



EBERHARD-ROTTERS-PLATZ 7  
10965 BERLIN-KREUZBERG

EIN ZEITLOSES  
INVESTMENT.

EIN ZUHAUSE  
VOLLER  
LEBENSQUALITÄT.

EXKLUSIV IM  
VIKTORIA-QUARTIER.

 IMMOBILIEN  
SPEZIALISTEN

FRONTANSICHT GEBÄUDE



AUßenansicht Gebäude Links





RÜCKANSICHT GEBÄUDE







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 bildet einen ästhetisch ansprechenden Kontrast zur historischen Industriearchitektur.

In diesem exklusiven Umfeld befindet sich die hier angebotene Etagenwohnung im dritten Obergeschoss. Sie präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand und überzeugt auf einer Wohnfläche von ca. 92,41 Quadratmetern mit ihrer Raumaufteilung und Ausstattung, die höchste Ansprüche an Wohnästhetik mit durchdachter Funktionalität verbindet.

Alle Räume verfügen über eine energieeffiziente Fußbodenheizung und dreifach isolierverglaste bodentiefe Fenster, die als französische Balkone ausgestaltet sind und sowohl für optimale Wärmedämmung als auch für maximale Lichtdurchflutung sorgen. Die hervorragende Energieeffizienzklasse B unterstreicht den nachhaltigen Charakter dieser Immobilie. Durchgängig hochwertige Bodenbeläge – vom präzise verlegten Echtholzparkett in den Wohnräumen bis zu den eleganten Fliesen im Eingangsbereich, in den Bädern und der Küche – sowie Jalousien und doppelreihige Gardinenstangen in allen Räumen spiegeln zudem den hohen gestalterischen Qualitätsanspruch dieser exklusiven Wohneinheit wider.

Der bequeme Zugang zur Wohnung erfolgt über einen modernen Personenaufzug, der Sie barrierefrei direkt in den dritten Stock bringt. Der großzügige Eingangsbereich mit seinen ca. 13,7 Quadratmetern und einer Deckenhöhe von ca. 2,83 m 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 harmonischen Anordnung.



Das Herzstück bildet der repräsentative, ca. 36,5 Quadratmeter große Wohn- und Essbereich mit integrierter, voll ausgestatteter Wohnküche im Landhausstil. 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. Die passgenaue Einbauküche mit Ober- und Unterschränken in klassisch zeitlosem Weißton sowie einer dazu kontrastierenden Arbeitsfläche und Wandverkleidung in nussbrauner Holzoptik fügt sich nahtlos ein. Bodentiefe, großflächige Fensterfronten durchfluten das Zimmer mit natürlichem Tageslicht und eröffnen den direkten Zugang zum ca. 5,2 Quadratmeter großen Balkon in vollendeter Süd-Ausrichtung. Dieser erweitert den großzügigen Wohnraum in den Außenbereich und ermöglicht einen privilegierten Blick auf das gepflegte Umfeld.

Zwei weitere Zimmer unterstreichen die durchgängige Designsprache der gesamten Wohnung und eröffnen mit ideal geschnittenen Größen zwischen rund 15,4 und 13,1 Quadratmetern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Home-Office-Arbeitsplatz oder separate Wohnbereiche. Die klare architektonische Linienführung und die zurückhaltende Farbgestaltung schaffen eine perfekte Leinwand für individuelle Einrichtungskonzepte. Ruhig, in nördlicher Richtung gelegen bieten Sie einen Blick auf den autofreien, verkehrsberuhigten Eberhard-Roters-Platz sowie den denkmalgeschützten Flaschenkeller der ehemaligen Schultheiss-Brauerei.







Das ca. 6,4 Quadratmeter große Badezimmer ist innerhalb der Wohnung zentral gelegen und von allen Räumen gleichermaßen bequem erreichbar. Es vereint mit seinen großformatigen, zeitlos-eleganten Fliesen an Boden und Wänden, der hochwertigen Sanitärausstattung aus Handwaschbecken, Badewanne, wandhängendem WC, innenliegendem Spülkasten, Strukturheizkörper sowie einem praktischen Waschmaschinenanschluss Ästhetik mit Funktionalität vereint. Ein zweites, voll ausgestattetes Badezimmer - ca. 3 Quadratmeter groß und im vorderen Bereich der Diele gelegen - präsentiert sich ebenfalls in zeitlos-modernem Design und schafft dank der vorhandenen Dusche zusätzliche Flexibilität im Alltag.



Die funktionale Raumaufteilung der Wohnung wird durch einen ca. 1,7 Quadratmeter großen Raum komplettiert, der als praktischer Hauswirtschaftsraum oder auch begehbarer Kleiderschrank genutzt werden kann. Zusätzlich zu den Innenräumen verfügt das Objekt im Gartengeschoss des benachbarten Hauses über einen trockenen, ca. 5,1 Quadratmeter großen Kellerbereich, der wertvollen Lagerplatz und Stauraum bietet.

