



# ÄRZTEHAUS / SPREEHÖFE

BERLIN-SCHÖNEWEIDE

BEZIRK TREPTOW-KÖPENICK

Edisonstr. 63/Wilhelminenhofstr. 87

Exposé für Ärzte

März 2010

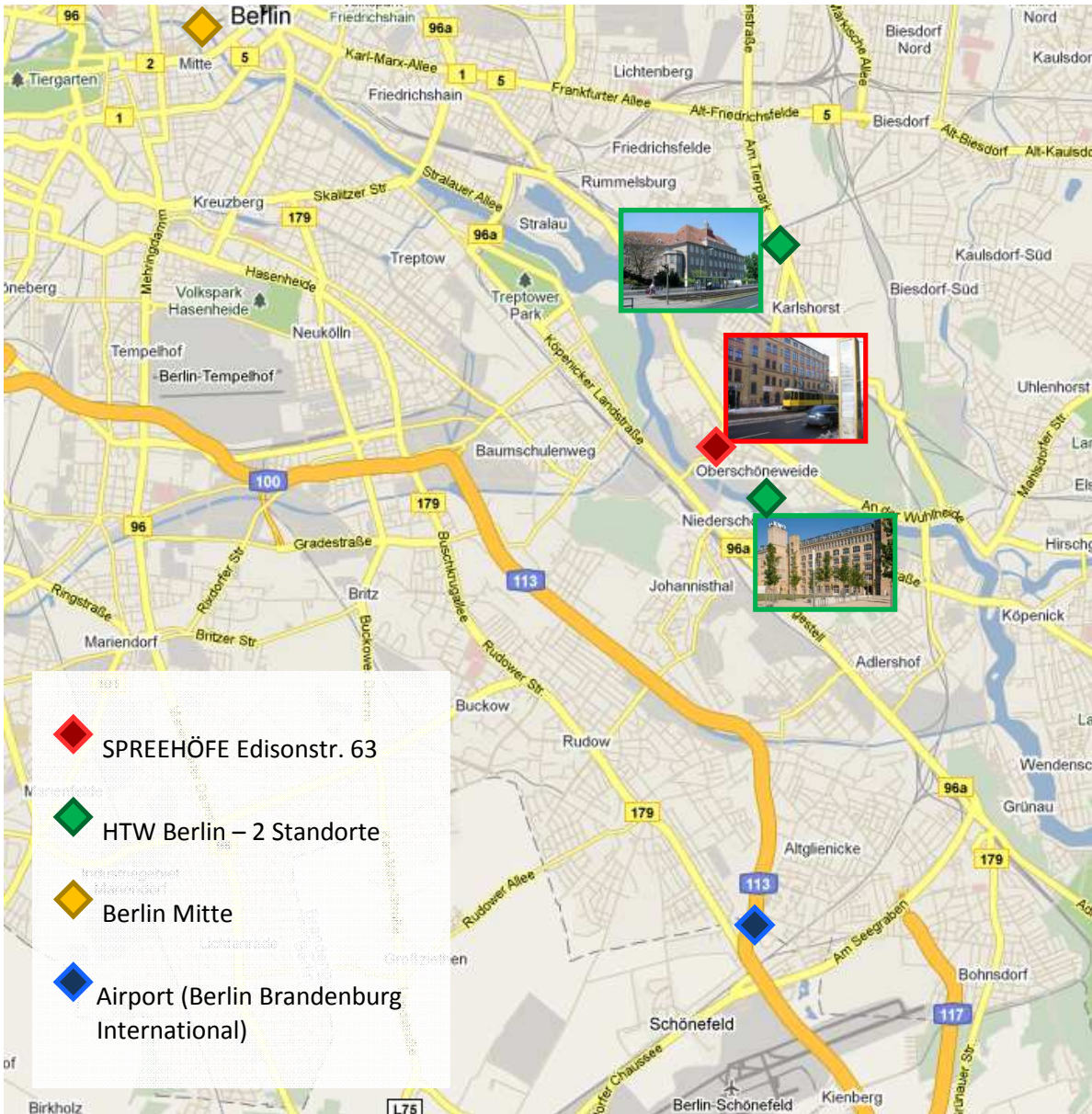


# SPREEHÖFE – Objekt und Standort



Der Gebäudekomplex „SPREEHÖFE“ ist Teil eines Ensembles von denkmalgeschützten Industriebauten entlang der Spree im Südosten der Hauptstadt und beherbergt eine attraktive Auswahl an Geschäften, Dienstleistern und Freizeiteinrichtungen sowie Arztpraxen. Die SPREEHÖFE befinden sich unweit der HTW Berlin (Hochschule für Technik und Wirtschaft) und verfügen über eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel. Der Citykern wie auch der Flughafen sind in weniger als 20 min erreichbar.

