



TOWNHAUS am Kreuzberg



# TOWNHAUS am Kreuzberg

VIKTORIA QUARTIER

Sixtusgarten 7

10965 Berlin



Lage: Sixtusgarten 7/7a  
Kreuzberg - 10965 Berlin

Wohnfläche: ca. 225 m<sup>2</sup>

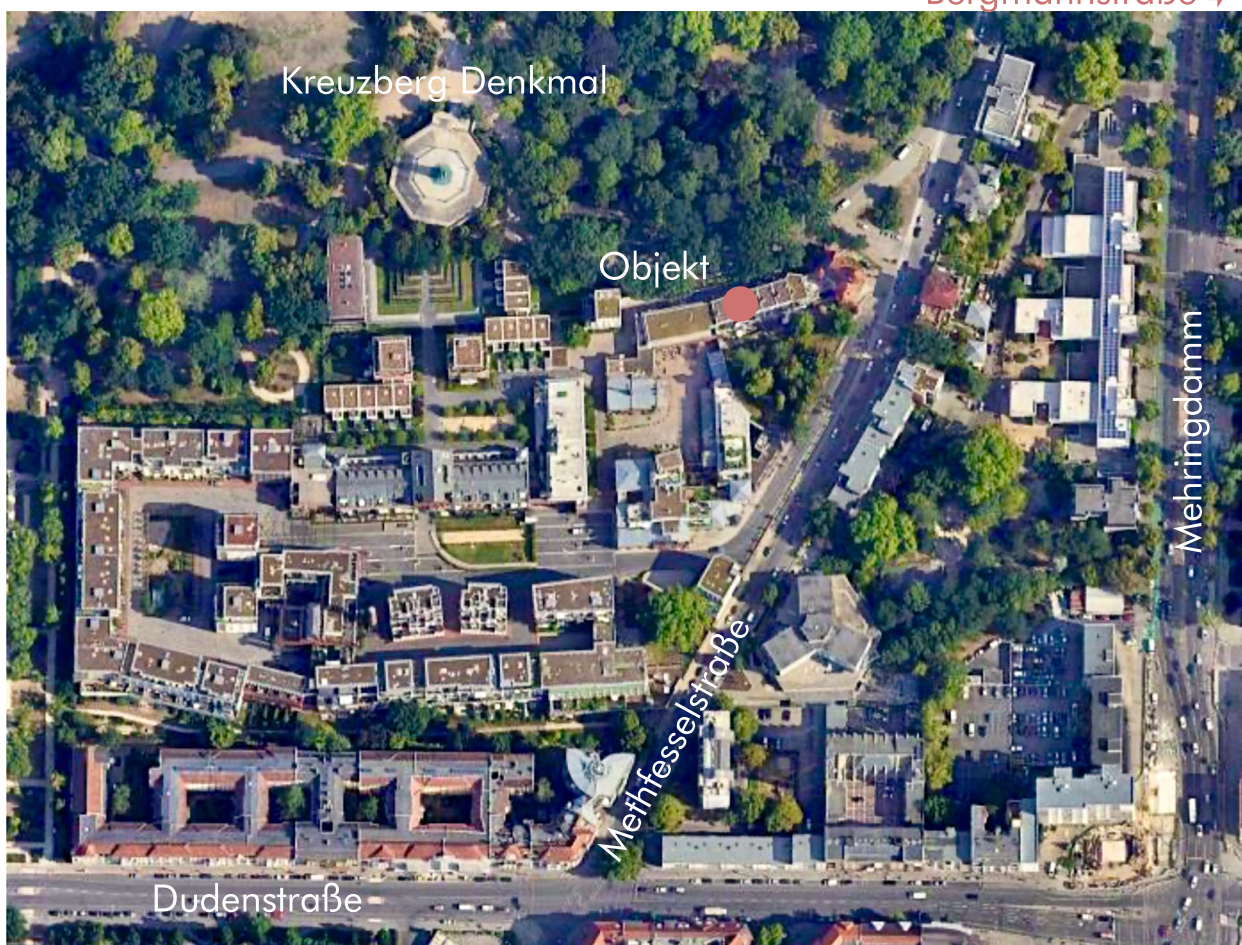
Gesamtfläche: ca. 325 m<sup>2</sup> (inkl. UG., Garage, Terrasse/Balkone 100%)

