



ZustandNach Vereinbarung

84,08 m²
Wohnfläche

Etage

3 Zimmer

Nein vermietet

Kaufpreis € 619.900,00

1



Lage.

Großbeerenstraße 57A, 10965 Berlin







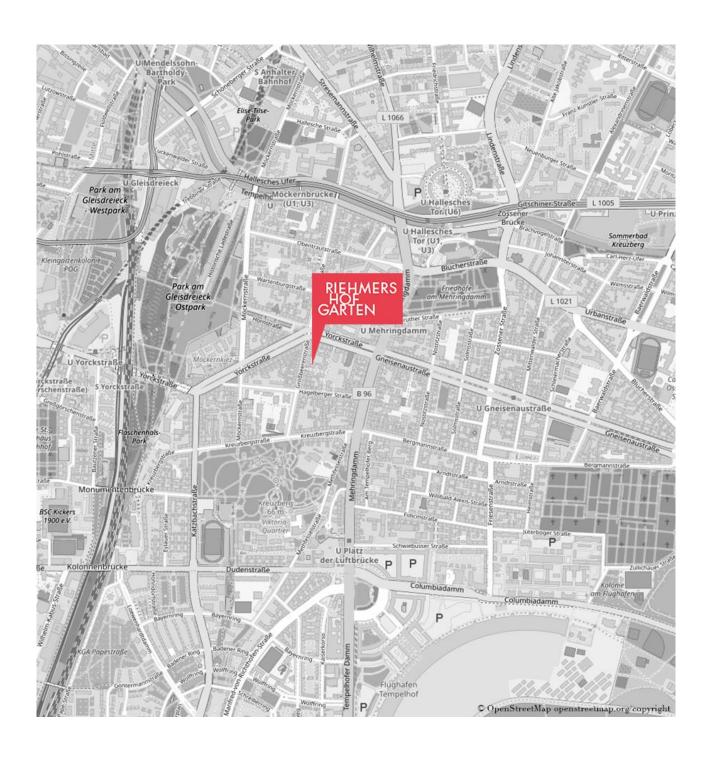
Seit Jahren rangiert Berlin im weltweiten Städte-Ranking unter den Top Ten. Komplexes Kulturgeschehen, ansprechende Lebensart und eine einzigartige Historie haben der Metropole zu Weltruf verholfen. Ihm folgen jährlich Millionen Besucher, um sich ihr eigenes Bild zu machen. 400.000 Besucher waren im 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 57A, 10965 Berlin





Objekt.

Großbeerenstraße 57A, 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, das sich elegant um einen parkartigen Garten legt. Der neobarocke Gebäudekomplex mit seinen dekorativen Stilelementen ist ein Berliner Kulturgut. Mit Liebe zum Detail und denkmalpflegerischer Sorgfalt wurden Gebäude und Außenanlagen in weiten Teilen saniert und erstrahlen nun wieder neu in historischem Glanz. Die stolze Fassade präsentiert sich mit heller Struktur. Türen, Fenster und Geländer wurden ebenfalls in Anlehnung an die Originalgestaltung aufgearbeitet. Partiell freigelegte Fresken überliefern die Ästhetik von einst. Um kultivierten Ansprüchen zu entsprechen, wurde zeitgemäßer Komfort stilvoll integriert. Die Beleuchtung sowie die modernen Klingelanlagen vollenden die gelungene Gestaltung mit technischer Qualität. Die Wasserversorgungs- und Entsorgungsleitungen sowie Elektro- und Heizungsanlagen wurden teils optimiert oder erneuert. In die einzelnen Gebäudeteile führen elf Hausaufgänge, die nach Sprösslingen der Hohenzollern-Dynastie benannt sind. Aufgang Augustus liegt in der Großbeerenstraße 57 A. Im Erdgeschoss führt

In die einzelnen Gebäudeteile führen elf Hausaufgänge, die nach Sprösslingen der Hohenzollern-Dynastie benannt sind. Aufgang Augustus liegt in der Großbeerenstraße 57 A. Im Erdgeschoss führ er zu einer vermieteten Gewerbeeinheit mit 84 Quadratmetern. In der Gemeinschaft des Ensembles profitiert die Einheit vom Angebot des ansprechenden Gartens, der mit angelegten Pfaden, Picknickwiesen, einer Boule-Fläche und einem Spielplatz Ruhe, Begegnung und Spaß bieten kann. Weiteren Komfort gewährt ein Aufzug, ein 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 57A, 10965 Berlin







Im Parterre der Großbeerenstraße 57 A bietet sich eine interessante Gelegenheit, sich ansprechende Gewerberäumlichkeiten in einem sanierten Denkmal zu sichern: eine 84 Quadratmeter große Gewerbeeinheit in der linken Erdgeschosshälfte. Mit insgesamt drei Räumen, einem Sanitärbereich sowie einer Küche als Rückzugsraum passt sich der Grundriss verschiedenen Nutzungszwecken bestens an. Zukünftige Eigentümer haben hier die Möglichkeit, neue Grundrissideen unter Berücksichtigung des Denkmal- und Milieuschutzes umzusetzen.