Anschrift: Edisonstr. 63/Wilhelmienhofstr. 87 in 12459 Berlin-Schöneide  
Objektart: gründerzeitliches Gewerbeobjekt (Denkmalschutz)  
Fläche: insgesamt 16.000 qm über 6 Etagen  
Letzte Sanierung: 1996



# Ärztezentrum an der Spree



Die Spreehöfe GmbH & Co.KG, Eigentümer der SPREEHÖFE auf dem Areal der Edisonstraße 63/Wilheminenhofstr. 87, wird im Objekt ein Ärztezentrum mit den entsprechenden peripheren Einrichtungen etablieren. Neben den bereits sechs ansässigen Ärzten sollen künftig weitere Fachmediziner der Bereiche Augen-, Kinder-, und HNO-Heilkunde, Gynäkologie sowie Orthopädie angesiedelt werden. Derzeit werden Modernisierungsmaßnahmen während des laufenden Betriebes realisiert, um den Erfordernissen eines Ärztehauses zu entsprechen. So wird z.B. das Gebäude mit einer einheitlichen Beschilderung bzw. einem Werbe- und Leitsystem ausgestattet.

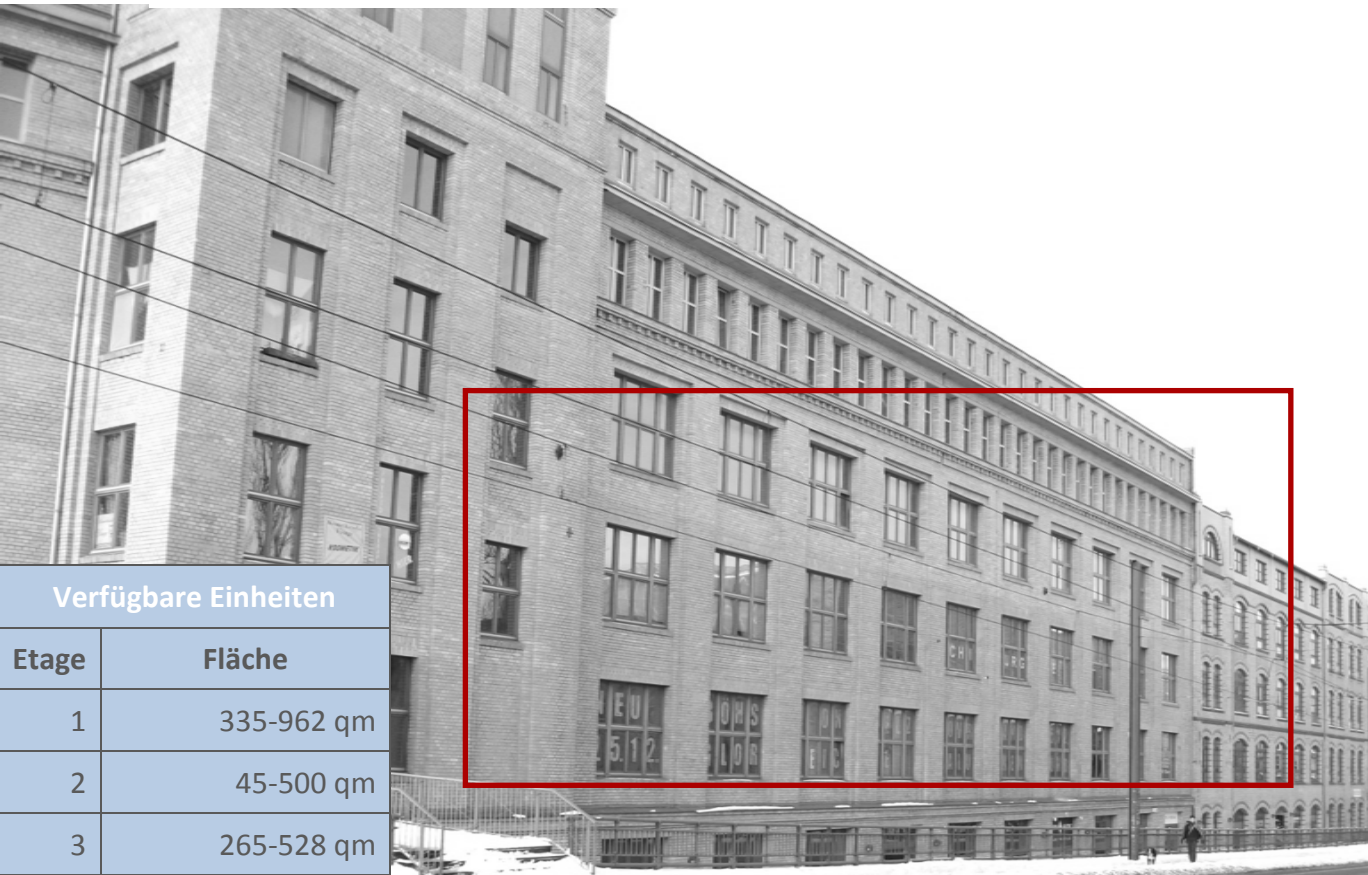
## Mieterstruktur

Im und ringsum das Objekt befinden sich eine Vielzahl an Geschäften mit Waren des täglichen Bedarfs sowie gastronomische und Freizeit-Einrichtungen. Aufgrund der Nähe zur HTW, Berlins größter Fachhochschule mit über 9.000 Studenten und 500 Mitarbeitern und Dozenten ist geplant, die 4. und 5. (optional 3.) Etage zum BOARDING HOUSE/Hostelbetrieb mit einer Kapazität von ca. 100-150 Betten auszubauen. Im Erdgeschoss des Objektes wird im Juni 2010 auf einer Fläche von 400 qm ein Cafe/Restaurant mit Veranstaltungsbereich und Terrasse seinen Betrieb aufnehmen. Aktuell freie Flächen werden an ergänzende Einrichtungen wie Apotheke, Sanitätshaus und Optiker vermietet.

