BAUWERK

BAUWERK IMMOBILIEN GMBH

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS | REICHENBERGER STRASSE 3-4 | 10999 BERLIN

INHALT

03 Daten im Überblick

04 Lagebeschreibung

05 Objektbeschreibung

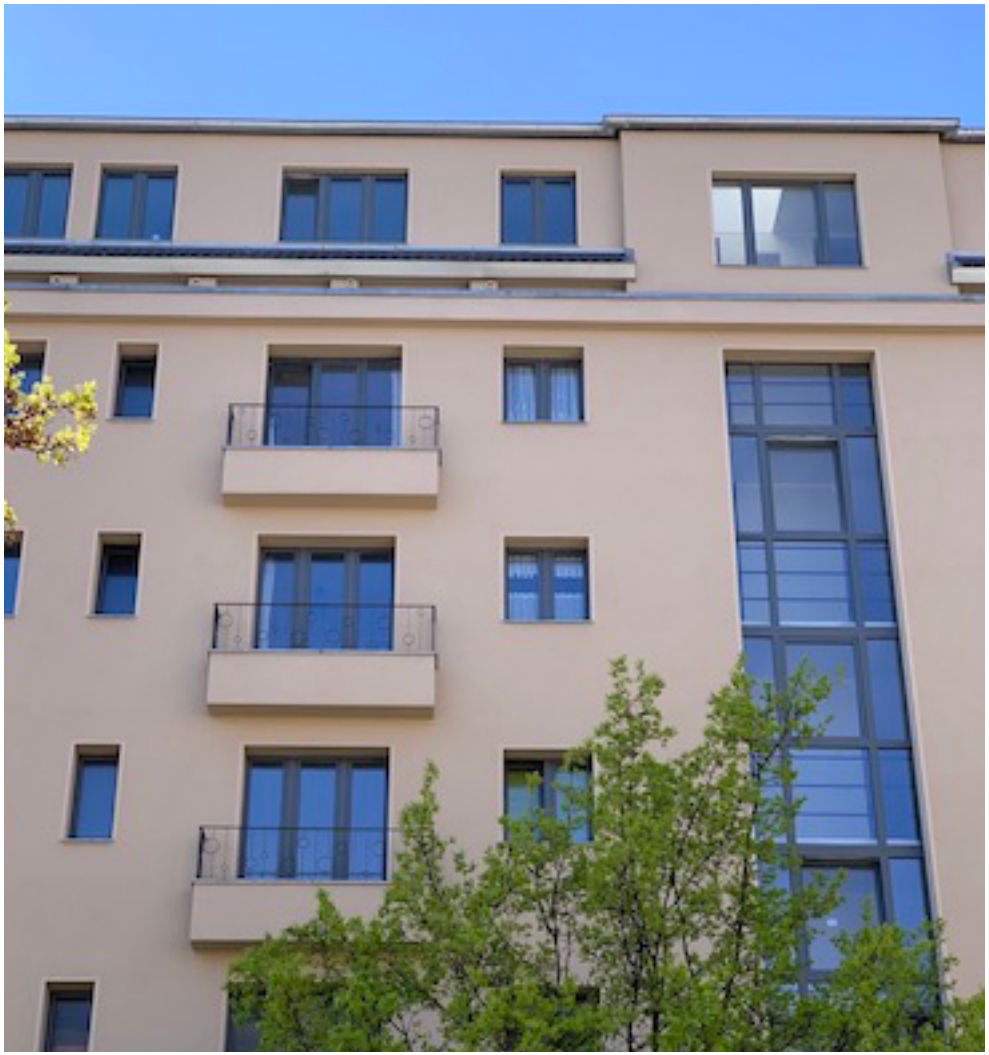
06 Bildergalerie

08 Kontakt

Kreuzberg | Reichenberger Straße 3-4 | 10999 BERLIN

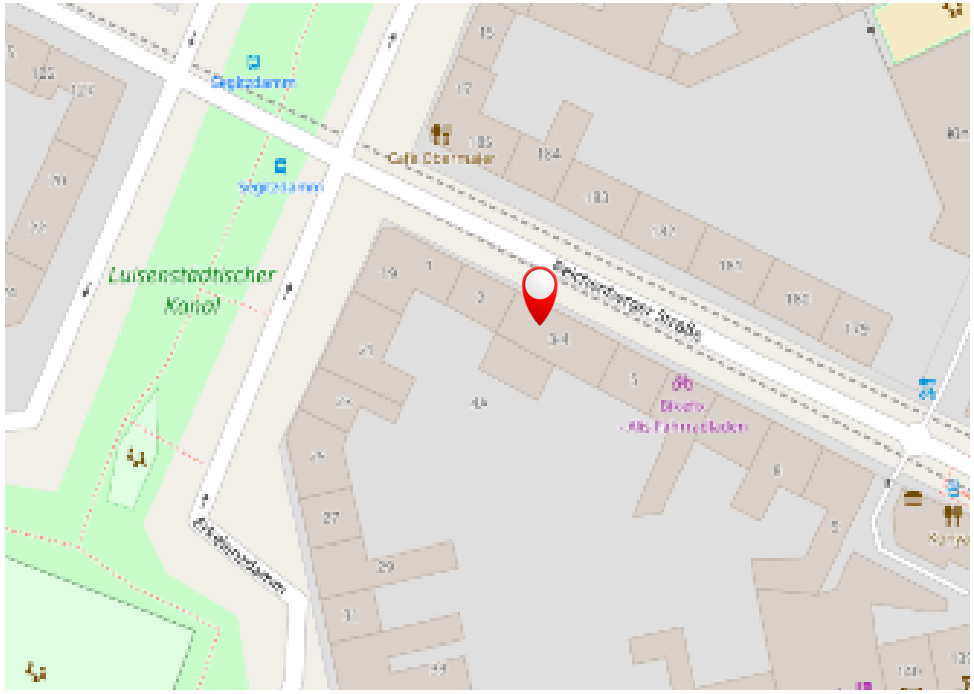
DATEN IM ÜBERBLICK

Investment	Wohn- u. Geschäftshaus
Standort/ Adresse	Reichenberger Straße 3-4 10999 Berlin
Baujahr	ca. 1960
Grundstücksgröße	ca. 1.339 m²
Einheiten	31 Wohn- u. Gewerbeeinheiten 10 PKW Stellplätze
Fläche gesamt	ca. 2095 m²
davon	ca. 1.499 m² Wohnfläche
	ca. 597 m² Gewerbefläche
Bebaubarkeit für einen Solitär im Innenhof (nicht. abschl. geprüft)	ca. 650 m² Baureserve Innenhof
aktueller Vermietungsstand	100 % nach Vermietung der sanierten Wohnungen
Jahresnettokaltmiete (Ist/Soll) JNKM gem. Mietendeckel (Soll)	286.875,84 € / ca. 371.392,68€ ca. 319.702,44€

