



FRIEDRICHSHAIN-KREUZBERG
10965 BERLIN

EXKLUSIVE
5-ZIMMER-
WOHNUNG IM
VIKTORIA-QUARTIER
MIT GROSSZÜGIGEM
BALKON IN URBANER
PREMIUMLAGE
* SOFORT BEZUGSFREI

 IMMOBILIEN
SPEZIALISTEN





SEITENANSICHT GEBÄUDE





BLICK AUF DEN NAMENSgebENDEN PLATANENHOF



Stadt: Berlin
Bezirk: Friedrichshain-Kreuzberg
Ortsteil: Kreuzberg
Adresse: 10965 Berlin
genaue Adresse auf Anfrage
Kaufpreis gesamt: 1.995.000 EUR
Objektart: Etagenwohnung
Objektzustand: neuwertig
Baujahr: 2016
Geschosse: 7
Lage der Einheit: 1. OG links
Zimmer: 5
Ausstattung: gehoben
Wohnfläche: 182,93 qm





Der Platanenhof, realisiert im Jahr 2016, bildet den architektonischen Schlussstein der bemerkenswerten städtebaulichen Entwicklung des Viktoria-Quartiers. In exponierter Lage am Eingang des Quartiers situiert und umrahmt von historischer Bausubstanz, formen die drei vom renommierten Architekturbüro Ortner & Ortner Baukunst entworfenen Wohngebäude den südöstlichen Abschluss des Areals. Die klare Formensprache der modernen Baukörper mit ihren großzügigen Fensterfronten schafft einen ästhetisch ansprechenden Kontrast zur historischen Industriearchitektur. Dies zeigt sich insbesondere in der Transformation des einstigen Verwaltungsgebäudes aus den frühen 1980er Jahren, das unter Bewahrung seines architektonischen Charakters zu anspruchsvollem Wohnraum umgestaltet wurde.

In diesem exklusiven Umfeld ist die hier angebotene Etagenwohnung im ersten Obergeschoss, mit einer Wohnfläche von rund 183 Quadratmetern, die mit Abstand größte Wohneinheit des Gebäudeensembles. Sie präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand und überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, die höchste Ansprüche an Wohnästhetik mit durchdachter Funktionalität verbindet.

Der bequeme Zugang zur Wohnung erfolgt über einen modernen Personenaufzug, der Sie direkt in den ersten Stock führt. Der großzügige Eingangsbereich mit seinen fast 17 Quadratmetern setzt mit seiner klaren Linienführung, den hellen Wänden und den hochwertigen Materialien bereits den Ton für das gesamte Wohnambiente. Von hier aus erschließen sich die einzelnen Räume in einer durchdachten, harmonischen Anordnung.

Das Herzstück bildet der repräsentative, rund 56 Quadratmeter große Wohn- und Essbereich mit integrierter, voll ausgestatteter Wohnküche im Landhausstil. Präzise gesetzte Deckenbalken akzentuieren den Raum bei einer Deckenhöhe von ca. 2,9 Metern und verleihen ihm strukturelle Eleganz. Eine bodentiefe Fensterfront erstreckt sich über die gesamte Südseite und eröffnet den direkten Zugang zum weitläufigen, ca. 27 Quadratmeter großen Balkon. Dieser erweitert den ohnehin großzügigen Wohnraum in den Außenbereich und bietet einen privilegierten Blick auf das gepflegte Umfeld.

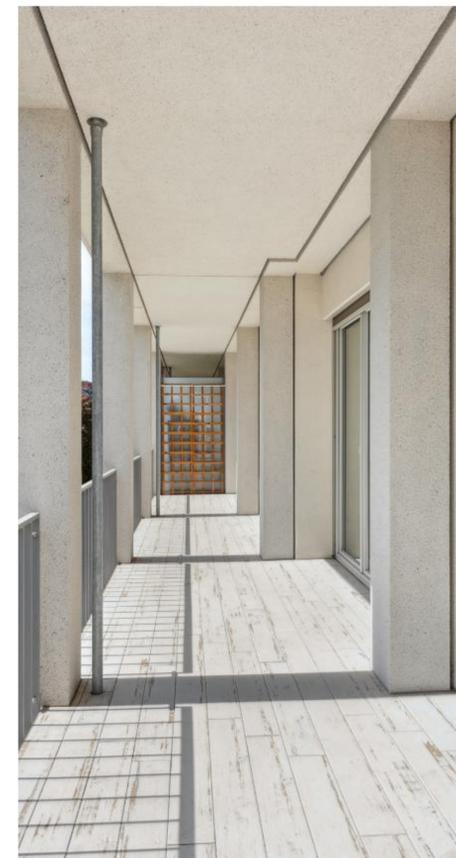


Durch den Materialwechsel vom warmtonigen Echtholzparkett zum hochwertigen grauen Fliesenboden werden Wohnbereich und Küche innerhalb des offenen Grundrisses subtil voneinander getrennt, ohne die großzügige Raumwirkung zu beeinträchtigen. Präzise gefertigte Einbauschränke mit integrierter Beleuchtung in edlem Graphitgrau sowie ausgedehnte Arbeitsflächen und Wandverkleidungen in feiner Marmoroptik setzen einen eleganten Kontrast zur weiteren Raumgestaltung.