Zimmer: 5

Geschoss: UG, EG - 3.OG

Heizung: Fernwärme

Bergmannstraße ➔



Flughafen THF ➔

# TOWNHAUS am Kreuzberg

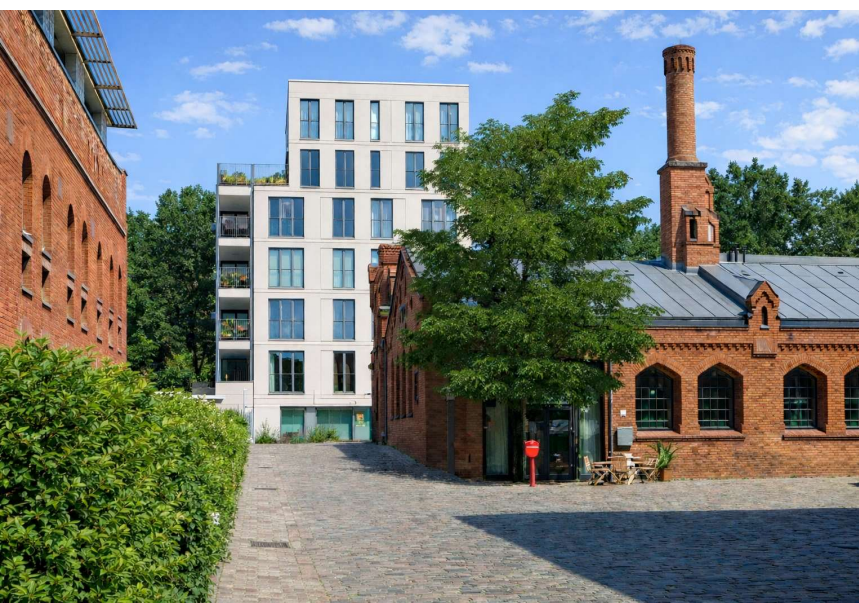
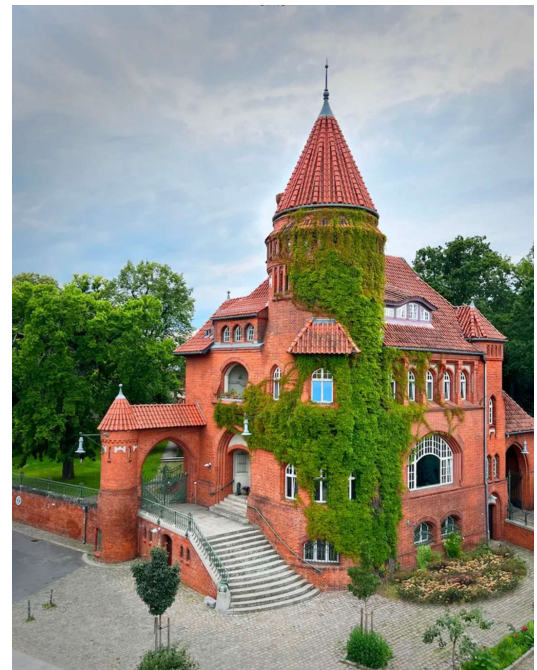


## Lage & Umfeld

Das Objekt befindet sich auf dem Areal der ehemaligen Schultheiß-Brauerei in Berlin-Kreuzberg, direkt am Viktoriapark. Zentral gelegen und mitten in der Stadt zählt die Umgebung zu den gefragten Quartieren Berlins. Die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die fußläufig erreichbare Bergmannstraße mit zahlreichen Geschäften, Cafés und Restaurants unterstreichen die hohe Standortqualität.

Das unter Denkmalschutz stehende Ensemble wurde von einem ehemaligen Industrieareal zu einem hochwertigen Quartier mit überwiegend Wohnnutzung entwickelt. Historische Backsteinbauten und moderne Neubauten bilden ein harmonisches Gesamtbild. Ergänzend finden sich vereinzelt gewerbliche Nutzungen sowie eine Galerie, die dem Standort eine kulturelle Komponente verleihen.

