



Zustand
gepflegt

84,99 m²

Wohnfläche

Etage

0

3

Zimmer

Ja

vermietet

Kaufpreis

€ 624.900,00

Objekt-ID: 1111-2

Lage.

Großbeerenstraße 56, 10965 Berlin

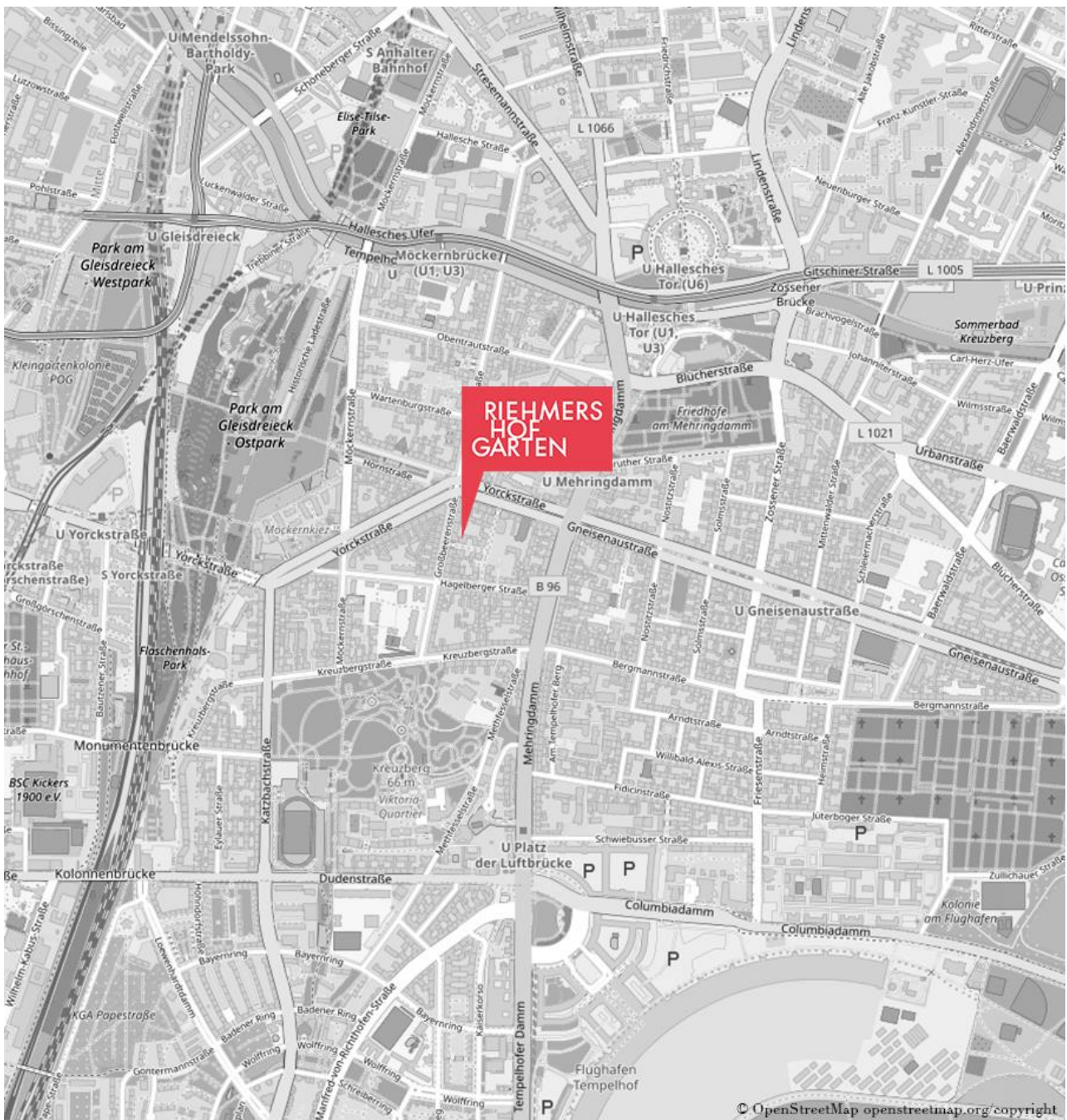


Seit Jahren rangiert Berlin im weltweiten Städte-Ranking unter den Top Ten. Komplexes Kulturgesehen, ansprechende Lebensart und eine einzigartige Historie haben der Metropole zu Weltruf verholfen. Ihm folgen jährlich Millionen Besucher, um sich ihr eigenes Bild zu machen. 400.000 Besucher waren im vergangenen Jahrzehnt so von der Stadt überzeugt, dass sie nun hier wohnen. Gewiss, die hohe Lebensqualität macht es leicht, das Herz an Berlin zu verlieren. Doch die Stadt glänzt auch auf anderem Niveau. Als Wissenschaftsmetropole bietet Berlin Kompetenz auf fast allen Forschungsgebieten. Zudem hat die Hauptstadt der Internet-Start-ups eine ökonomische Dynamik entwickelt, die internationale Unternehmen anzieht. Die Lage mitten in Europa spricht ebenso für den Standort wie das Potenzial qualifizierter Absolventen und die Nähe zur Gründerszene mit den Geschäftsideen von morgen. Gerade Kreuzberg