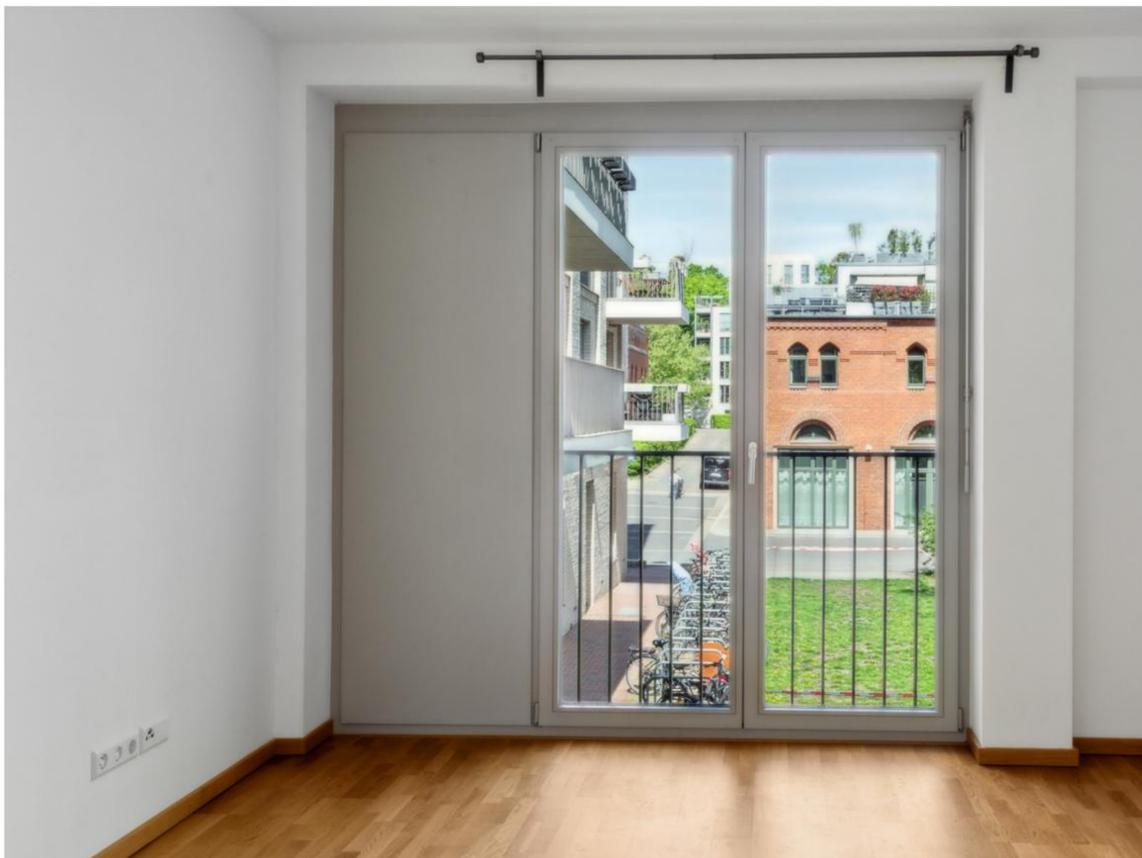
Den zweiten Hauptraum der Wohnung bildet das über 25 Quadratmeter große Schlafzimmer in nordöstlicher Richtung mit malerischem Blick auf den namensgebenden Platanenhof und das denkmalgeschützte Kesselhaus. Direkt an das Zimmer angeschlossen ist ein rund 8 Quadratmeter großes Badezimmer En Suite. Großformatige, farblich aufeinander abgestimmte Fliesen an Boden und Wänden sowie die praktische Raumaufteilung in drei voneinander separierte Bereiche mit WC, Dusche und Doppelwaschbecken vereinen Funktionalität mit zeitloser Eleganz.

Drei weitere Zimmer unterstreichen die durchgängige Designsprache der gesamten Wohnung und bieten mit ideal geschnittenen Größen zwischen rund 15 und 22 Quadratmetern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Home-Office-Arbeitsplatz oder separate Wohnbereiche. Die klare architektonische Linienführung und die zurückhaltende Farbgestaltung bieten eine perfekte Leinwand für individuelle Einrichtungskonzepte.

Ein zweites Badezimmer - bequem zugänglich sowohl vom Eingangs- als auch vom angrenzenden Wohn- und Essbereich -







präsentiert sich ebenfalls in zeitlos-modernem Design mit hochwertiger Sanitärausstattung von Keramag auf rund 5,5 Quadratmetern und bietet zusätzliche Flexibilität im Alltag.

Die durchdachte Raumaufteilung der Wohnung wird durch praktische Zusatzflächen wie einem begehbaren Ankleideraum sowie einem separaten, auf der Etage der Wohnung direkt nebenan liegenden „Keller“raum komplettiert.

Alle Räume verfügen über eine energieeffiziente Fußbodenheizung und dreifach isolierverglaste bodentiefe Fenster, die sowohl für optimale Wärmedämmung als auch für maximale Lichtdurchflutung sorgen. Die hervorragende Energieeffizienzklasse B unterstreicht den nachhaltigen Charakter dieser Investition. Durchgängig hochwertige Bodenbeläge – vom präzise verlegten Echtholzparkett in den Wohn- und Schlafräumen bis zu den eleganten großformatigen Fliesen in den Bädern und der Küche – spiegeln den hohen gestalterischen Qualitätsanspruch dieser exklusiven Wohneinheit wider.

Zum Teileigentum gehört zudem ein Tiefgaragenstellplatz, der nicht nur einen witterungsgeschützten und sicheren Abstellort für Ihr Fahrzeug bietet, sondern auch die enervierende Parkplatzsuche inmitten der Stadt erspart.

Als größte Wohneinheit im Platanenhof bietet diese außergewöhnliche Immobilie anspruchsvollen Käufern ein zeitloses Investment in eines der bemerkenswertesten städtebaulichen Projekte der Hauptstadt.