Bestandsmieter im Objekt (Auszug)	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Dr. Bernicke (Allgem. Arzt)</li><li>• Dr. Mühl-Benninghaus (Chirurg)</li><li>• Dr. Schenk/Hartung (Zahnarzt)</li><li>• Dr. Märkte (Zahnarzt)</li><li>• Dr. Ludwig (Physiotherapeut)</li><li>• Dr. Al Quazi (Radiologin)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Dt. Post/Postbank</li><li>• Schlecker Drogerie</li><li>• Imbiss ASIA-SNACK</li><li>• Musikschule Hübener</li><li>• Tanzstudio DANCEPOINT</li><li>• Wassersportzentrale Berlin</li></ul>
Angrenzende Geschäfte & Einrichtungen (Auszug)	
<ul style="list-style-type: none"><li>• REWE mit Bäcker und Fleischer</li><li>• Getränkemarkt</li><li>• Buchhandlung</li><li>• PEAK Reiseausrüstungen</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Fitness-Center</li><li>• Bowling</li><li>• Kino</li><li>• Sparkasse</li></ul>



## Praxisräume flexibel gestaltbar



### Verfügbare Einheiten

Etage	Fläche
1	335-962 qm
2	45-500 qm
3	265-528 qm

Freie Praxis- oder Gewerberäume werden entsprechend den individuellen Mieterwünschen hergerichtet. Die Raumaufteilung ist je nach Kundenanforderung variabel gestaltbar.

Der Ärzte-Trakt ist über 6 Treppenhäuser und 3 Aufzüge - zum Teil behindertengerecht - zu erreichen/zu verlassen.

Am Objekt bzw. im Innenhof befinden sich zahlreiche Pkw-Stellplätze, die von Patienten und Mietern genutzt werden können.