Diese attraktive Eigentumswohnung vereint moderne Architektur, nachhaltige Bauweise und ein wohlüberlegtes Raumkonzept zu einem überzeugenden Gesamtpaket. Dank der umfassenden Ausstattung mit Personenaufzug, zwei Bädern und dem barrierefreien Zugang eignet sie sich zudem für jede Lebenssituation. Ein Zuhause voller Lebensqualität. Ein zeitloses Investment in eines der bemerkenswertesten städtebaulichen Projekte der Hauptstadt.



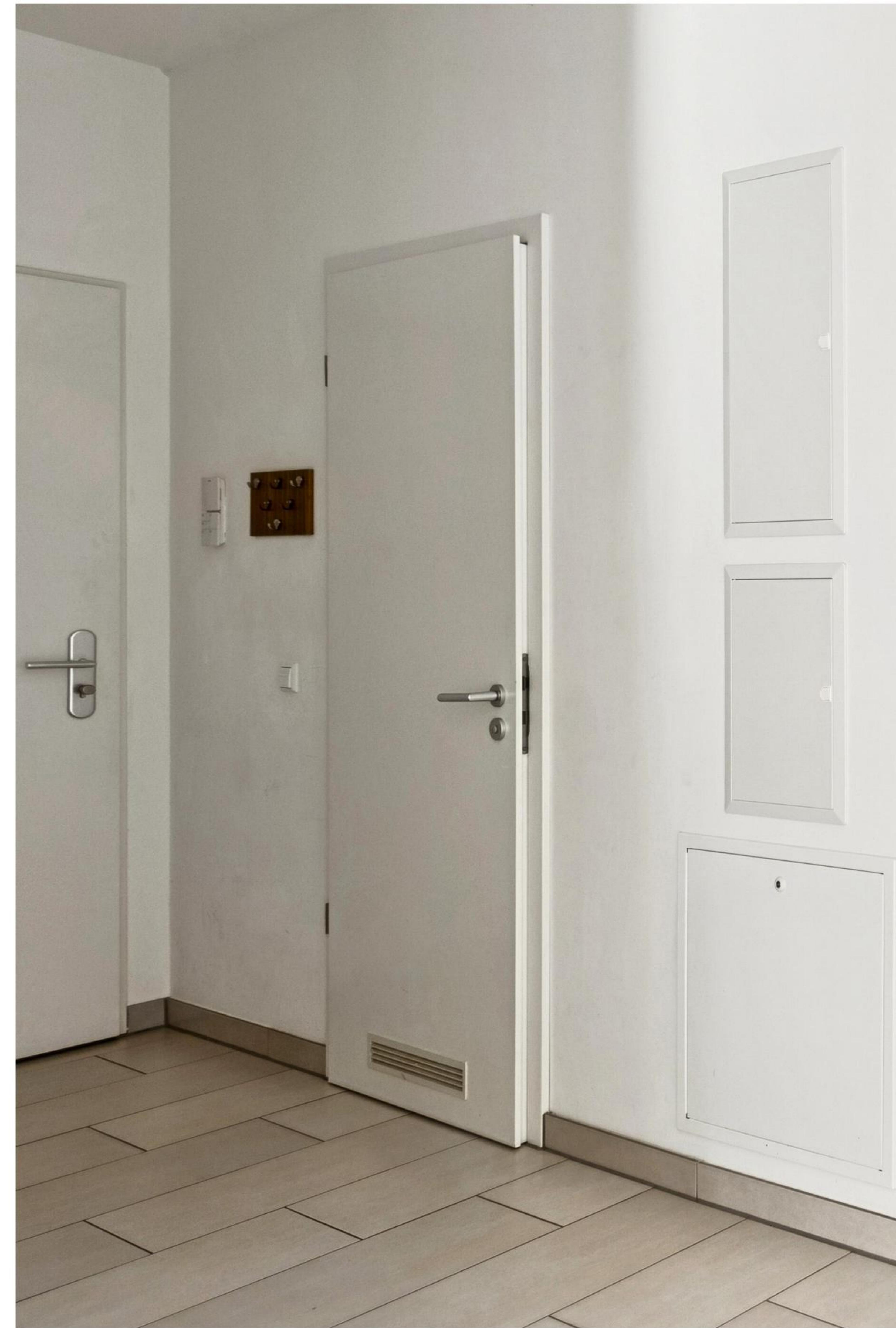




# WOHNUNGSEINGANG & BLICK IN DIE WOHNUNG



# EINGANGSBEREICH







- + ca. 36,49 qm
- # s. Grundriss "Diele/Wohnen/Küche"
- + französischer Balkon
- + Zugang zum Balkon