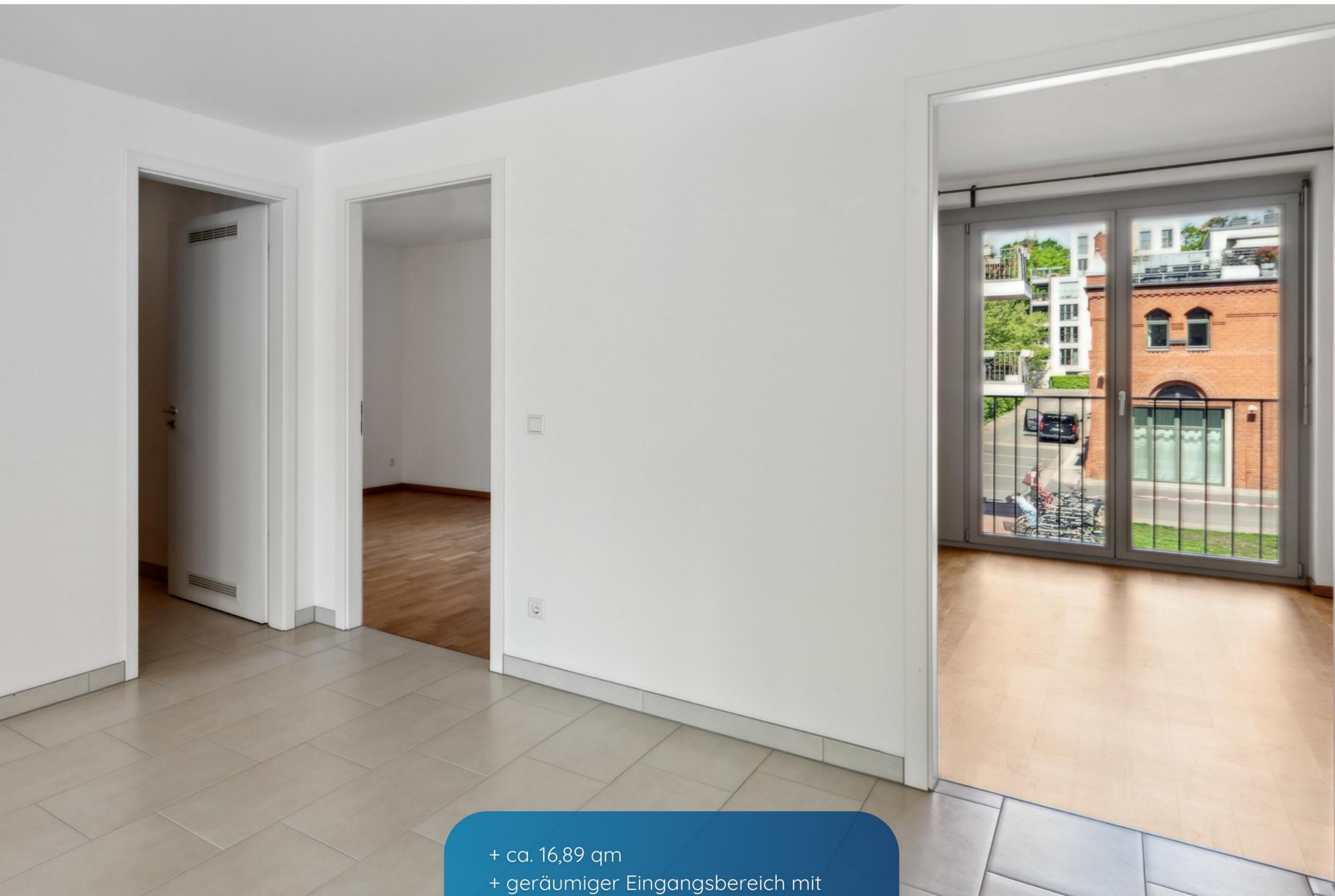




+ Personenaufzug







- + ca. 16,89 qm
- + geräumiger Eingangsbereich mit direktem Zugang zu allen Zimmern
- + praktischer, separater Ankleideraum





- + ca. 55,94 qm
- # s. Grundriss "Wohnen/Essen/Küche"
- + Echtholzparkett
- + integrierte, voll ausgestattete Wohnküche





+ ca. 2,9 m Deckenhöhe
+ bodentiefe Fensterfront über die
komplette Südseite
+ direkter Zugang zum Balkon



WOHNZIMMER MIT INTEGRIERTER WOCHKÜCHE





- + voll ausgestattete Wohnküche im Landhausstil
- + hochwertige Fliesen
- + integrierte Schrank-Beleuchtung





+ ca. 26,94 qm
+ großzügiger Balkon in Südlage





Stadt:	Berlin
Bezirk:	Friedrichshain-Kreuzberg
Ortsteil:	Kreuzberg
Adresse:	10965 Berlin, genaue Adresse auf Anfrage
Kaufpreis gesamt:	1.995.000 EUR
Kaufpreis Wohneinheit:	1.930.000 EUR
Hausgeld Wohneinheit:	737,25 EUR pro Monat darin enthalten 48,83 EUR Instandhaltungsrücklage wird nachgereicht
Instandhaltungsrücklage:	
Kaufpreis Tiefgaragenstellplatz:	65.000 EUR
Hausgeld Tiefgaragenstellplatz:	42 EUR pro Monat
Objektart:	Etagenwohnung
Objektzustand:	neuwertig
Baujahr:	2016
Geschosse:	7
Lage der Einheit:	1. OG links
Zimmer:	5
Ausstattung:	gehoben
Wohnfläche:	ca. 182,93 qm