Ein urbaner, zentral gelegener Standort mit gewachsener Infrastruktur, hoher Aufenthaltsqualität und stabiler Nachfrage – geeignet für anspruchsvolle Wohn- und ausgewählte Gewerbenutzungen.



# TOWNHAUS am Kreuzberg



## Objektbeschreibung

Das außergewöhnliche Townhaus befindet sich in nordwestlicher Lage des Viktoria Quartiers auf dem Kreuzberg – zwischen Viktoriapark und dem Garten der Sixtus Villa.

Eingebettet zwischen Park und privatem Garten bietet das Haus einen unverbaubaren Blick ins Grüne. Historischer, alter Baumbestand prägt das unmittelbare Umfeld.

Mitten in der Stadt und zugleich im Grünen gelegen, vereint die Immobilie Urbanität und Ruhe auf seltene Weise.

Das Gebäude umfasst ein Untergeschoss sowie vier weitere Geschosse und drei Terrassen. Große Fensterflächen auf allen Ebenen schaffen eine helle, offene Wohnatmosphäre mit viel Tageslicht.

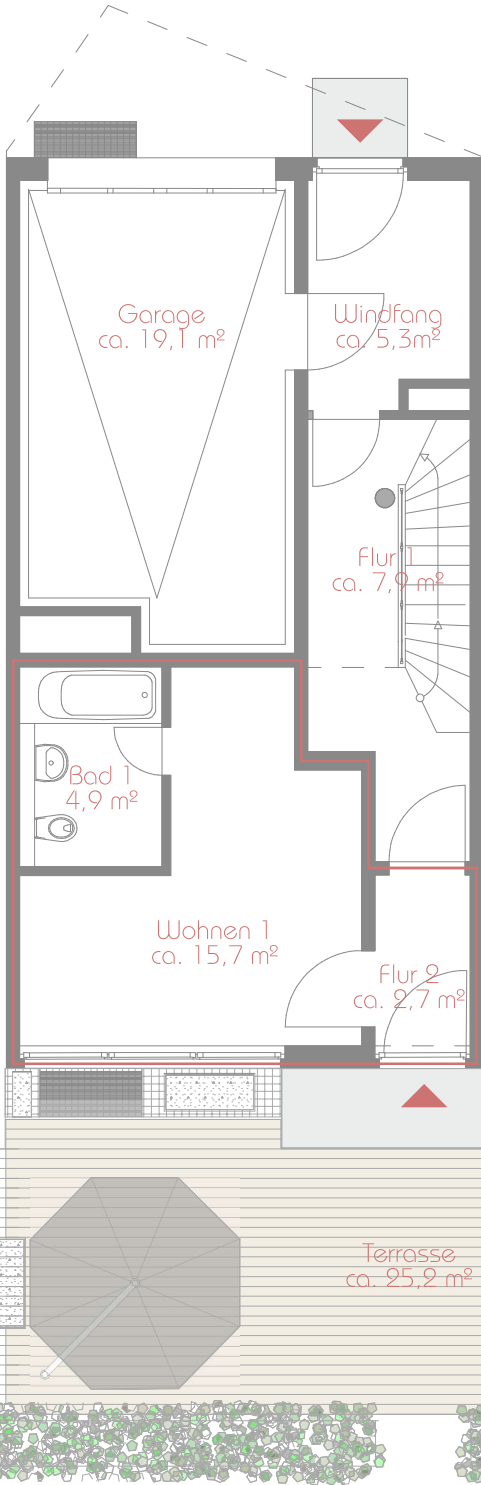
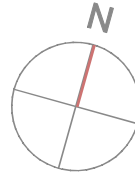
Das Haus überzeugt durch ein großzügiges, offenes Wohnkonzept mit aktuell fünf Zimmern inklusive einer kleinen eigenständigen Garten-Wohnung sowie einer integrierten Garage im Haus mit Wallbox für E-Mobilität.

Durch den Einbau leichter Trennwände können bei Bedarf zusätzliche Räume geschaffen werden. Zwei gegenüberliegende Sanitärschächte ermöglichen dabei flexible und kreative Lösungen für weitere Bäder, Küchen oder eine separate Laundry.