Beim Betreten findet man sich in einem 23 Quadratmeter großen Raum wieder. Von diesem Raum geht ein helles, 16 Quadratmeter großes Zimmer ab. Von dort gelangt man in den daneben liegenden Personalbereich, der über eine geräumige Diele in die Küche, zu den WCs und zum Seiteneingang in Richtung Treppenhaus führt. Vom Flur rechts geht es in das dritte Zimmer, das eine Fläche von 20 Quadratmetern aufweist.

Dank ihrer klaren Aufteilung und einem straßenseitigen Eingang eignet sich die Gewerbeeinheit beispielsweise ideal für eine Agentur oder den Einzelhandel. Selbstverständlich ist sie auch anderen gewerblichen Nutzungszwecken 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 57 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.



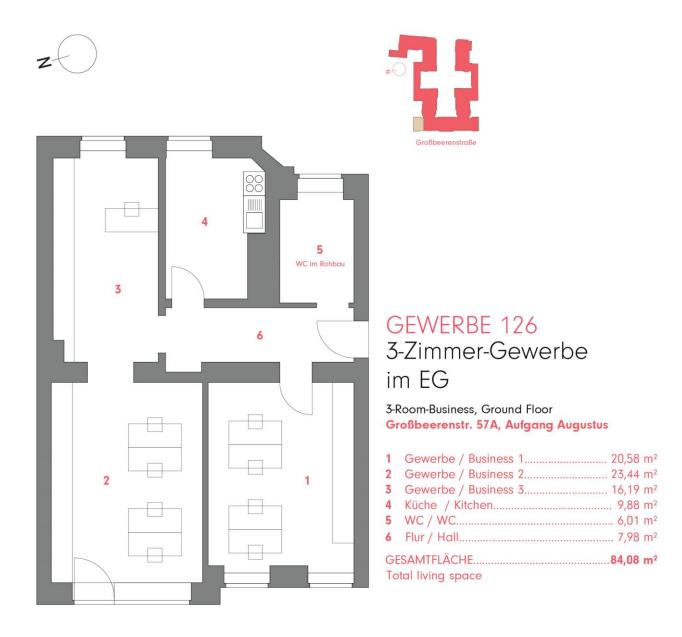






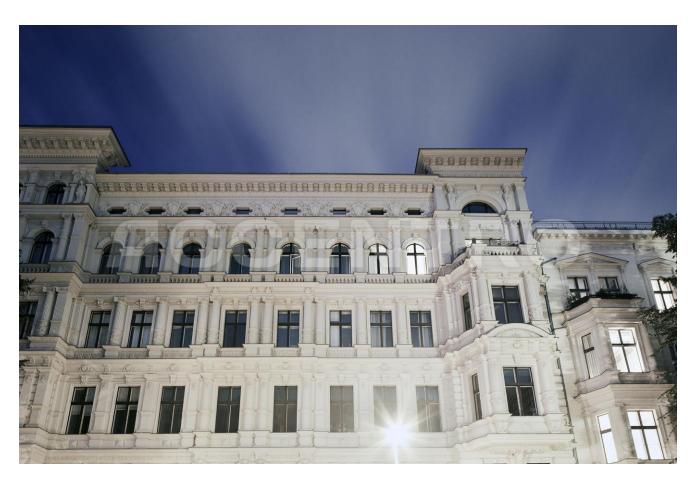
Grundriss.

Großbeerenstraße 57A, 10965 Berlin



Maßstab / Scale 1:100





Fakten.

Großbeerenstraße 57A, 10965 Berlin

Kaufpreis	€ 619.900,00
Wohnfläche	84,08 m ²
Zimmer	3

Objektart Praxis Denkmalschutz Ja

Zustand Nach Vereinbarung

Etage 0
Personenaufzug Ja
Vermietet Nein
Balkon/Loggia Nein

Hausgeld mtl.	€ 293,07
davon Verwaltergebühr	€ 29,75
dav. Instandhaltungsrücklage	€ 15,93
Baujahr	1891
Heizungsart	Blockheizkraftwerk
Befeuerung / Energieträger	Nahwärme

ACCENTRO GmbH	ACCENTRO
Kantstraße 44/45	
10625 Berlin	
Tel. 0	30 - 88 71 81 - 41
Fax 03	30 - 88 71 81 - 49
www.	riehmers-hofgarten-berlin.de
kunde	enmanagement@accentro.de

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