spiegelt die Impulse junger Generationen wider und ist ein Hotspot für Trends. Neben innerstädtischer Lage und legendärem Szeneleben bestimmt kultivierte Geschäftigkeit und kreative Vielfalt den Alltag. Insbesondere der berühmte Bergmannstraßen-Kiez hat als Flaniermeile große Strahlkraft. Kein Geschäft ist hier wie das andere – ob Wein-, Torten- oder Kaffeespezialisten, ob Trödel, Designobjekt oder Vintageware zum Kilopreis, ob Hunde feinkost, veganer Imbiss oder Wurstbude von Weltrang – dazwischen Kinos, Theater und Kirchen, die sich spektakulär in Konzerthäuser verwandeln. Das alles in historischer Kulisse mit Straßenzügen, die vom kulturellen Erbe der Stadt erzählen. Viktoriapark, Park am Gleisdreieck oder die Weite des Tempelhofer Flugfelds bieten Naherholung und Spielraum für Freizeitaktivitäten. Ein lebendiger Kiez der Möglichkeiten, der die Menschen gerne hier zuhause sein lässt. Ein fantastisches Ideal von besonderem Wohnen wie es das Ensemble des Riehmers Hofgarten umfassend erfüllen kann.

Objekt-ID: 1111-2

Lage.

Großbeerenstraße 56, 10965 Berlin



Objekt-ID: 1111-2

Objekt.

