



Zustand Renovierungsbedürftig

85,59 m²
Wohnfläche

Etage

3 Zimmer

Nein vermietet

Kaufpreis € 699.900,00

1



Lage.

Großbeerenstraße 56B, 10965 Berlin







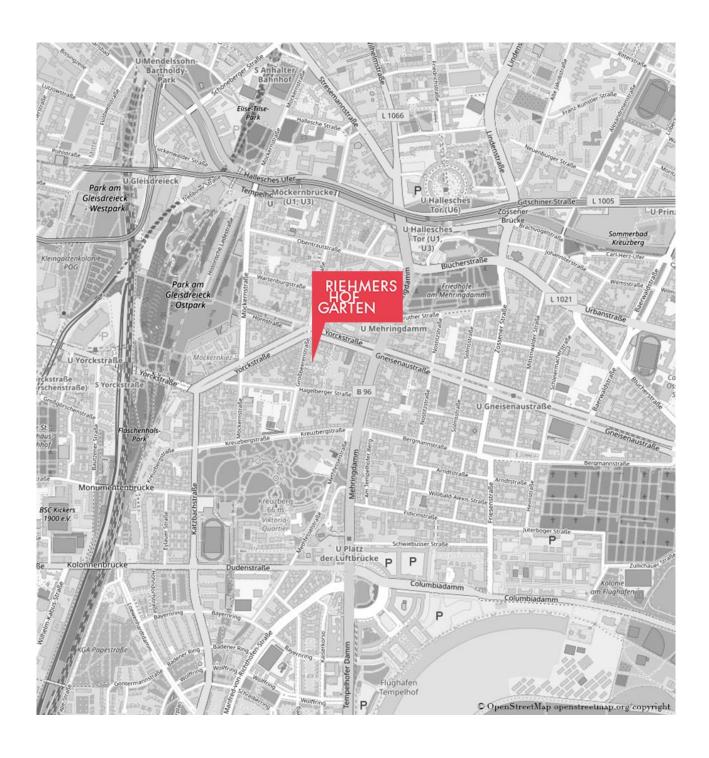
Seit Jahren rangiert Berlin im weltweiten Städte-Ranking unter den Top Ten. Komplexes Kulturgeschehen, ansprechende Lebensart und eine einzigartige Historie haben der Metropole zu Weltruf verholfen. Ihm folgen jährlich Millionen Besucher, um sich ihr eigenes Bild zu machen. 400.000 Besucher waren im 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-Startups 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 Hundefeinkost, 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.



Lage.

Großbeerenstraße 56B, 10965 Berlin





Objekt.

Großbeerenstraße 56B, 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. Mit Liebe zum Detail und denkmalpflegerischer Sorgfalt wurde das schmucke Kulturgut in weiten Teilen saniert. Die stolzen Fassaden präsentieren sich mit heller Struktur, während in den Treppenhäusern 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 elf Hausaufgänge sind nach den Sprösslingen der Hohenzollern-Dynastie benannt. Entsprechend geht es in der Großbeerenstraße 56 B über Aufgang Berthold zu einer Wohnung im Erdgeschoss. Mit drei Zimmern auf knapp 85 Quadratmetern verwöhnt sie Bewohner, die Freude an modern aufgewerteter Altbausubstanz haben.

In der Gemeinschaft des Ensembles profitieren die Bewohner vom Angebot des ansprechenden Hofgartens, der mit angelegten Pfaden, Picknickwiesen, einer Boule-Fläche und einem Spielplatz, Ruhe, Begegnung und Unterhaltung bietet. Weiteren Komfort gewährt der Zugang zu den überdachten Kinderwagen- und Fahrradstellplätzen sowie die, über den Hofgarten zu erreichende, Tiefgarage.

https://www.riehmers-hofgarten-berlin.de

Umgebungsfilm: https://youtu.be/vVWhRucMFTg







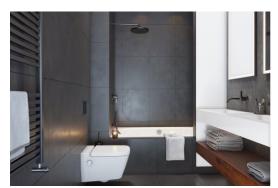


Ausstattung.

Großbeerenstraße 56B, 10965 Berlin







Nach weitreichender Gebäudesanierung in feiner Abstimmung mit der Denkmalpflege und modernem Anspruch, erstrahlt das Ensemble in neuem Glanz. Umso spannender ist, dass eine Einheit in der Großbeerenstraße 56 B Freiheit zur persönlichen Gestaltung einräumt.