## WOHNZIMMER MIT WOHNKÜCHE



+ Personenaufzug







+ ca. 5,18 qm  
+ Süd-Ausrichtung



Stadt:	Berlin
Bezirk:	Friedrichshain-Kreuzberg
Ortsteil:	Kreuzberg
Adresse:	Eberhard-Roters-Platz 7, 10965 Berlin
Kaufpreis:	880.000 EUR
Hausgeld:	391 EUR pro Monat, darin enthalten: 27,49 EUR Instandhaltungsrücklage aktueller Stand angefragt, wird nachgereicht
Instandhaltungsrücklage:	
Objektart:	Etagenwohnung
Objektzustand:	neuwertig
Baujahr:	2016
Etagen:	6
Lage der Einheit:	3. OG links
Zimmer:	3
Ausstattung:	gehoben
Wohnfläche:	ca. 92,41 qm
Grundstücksgröße:	ca. 4.248 qm (Gemeinschaftseigentum)
Miteigentumsanteile:	18,30 / 1.000stel
Barrierefreiheit:	ja



Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"><li>+ 2 Badezimmer mit hochwertiger Sanitärausstattung</li><li>+ voll ausgestattete Einbauküche im Landhausstil</li><li>+ Fußbodenheizung</li><li>+ hohe Energieeffizienzklasse B</li><li>+ dreifach isolierverglaste, bodentiefe Fenster (französische Balkone)</li><li>+ in allen Räumen hochwertige Jalousien und doppelreihige Gardinenstangen</li><li>+ erlesene Fußbodenbeläge</li><li>+ begehbarer Hauswirtschaftsraum / Kleiderschrank</li></ul>
Balkon/Loggia:	vorhanden (ca. 5,18 qm, Süd-Ausrichtung)
Personenaufzug:	vorhanden
Kellerabteil:	vorhanden (ca. 5,1 qm, Sondernutzungsrecht)
Fensterart:	Dreifachisolierverglasung
Bodenbeläge:	Echtholz-Parkett, Fliesen
Deckenhöhen:	ca. 2,83 m
Internetanschluss:	DSL-Internet mit bis zu 500 MBit/s (laut Telekom)
Mobilfunknetz:	4G/LTE, 5G, 5G+ Gaming
Heizung / WW-Aufbereitung:	Fußbodenheizung, Blockheizkraftwerk
Energieträger:	Gas
Energieausweis:	Energieverbrauchsausweis (Endenergieverbrauch: 73 kWh / (m <sup>2</sup> a))
Energieeffizienzklasse:	B
Käuferprovision:	2,98 % inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer *
Besichtigungstermin:	nach Vereinbarung
Verfügbarkeit:	sofort bezugsfrei

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

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





+ ca. 15,43 qm

# s. Grundriss "Raum 02"







+ ca. 12,96 qm  
# s. Grundriss "Raum 01"





