SCHÖNE-WEIDER STRASSE NR. 17

12055 NEUKÖLLN
RIXDORF

In Rixdorf scheinen Vergangenheit und Zukunft nahtlos ineinander überzugehen. Gegründet um 1200, flüchteten sich vor 300 Jahren die Anhänger des böhmischen Reformators Jan Hus hierher, die einem Teil der Gemeinde den Beinamen *Böhmisch*-Rixdorf verliehen. Im Jahr 1912 wurde die Stadt dann im Zuge einer Kampagne zur Imageverbesserung in *Neukölln* umbenannt. Trotz bewegter Geschichte und stetiger Transformation, hat sich der Stadtteil Rixdorf seinen ursprünglichen Charakter bewahrt. Häuser mit Vergangenheit bilden heute den Hintergrund für die hippe Avantgarde, die es aus allen Teilen der Welt hierherzieht.

Unter der aufgeräumten Oberfläche pulsiert es in Rixdorf: Es wirkt wie ein Magnet für Freigeister und Kreative, die hier ihre eigene Idee von Leben und leben lassen verwirklichen und sich diesen Stadtteil als Wahlheimat ausgesucht haben. Hier trifft bodenständige Tradition auf fröhlich bunten Kiez-Charakter – Kontraste, die ein interessantes und spannungsvolles Umfeld schaffen.

In Rixdorf können Sie wählen, ob Sie mitten im Trubel oder eher zurückgezogener leben möchten. Die Schöneweider Straße 17 liegt nahe der Lebensader Karl-Marx-Straße, die Neukölln durchzieht. Trotz der zentralen Lage hat sich die Straße aber ihre ruhige Atmosphäre bewahrt.

WILLKOMMEN IN RIXDORF

PROJEKT »SCHÖNE«

02
WILLKOMMEN

04
OBJEKT &
FAKTEN

06
WOHNUNGEN &
GRUNDRISSE

16
BERLIN-NEUKÖLLN
RIXDORF

20
INVESTMENT

21
HINWEISE

OBJEKT & FAKTEN

SCHÖNE-
WEIDER
STRASSE 17
12055
BERLIN
NEUKÖLLN

BAUJAHR
CA. 1910

GESCHOSSE
EG - 4. OG + DG

EINHEITEN
22 WOHNEINHEITEN

FLÄCHEN
CA. 35 M² - 85 M²

HEIZUNG
GASETAGENHEIZUNG

WARMWASSER-VERSORGUNG
DEZENTRAL

BESONDERHEIT
MILIEUSCHUTZGEBIET

Klare Formen mit ausgesuchten Altbaudetails: So lassen sich die Wohngebäude der Schöneweider Straße 17 im Milieuschutzgebiet Rixdorf beschreiben. Bestehend aus Vorderhaus und Gartenhaus, welche durch einen Innenhof getrennt werden, wurden sie im Jahr 1910 erbaut.

Die schlichte Fassade in pastellfarbenen blaugrauen Nuancen und geometrisch gestalteten Faschen der Fassaden verraten das Baujahr erst bei genauem Hinsehen. Doch die verzierten Eingangs- und Wohnungstüren, die unterteilten Fenster und das gedrechselte Treppengeländer im Inneren der Gebäude, spiegeln den Charme vergangener Zeit in den gepflegten Wohnhäusern wider. Farbliche Blickfänge sind die in Mint- und Moosgrün gestalteten Details sowie Türen der Treppenhäuser, die in den Geschossen lindgrünen Bodenbelag in satten Farben ergänzen.

Insgesamt 22 Wohneinheiten mit ein bis drei Zimmern sind in den Gebäuden vom Erdgeschoss bis zum 5. Obergeschoss untergebracht. Zu den beiden Wohneinheiten im Erdgeschoss des Gartenhauses gehören jeweils ein kleiner Gartenbereich zur Nutzung. Das Dachgeschoss im Vorderhaus wurde bereits ausgebaut und bietet zwei Wohneinheiten mit Terrasse. Das Dachgeschoss im Gartenhaus ist derzeit nicht ausgebaut. Durch einen zukünftigen Ausbau könnten weitere Wohnungen mit einem Aufzug entstehen.*

22 EIGENTUMS-WOHNUNGEN

* Vorbehaltlich öffentlich-rechtlicher Genehmigungen sowie der tatsächlichen Umsetzung des Ausbauberechtigten.

WOHNUNGEN & GRUNDRISSE

Ob als Paar, Single oder kleine Familie: Das Objekt in der Schöneweider Straße 17 bietet die richtige Wohnungsgröße für zahlreiche Wohnideen. Die 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen erstrecken sich über Flächen von rund 35 m² bis 85 m².

Auf jeder Etage gehen jeweils zwei Wohnungen vom Treppenhaus ab. Eine Durchfahrt zum Innenhof trennt bei Vorder- und Gartenhaus im Erdgeschoss die beiden Wohneinheiten. Alle Wohnungen zeichnen sich durch eine klare Grundrissstruktur und große Fenster aus, welche viel Licht in die Wohnräume lassen. Die geräumigen Wohnzimmer bieten reichlich Platz, kompakte Bäder und Küchen ergänzen die durchdachte Raumaufteilung der Wohnungen. In sämtlichen Einheiten gehen die Zimmer direkt vom Flur ab. Vom ersten bis zum vierten Obergeschoss wird jede Wohnung einen Balkon erhalten*, die zwei Erdgeschosseinheiten im Gartenhaus verfügen über einen kleinen Garten zur Nutzung.