Grundstücksgröße:	ca. 4.248 qm (Gemeinschaftseigentum)
Miteigentumsanteile:	36,17/1.000stel Wohneinheit und 1/635stel Tiefgaragenstellplatz
Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none">+ großzügiger Balkon über die komplette Südseite mit ca. 26,94 qm+ voll ausgestattete Wohnküche im Landhausstil+ Tiefgaragenstellplatz+ Personenaufzug+ ca. 5,16 qm großer "Keller"raum direkt auf der Etage neben der Wohnung
Fensterart:	Dreifachisolierverglasung
Bodenbeläge:	Echtholz-Parkett, Fliesen
Deckenhöhen:	zwischen ca. 2,4 m und 2,9 m
Internetanschluss:	DSL-Internet mit bis zu 250 Mbit/s
Mobilfunknetz:	4G/LTE, 5G
Heizung:	Fußbodenheizung
WW-Aufbereitung:	Blockheizkraftwerk
Energieträger:	Gas
Energieausweis:	Energiebedarfsausweis (Endenergieverbrauch: 73 kWh / (m ² a))
Energieeffizienzklasse:	B
Käuferprovision:	2,98 % inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer *
Besichtigungstermin:	nach Vereinbarung
Verfügbarkeit:	sofort

* 2,98 % des vereinbarten Kaufpreises sind verdient & fällig bei notariell beurkundetem Kaufvertrag.

Alle Angaben sind ohne Gewähr & basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit & Aktualität dieser Angaben. Es gelten im Übrigen die beigefügten Allgemeinen Geschäftsbedingungen.





+ ca. 25,41 qm
s. Grundriss "Schlafen"
+ Blick auf den Platanenhof
& das historische Kesselhaus

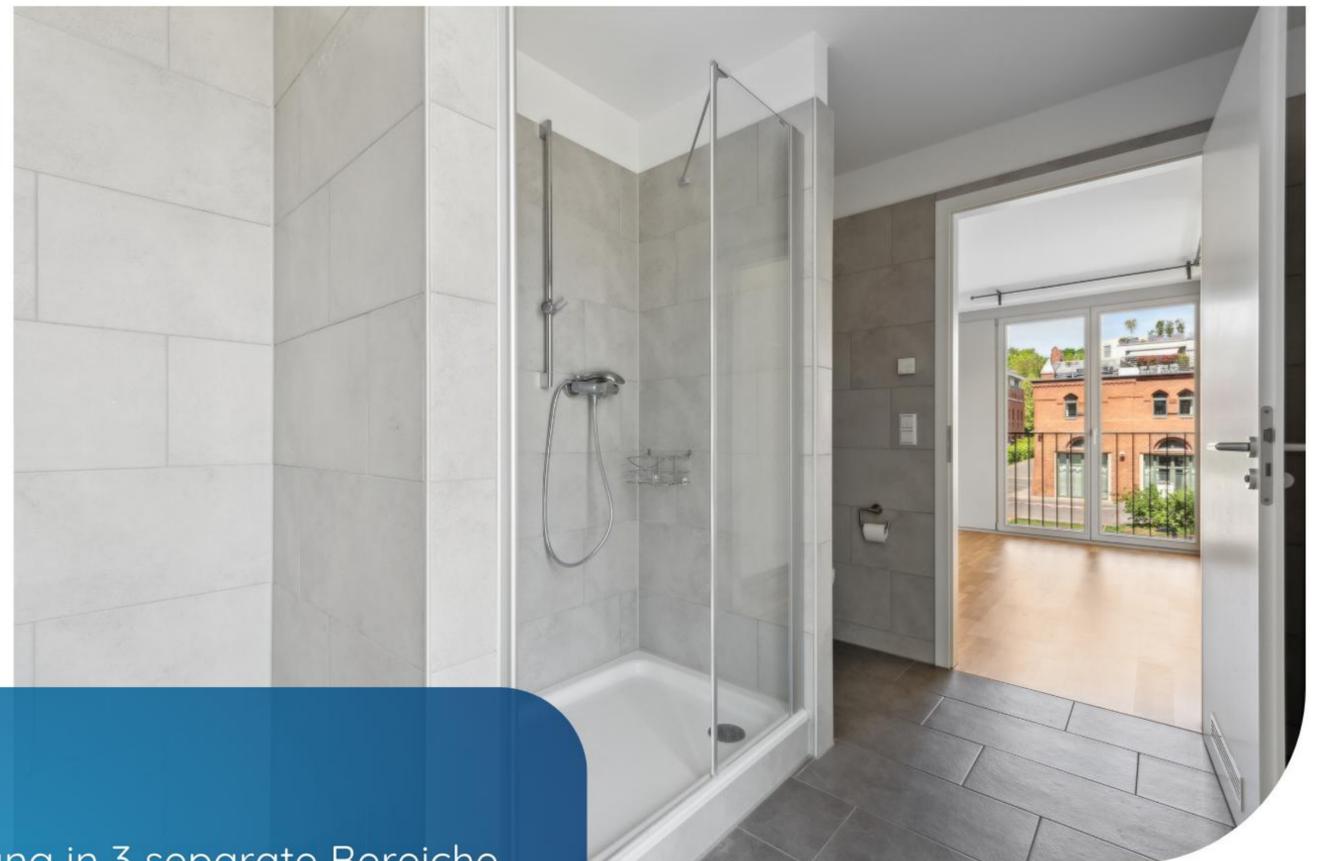






+ modernes Badezimmer En Suite





- + ca. 8,05 qm
- # s. Grundriss "Bad"
- + praktische Raumaufteilung in 3 separate Bereiche
- + hochwertige Boden- und Wandfliesen
- + Doppelhandwaschbecken



