




VILLA BEGAS

NEW
CORPORATE
HIDEAWAY

Repräsentative Office-Stadtvilla
im Begaswinkel Berlin West
Genthiner Str. 30i, 10785 Berlin



INTRO

Verborgen hinter einer unscheinbaren Toreinfahrt eröffnet sich ein Ort, den nur wenige kennen: die historische Office-Stadtvilla im Begaswinkel. Inmitten des urbanen Westens Berlins, im direkten Umfeld der Potsdamer Straße, einem Kiez voller Kontraste, Kunst, Gastronomie und kreativer Energie, offenbart sich ein exklusiver Rückzugsort neuen Arbeitens. Hier verbinden sich historische Eleganz, Ruhe und Diskretion mit modernen, hochqualitativen Arbeitswelten. Eine Villa für Unternehmen, die Haltung zeigen möchten – repräsentativ, stilvoll und überraschend privat. VILLA BEGAS – ein Office-Hideaway, das im urbanen Umfeld seine größte Stärke entfaltet: Fokus, Qualität und Charakter.

DAS NEUE
OFFICE-HIDEAWAY
IM WESTEN BERLINS

A photograph of a historic building at dusk. The building features classical architectural elements like columns and arched windows. Warm interior lights are visible through the windows, contrasting with the cool tones of the twilight sky. Some foliage is visible in the foreground and top corners.

DAS HAUS

HISTORISCHE
SUBSTANZ,
NEU GEDACHT.

DAS HAUS

BAUJAHR
1872/1873

ARCHITEKT
ERNST KLINGENBERG

SANIERUNG
2025

FLÄCHE
CA. 561 M²

GESCHOSSE
4 (UG, EG, OG, DG)

RÄUME
15

AUSSENFLÄCHEN
BALKON & TERRASSE



DAS HAUS



GRÜNDERZEIT-IKONE, KURATIERT FÜR DIE MODERNE.

Die unter Denkmalschutz stehende Villa wurde 1872/1873 vom Architekten Ernst Klingenberg erbaut und zählt zu den prägenden Stadtvillen des Begaswinkels. Einst Wohnsitz bürgerlicher Familien und Künstler Adalbert Begas, wurde sie vollständig revitalisiert und mit höchstem Anspruch modernisiert. Eine elegante Verbindung aus Historie und Gegenwart.

Die Villa umfasst vier Etagen mit
rund 561 m² Gesamtfläche in einem
durchdachten, repräsentativen Layout.
Ein einzigartiges Objekt. Selten,
ausdrucksstark und mit einer klaren
architektonischen Handschrift.





Durch den Durchgang öffnet sich ein stilles
Portal in den zurückgezogenen Begaswinkel:
ein elegantes Hideaway, verborgen hinter dem Trubel.
Außen Dynamik, innen diskrete Repräsentanz.

DIE LAGE

ZWISCHEN
KREATIVKRAFT
& KLASSISCHER
CITY-WEST.

DIE LAGE



DIE PULSIERENDE KREATIVSZENE RUND UM DIE POTSDAMER STRASSE – JUNG, INNOVATIV, INTERNATIONAL.



EXKLUSIVE BOUTIQUEN UND FASHION-STUDIOS PRÄGEN DAS KREATIVE UMFELD DES QUARTIERS.



URBANE KONTRASTE: ZWISCHEN KUNST, GASTRONOMIE, SZENE UND ECHTEM BERLINER ZEITGEIST.