Etwas Besonderes sind die beiden Dachgeschosswohnungen des Vorderhauses, welche mit ca. 58 m² bis 68 m² und nur einem bis zwei Zimmern einen besonderen und großzügigen Grundriss bieten. Ergänzt werden sie jeweils durch eine nach Süden ausgerichtete Terrasse, mit Ausblick über die Nachbarschaft Neuköllns.

Die Wohnungen werden im Ist-Zustand verkauft.

1 - 3 ZIMMER-WOHNUNGEN

* Der Anbau der Balkone ist abhängig von behördlichen Genehmigungen und kann aufgrund öffentlich-rechtlicher Auflagen geändert werden oder gänzlich entfallen. Die Umsetzung des Balkonanbaus erfolgt durch die neu entstehende Wohnungseigentümergemeinschaft gemäß Kaufvertragsregelungen.

GARTENHAUS

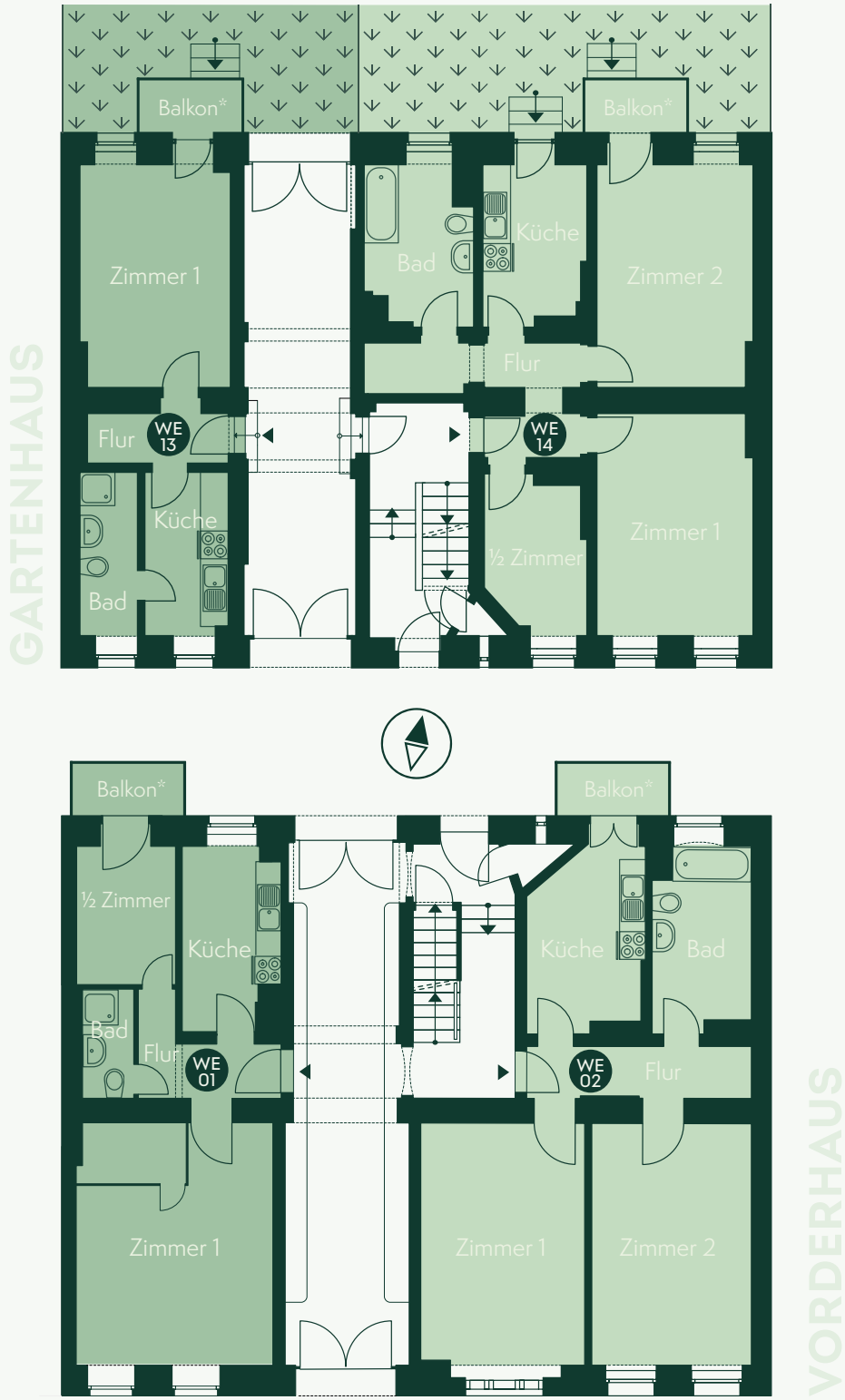
WE 13	1 ZIMMER	CA. 35,03 M²*	GARTEN*
WE 14	2½ ZIMMER	CA. 69,80 M²*	GARTEN*

VORDERHAUS

WE 01	1½ ZIMMER	CA. 50,10 M²*	BALKON*
WE 02	2 ZIMMER	CA. 66,85 M²*	BALKON*

* Vorbehaltlich öffentlich-rechtlicher Genehmigungen. Die Flächenangaben verstehen sich vorbehaltlich der Ausführung geplanter Baumaßnahmen (z.B. Balkone) gemäß Kaufvertragsregelungen. Bei geänderter Ausführung der Baumaßnahmen oder komplettem Entfall können sich die Flächen entsprechend verändern.

