel Grün. Lichtenberg entwickelte sich zu einem attraktiven Bezirk.

1979 erfolgt die Ausgliederung der Ortsteile Marzahn, Biesdorf, Kaulsdorf, Mahlsdorf und Hellersdorf, in deren Ergebnis die selbständigen Bezirke Marzahn und Hellersdorf gebildet wurden.

Die 60er bis 80er Jahre waren im Bezirk durch umfangreiche Bautätigkeit zur Errichtung von Wohnungen bestimmt. Geschlossene Neubaugebiete, wie z.B. am Fennpfuhl, in der Sewanstraße (ehemals Hans-Loch-Viertel), in der Straße am Tierpark, am Rosenfelder Ring und entlag der Frankfurter Allee, prägen auch heute noch das Stadtbild von Lichtenberg.

Der ehemalige Bezirk **Hohenschönhausen** entstand 1985 im Zuge der Errichtung von Neubaukomplexen aus bis dahin zum Bezirk Weißensee gehörenden Ortsteilen. Auf den ehemaligen Riesefeldern entstanden 30.000 Wohnungen. Zum Bezirk gehören die aus dem 13. Jahrhundert stammenden Dörfer Falkenberg (1370), Malchow (1344) und Wartenberg (1375). Der Ortsteil Hohenschönhausen geht auf ein 1356 erstmals urkundlich erwähntes Dorf zurück.

Im Verlauf der stadtgeschichtlichen Entwicklung sind in Lichtenberg Teilräume gewachsen und haben ihr spezifisches Erscheinungsbild ausgeprägt. Lichtenberg besitzt keinen Ortskern mit Zentrumscharakter.

Das Lichtenberger Rathaus, ein roter neugotischer Verblendziegelbau an der Möllendorfstraße, wurde 1898 eingeweiht.

Wirtschaftsstandort Lichtenberg

Mit dem Bau der ersten Fabrik um 1870 begann sich Lichtenberg zu einem wichtigen Standort im Zentrum des Ostens Berlins zu entwickeln und nahm den Charakter einer „industriell geprägten städtischen Großgemeinde“ an.

Im Bezirk Lichtenberg befanden sich bis zum Ende der 80er Jahre bedeutende Wirtschaftspotenziale Berlins. Die Abwicklung solcher Großbetriebe wie Elektrokohle Lichtenberg, Lufttechnische Anlagen, Gießereimaschinen Berlin und Wälzlagerwerk „Josef Orlopp“ führte zu einem Wegbruch von Tausenden Arbeitsplätzen.

In Lichtenberg sind heute vorwiegend kleine und mittelständische Firmen angesiedelt. Das breite Tätigkeitsspektrum dieser Unternehmen spiegelt die Eignung des Standortes für vielfältige industriell-gewerbliche Produktionen und Dienstleistungen wider.

Der am östlichen Rand der Innenstadt gelegene Bezirk verfügt über günstige Ansiedlungsvoraussetzungen und Potenziale, insbesondere über

- ein vorhandenes qualifiziertes Arbeitskräftepotenzial
- drei Fachschulen, darunter die Fachhochschule für Technik und Wirtschaft (FHTW)
- historisch gewachsene industriell-gewerbliche Entwicklungsstandorte,
- attraktive Einkaufszentren,
- sehr gute Verkehrsanbindungen mit einem dichten Nahverkehrsnetz,
- große zusammenhängende Neubaukomplexe
- bekannte Sehenswürdigkeiten (z.B. Tierpark Berlin-Friedrichsfelde mit Schloss),
- eine Vielzahl von Grünzonen mit schützenswerten Landschaftsräumen
- und vielfältige Bildungs- und Kulturangebote.

Die Lage

Am Rande von Berlin-Hohenschönhausen, angrenzend an das Dorf Wartenberg, haben die Bewohner der Wohnanlagen „Rohrpfuhl“ und „Wartenberger Blick“ den unmittelbaren Kontakt zur Natur.

Die nahe gelegene Bundesstraße 158 stellt eine direkte Verbindung zur Autobahn (Berliner Ring) sowie zur Berliner City her. Busse, Straßenbahnen und die S-Bahn ermöglichen schnelle Verbindungen in alle Stadtbezirke. Beispielsweise gelangt man vom S-Bahnhof Hohenschönhausen, der nur wenige Minuten von den Wohnanlagen entfernt ist, mit der Linie S 75 in rund fünfunddreißig Minuten zum Potsdamer Platz.