Großbeerenstraße 56, 10965 Berlin



Er ist ein Juwel aus wilhelminischer Zeit und bereichert Berlin als herausragendes Baudenkmal: Riehmers Hofgarten. Mut und visionäre Hingabe haben Wilhelm Riehmer einst dazu inspiriert, sich als Bauherr zugunsten gehobener Wohnqualität über stadtplanerische Standards hinwegzusetzen. Statt dichter Wohnhausbesiedlung um enge Hinterhöfe, ließ der Maurermeister 1891/92 auf seinem Gelände ein prachtvolles Ensemble entstehen. Heute erstrahlt es neu in historischem Glanz. Die stolzen Fassaden präsentieren sich mit heller Struktur, während in den Treppenhäusern warme Naturtöne vorherrschen. Haus- und Wohnungstüren, Fenster und Treppengeländer wurden in Anlehnung an die Originalgestaltung neu aufgearbeitet. Auf den Zwischenebenen zeugen partiell freigelegte Fresken von der kunstvollen Ästhetik der Entstehungszeit. Um kultivierten Ansprüchen zu entsprechen, wurde zeitgemäße Qualität perfekt integriert. Die Beleuchtung sowie die Klingel- und Videosprechanlagen vollenden die authentische Gestaltung mit hochwertiger und neuester Technik. Die Wasserversorgungs- und Entsorgungsleitungen sowie Heizungs- und Elektroinstallationen wurden teils optimiert oder erneuert. Die 11 Hausaufgänge sind nach den Sprösslingen der Hohenzollern-Dynastie benannt. Entsprechend geht es in der Großbeerenstraße 56 mit dem Aufzug oder über die Treppe von Aufgang Louise zu einer Wohnung im ersten Stock. Mit zwei Zimmern und einer Wohnküche auf 88 Quadratmetern passt sie gut zu Paaren oder Singles, die Freude an modern aufgewerteter Altbausubstanz haben. In der Gemeinschaft des Ensembles profitieren die Bewohner vom ansprechenden Hofgarten, der mit angelegten Pfaden, Picknickwiesen, einer Boule-Fläche und Spielplatz, Ruhe, Begegnung und Unterhaltung bietet. Weiteren Komfort gewährten die überdachten Kinderwagen- und Fahrradstellplätzen sowie die, über den Hofgarten zu erreichende Tiefgarage.

<https://www.riehmers-hofgarten-berlin.de>
Umgebungsfilm: <https://youtu.be/vVWhRucMFTg>

RIEHMERS HOF GARTEN

DAS KULTURGUT



Objekt-ID: 1111-2

Ausstattung.

Großbeerenstraße 56, 10965 Berlin



Im Parterre der Großbeerenstraße 56 bietet sich eine interessante Gelegenheit, sich ansprechende Gewerberäumlichkeiten in einem sanierten Denkmal zu sichern. Derzeit belegt dort eine Tierarztpraxis die 84 Quadratmeter in der rechten Erdgeschosshälfte. Mit einem Empfangs- und Wartebereich, zwei Behandlungszimmern sowie einer Küche als Rückzugsraum und einem sanitären Bereich mit zwei WC-Kabinen passt der Grundriss bestens zum aktuellen Nutzungszweck. Doch auch neue Ideen unter Berücksichtigung des Denkmal- und Milieuschutzes sind hier denkbar.



Beim Betreten findet man sich im 24 Quadratmeter großen Aufnahmebereich wieder, der zugleich als Wartezimmer dient. Von diesem Raum gehen die beiden hellen Behandlungszimmer mit 15 und 20 Quadratmetern ab. Von dort gelangt man in den dahinter liegenden Personalbereich, der über eine geräumige Diele in die Küche, zu den WCs und zum Seiteneingang in Richtung Treppenhaus führt.



Für die Nutzung als medizinische oder therapeutische Praxis sind die Räume ideal geschnitten. Dank ihrer klaren Aufteilung mit je zwei Raumzugängen und einem straßenseitigen Eingang wären sie auch anderen, gewerblichen Nutzungszwecken problemlos zuzuführen, etwa als Atelier, Bürofläche oder Fachhandelsgeschäft. Dem Gewerbe ist ein Kellerabteil zugeordnet. Auf dem Gelände stehen Fahrradabstellplätze zur Verfügung. Unter dem Gartengelände liegt eine Tiefgarage mit Stellplätzen für PKW, Krafträder und Fahrräder.

In der Großbeerenstraße 56 bietet sich die Gelegenheit in schön und ruhig gelegene praxis- und bürotaugliche Gewerberäume zu investieren und zugleich vom Potenzial der dicht besiedelten Umgebung im zentralen Bezirk Kreuzberg zu profitieren.