WOHNUNGEN ERD-GESCHOSS



WOHNUNGEN ERSTES OBERGESCHOSS

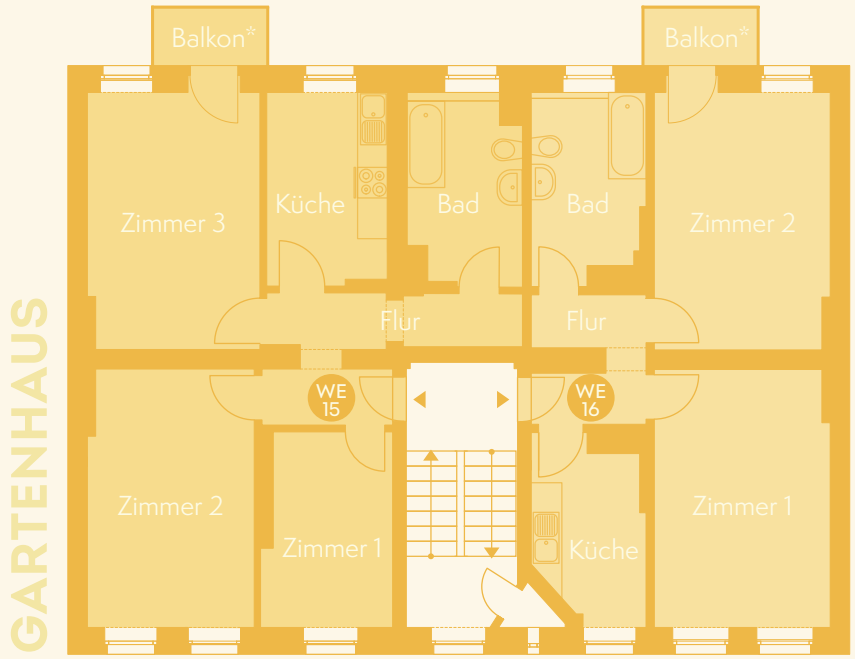
GARTENHAUS

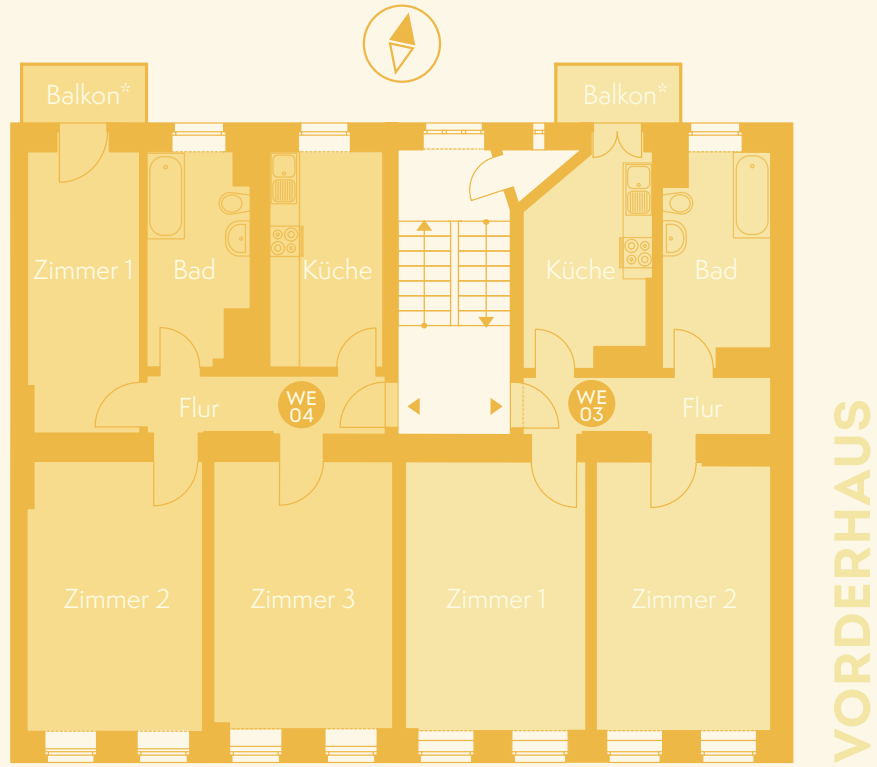
WE 15	3 ZIMMER	CA. 76,35 M²*	BALKON*
WE 16	2 ZIMMER	CA. 61,99 M²	BALKON*

VORDERHAUS

WE 03	2 ZIMMER	CA. 67,31 M²*	BALKON*
WE 04	3 ZIMMER	CA. 80,56 M²*	BALKON*

* Vorbehaltlich öffentlich-rechtlicher Genehmigungen. Die Flächenangaben verstehen sich vorbehaltlich der Ausführung geplanter Baumaßnahmen (z.B. Balkone) gemäß Kaufvertragsregelungen. Bei geänderter Ausführung der Baumaßnahmen oder komplettem Entfall können sich die Flächen entsprechend verändern.





