DIREKT AM KREUZBERG UND TEIL DES ENSEMBLES “RIEHMERS HOFGARTEN”: SANIERUNGSBEDÜRFTIGE 4-ZIMMER-WOHNUNG IN STILVOLLEM ECKGEBÄUDE AUS DER GRÜNDERZEIT - MIT ERKER, HOHEN DECKEN UND STUCK

Posted on 10. Oktober 2023

Adresse:: 10965 Berlin-Kreuzberg

Größe:: ca. 120 qm

Preis in €: 565.000,-

Typ: Etagenwohnung

Werz & Werz Immobilien oHG, Podbielskiallee 81, 14195 Berlin,
Tel.: +49 (0)30 – 80 40 90 40, Fax: +49 (0)30 – 831 28 81, office@werz-werz.de

Gesellschafter: Dipl.-Kfm. Dr. Matthias Werz, Christian Werz
Sitz Berlin, Reg-Nr.: HR A 23389, Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg,
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß 27a Umsatzsteuergesetz: 25/587/60348
Zulassung nach § 34 GewO durch das Wirtschaftsamt beim Bezirksamt Berlin-Zehlendorf,
Königin-Luise-Str. 96, 14195 Berlin, Tel.: +49 (0)30 – 90 29 90
Zuständige Kammer: IHK Berlin

Objektbeschreibung

Die hier zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich in der driten Etage eines ausgesprochen attraktiven Kreuzberger Altbaus, der im Jahr 1875 von den Architekten Julius Reinicke und Louis Rietze erbaut wurde. Die Immobilie ist ein Teil des sehr beliebten denkmalgeschützten Ensembles „Riehmers Hofgarten“, sie erstreckt sich über die Ecke der Großbeerenstraße 52 und der Hagelberger Straße 42.

Wie die Bilder bereits verraten, so handelt es sich um eine sanierungs- und renovierungsbedürftige Wohnung. Über ein schönes Entree gelangt man in ein renoviertes Treppenhaus und zu Fuß in die dritte Etage. Die vier Zimmer der Wohnung sind zur Großbeerenstraße ausgerichtet, sie sind durch schöne Flügeltüren miteinander verbunden. Von der Küche und dem mit einem Fenster versehenen Badezimmer aus schaut man in den Hof der Immobilie.

Besonders attraktiv ist sicherlich die Deckenhöhe dieses Altbaus, wie man an dem Erkerzimmer sehen kann, sind hier Stuckelemente erhalten geblieben. Im Rahmen der Sanierung der Immobilie wird man sicherlich Zwischendecken und alle Fußbodenbeläge entfernen, ggf. wird man hier noch auf weiteren Stuck oder auch Dielen stoßen.

Beschreibung der Lage

Die Großbeerenstraße führt direkt auf den Wasserfall am Kreuzberg zu, hier gibt es sehr viel Grün mitten in der Stadt mit dem Viktoriapark und dem legendären Biergarten Golgatha, in der angrenzenden Kreuzbergstraße findet man wiederum schöne Cafés und Restaurants, wie z. B. die Osteria Numero Uno am Fuß des Wasserfalls. Das gesamte Quartier - mit den Yorck-Kinos und zahlreichen Ausgeh- und Einkaufsmöglichkeiten auf der Yorkstraße, der Nähe zum verkehrsberuhigten Bergmannkiez, dem Gleisdreieck-Park und dem Tempelhofer Feld - gehört zu den beliebtesten Wohngegenden unserer Stadt. Die Bewohner fahren hier besonders gerne mit dem Fahrrad, über die U-Bahn-Linie 6 und 7 (U-Bahnhof Yorckstraße / Mehringdamm) und die zahlreichen Buslinien ist die Erschließung des Bezirks durch den ÖNVP als ausgesprochen gut zu bezeichnen. Gegenüber der Immobilie befindet sich der Flachbau der Charlotte-Salomon-Grundschule, der junge Kiez hat darüber hinaus zahlreiche KITA’s und weiterführende Schulen, weshalb sich auch Familien hier ausgesprochen gerne niederlassen.

Wir bitten Sie höflich, Besichtigungen nur nach vorheriger Terminvereinbarung mit unserem Büro und im Beisein eines unserer Mitarbeiter vorzunehmen. Unsere Angaben beruhen auf den Aussagen des Eigentümers bzw. Verkäufers. Für deren Richtigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Werz & Werz Immobilien oHG, Podbielskiallee 81, 14195 Berlin,
Tel.: +49 (0)30 – 80 40 90 40, Fax: +49 (0)30 – 831 28 81, office@werz-werz.de

Gesellschafter: Dipl.-Kfm. Dr. Matthias Werz, Christian Werz
Sitz Berlin, Reg-Nr.: HR A 23389, Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg,
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß 27a Umsatzsteuergesetz: 25/587/60348
Zulassung nach § 34 GewO durch das Wirtschaftsamt beim Bezirksamt Berlin-Zehlendorf,
Königin-Luise-Str. 96, 14195 Berlin, Tel.: +49 (0)30 – 90 29 90
Zuständige Kammer: IHK Berlin