- + ca. 6,41 qm
- + elegante, großformatige Fliesen
- + Waschmaschinenschluss







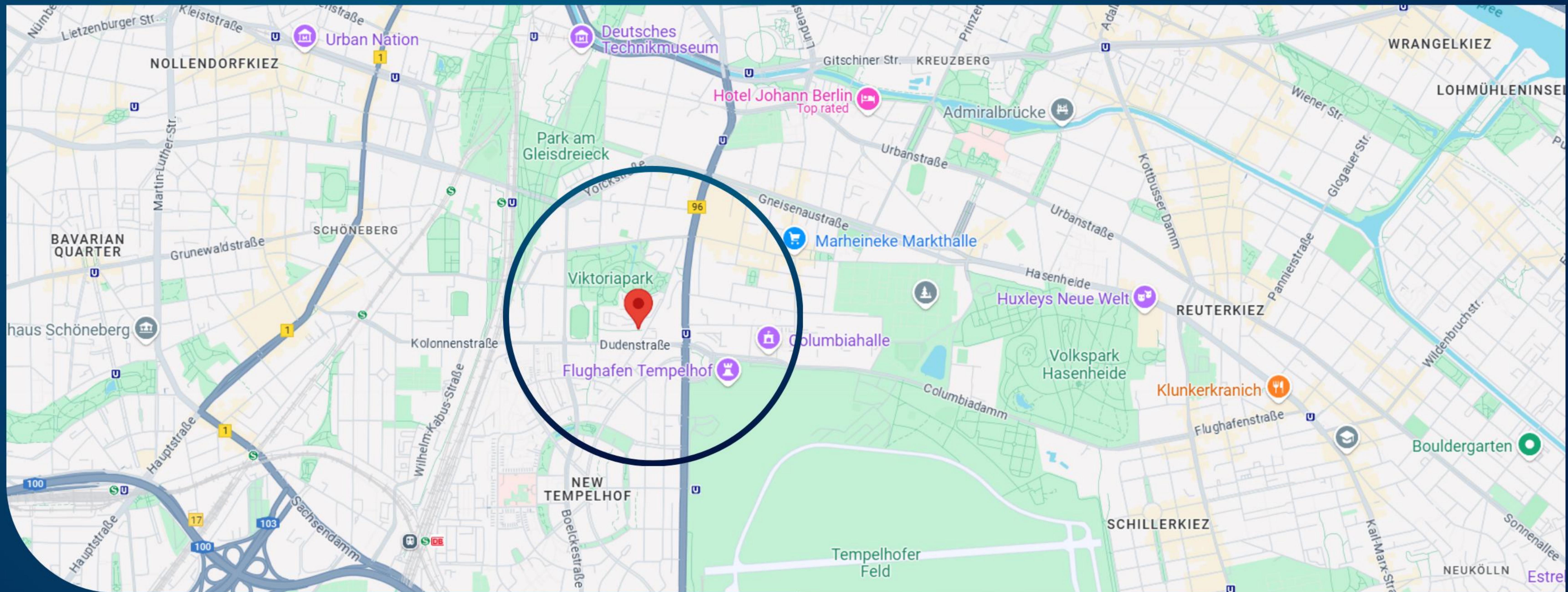


+ ca. 2,96 qm  
# s. Grundriss "Bad 02"



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

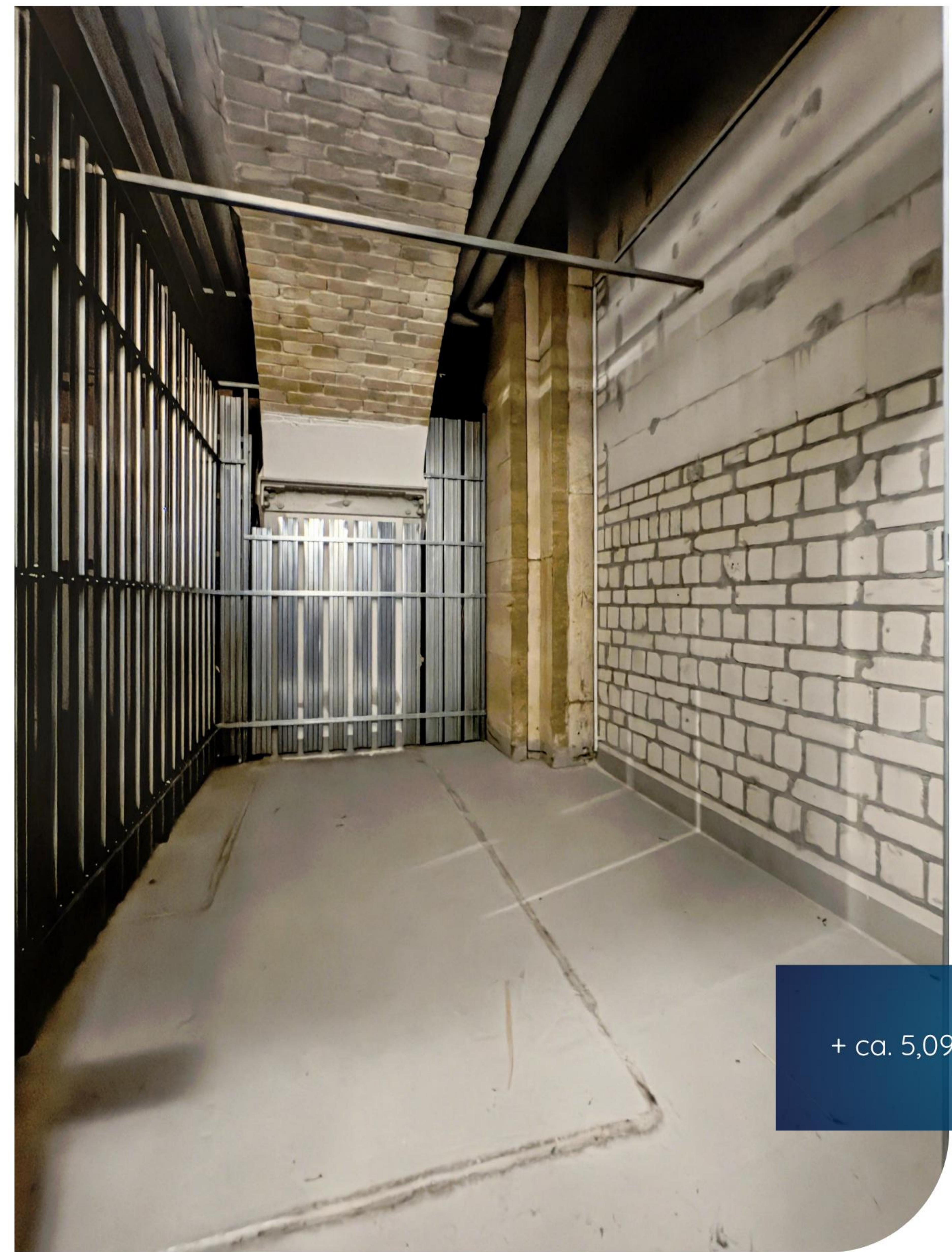
+ U Platz der Luftbrücke (U6)	0,3 km
+ Bus-Haltestelle Dudenstraße/Katzbachstraße (140, M43) & Bayernring (248)	0,4 - 0,5 km
+ S Yorckstraße (S2, S25, S26, U7)	1,3 km
+ S Tempelhof (Ringbahn S41/S42, S45, S46, S47, U6)	1,9 km
+ Stadtautobahn A100	2 km