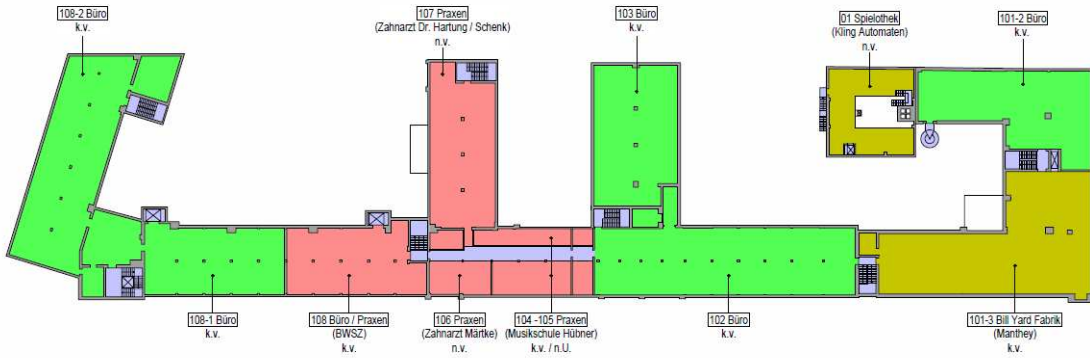
Direkt vorm Objekt befindet sich eine Haltestelle der BVG. Der Haltepunkt für die Gegenrichtung soll lt. Aussage der BVG im Frühjahr 2010 ebenfalls vor unserem Objekt fest platziert werden.

### SPREEHÖFE 2010:

Neues Leben in historischem Ambiente.



# GRUNDRISS-PLANUNG



## 1. Obergeschoss - M 1:500

Nutzung: Praxen / Büros / Tanzschule

k.v.: Fläche kurzfristig verfügbar  
 n.v.: Fläche nicht verfügbar  
 n.U.: nach Umsetzung des Mieters  
 g.U.: geplante Fläche für Umsetzung

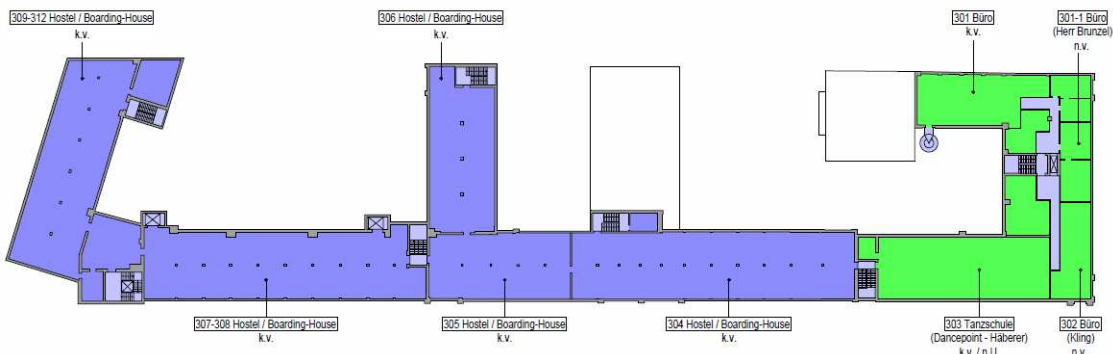
- Legende:
- Gastronomie
  - Einzelhandel
  - Büro / Sonstige
  - Praxen
  - Hostel
  - Technik
  - Erschließung, TRH und Aufzüge



Grundrissplanung 1. Obergeschoss



Grundrissplanung 2. Obergeschoss



Grundrissplanung 3. Obergeschoss





# OBJEKT-IMPRESSIONEN



## SPREEHÖFE GmbH & Co.KG

Die Spreehöfe GmbH & Co.KG ist ein Unternehmen der CG Gruppe, einer deutschlandweit agierenden Unternehmensgruppe in der Immobilienwirtschaft. Seit über 15 Jahren begleitet die CG Gruppe erfolgreich den gesamten Lebenszyklus von Immobilien – von der Projektentwicklung über die bauliche Umsetzung bis hin zur Vermarktung und Verwaltung.

### Kontakt:

#### Juliane Böhme

juliane.boehme@cgimmobilien.de

Tel.: 0341/269 20-90

Fax: 0341/269 20-99

Mobil: 0162/299 86 21

#### Dr. Carl-Gustav Siuts

carl-gustav.siuts@cg-gruppe.de

Tel.: 0341/269 20-91

Fax: 0341/21 55 19-19

Mobil: 0162/299 86 20

Spreehöfe GmbH & Co.KG

Querstr. 25

04103 Leipzig

[www.cg-gruppe.de](http://www.cg-gruppe.de)

KONTAKT