- I. **Mitte** (321.077 Einwohner)
- II. **Friedrichshain-Kreuzberg** (248.591 Einwohner)
- III. **Pankow** (331.800 Einwohner)
- IV. **Charlottenburg-Wilmersdorf** (317.761 Einwohner)
- V. **Spandau** (222.982 Einwohner)
- VI. **Steglitz - Zehlendorf** (288.343 Einwohner)
- VII. **Tempelhof - Schöneberg** (338.128 Einwohner)
- VIII. **Neukölln** (307.113 Einwohner)
- IX. **Treptow-Köpenick** (229.404 Einwohner)
- X. **Marzahn-Hellersdorf** (267.982 Einwohner)
- XI. **Lichtenberg-Hohenschönhausen** (266.502 Einwohner)
- XII. **Reinickendorf** (247.184 Einwohner)



Haushaltsnettoeinkommen der Berliner Bezirke

Durchschnittliches Haushaltseinkommen im Jahr 2000	
(1) Mitte	2.500
(2) Friedrichshain-Kreuzberg	2.400
(3) Pankow	2.700
(4) Charlottenburg Wilmersdorf	3.100
(5) Spandau	3.100
(6) Steglitz-Zehlendorf	3.650
(7) Tempelhof-Schöneberg	2.900
(8) Neukölln	2.700
(9) Treptow-Köpenick	3.100
(10) Marzahn-Hellersdorf	3.300
(11) Lichtenberg/Hohenschönhausen	3.200
(12) Reinickendorf	3.150
Berlin	2.900

Bestands-Immobilie

Eigentumswohnungen auch für den Durchschnittsverdiener

13057 Berlin – Hohenschönhausen

Randowstr. 20 / Vincent-van-Gogh-Str. 15 / 17

Objekt:	4 Häuser - E + 10 - mit 70 Stellplätzen im Freien (in einer Wohnanlage bestehend aus 11 Gebäuden) mit 1-, 2-, 3-, und 4-Zimmer-Wohnungen auf 6.537 m ² Grund. Äußerst gepflegte Wohnanlage, keinerlei Reparaturstau. Ca. 70% aller Wohnungen wurden für ca. DM 1.800,-- bis DM 1.900,-- / m ² an die Mieter verkauft.
Baujahr:	1987 1996 erfolgte eine umfangreiche Sanierung
Wohnungen für den Verkauf:	15 x 1-Zi.-Appart. 32,60 m ² à € 31.622,-- (DM 61.847,--) 7 x 2-Zi.-Wohnung 45,76 m ² à € 44.388,-- (DM 86.815,--) 4 x 3-Zi.-Wohnung 66,69 m ² à € 64.690,-- (DM 126.523,--) 2 x 3-Zi.-Wohnung 70,05 m ² à € 67.949,-- (DM 132.897,--) 6 x 3-Zi.-Wohnung 70,72 m ² à € 68.598,-- (DM 134.167,--) 6 x 4-Zi.-Wohnung 79,37 m ² à € 76.989,-- (DM 150.577,--)
m²-Preis	€ 970,-- (DM 1.897,--)
Kaufnebenkosten:	ca. 8,50% gesamt ca. 3,00% Notar- und Grundbuchkosten 3,50% Grunderwerbsteuer ca. 2,00% Finanzierungsvermittlung
Miete:	€ 4,19 bis € 6,31 / m² Wohnfläche (DM 8,19 bis DM 12,34 / m ²)
nicht umlagefähige Nebenkosten:	€ 23,91 / WE und Monat WEG-Verwaltung € 22,23 / WE und Monat Sondereigentums-Verwaltung - fällt nur auf Wunsch des Erwerbers an - € -,41 / m ² und Monat Instandhaltungsrücklage
Rendite:	von ca. 5,18% bis 7,81%
Werbungskosten:	bis ca. 13,11% 11,11% Disagio (bei 90% Auszahlung) ca. 2,00% Finanzierungsvermittlung
lineare AfA:	2,0% - Bemessungsgrundlage ca. 80 % vom Kaufpreis
Finanzierung:	Vollfinanzierung durch Deutsche Großbanken