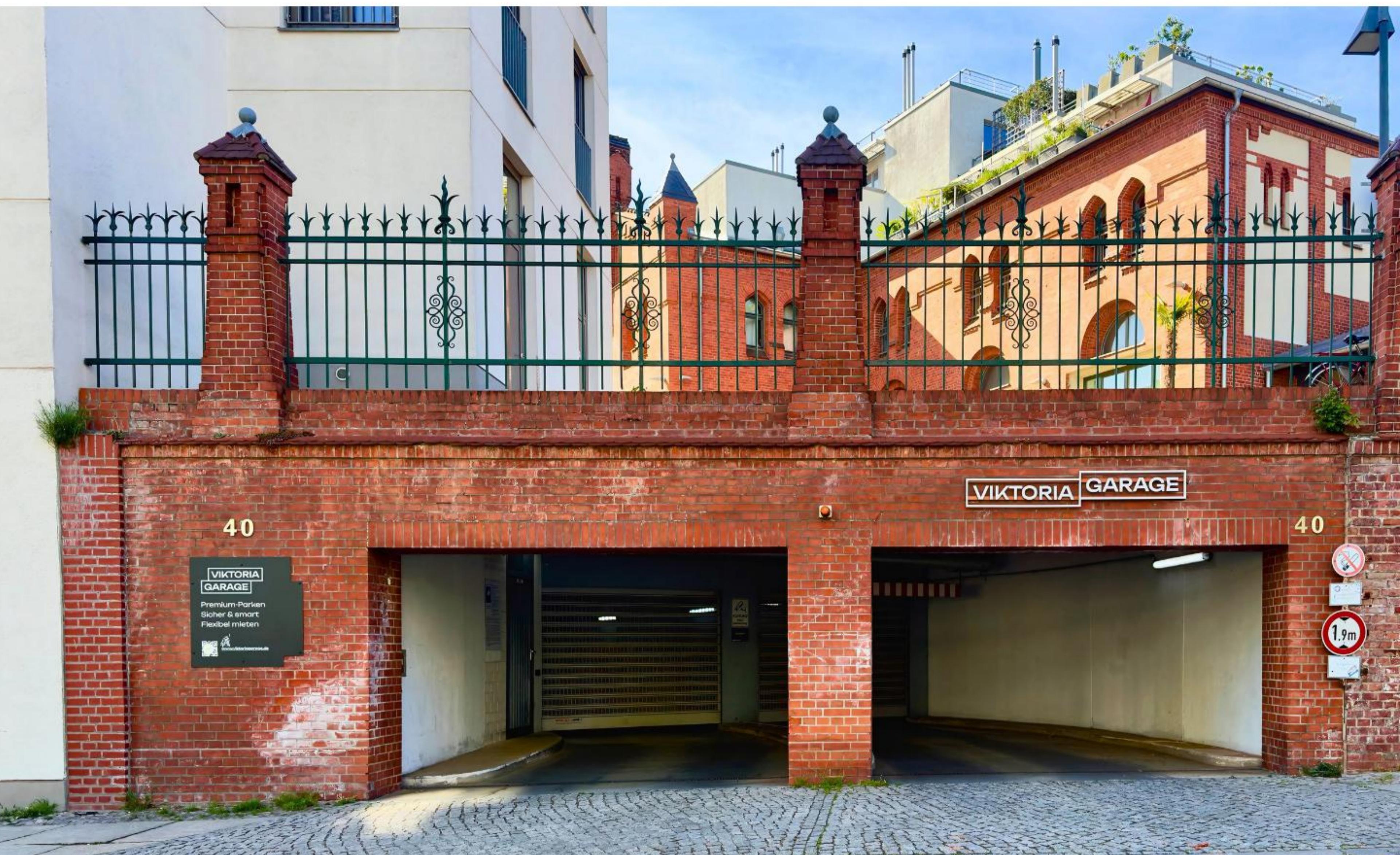
ZUGANG ZUM KELLER

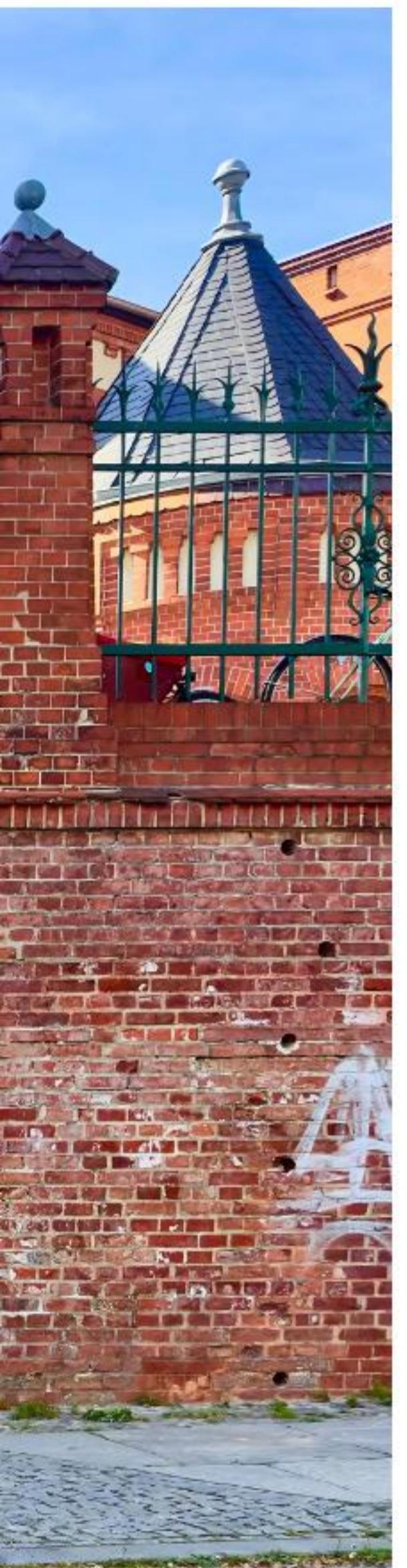


ZUGANG ZUM KELLER & KELLERABTEIL