Leerwohnung - unverbindliche Ausstattungsvisualisierung

GARTENHAUS

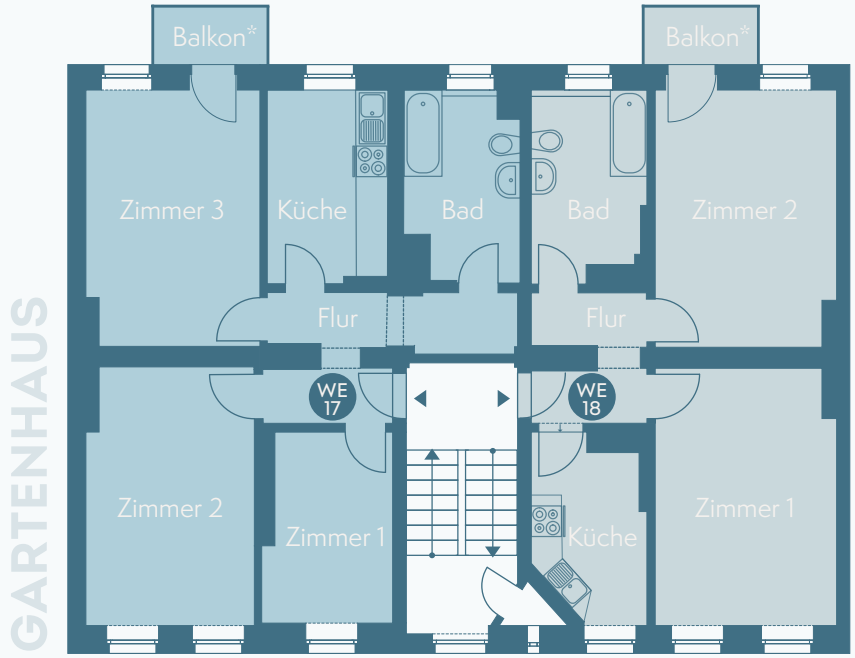
WE 17	3 ZIMMER	CA. 75,94 M²*	BALKON*
WE 18	2 ZIMMER	CA. 63,09 M²*	BALKON*

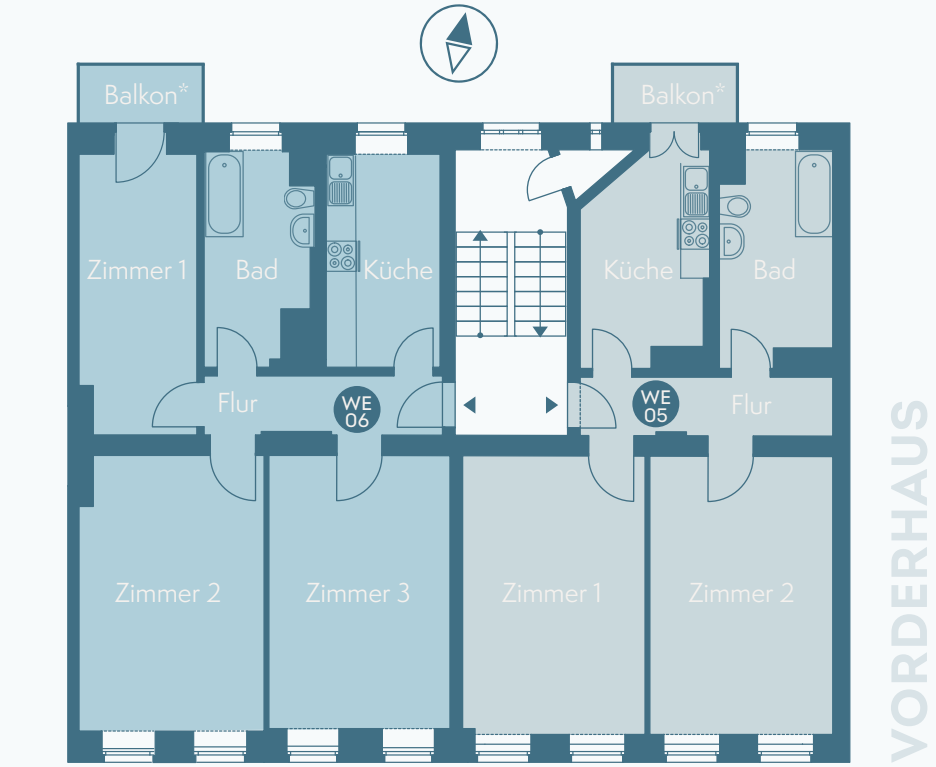
VORDERHAUS

WE 05	2 ZIMMER	CA. 71,07 M²*	BALKON*
WE 06	3 ZIMMER	CA. 83,05 M²*	BALKON*

* Vorbehaltlich öffentlich-rechtlicher Genehmigungen. Die Flächenangaben verstehen sich vorbehaltlich der Ausführung geplanter Baumaßnahmen (z.B. Balkone) gemäß Kaufvertragsregelungen. Bei geänderter Ausführung der Baumaßnahmen oder komplettem Entfall können sich die Flächen entsprechend verändern.