Im Erdgeschoss liegt diese ehemalige Gewerbeeinheit, deren 85 Quadratmeter sich nun als 3-Zimmerwohnung nutzen lassen. Sie empfängt mit einer Diele, die sich zu allen Räumen öffnet. Zur Linken geht es in die drei Zimmer, geradezu liegt die Küche und zur Rechten befindet sich ein Badezimmer, das nach eigenen Vorstellungen ausgebaut werden kann. Dafür stehen knapp 5 Quadratmeter zur Verfügung. Die Küche lässt sich auf 11 Quadratmetern einrichten. Sie schaut mit ihrem Fenster zum Hinterhof, ebenso wie das Badezimmer.

Der Wohnraum bietet großzügige 32 Quadratmeter Fläche und öffnet sich mit einer Tür zum Nachbarzimmer mit 13 Quadratmetern. Dieses ist nahezu identisch mit dem dritten Zimmer, das mit rund 14 Quadratmetern nur etwas größer ist. Die Wohn- bzw. Schlafräume sind zu den Anlagen des Hofgartens hin ausgerichtet. Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. Die Wohnung ist ideal für Ein- oder Zwei-Personenhaushalte, die gerne auf Augenhöhe mit den hübschen Hofanlagen leben. Die Einheit sollte insgesamt renoviert und entsprechend der eigenen Wünsche und baurechtlichen Vorgaben aufgearbeitet werden. Die Wohnung verfügt über altbautypische Besonderheiten wie Holzdielenböden, Parkett und historischen Stuck an hohen Decken sowie Holztüren und Doppelkastenfenster, deren Außenseite saniert worden ist. Die Briefkastenanlage wurde ebenfalls im Zuge der Sanierung erneuert.

Hier bietet sich die Gelegenheit, eine einfach zugängliche, ebenerdige Wohnung in einem zeitgemäß aufgewerteten Berliner Denkmal zu erwerben.







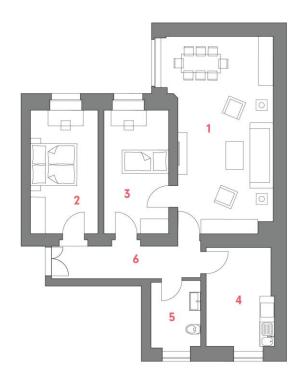


Grundriss.

Großbeerenstraße 56B, 10965 Berlin







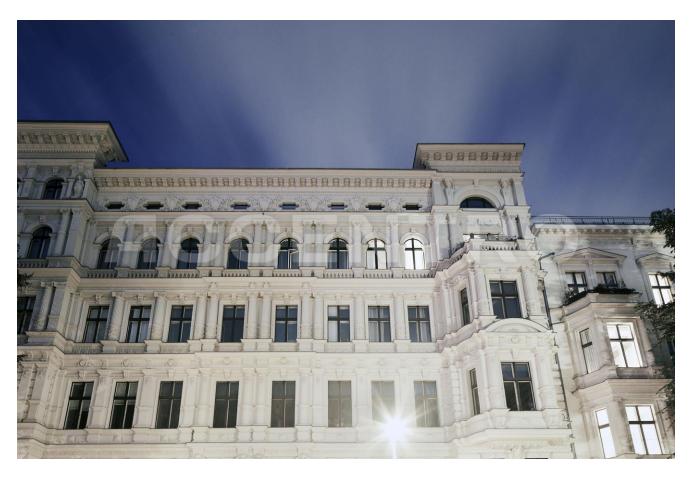
WE 26 3-Zimmer-Wohnung im EG

3-Room-Apartment, Ground Floor Großbeerenstr. 56B, Aufgang Berthold

1	Wohnzimmer / Living room32,84 m ²		
2	Schlafzimmer / Bedroom14,10 m ²		
3	Kinderzimmer / Children's bedroom13,49 m²		
4	Küche / Kitchen11,38 m²		
5	WC / WC5,71 m ²		
6	Flur / Hall 8,07 m ²		
G	SAMTFLÄCHE		
Total living space			

Maßstab / Scale 1:150 *Badplanung unter Vorbehalt





Fakten.

Großbeerenstraße 56B, 10965 Berlin

Kaufpreis	€ 699.900,00
Wohnfläche	85,59 m²
Zimmer	3

Objektart Erdgeschosswohnung
Denkmalschutz Ja
Zustand Renovierungsbedürftig
Etage 0
Personenaufzug Nein
Vermietet Nein
Balkon/Loggia Nein

Hausgeld mtl.	€ 309,36
davon Verwaltergebühr	€ 29,75
dav. Instandhaltungsrücklage	€ 16,80
Baujahr	1891
Heizungsart	Blockheizkraftwerk
Befeuerung / Energieträger	Nahwärme

ACCENTRO Gmb	H ACCENTRO
Kantstraße 44/45	
10625 Berlin	
	Tel. 030 - 88 71 81 - 41
	Fax 030 - 88 71 81 - 49
	www.riehmers-hofgarten-berlin.de
	kundenmanagement@accentro.de

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.