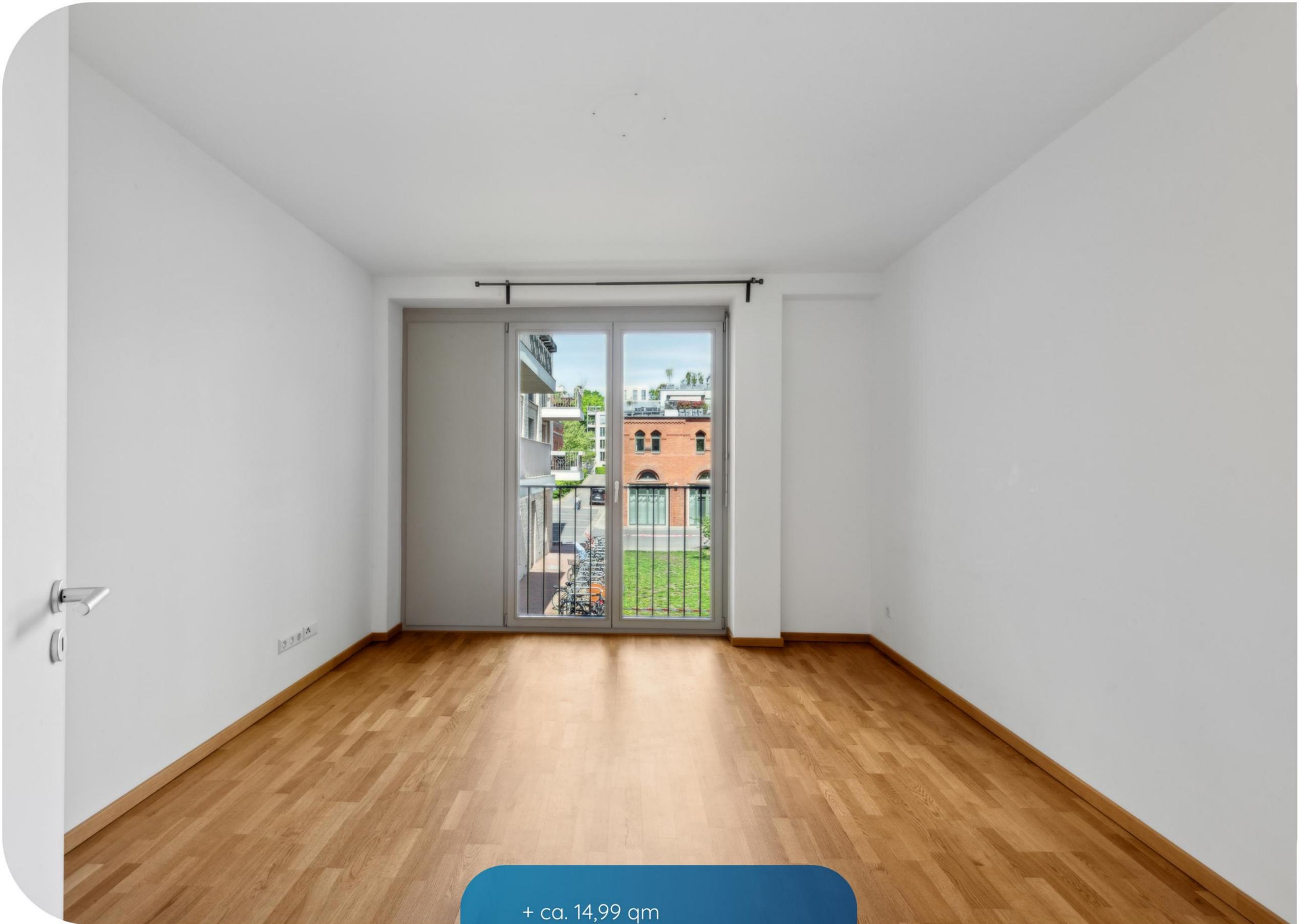
+ ca. 21,55 qm
s. Grundriss "Arbeiten"
+ direkter Zugang zum Balkon





+ ca. 16,46 qm
s. Grundriss "Kind 2"
+ Blick auf den Platanenhof





+ ca. 14,99 qm
s. Grundriss "Kind 1"
+ Blick auf den Platanenhof





+ ca. 5,49 qm
s. Grundriss "Duschb."
+ hochwertige Boden- und
Wandfliesen



ANKLEIDERAUM & ZUGANG "KELLER"



+ ca. 4,68 qm
s. Grundriss "AR"





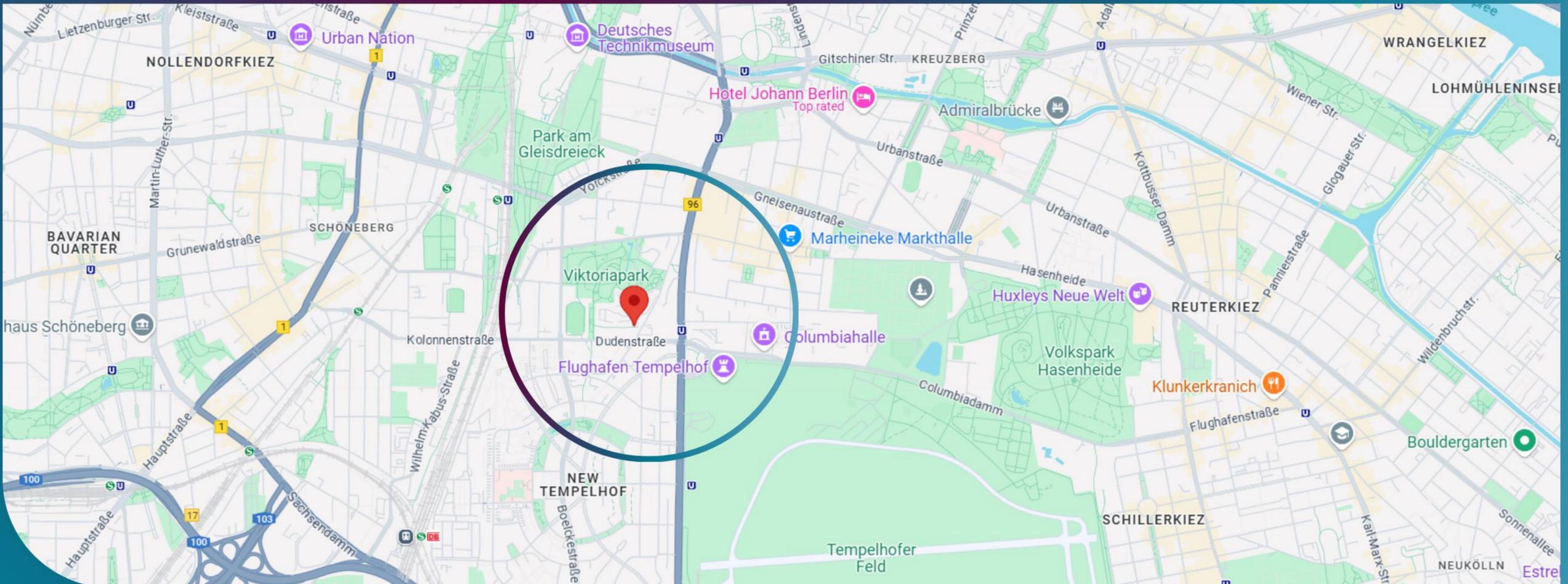
+ ca. 5,16 qm
s. Grundriss "Keller 31"
+ direkt neben der Wohnung