# IMPRESSIONEN VIKTORIA-QUARTIER

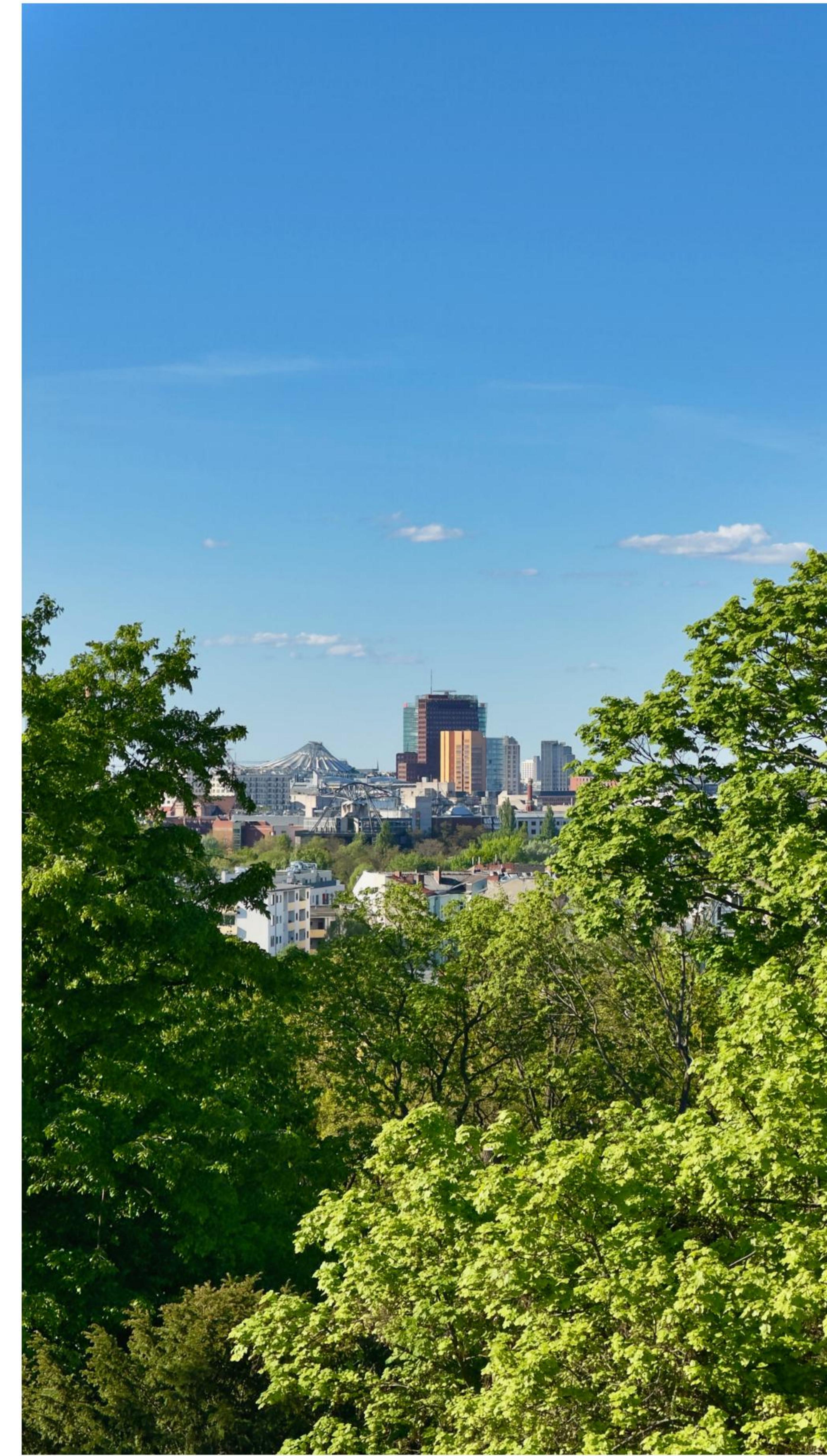


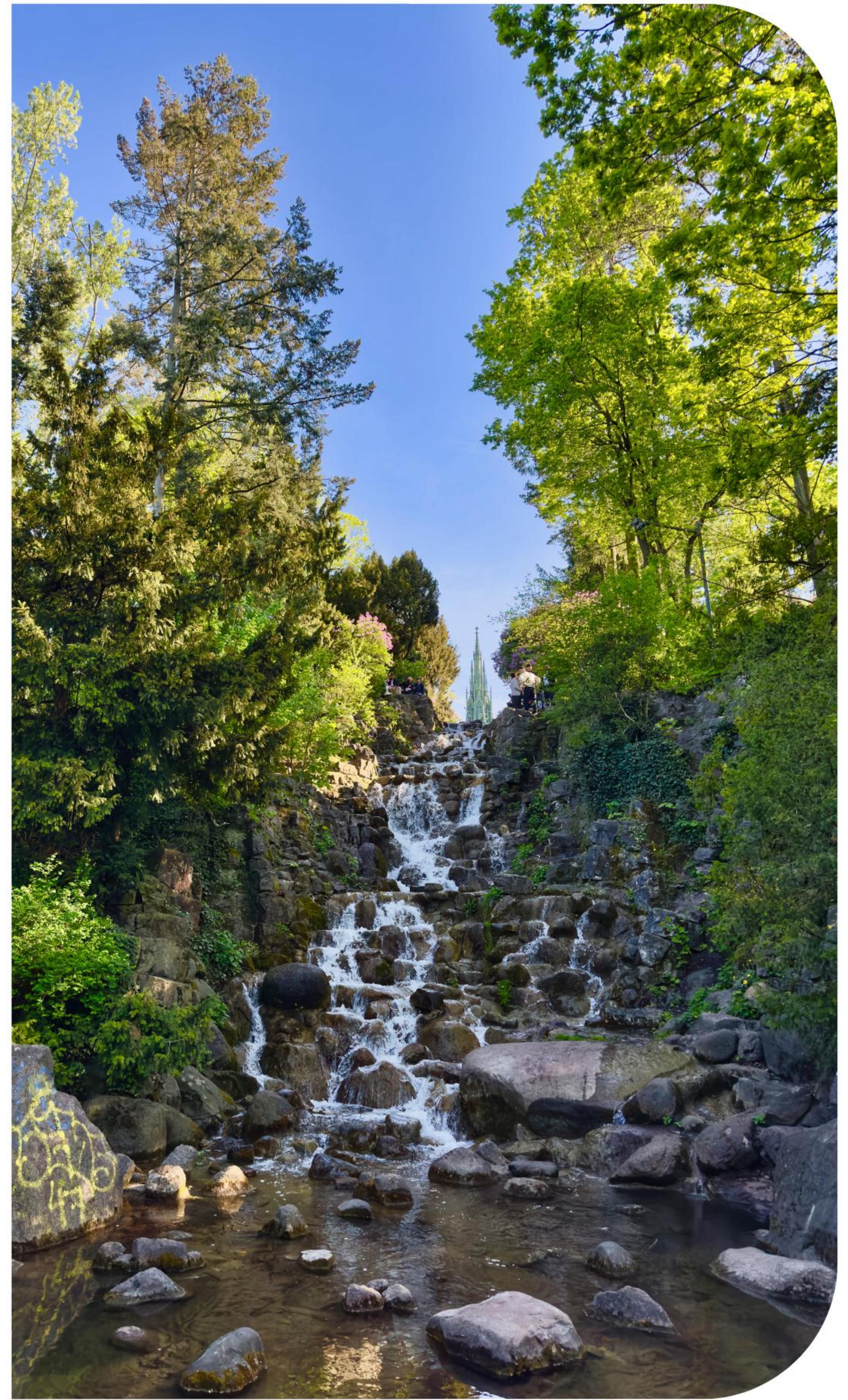




