

# Exposé

## Erdgeschoßwohnung in Berlin

**Außergewöhnlich wohnen, Repräsentativ arbeiten – 219 m<sup>2</sup> in historischer Villa in Kreuzberg**



Objekt-Nr. OM-422092

**Erdgeschoßwohnung**

Verkauf: **1.480.000 €**

10965 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1901	Hausgeld mtl.	1.100 €
Etagen	5	Übernahme	sofort
Zimmer	6,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	219,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Nutzfläche	219,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	23.000 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Urbanes Leben, historische Architektur direkt am Park: Diese außergewöhnliche Erdgeschosswohnung verbindet exklusives Wohnen mit idealen Voraussetzungen für eine teilgewerbliche Nutzung – etwa als Atelier, Praxis, Büro oder Studio.

Die Sixtus-Villa – Geschichte trifft Gegenwart

Die ikonische Villa wurde 1901 von Architekt Carl Teichen im neugotischen Stil erbaut und markierte einst den repräsentativen Eingang zur Schultheiss-Brauerei. Am grünen Südhang des Viktoriaparks gelegen, wurde das

denkmalgeschützte Gebäude 1999 umfassend saniert. Historischer Charakter und moderner Wohnkomfort gehen hier eine seltene Verbindung ein.

Großzügliches Wohnen mit flexibler Nutzung Die ca. 219 m<sup>2</sup> große Erdgeschosswohnung überzeugt durch Weitläufigkeit, Helligkeit und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: – Großzügiger Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit Zugang zur sonnigen Südterrasse.

- Mehrere Eingänge ermöglichen eine flexible Aufteilung in Wohn- und Arbeitsbereiche oder getrennte Wohnbereiche, z. B. für ältere Kinder.
- Direkter Zugang zu einem privaten Park mit altem Baumbestand – eine Rarität und Ort der Ruhe, nur wenige Minuten von der lebendigen Bergmannstraße entfernt
- Mehrere großzügige Zimmer mit Parkblick, flexibel nutzbar

Ideal für Wohnen & Arbeiten – mit eigenem Eingang

Ein separat zugänglicher, klar abtrennbarer Bereich eignet sich

hervorragend für Praxis, Büro, Atelier oder Beratung. Ruhig

gelegen, repräsentativ und vollständig vom privaten

Wohnbereich trennbar – professionelles Arbeiten von zu Hause

ohne Kompromisse.

Ein Ort mit Charakter

Diese Immobilie ist mehr als Wohnraum: Sie bietet Raum zum Denken, Gestalten und Leben.

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Diese Immobilie wird privat angeboten. Makleranfragen sind nicht erwünscht.

## Lage

Die Wohnung liegt in einer der begehrtesten und charakterstärksten Wohnlagen Berlins: Bergmannkiez, Kreuzberg, am ruhigen Südhang des Viktoriaparks. Hier verbindet sich urbanes Leben mit außergewöhnlicher Naturnähe – ein seltener Kontrast, der diesen Standort so besonders macht. In nur wenigen Gehminuten erreichen sie die Bergmannstr mit einem umfassenden Angebot an cafés, restaurants, kleinen Läden, der historischen Markthalle sowie allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Gleichzeitig beginnt direkt vor der Haustür der Viktoriapark – Berlins höchster natürlicher Punkt – mit weitläufigen Grünflächen, Wasserfällen und Spazierwegen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent: Die U-Bahnlinien U6 und U7 sowie mehrere Buslinien (u. a. M29, 140) gewährleisten eine schnelle Verbindung in alle Teile der Stadt. Trotz der zentralen Lage bewahrt die unmittelbare Umgebung eine angenehme Ruhe und Privatsphäre – ein entscheidender Vorteil für Wohn- wie auch Arbeitsnutzung.

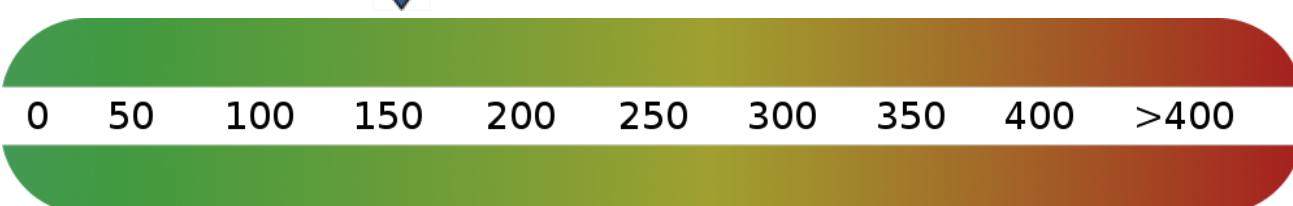
Kreuzberg 61 steht seit jeher für kulturelle Vielfalt, kreative Energie und architektonische Substanz. Der Standort ist besonders geschätzt von Menschen, die urbanes Leben, berufliche Flexibilität und eine inspirierende Umgebung miteinander verbinden möchten.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	156,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Blick vom Privatpark

