

SCHÖNE- WEIDER STRASSE NR. 17

DACHGESCHOSS-
ROHLING MIT
BAUGENEHMIGUNG

ATTIC WITH PLANNING PERMISSION

In Rixdorf verschmelzen Vergangenheit und Zukunft nahtlos. Gegründet um 1200, erhielt der Stadtteil durch die Anhänger des böhmischen Reformators Jan Hus den Beinamen Böhmisches Rixdorf. 1912 wurde die Stadt im Zuge einer Imagekampagne in Neukölln umbenannt. Trotz der bewegten Geschichte hat sich Rixdorf seinen ursprünglichen Charakter bewahrt und zieht heute Kreative aus aller Welt an.

Unter der ruhigen Oberfläche pulsiert das Leben: Rixdorf ist ein Magnet für Freigeister, die hier ihre Ideen verwirklichen. Der Stadtteil vereint bodenständige Tradition mit einem lebendigen Kiez-Charakter.

In Rixdorf können Sie entscheiden, ob Sie mitten im Trubel oder eher ruhig leben möchten. Die Schöneweider Straße 17 liegt nahe der zentralen Karl-Marx-Straße, bewahrt jedoch eine ruhige Atmosphäre.

The past and future merge seamlessly in Rixdorf. Founded around 1200, the district was given the nickname Böhmisches Rixdorf by the followers of the Bohemian reformer Jan Hus. In 1912, the town was renamed Neukölln as part of an image campaign. Despite its turbulent history, Rixdorf has retained its original character and today attracts creative people from all over the world.

Life pulsates beneath the quiet surface: Rixdorf is a magnet for free spirits who realize their ideas here. The district combines down-to-earth tradition with a lively neighborhood character.

In Rixdorf, you can decide whether you want to live in the middle of the hustle and bustle or in a quieter area. Schöneweider Straße 17 is close to the central Karl-Marx-Straße, but retains a quiet atmosphere.

WILLKOMMEN IN RIXDORF

WELCOME TO RIXDORF





BAUJAHR | YEAR OF CONSTRUCTION

CA. 1910

GESCHOSSE | FLOORS

EG - 4. OG + DG

EINHEITEN | UNITS

22 WOHNUNGEN

HEIZUNG | HEATING

GASZENTRAL | GAS CENTRAL

WARMWASSER | HOT WATER

DEZENTRAL | DECENTRAL

BESONDERHEIT | SPECIAL FEATURE

MILIEUSCHUTZGEBIET | MILIEU PROTECTION AREA

Die Wohngebäude der Schönefelder Straße 17 im Milieuschutzgebiet Rixdorf, bestehend aus Vorder- und Gartenhaus, wurden 1910 erbaut und durch einen Innenhof getrennt. Die schlichte Fassade in blaugrauen Pastelltönen verrät das Baujahr erst auf den zweiten Blick, während verzierte Türen, unterteilte Fenster und ein gedrehtes Treppengeländer den Altbau-Charme bewahren. Farbige Akzente in Mint- und Moosgrün ergänzen die lindgrünen Böden der Treppenhäuser.

In den Gebäuden befinden sich 22 Wohneinheiten mit ein bis drei Zimmern. Die Erdgeschosswohnungen des Gartenhauses bieten einen kleinen Gartenbereich. Das Dachgeschoss im Vorderhaus ist bereits ausgebaut und verkauft. Der Dachgeschossrohling im Gartenhaus wird mit Baugenehmigung für den Ausbau einer Wohnung und eines Aufzugs angeboten.*

The residential buildings at Schönefelder Straße 17 in the Rixdorf conservation area, consisting of a front and garden house, were built in 1910 and separated by an inner courtyard. The simple façade in blue-grey pastel shades only reveals the year of construction at second glance, while ornate doors, divided windows and a turned banister retain the charm of the old building. Colorful accents in mint and moss green complement the lime green floors of the stairwells.

The buildings contain 22 residential units with one to three rooms. The first floor apartments in the garden house have a small garden area. The top floor in the front building has already been converted and sold. The top floor in the garden house is being offered with planning permission for the development of an apartment and an elevator.*

OBJEKT & FAKTEN

OBJECT & FACTS

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

* Subject to approvals under public law and the actual implementation of the authorized developer.