WOHNUNGEN ZWEITES OBERGESCHOSS





GARTENHAUS

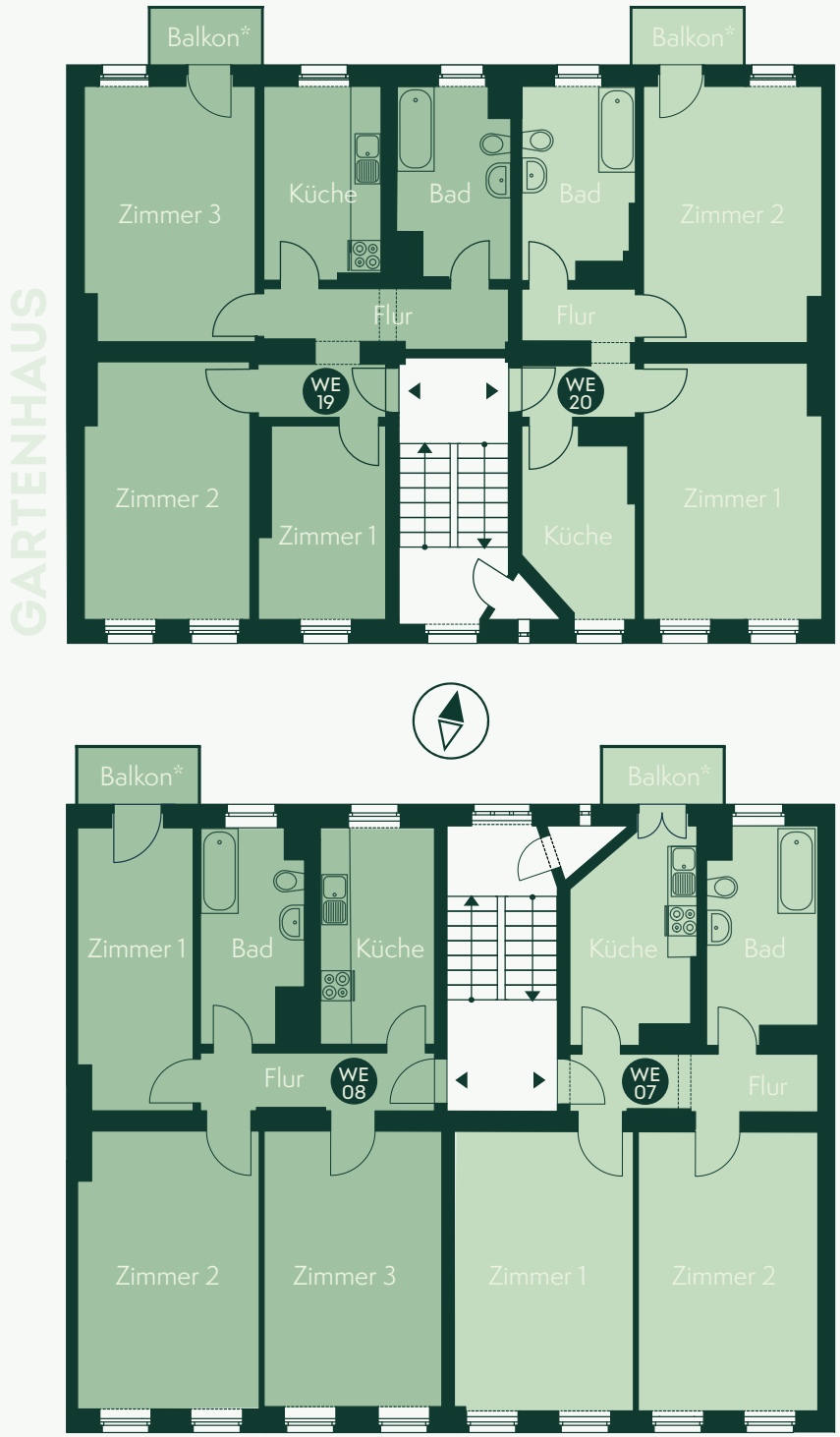
WE 19	3 ZIMMER	CA. 75,77 M²*	BALKON*
WE 20	2 ZIMMER	CA. 63,23 M²*	BALKON*

VORDERHAUS

WE 07	2 ZIMMER	CA. 71,84 M²*	BALKON*
WE 08	3 ZIMMER	CA. 84,74 M²*	BALKON*

* Vorbehaltlich öffentlich-rechtlicher Genehmigungen. Die Flächenangaben verstehen sich vorbehaltlich der Ausführung geplanter Baumaßnahmen (z.B. Balkone) gemäß Kaufvertragsregelungen. Bei geänderter Ausführung der Baumaßnahmen oder komplettem Entfall können sich die Flächen entsprechend verändern.