"KELLER"-RAUM AUF DER ETAGE



Das prestigeträchtige Viktoria-Quartier in Berlin-Kreuzberg repräsentiert eine einzigartige Symbiose aus industriellem Erbe und zeitgenössischem Wohnkomfort. Auf dem geschichtsträchtigen ca. 50.000 Quadratmeter großem Gelände der ehemaligen Schultheiss-Brauerei, am südlichen Rand des Viktoriaparks gelegen, entstand ab 1999 ein städtebauliches Ensemble von außergewöhnlicher Qualität in einer gelungenen Kombination aus historischer Industriearchitektur und modernen Wohngebäuden. Ein herausragendes Merkmal des Viktoria-Quartiers ist dabei seine autofreie Konzeption. Die unter dem Areal angelegte Tiefgarage ermöglicht es, die oberirdischen Flächen ausschließlich für hochwertige Wohn-, Gewerbe- und Aufenthaltsbereiche zu nutzen.

Der an das Quartier direkt angrenzende Viktoriapark mit seinem von Karl Friedrich Schinkel konzipierten Nationaldenkmal, dem malerischen Wasserfall sowie dem Landschaftspark mit weitläufigen Liegewiesen bildet eine einmalige Oase der Naherholung inmitten der Stadt. Von der Anhöhe des Kreuzbergs – Berlins höchster innerstädtischer Erhebung – eröffnet sich zudem ein spektakuläres Panorama über Berlin – ein exklusiver Aussichtspunkt, der die besondere topografische Lage dieses Quartiers unterstreicht. Das nur ca. 550 Meter entfernte Tempelhofer Feld bietet als größte innerstädtische Freifläche der Welt ein ca. 355 Hektar umfassendes Naherholungsgebiet mit einem vielfältigen Angebot an Freizeit- und Sportaktivitäten vor der beeindruckenden Kulisse des historischen Flughafens Tempelhof.



Der nur wenige Gehminuten entfernte Bergmannkiez lädt mit seiner Vielfalt an Restaurants, Cafés und Boutiquen zum Flanieren, Verweilen und Genießen ein. In der Nähe befindet sich auch der idyllische Chamissoplatz mit seinem malerischen Gründerzeitensemble, der zurecht als einer der schönsten Plätze Berlins gilt und auf dessen beliebtem Wochenmarkt seit mehr als 30 Jahren lokale Produkte in bester Qualität angeboten werden. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden sich rund um den „Platz der Luftbrücke“ und den Mehringdamm.

Dank der zentralen Lage, der nahegelegenen Stadtautobahn A100 & der Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel, sind die facettenreichen Hot Spots der Hauptstadt mit ihren zahllosen Sehenswürdigkeiten, Einkaufszentren und kulturellen Angeboten sowie das Umland mit all seinen Naherholungsgebieten und Ausflugszielen schnell und bequem zu erreichen.

TÄGLICHER BEDARF & VERSORGUNG

+ Tankstelle	0,2 km
+ Platz der Luftbrücke, Mehringdamm	0,4 km
+ Edeka, Rewe	0,6 - 0,7 km
+ Marheineke Markthalle (hochwertiges Sortiment an frischen Lebensmitteln, regionalen Spezialitäten und internationalen Delikatessen auf über 2.500 qm)	1,1 km

FREIZEIT & NAHERHOLUNG

+ Viktoriapark (Kreuzberg, Nationaldenkmal, Wasserfall & Landschaftspark)	0,3 km
+ Tempelhofer Feld (größte innerstädtische Freifläche der Welt mit vielfältigem Freizeit- und Sportangebot)	0,9 km

VERKEHRSANBINDUNG

+ U Platz der Luftbrücke (U6)	0,3 km
+ Bus-Haltestelle Dudenstraße/Katzbachstraße (140, M43) & Bayernring (248)	0,4 - 0,5 km
+ S Yorckstraße (S2, S25, S26, U7)	1,3 km
+ S Tempelhof (Ringbahn S41/S42, S45, S46, S47, U6)	1,9 km
+ Stadtautobahn A100	2 km