DACHGESCHOSS- PLANUNG

ATTIC PLANNING





BAUGENEHMIGUNG LIEGT VOR |
EXISTING BUILDING PERMIT

AUFZUGGENEHMIGUNG ENTHALTEN |
ELEVATOR APPROVAL INCLUDED

1 EINHEIT GENEHMIGT |
RESIDENTIAL UNIT APPROVED

4 ZIMMER, CA. 106 M² |
4 ROOMS, APPROX. 106 SQM

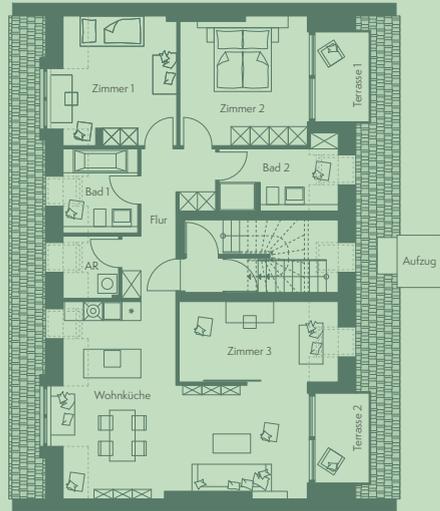
2 TERRASSEN |
2 TERRACES

2 BADEZIMMER |
2 BATHROOMS

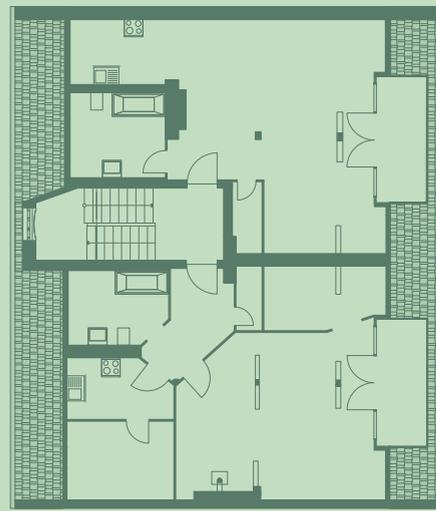
OFFENE WOHNKÜCHE |
OPEN-PLAN KITCHEN

Alle Angaben gemäß vorliegender Genehmigungsplanung. Der Dachgeschossrohling wird im unausgebauten Ist-Zustand an einen Käufer/eine Käuferin inklusive Baugenehmigung verkauft. Der Ausbau ist dem jeweiligen Eigentümer/der jeweiligen Eigentümerin des Dachgeschosses vorbehalten.

All details according to existing approval planning. The attic floor blank is being sold to a buyer in its unfinished, as-is state, including planning permission. The development is reserved to the respective owner of the top floor.