# TOWNHAUS am Kreuzberg

0 5 m



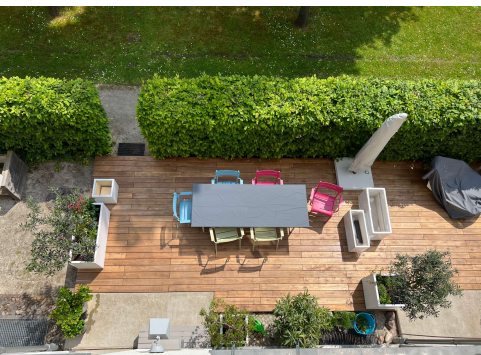
## Erdgeschoss

- Eingangsbereich
- Garage im Haus mit Wallbox für E-Mobilität
- Zwei Zugänge (Straße und Garten)
- Direkter Zugang auf die große Terrasse sowie in den privaten Gemeinschaftsgarten
- Kleine eigenständige Garten-Wohnung mit Vollbad und Vorbereitung für eine Küche.

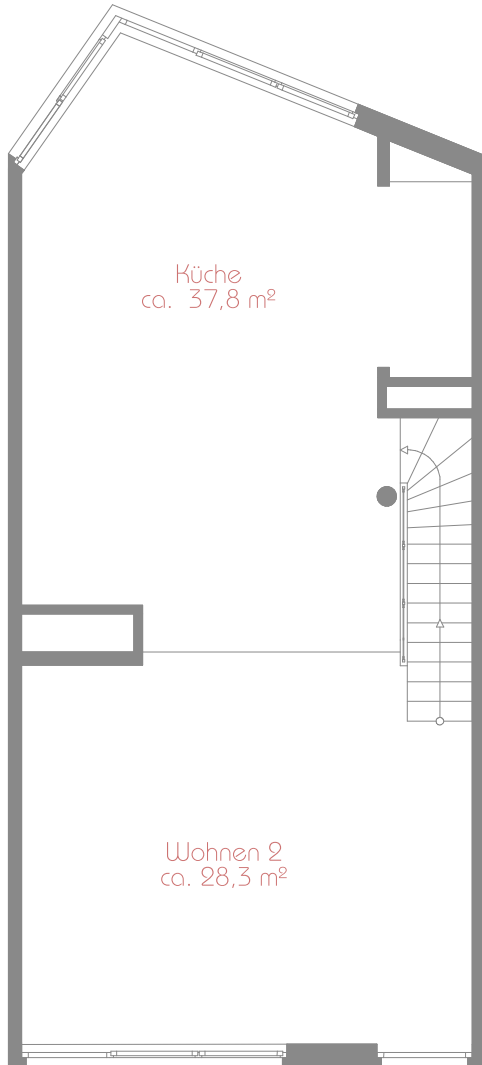
Die Terrasse aus Teakholz im Erdgeschoss öffnet sich zum privaten Gemeinschaftsgarten mit historischem Baumbestand und schafft einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenraum.

## Kleine Garten-Wohnung

- Separater Zugang
- Vom Haupthaus abtrennen- und abschließbar
- Vollbad
- Anschlüsse für eine Pantryküche
- Eigene Postadresse
- Möglichkeit getrennter Medienabrechnung
- Zugang zum Garten