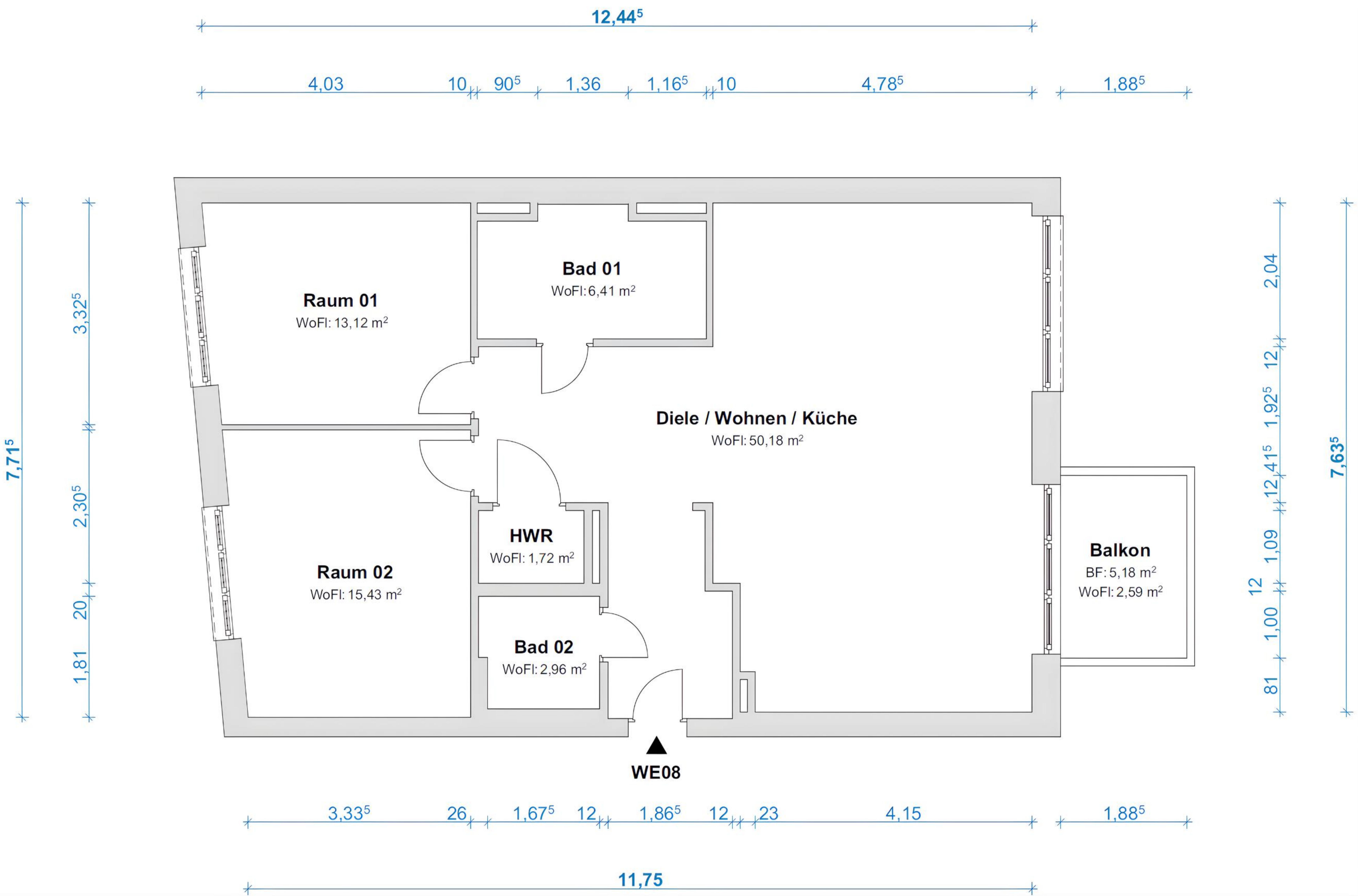


# AUSBlick VOM KREUZBERG IM ANGRENZENDEN VIKTORIAPARK





## GRUNDRISS



## GRUNDRISS

# IMMOBILIEN VON A BIS Z BEI UNS DAS A UND O



 **IMMOBILIEN**  
**SPEZIALISTEN**

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