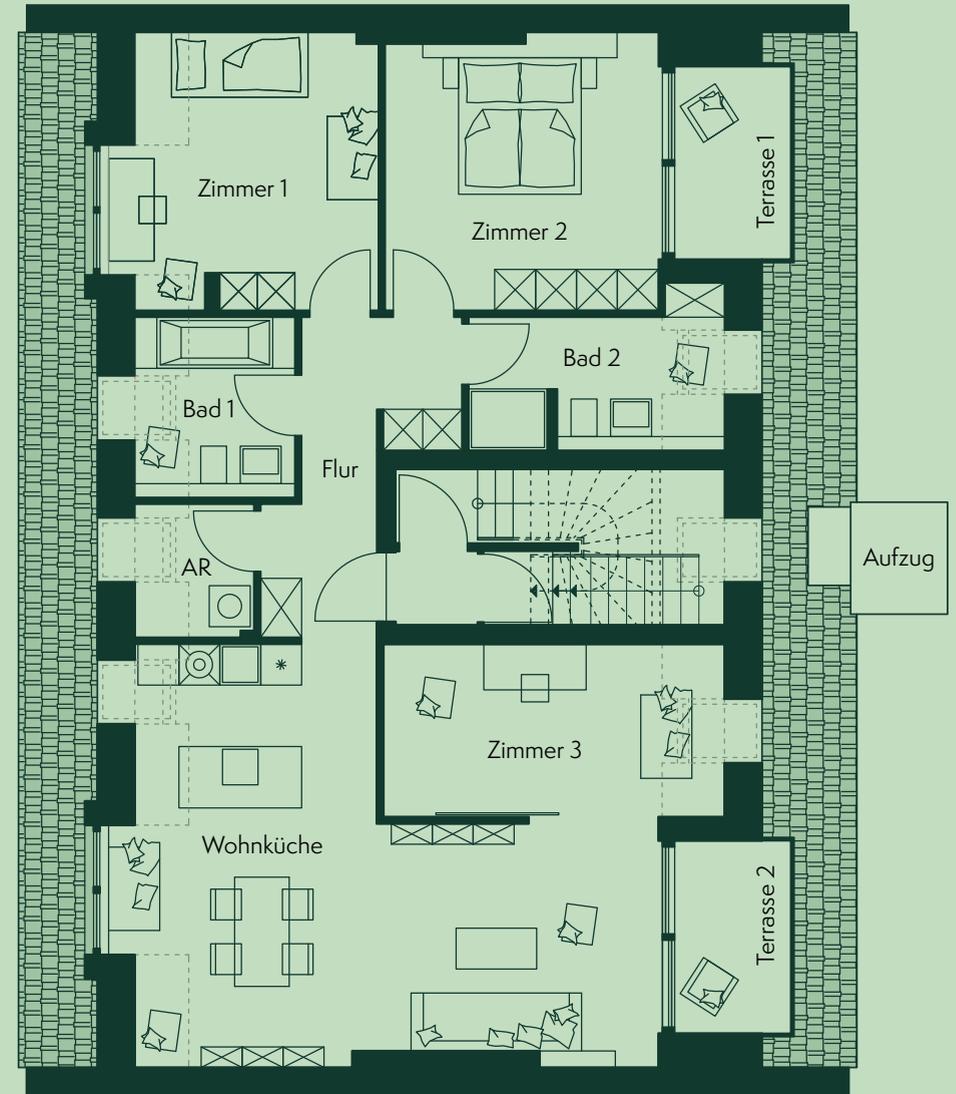
GARTENHAUS I
GARDEN HOUSE



VORDERHAUS I
FRONT HOUSE

GRUNDRISSPLANUNG

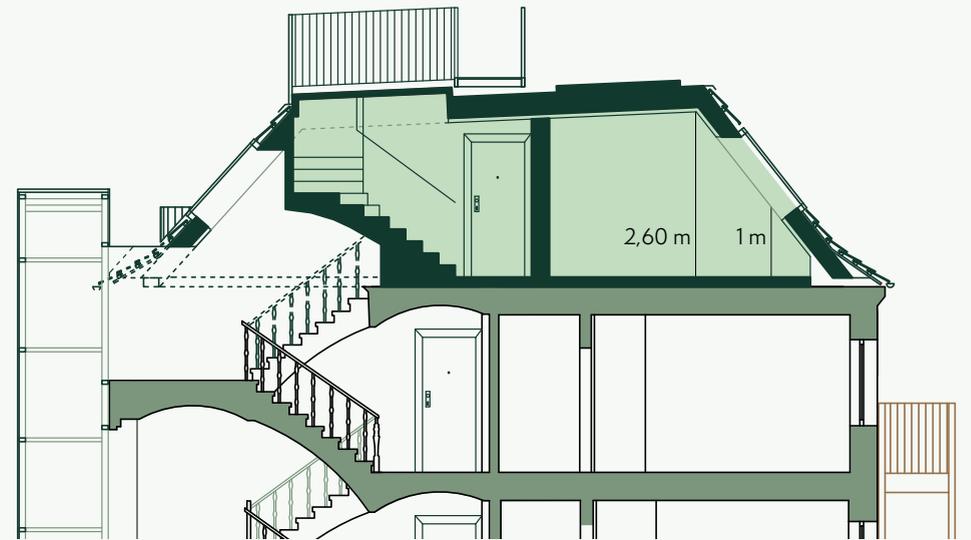
FLOOR PLAN



GARTENHAUS I | GARDEN HOUSE



Dachgeschoss Ist-Zustand | Attic floor actual state



SEITENANSICHT | SIDE VIEW

An architectural rendering of a modern building's attic. The building features a prominent red-tiled roof with a central dormer containing two large windows with white frames. The attic floor is visible, showing a green roof with patches of grass and a central metal staircase. A large, semi-transparent white oval is overlaid on the right side of the image, containing the title text. The background shows other buildings with red roofs and a large green tree.