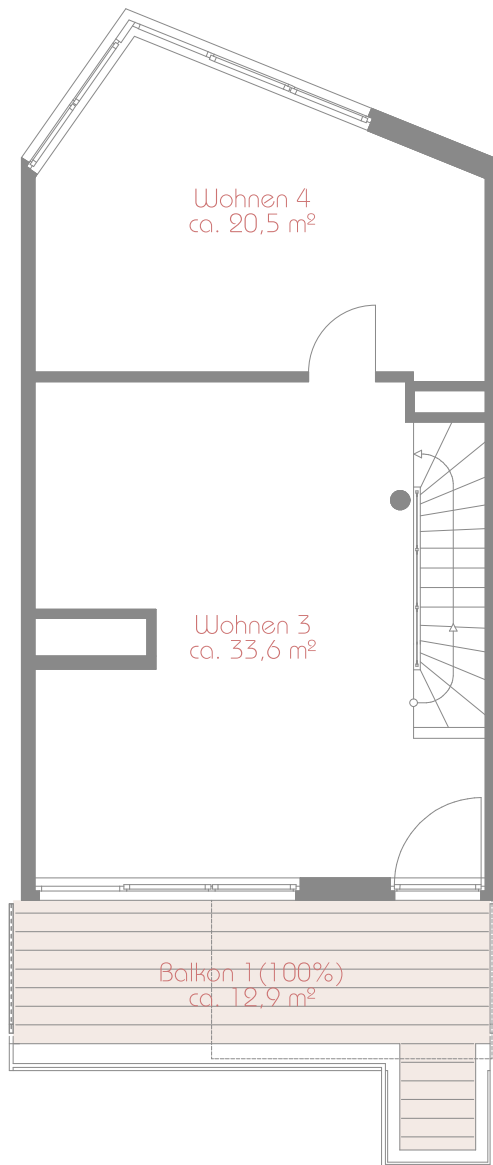
# TOWNHAUS am Kreuzberg



## 1. Obergeschoss

- Großzügiger, offener Wohn- und Küchenbereich
- Große Fenster auf Nord- und Südseite sorgen für viel Tageslicht in den Räumen
- Blick in den Park und Garten
- Kaminanschluss

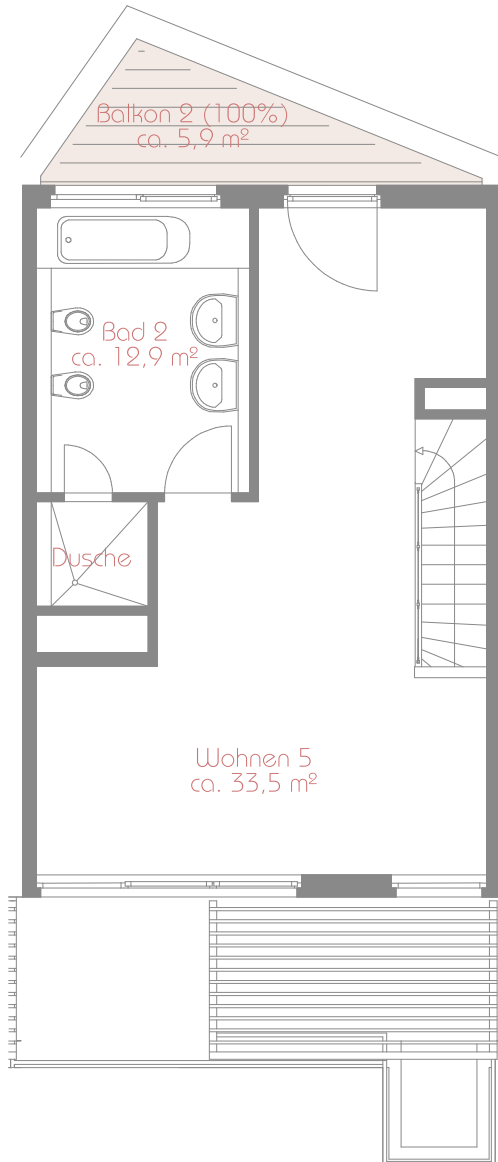




## 2. Obergeschoss

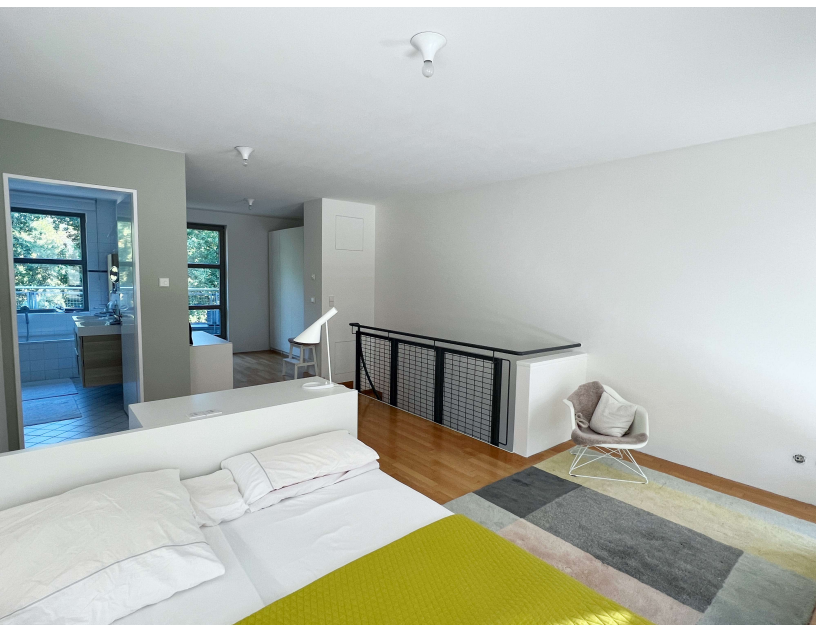
- Offene Waschküche für WM/WT mit Insel
- Schlafzimmer mit Option zur Realisierung eines weiteren Badezimmers
- Große Fenster auf Nord- und Südseite
- großzügiger Süd-Balkon mit Blick in den privaten Garten