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer ca. 100m<sup>2</sup>

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer ca. 100m<sup>2</sup>



Wohnzimmer ca. 100m<sup>2</sup>

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer ca. 100m<sup>2</sup>



Wohnzimmer ca. 100m<sup>2</sup>

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer 1

# Exposé - Galerie



Badezimmer 1



Badezimmer 1

# Exposé - Galerie



Badezimmer 1



Badezimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Schlafzimmer 3

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie

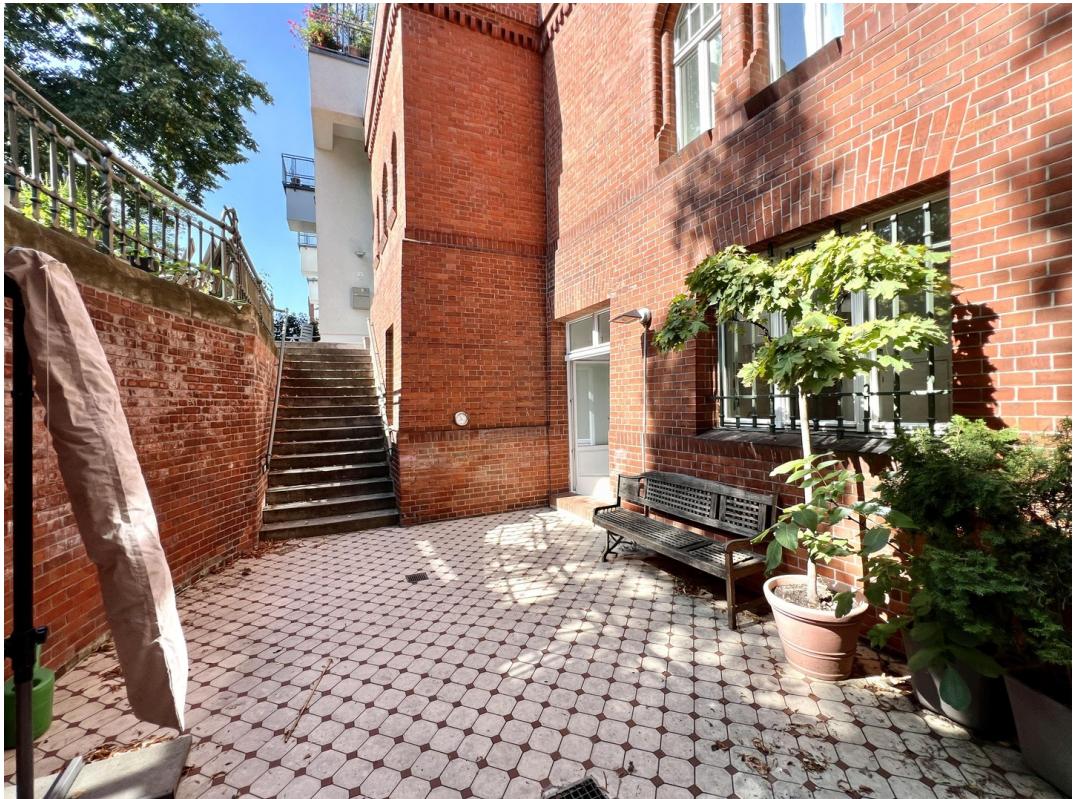


Schlafzimmer 1

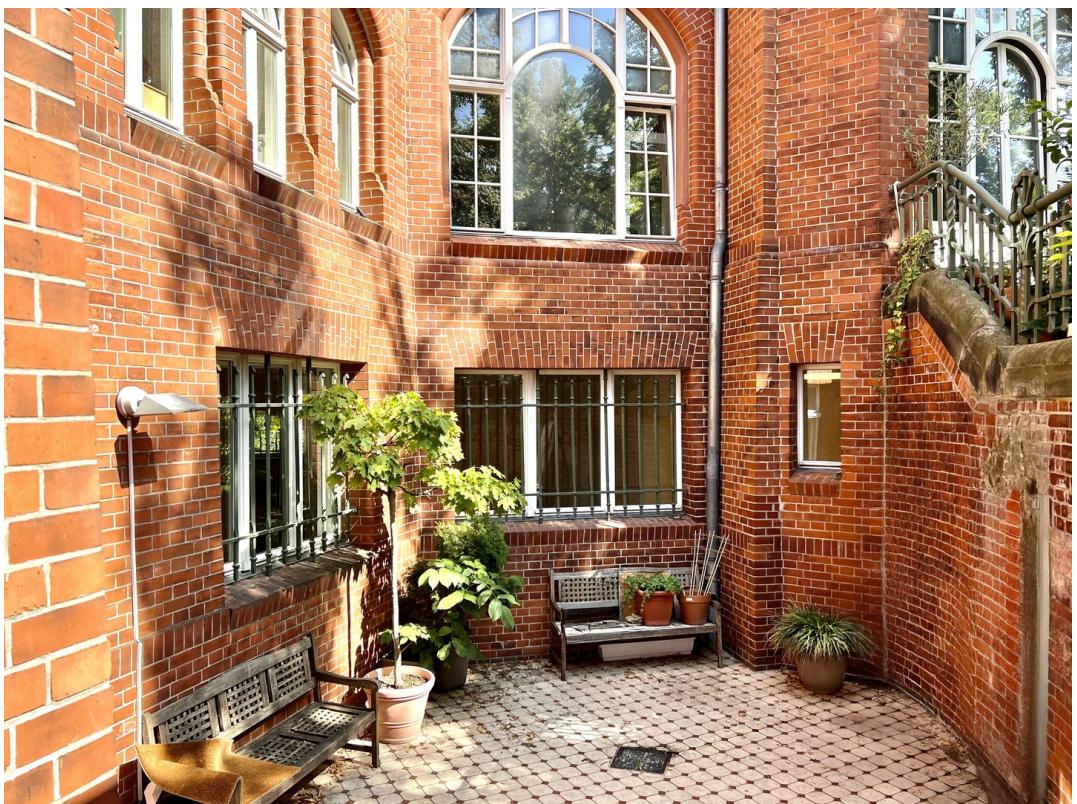


Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

# Exposé - Galerie



Hauzblick



Privatpark

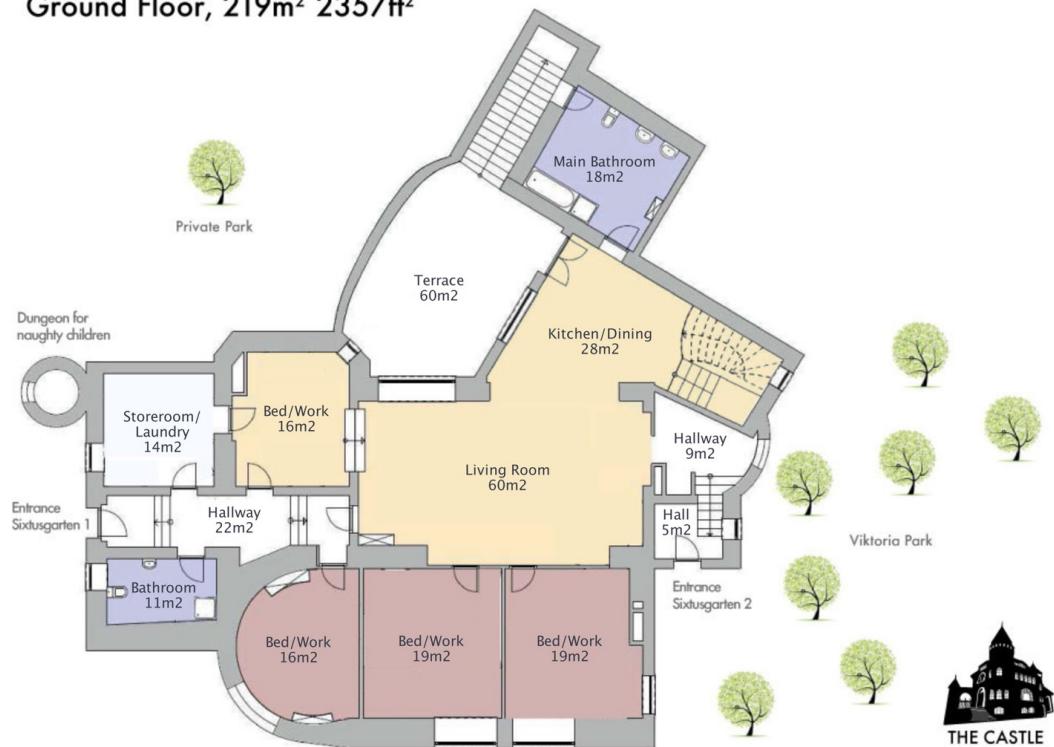
# Exposé - Galerie



Privatpark

# Exposé - Grundrisse

Ground Floor, 219m<sup>2</sup> 2357ft<sup>2</sup>



# Exposé - Grundrisse

Ground Floor, 219m<sup>2</sup> 2357ft<sup>2</sup>