WOHNUNGEN DRITTES OBERGESCHOSS



Leerwohnung - unverbindliche Ausstattungsvisualisierung

GARTENHAUS

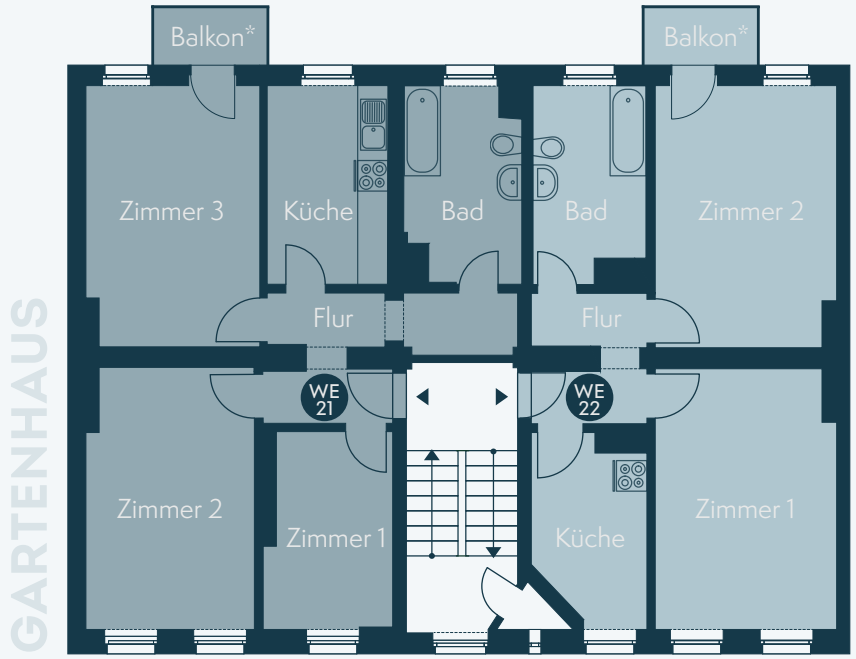
WE 21	3 ZIMMER	CA. 76,84 M²*	BALKON*
WE 22	2 ZIMMER	CA. 63,77 M²*	BALKON*

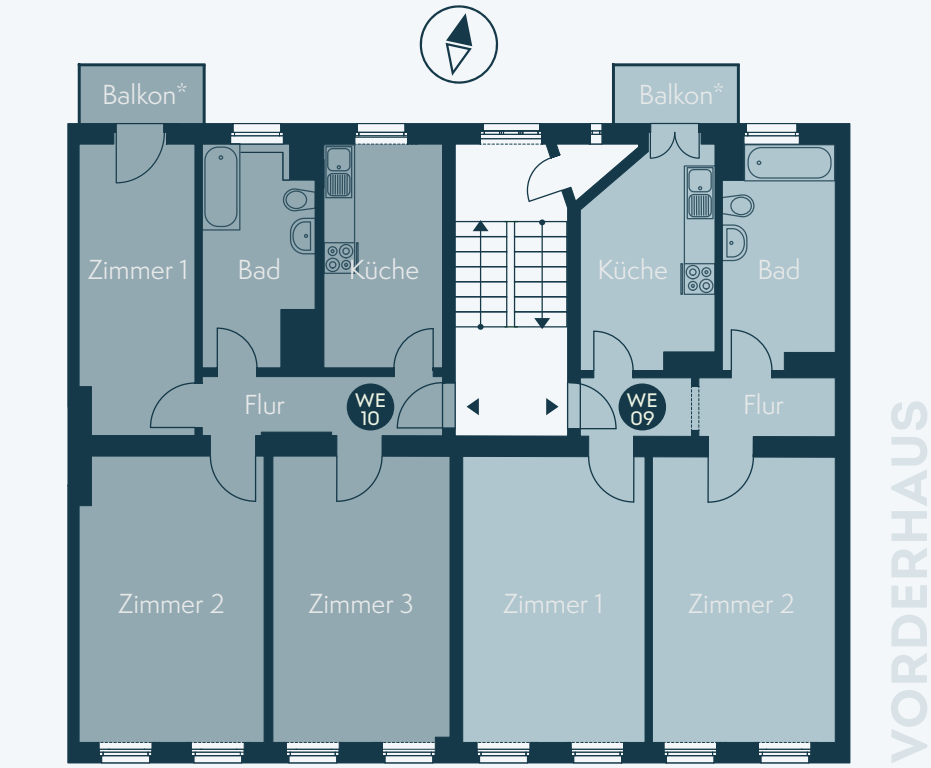
VORDERHAUS

WE 09	2 ZIMMER	CA. 73,15 M²*	BALKON*
WE 10	3 ZIMMER	CA. 84,96 M²*	BALKON*

* Vorbehaltlich öffentlich-rechtlicher Genehmigungen. Die Flächenangaben verstehen sich vorbehaltlich der Ausführung geplanter Baumaßnahmen (z.B. Balkone) gemäß Kaufvertragsregelungen. Bei geänderter Ausführung der Baumaßnahmen oder komplettem Entfall können sich die Flächen entsprechend verändern.