VISUALISIERUNG DACHGESCHOSS

VISUALIZATION ATTIC





Mit der Schöneweider Straße 17 in Berlin-Neukölln können Sie im Alltag problemlos auf ein Auto verzichten. Kitas und Schulen sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie verschiedene Supermärkte und Geschäfte für den täglichen Bedarf.

Das Angebot an Restaurants, Bars und Cafés in Neukölln ist vielfältig und spiegelt die weltoffene, internationale Szene wider. Ob afrikanisch, italienisch, arabisch oder ein Frühstück im australischen Stil – hier genießen Sie Trends, die in Berlin beginnen und sich dann in ganz Deutschland verbreiten. Rixdorf, das „ewige Dorf“, hat sich zu einem kulinarischen Geheimtipp entwickelt, dessen Gastronomie-Szene Besucher aus ganz Berlin anzieht.

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

At Schöneweider Straße 17 in Berlin-Neukölln, you can easily do without a car in everyday life. Daycare centers and schools are just a few minutes' walk away, as are various supermarkets and stores for your daily needs.

The range of restaurants, bars and cafés in Neukölln is diverse and reflects the cosmopolitan, international scene. Whether African, Italian, Arabic or an Australian-style breakfast - here you can enjoy trends that start in Berlin and then spread throughout Germany. Rixdorf, the “eternal village”, has developed into a culinary insider tip whose gastronomic scene attracts visitors from all over Berlin.

Those interested in historic Neukölln will find Wilhelminian-style architecture around Richardplatz, can visit the almost 400-year-old Rixdorf smithy, where forged goods are still produced today, and end the day with a visit to a restaurant in the 19th-century Villa Rixdorf.

LAGE

LOCATION



Werbellostraße

Karl-Marx-Straße

Sonnenallee

Weigandufer

U Karl-Marx-Str. U

Richardstraße

Hertzbergplatz

Sonnenallee

Comenius-Garten

Richardplatz

St. Thomas-Kirchhof

Thomashöhe

S Sonnenallee S

Körnerpark

SCHÖNEWEIDER STRASSE 17

Schöneweider Str.

Karl-Marx-Straße

Neuköllner Schifffahrtskanal

Hermannstraße

Berlin-Neukölln S U

NEUKÖLLN RIXDORF

Lahnstraße

Unterhafen

Hermannstraße S U

Zum Spaziergehen, 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.

The nearby *Körnerpark* or *Hertzbergplatz* with its mini golf course are ideal for walking, jogging and cycling. The *Comenius Garden*, which is open to the public, offers plenty of greenery and nature combined with philosophy and science. Here you can follow the path of *a person's life laid out* as a green tour. In addition to flowerbeds, meadows and an avenue, a pond has also been created.

Schöneweider Straße 17 is ideally located in terms of transport: the Neukölln S-Bahn station is just 450 meters from the property and the Karl-Marx-Straße subway station is only a few meters away. It is also less than five minutes by car to the A100 freeway via Karl-Marx-Straße.



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

Visualisierung
lichtecht GmbH



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

GENERAL INFORMATION

All information is provided without guarantee and is based exclusively on information provided to us by our client. We assume no liability for the completeness, accuracy and timeliness of this information. Subject to errors and prior sale. Land transfer tax, notary and land registry costs are to be borne by the buyer. We will be happy to provide you with further information about the property and the owner on request. Viewings can be arranged at any time by appointment with one of our employees/representatives.

PHOTOS AND VISUALIZATIONS

The photos and visualizations are not intended to show the details of the furnishings, but rather the desired character and/or an example of the furnishings. Visualizations and photos are usually created with a wide-angle lens to show a large section. This can lead to perspective distortions and the effect may differ in reality.

Picture credits
Karime Benzakour-Knidel

Visualization
lichtecht GmbH