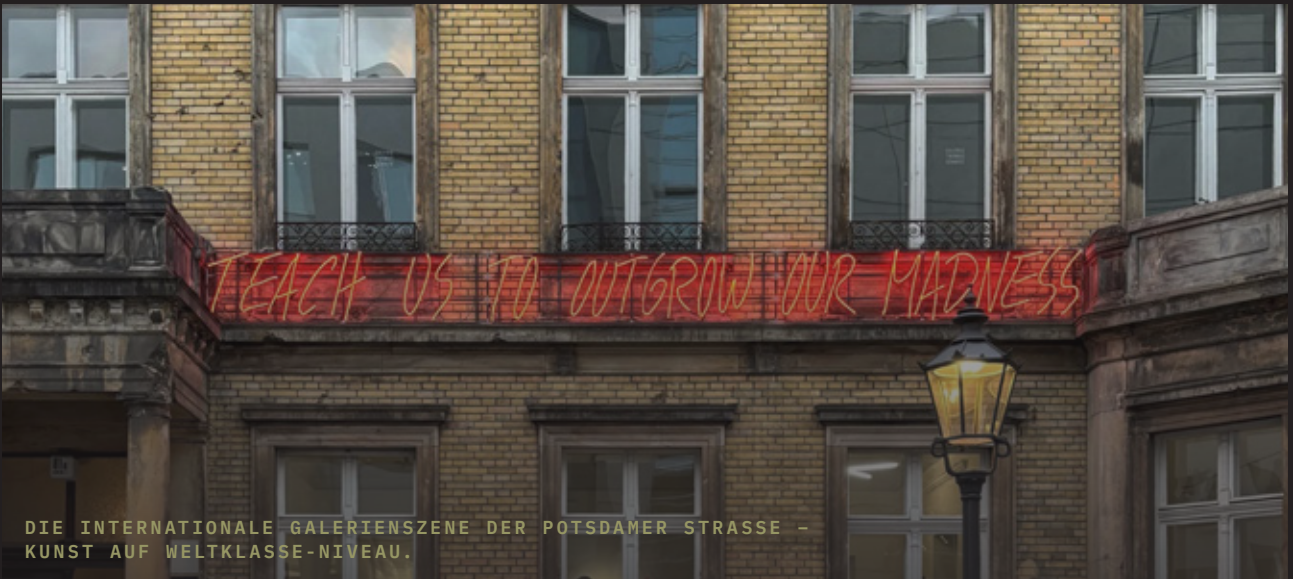
DIE NACHBARSCHAFT: EIN MIKROKOSMOS AUS KREATIVITÄT UND ZEITGEIST.

Im Dreieck zwischen Kulturforum, Lützowufer und Kurfürstenstraße. Die Potsdamer Straße – wenige Schritte entfernt – bildet ein lebendiges Spannungsfeld aus Kunstgalerien, Concept Stores, Fine Dining, Boutique-Fitness, Designhotspots und internationalem Publikum. Botschaften, Ministerien, Hotels und Banken befinden sich ebenso in unmittelbarer Nachbarschaft wie der Tiergarten und das Lützowufer. Ein Kiez mit hoher Lebensqualität – ideal für Unternehmen, die inspirierende Umfeldler schätzen.

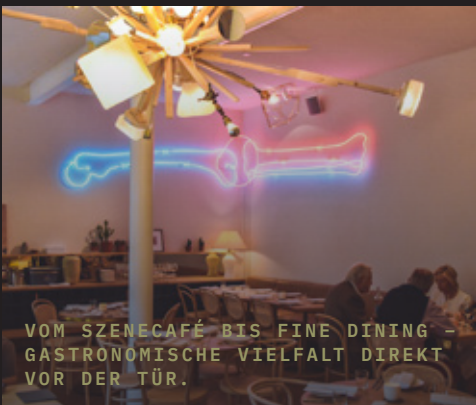


DER VERSTECKTE BEGASWINKEL – EIN SELTENES, STILLES REFUGIUM MITTEN IN DER STADT.

DIE LAGE



DIE INTERNATIONALE GALERIENSZENE DER POTSDAMER STRASSE -
KUNST AUF WELTKLASSE-NIVEAU.



VOM SZENECAFÉ BIS FINE DINING -
GASTRONOMISCHE VIelfALT DIREKT
VOR DER TÜR.



KULTURFORUM, PHILHARMONIE &
MUSEEN: HÖCHSTE KULTURDICHTEN IM
RADIUS VON MINUTEN.



MITTEN IN BERLIN, SCHNELL ÜBERALL:
OPTIMALE LAGE UND ANSCHLÜSSE IN DER CITY-WEST.



PERFEKT ANGEKÜNDIGT, VOM KIEZ BIS ZUM AIRPORT.

Die Villa ist optimal an das
Berliner Verkehrsnetz angeschlossen:

- U-Bahn Kurfürstenstraße: 550 m, fußläufig
- Busverbindungen: ca. 550 m
- Hauptbahnhof: 10-15 Minuten
- Autobahn: 10-15 Minuten
- Flughafen BER: 20-25 Minuten
- City West / Ku'damm / Potsdamer Platz:
wenige Minuten

FLÄCHEN

ARBEITEN AUF
BOUTIQUE-NIVEAU.
RÄUME
MIT IDENTITÄT.