WOHNUNGEN VIERTES OBERGESCHOSS





GARTENHAUS

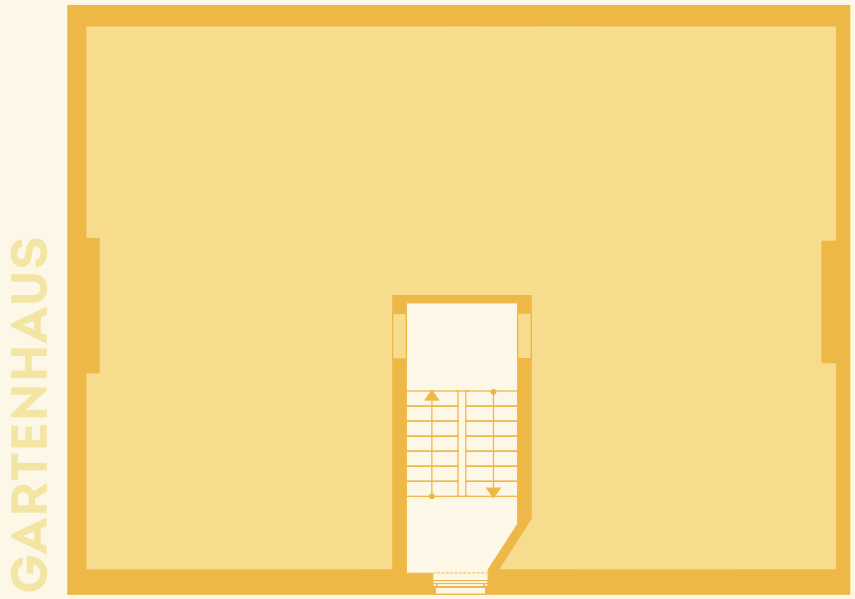
Das Dachgeschoss im Gartenhaus ist derzeit nicht ausgebaut, hier könnten weitere Wohnungen mit Aufzug entstehen.*

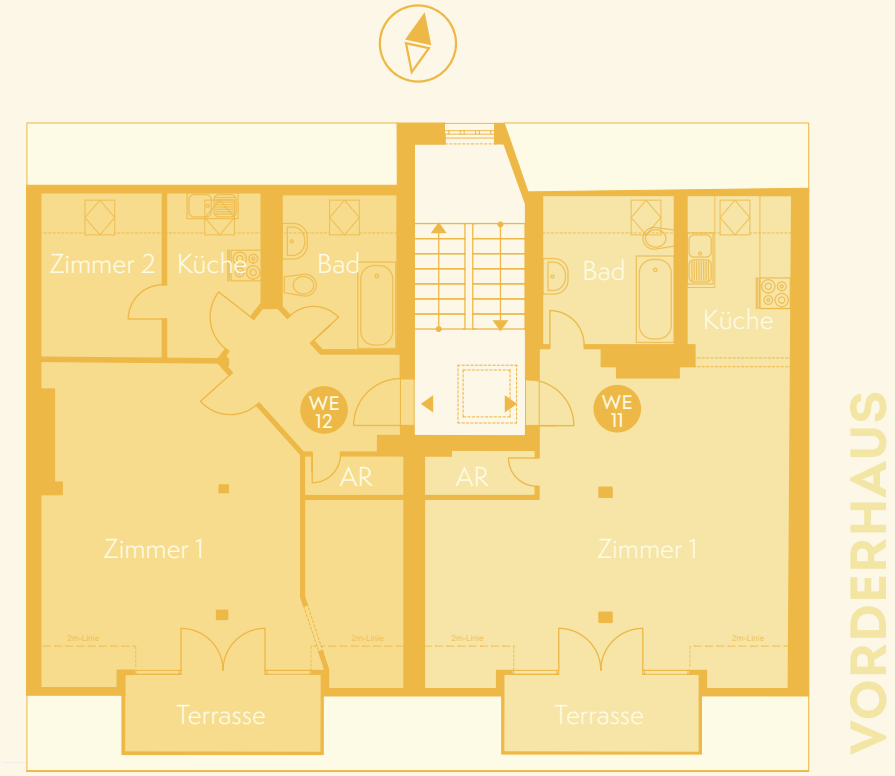
VORDERHAUS

WE 11	1 ZIMMER	CA. 58,22 M²	TERRASSE
WE 12	2 ZIMMER	CA. 67,74 M²	TERRASSE

* Vorbehaltlich öffentlich-rechtlicher Genehmigungen sowie der tatsächlichen Umsetzung des Ausbauberechtigten.