Eigentumswohnungen
13057 Berlin - Hohenschönhausen

Randowstr. 20 - R 20 -

Vincent-van-Gogh-Str. 17 - V 17 -

Vincent-van-Gogh-Str. 15 - V 15 -

Lfd. Nr.	Objekt	Whg.-Nr.	Lage der Wohnung	Zimmeranzahl	Wohnfläche m ²	Kaufpreis Wohnung €	Nettokaltmiete €	Nettokaltmiete pro m' €	Verkaufsstand
1	R 20	32-06	2. OG Mi - li	1	32,60	31.622,-	195,95	6,01	
2	R 20	32-08	3. OG re	4	79,37	76.989,-	356,10	4,49	
3	R 20	32-10	3. OG Mi - li	1	32,60	31.622,-	195,95	6,01	
4	R 20	32-12	4. OG re	4	79,37	76.989,-	357,44	4,50	
5	R 20	32-16	5. OG re	4	79,37	76.989,-	500,68	6,31	
6	R 20	32-17	5. OG Mi-re	2	45,76	44.388,-	191,83	4,19	
7	R 20	32-18	5. OG Mi - li	1	32,60	31.622,-	195,60	6,-	
8	R20	32-21	6. OG Mi - re	2	45,76	44.388,-	198,02	4,33	
9	R 20	32-22	6. OG Mi - li	1	32,60	31.622,-	144,72	4,44	
10	R 20	32-27	7. OG li	3	70,72	68.598,-	307,37	4,35	
11	R 20	32-36	10. OG Mi - re	2	45,76	44.388,-	209,19	4,57	
12	R 20	32-41	10. OG Mi - li	1	32,60	31.622,-	195,60	6,-	
13	V 17	33-01	1. OG re	3	70,72	68.598,-	301,37	4,26	
14	V 17	33-06	2. OG Mi - li	3	70,05	67.949,-	295,07	4,21	
15	V 17	33-08	3. OG re	3	70,72	68.598,-	294,79	4,17	
16	V 17	33-12	4. OG re	3	70,72	68.598,-	288,53	4,08	
17	V 17	33-16	5. OG re	3	70,72	68.598,-	311,05	4,40	
18	V 17	33-19	5. OG li	3	66,69	64.690,-	400,14	* 6,-	
19	V 17	33-25	7. OG Mi - re	1	32,60	31.622,-	195,60	6,-	
20	V 17	33-30	8. OG Mi - li	3	70,05	67.949,-	420,30	6,-	
21	V 17	33-31	8. OG li	3	66,69	64.690,-	283,50	4,25	
22	V 17	33-33	9. OG Mi - re	1	32,60	31.622,-	195,60	* 6,-	
23	V 17	33-35	9. OG li	3	66,69	64.690,-	333,98	5,01	
24	V 17	33-37	10. OG Mi - re	1	32,60	31.622,-	195,60	* 6,-	
25	V 17	33-39	10. OG li	3	66,69	64.690,-	267,37	4,01	
26	V 17	33-41	11. OG Mi - re	1	32,60	31.622,-	195,05	5,98	
27	V 15	34-02	1. OG Mi - li	2	45,76	44.388,-	259,30	5,67	
28	V 15	34-03	1. OG li	4	79,37	76.989,-	476,22	* 6,-	
29	V 15	34-08	3. OG re	3	70,72	68.598,-	306,47	4,33	
30	V 15	34-15	4. OG li	4	79,37	76.989,-	375,13	4,74	
31	V 15	34-18	5. OG Mi - li	2	45,76	44.388,-	274,56	6,-	
32	V 15	34-21	6. OG Mi - re	1	32,60	31.622,-	145,25	4,46	
33	V 15	34-25	7. OG Mi - re	1	32,60	31.622,-	195,60	6,-	
34	V 15	34-29	8. OG Mi - re	1	32,60	31.622,-	135,80	4,17	
35	V 15	34-33	9. OG Mi - re	1	32,60	31.622,-	195,60	* 6,-	
36	V 15	34-36	10. OG Mi - re	1	32,60	31.622,-	195,60	* 6,-	
37	V 15	34-37	10. OG Mi - li	2	45,76	44.388,-	274,56	6,-	
38	V 15	34-38	10. OG li	4	79,37	76.989,-	356,28	4,51	
39	V 15	34-40	11. OG Mi - re	1	32,60	31.622,-	181,50	5,57	
40	V 15	34-41	11. OG Mi - li	2	45,76	44.388,-	274,56	* 6,-	

***Diese Wohnungen sind zur Zeit mieterfrei und werden Selbstnutzern zum Kauf angeboten.**

Bei einem Kauf durch einen Kapitalanleger erhält dieser mindestens die angegebene Miete.

NONPLUSULTRA
Wirtschaftsberatung
 GmbH

Arndtstr. 52 * 12489 Berlin

Tel.: 030 / 6789 3804

Fax 030 / 6789 3809

e mail: NonPlusUltraGmbH@aol.com

Stand: 18.07.2003