RIHMERS HOF GARTEN

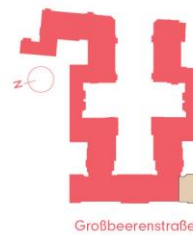
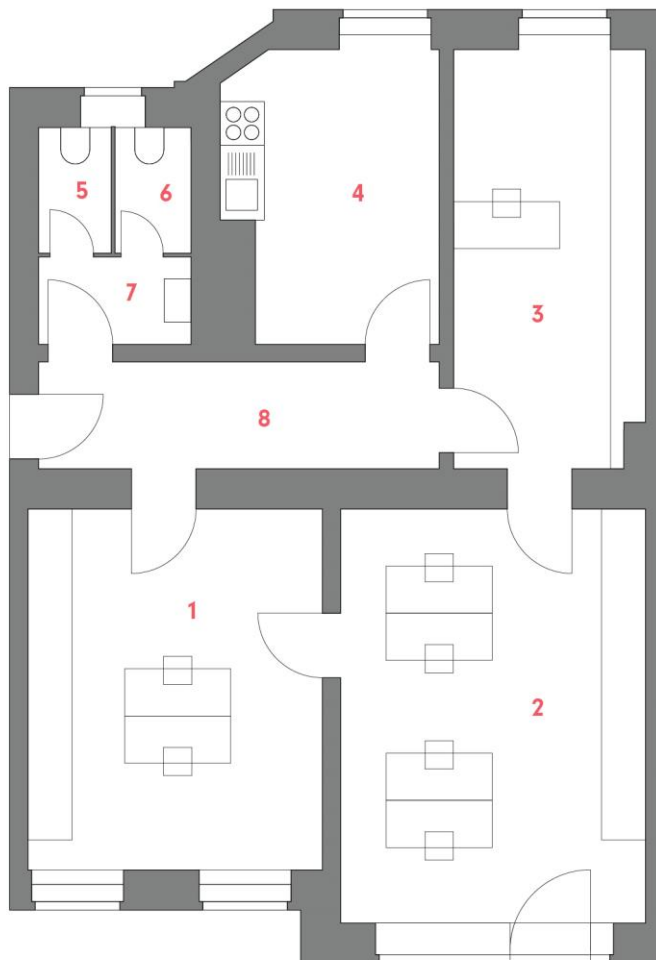
DAS KULTURGUT



Objekt-ID: 1111-2

Grundriss.

Großbeerenstraße 56, 10965 Berlin



GEWERBE 2 3-Zimmer-Gewerbe im EG

3-Room-Business, Ground Floor
Großbeerenstr. 56, Aufgang Louise

1	Gewerbe / Business 1.....	20,26 m ²
2	Gewerbe / Business 2.....	24,32 m ²
3	Gewerbe / Business 3.....	15,05 m ²
4	Küche / Kitchen.....	11,28 m ²
5	WC / WC 1.....	1,72 m ²
6	WC / WC 2.....	1,80 m ²
7	Vorraum / Entrance room.....	2,51 m ²
8	Flur / Hall.....	8,05 m ²

GESAMTFLÄCHE.....**84,99 m²**
Total living space

Maßstab / Scale 1:100



Objekt-ID: 1111-2

Fakten.

Großbeerenstraße 56, 10965 Berlin

Kaufpreis	€ 624.900,00
Wohnfläche	84,99 m ²
Zimmer	3

Objektart	Praxis
Denkmalschutz	Ja
Zustand	gepflegt
Etage	0
Personenaufzug	Ja
Vermietet	Ja
Balkon/Loggia	Nein
Nettokaltmiete mtl.	€ 1.124,09
zzgl. Heizkosten	€ 175,00

zzgl. Betriebskosten	€ 135,00
Hausgeld mtl.	€ 310,37
davon Verwaltergebühr	€ 29,75
dav. Instandhaltungsrücklage	€ 16,86
Baujahr	1891
Heizungsart	Blockheizkraftwerk
Befeuerung / Energieträger	Nahwärme

ACCENTRO GmbH
Kantstraße 44/45
10625 Berlin

ACCENTRO

Tel. 030 - 88 71 81 - 41
Fax 030 - 88 71 81 - 49
www.riehmers-hofgarten-berlin.de
kundenmanagement@accentro.de