WOHNUNGEN FÜNFTES OBERGESCHOSS





BERLIN-NEUKÖLLN
RIXDORF

Werbellinstraße
Karl-Marx-Straße
Sonnenallee
Weigandufer
Hertzbergplatz
U Karl-Marx-Str. U
Richardstraße
Sonnenallee
Neuköllner Schifffahrtskanal
Comenius-Garten
Richardplatz
Karl-Marx-Straße
Thomashöhe
St. Thomas-Kirchhof
SCHÖNEWEIDER STRASSE 17
S Sonnenallee S
Schöneweider Str.
Körnerpark
NEUKÖLLN
RIXDORF
Hermannstraße
Berlin-Neukölln S U
Lahnstraße
Unterhafen
Hermannstraße S U

Mit der Schöneweider Straße 17 in Berlin-Neukölln als Adresse können Sie im Alltag gut auf ein Auto verzichten. Kitas und Schulen sind in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, in unmittelbarer Nähe befinden sich außerdem verschiedenste Supermärkte und Geschäfte für den täglichen Bedarf.

Ebenso vielfältig ist das Angebot an Restaurants, Bars und Cafés, die typisch für die weltoffene, internationale Szene von Neukölln sind. Ob afrikanisch, italienisch, arabisch oder ein Frühstück im australischen Stil: Hier erleben und genießen Sie zukünftige Trends, die sich zuerst in Berlin und dann in ganz Deutschland ausbreiten. Rixdorf, das *„ewige Dorf"*, hat sich zu einem kulinarischen Geheimtipp entwickelt. In der aufgeräumten Atmosphäre blüht eine angesagte Gastronomie-Szene, die Einwohner aus ganz Berlin anzieht.

Wer sich eher für das historische Neukölln interessiert, findet rund um den Richardplatz Gründerzeitarchitektur, kann die fast 400 Jahre alte *Rixdorfer Schmiede* besuchen, in welcher noch heute Schmiedewaren produziert werden und dann den Tag mit einem Restaurantbesuch in der im 19. Jahrhundert erbauten *Villa Rixdorf* ausklingen lassen.

LAGE, LAGE, LAGE

RICHARDPLATZ
KÖRNER PARK
KARL-MARX-STRASSE
HERTZBERGPLATZ
RIXDORFER DORFAUE
VILLA MEDIA SPREE
COMENIUS GARTEN

Zum Spazierengehen, Joggen und Radfahren bieten sich der nahe gelegene *Körnerpark* oder auch der *Hertzbergplatz* mit seiner Minigolfanlage an. Viel Grün und Natur in Verbindung mit Philosophie und Wissenschaft hält der öffentlich zugängliche *Comenius-Garten* bereit. Hier kann man dem als grünen Rundgang angelegten *Lebensweg eines Menschen* folgen. Neben Beeten, Wiesen und einer Allee wurde auch ein Teich angelegt.

Verkehrstechnisch liegt die Schöneweider Straße 17 ideal: Die S-Bahn-Station Neukölln trennen gerade einmal 450 Meter vom Objekt und bis zur U-Bahn-Station Karl-Marx-Straße sind es nur wenige Meter weiter. Auch mit dem Auto sind es über die Karl-Marx-Straße keine fünf Minuten bis zur Autobahn A100.

INVESTMENT I 20

Die hervorragende Lage und der gepflegte Zustand können die Wohnungen in der Schöneweider Straße 17 zu einer guten Investition machen - unabhängig davon, ob Sie in dieser bevorzugten Gegend selbst wohnen möchten oder es sich um eine Kapitalanlage handelt.

Der Berliner Bezirk Neukölln hat sich in den letzten Jahren zu einer begehrten Wohnlage entwickelt und zieht immer mehr Neu-Berliner, national und international, an. Neukölln war schon immer ein lebendiger und geselliger Ort, in dem sich Künstler, Modeschaffende, Gastronomen und Kreative niedergelassen haben. Mit dem Zuzug hat sich die global denkende Gemeinschaft vergrößert und einen Ort geschaffen, der das alte und neue Berlin wie kein anderer Bezirk verbindet. Hier findet sich nicht nur die typische Dynamik, sondern auch die Gelassenheit wieder, die Berlin auszeichnet.

Berlin - und insbesondere die angesagten Bezirke wie Kreuzberg oder Neukölln - zieht ungebremst Menschen aus aller Welt an. Für Immobilieneigentümer sind das gute Nachrichten, denn eine Eigentumswohnung in dieser Lage kann sich lohnen und auch in der Zukunft eine stabile Wertanlage sein.

IHR INVESTMENT IN BERLIN

ALLGEMEINE HINWEISE

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Auf Wunsch stehen wir Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt und zum Eigentümer gerne zur Verfügung. Die Besichtigung kann jederzeit nach Vereinbarung mit einem unserer Mitarbeiter/Beauftragten erfolgen.

FOTOS UND VISUALISIERUNGEN

Die Fotos und Visualisierungen sollen nicht die Details der Ausstattung zeigen, sondern den angestrebten Charakter und/oder ein Ausstattungsbeispiel. Visualisierungen und Fotos werden üblicherweise mit einem Weitwinkelobjektiv erstellt, um einen großen Ausschnitt darzustellen. Dadurch kann es zu perspektivischen Verzerrungen kommen, die Wirkung kann in der Realität abweichen.

Bildnachweise
Karime Benzakour-Knidel

Vandenberg Immoconsult GmbH
Kurfürstendamm 104 | 10711 Berlin
T +49 30 233 203 980
vandenberg-berlin.com
info@vandenberg-berlin.com