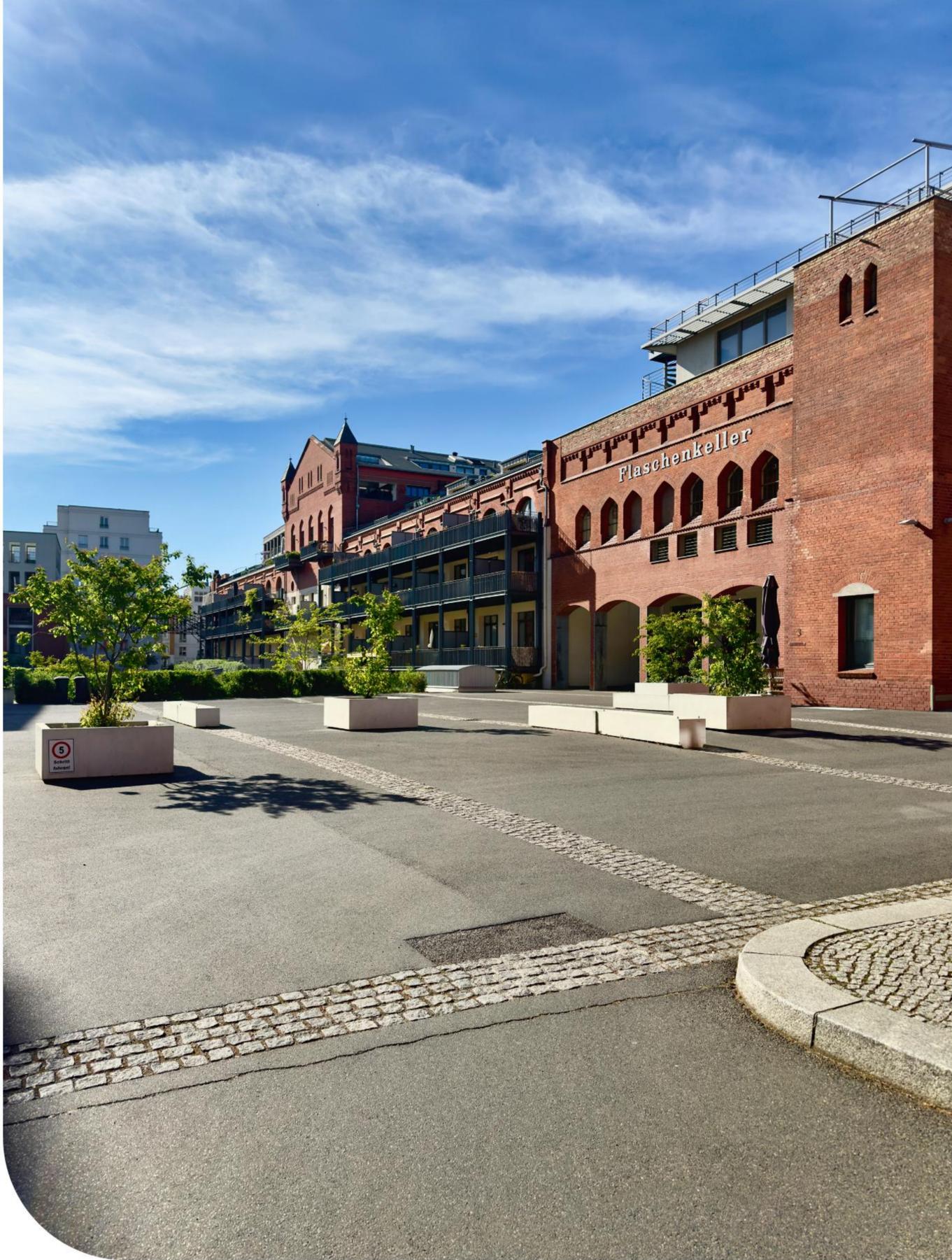




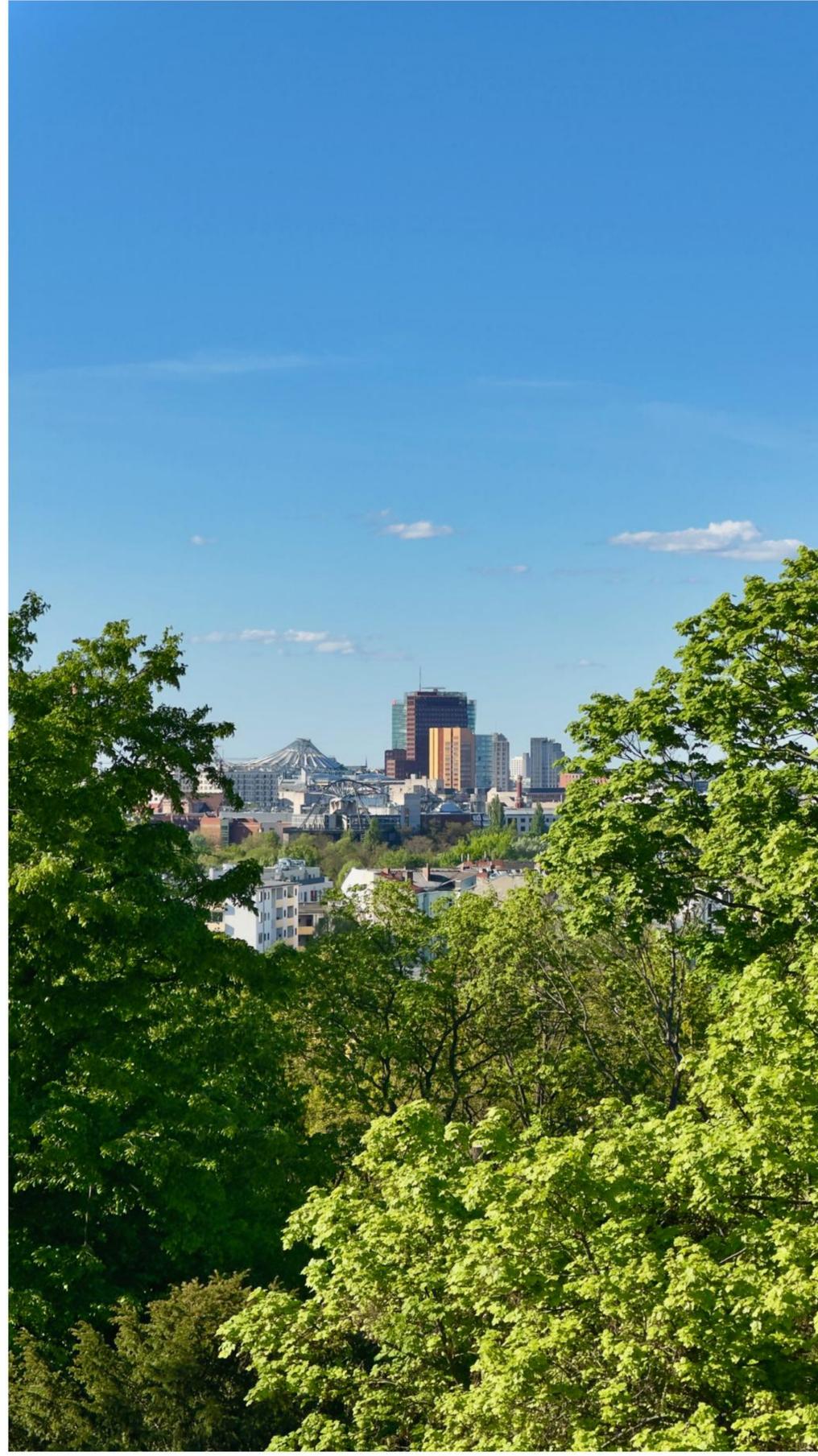


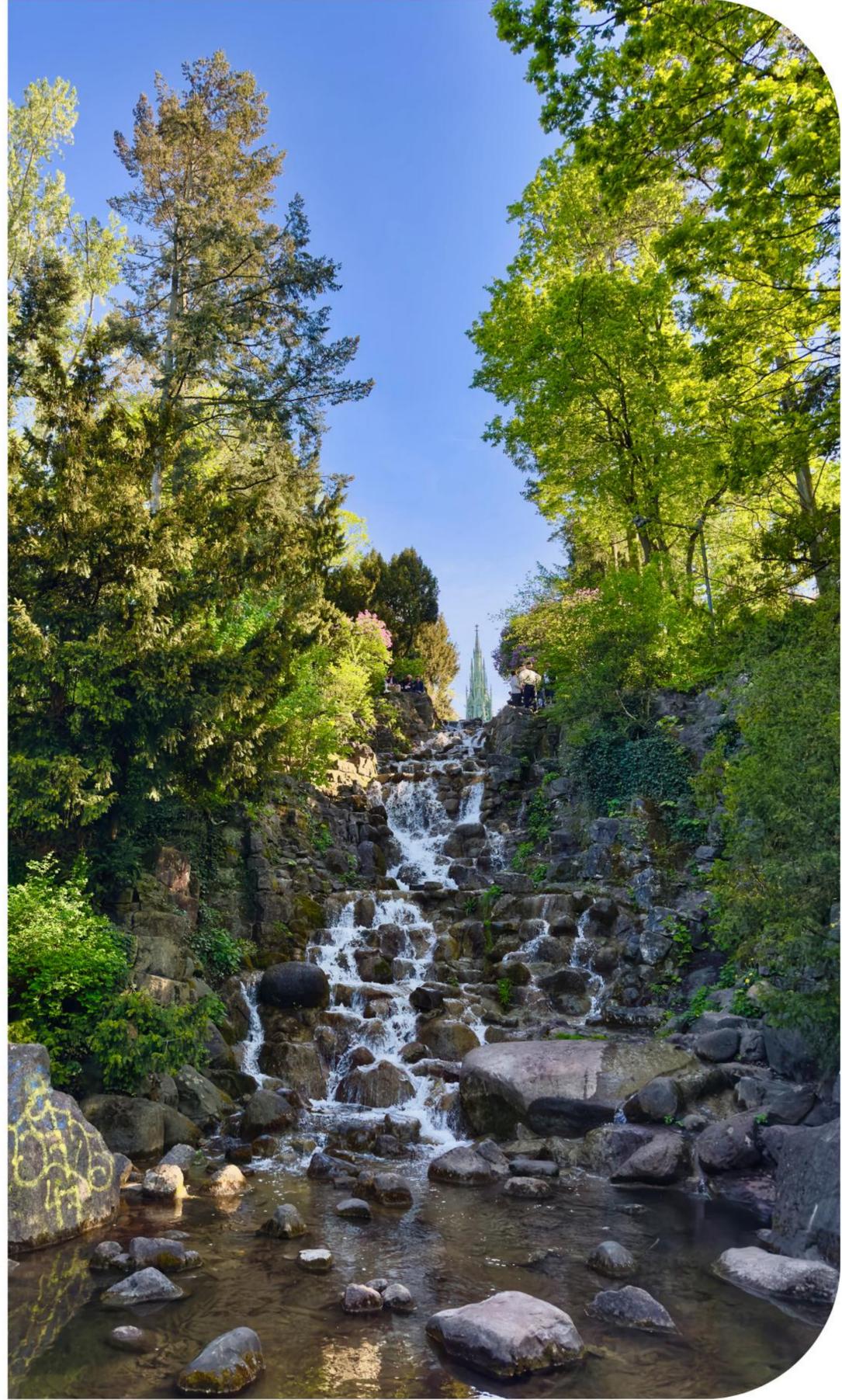












IMMOBILIEN VON A BIS Z BEI UNS DAS A UND O



 **IMMOBILIEN**
SPEZIALISTEN

Immobilien Spezialisten GmbH | Tempelhofer Ufer 23 | 10963 Berlin
M +49 163 6845734 | immobilien@spezialisten.de | www.immobilien.spezialisten.de
Ihr Ansprechpartner: Tobias Gruschla (B.A., Immobilienkaufmann)