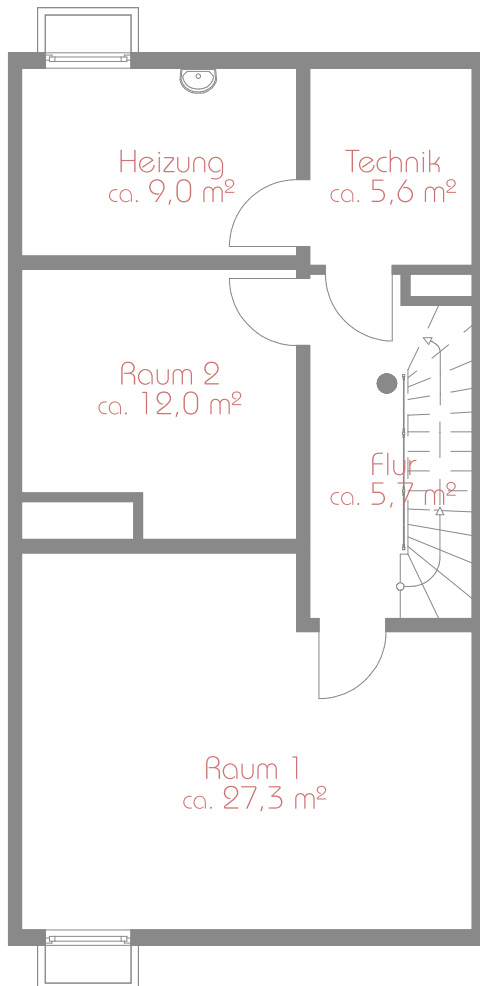




### 3. Obergeschoss

- großzügiges Schlafzimmer mit Ankleidebereich
- Bad mit Badewanne mit Blick in den Viktoria Park,
- großer separater Duschaum mit Oberlicht, Doppelwaschtisch, WC und Bidet
- Elektrischer Sonnenschutz in der Südseite
- Balkon auf der Nordseite mit Blick Richtung Viktoriapark





## Untergeschoss

- Heizungsraum mit Wärmeübergabestation (Fernwärme) / Technikraum als Werkzeugkeller
- Abstellfläche unter Treppe
- großer Raum mit Lichtschacht und Aufenthaltsqualität

# TOWNHAUS am Kreuzberg

## Außenfläche

- Große Terrasse im Erdgeschoss
- Zwei weitere Balkone mit Süd- und Nordausrichtung
- Insgesamt drei Terrassen/Balkone
- Unverbaubarer Blick



## Ausstattung & Technik

- Beheizung über Fernwärme
- Fußbodenheizung im gesamten Haus (EG-3.OG)
- In den Bädern zusätzlich Handtuchheizkörper
- Strukturierte LAN-Verkabelung (u. a. Kat-6/Line100)
- Insektenschutzgitter auf Nord- und Südseite (je Etage ein Fenster)

## Zusammenfassung

Ein helles, flexibel nutzbares Townhouse mit integrierter Garage, kleiner eigenständiger Garten-Wohnung mit eigener Postadresse und drei großzügigen Außenbereichen in außergewöhnlicher Grünlage. Die Kombination aus unverbaubarem Blick, großzügiger Architektur und zentraler Lage im Grünen bietet eine in dieser Form seltene Wohnqualität in Berlin – eine Ausnahmeimmobilie in bester Stadtlage.



# TOWNHAUS am Kreuzberg