FLÄCHEN

EINE NEUE DIMENSION DES ARBEITENS

Die vier Etagen der Villa wurden mit höchster Präzision modernisiert: Fischgrätparkett, hochwertige Tür- und Fenstergriffe, elegante Glastrennwände, maßgeschneiderte Schranklösungen, stilvolle Coffee Corners sowie glamouröse Powder Rooms schaffen eine Atmosphäre, die man eher aus Boutique-Hotels und Designstudios kennt. Der Mix aus Altbauhöhe, Licht, Materialien und ruhigen Raumproportionen erzeugt eine Arbeitswelt voller Fokus, Komfort und Repräsentanz. Auch die Kelleretage wurde mit sichtbarem Ziegelmauerwerk, neuen Böden und flexiblen Flächen revitalisiert – ideal für Creative Units, Archiv, Showrooms oder Meetingräume. Vom modernen Kanzleibetrieb bis zum Fashion-Headquarter oder Kreativstudio – dieses Objekt passt sich nahezu jeder Arbeitskultur an.



FLÄCHEN



FLÄCHEN





FLÄCHEN



FLÄCHEN



FLÄCHEN



FLÄCHEN



FLÄCHEN



FLÄCHEN



AUSSTATTUNG

PREMIUM-
DETAILS FÜR
ANSPRUCHSVOLLE
NUTZER.

AUSSTATTUNG



HOCHWERTIGES
FISCHGRÄT-PARKETT



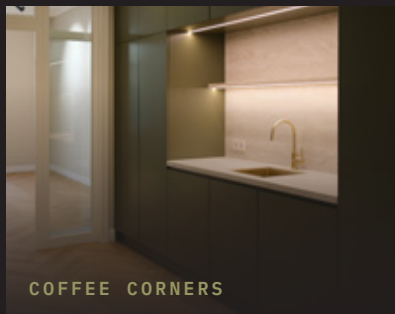
SANITÄROBJEKTE VON
STEINBERG & ANTONIO LUPI



SCHMITZ LICHTKONZEPT



GROSSZÜGIGE
GLAS-TRENNWÄNDE



COFFEE CORNERS



VELUX-DACHFENSTER



ISOLIERTE HOLZFENSTER



BALKONE UND GARTENFLÄCHEN



MASSGEFERTIGTES
EINBAUSCHRANK-KONZEPT



LICHTDURCHFLUTETES
TREPPENHAUS



SMART HEATING



EKLEKTISCHE POWDER-ROOMS



BAUHAUS TÜR- UND
FENSTERBESCHÄGE



GROSSZÜGIGE GRUNDRISSSE



FLEXIBLE AUSBAUOPTIONEN
FÜR MIETERWÜNSCHE

GRUNDRISSSE

DURCHDACHT.
ETAGE
FÜR ETAGE.





Offene Arbeitsbereiche, Ziegelwände, Meetingräume.
Ideal für Kreativteams, Workshops oder Archive.
Flexible Nutzbarkeit mit besonderen Raumstimmungen.

UG



Repräsentativer Empfang, großzügige Büros,
Meetingräume, Zugang zum Vorgarten. Ideal für
Führungsebene oder Kundentermine.

EG



Weitere großzügige Arbeitsräume, Rückzugsorte, ruhige Arbeitsplätze. Perfekt für Teams, die konzentriertes Arbeiten schätzen.

OG



Lichtdurchflutete Räume, Dachfenster,
Lounge-Atmosphäre – Möglichkeit zur Einrichtung einer
kleinen Wohneinheit nach Absprache. Perfekt für
Kreativdirektion, Think Tanks oder Executive-Floors.

DG

ZUSAMMENFASSUNG & BENEFITS

EINE SELTENE
CHANCE IM
HERZEN BERLINS.

VILLA BEGAS: DIE PERFEKTE SYMBIOSE AUS RUHE, REPRÄSENTANZ & URBANITÄT.

- historische, denkmalgeschützte Gründerzeitvilla
- vollständig revitalisiert, modernisiert & architektonisch kuratiert
- Premium-Ausbau & hochwertige Ausstattung
- 561 m² exklusive Office-Flächen
- ikonische Lage im Begaswinkel
- Nähe zur Potsdamer Straße, Kunst & Kultur
- perfekte Infrastruktur & schnelle Anbindung
- Ruhe + Repräsentanz + Kreativität
- flexibel nutzbar für Kanzleien, Designstudios, Agenturen, Fashion, Think Tanks
- ein echtes Corporate Hideaway – diskret, elegant, einmalig