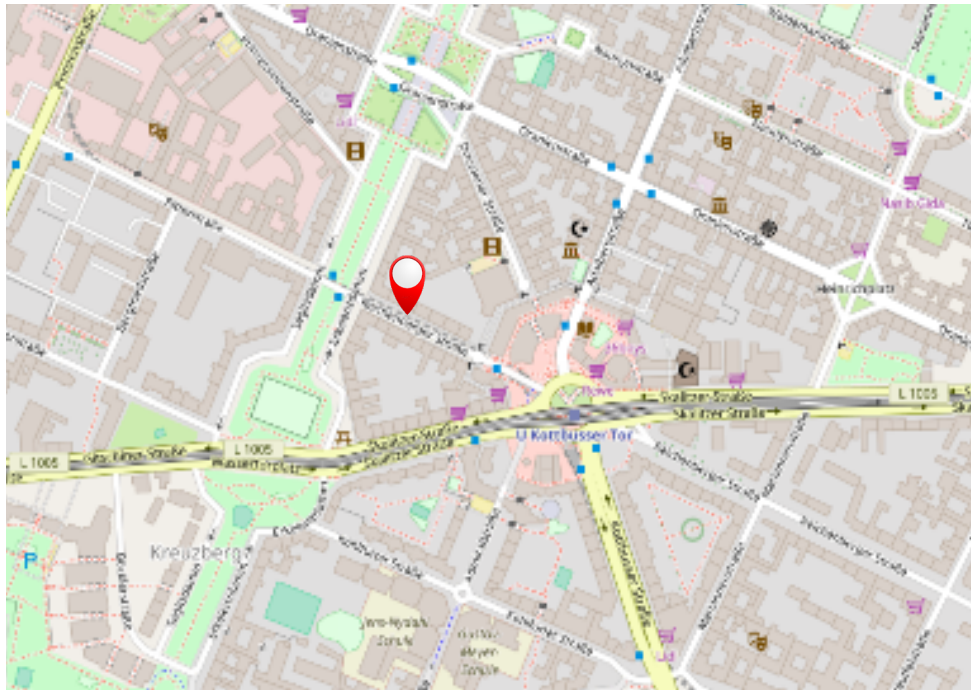


Marktwert ohne Innenhofbaurecht	**ca. 9.500.000,00 €**	**Marktwert Baurecht Innenhof**	**1.300.000,00 €**

DIE LAGE



https://www.openstreetmap.org/search?query=Reichenberger%20Stra%C3%9Fe%203%2010999%20Berlin#map=18/52.49966/13.41540



https://www.openstreetmap.org/search?query=Reichenberger%20Stra%C3%9Fe%203%2010999%20Berlin#map=18/52.49966/13.41540

Inmitten von Kreuzberg, in fußläufiger Entfernung zum beliebten Kiez rund um das Kottbusser Tor gelegen, bietet das Objekt alle Vorteile des urbanen Lebens: Einkaufsmöglichkeiten, Grünanlagen wie der Görlitzer Park und der Böcklerpark, das Maybachufer, aber auch eine exzellente Verbindung in Richtung Stadtmitte.

Kreuzberg gilt als einer der interessantesten und spannendsten Bezirke Berlins. Die Vielfalt, Urbanität und Lebendigkeit spürt man hier auf Schritt und Tritt.

Diese gute Lage beinhaltet natürlich auch eine hervorragende Verkehrsanbindung an den ÖPNV mit Bus-, U- und S-Bahn-Anschluss.

DAS OBJEKT

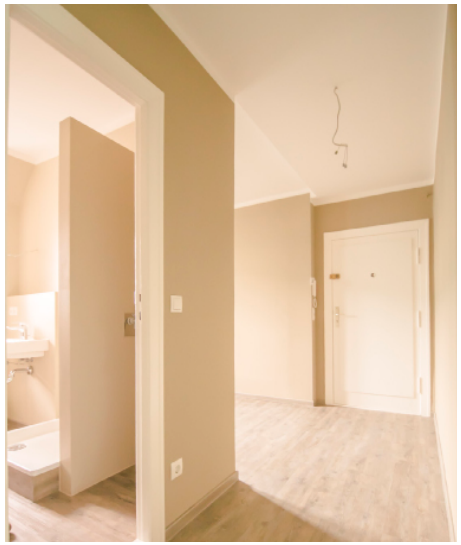
Bei der Reichenberger Straße 3-4 handelt es sich um ein 6 geschossiges Haus. Das Haus wurde ca.1960 als klassischer, straßenseitiger Mauerwerksbau mit Massivdecken als ein reines Vorderhaus, voll unterkellert, teilweise auf den Bestandsfundamenten des Vorgängerbaus errichtet.

Die insgesamt 31 Einheiten des Gebäudes werden durch zwei Aufgänge mit je einem Aufzug von der Reichenberger Straße aus erschlossen. Eine am linken Rand der Straßenfassade befindliche Tordurchfahrt ist die Zuwegung zum Hof. Das Dachgeschoss wurde 2016 zur vier Maisonette-Wohnungen mit rd. 70m² (inkl. 50% Dachterrassenflächen) ausgebaut.

Die Grundrisse der Wohnungen sind so angelegt, dass sich zur Straße hin die Wohn- und Koch-Bereiche, sowie die Bäder befinden und sich die Zimmer nach Süden zu den Terrassen orientieren.

BILDERGALERIE

BILDERGALERIE



BILDERGALERIE

KONTAKT

Bauwerk Immobilien GmbH

Kronberger Straße 12 | 14193 Berlin

T +49 (0)30 887142-21
F +49 (0)30 887142-22

www.bauwerkberlin.de
info@bauwerkberlin.de