Berlin – Tiergarten

Wohnen am Landwehrkanal - Großzügige Stadtwohnung mit Südwestbalkon und Concierge

Objektnummer: 26136023-N



KAUFPREIS: 1.095.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 136.49 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26136023-N - 10787 Berlin – Tiergarten

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26136023-N - 10787 Berlin – Tiergarten

Auf einen Blick

Objektnummer	26136023-N
Wohnfläche	ca. 136.49 m²
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2000
Stellplatz	2 x Garage, 40000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	1.095.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 2,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26136023-N - 10787 Berlin – Tiergarten

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	02.06.2027
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	113 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 26136023-N - 10787 Berlin – Tiergarten

Die Immobilie



Capital

MAKLER-KOMPASS
WOHNEN

Top-Makler Berlin

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

von Poll Immobilien
City-West

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

Objektnummer: 26136023-N - 10787 Berlin – Tiergarten

Die Immobilie





Objektnummer: 26136023-N - 10787 Berlin – Tiergarten

Die Immobilie





Objektnummer: 26136023-N - 10787 Berlin – Tiergarten

Die Immobilie





Objektnummer: 26136023-N - 10787 Berlin – Tiergarten

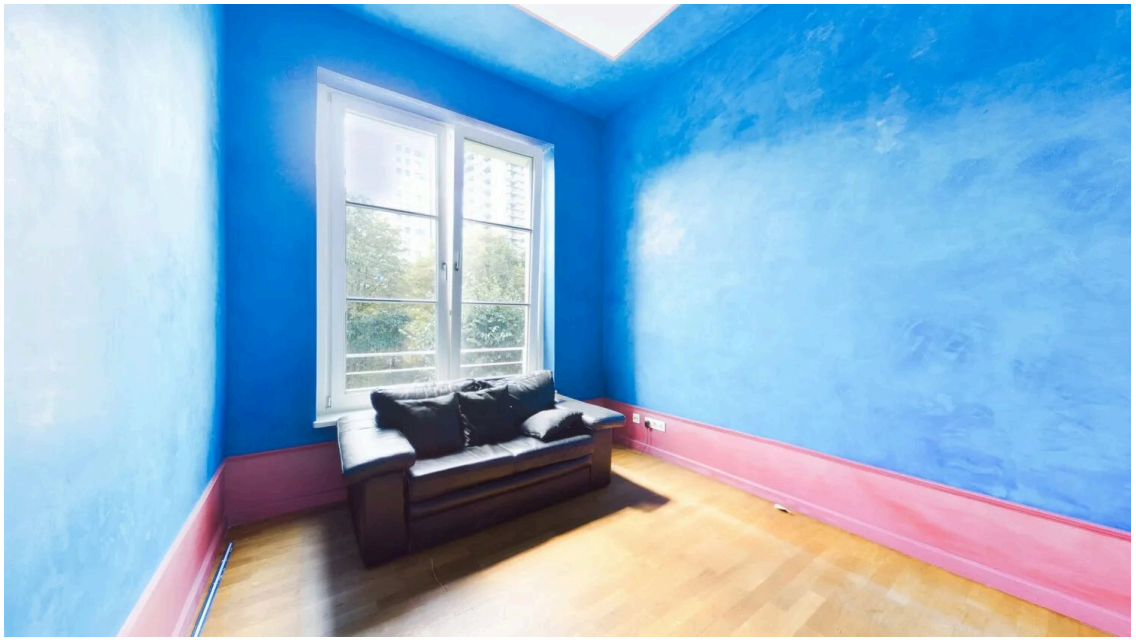
Die Immobilie

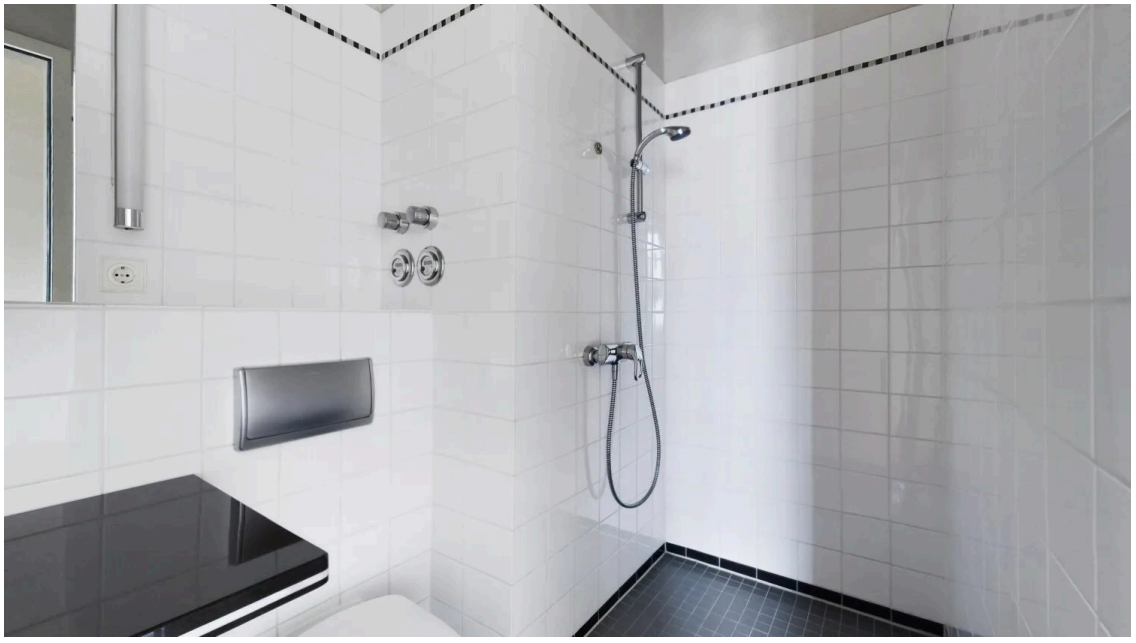




Objektnummer: 26136023-N - 10787 Berlin – Tiergarten

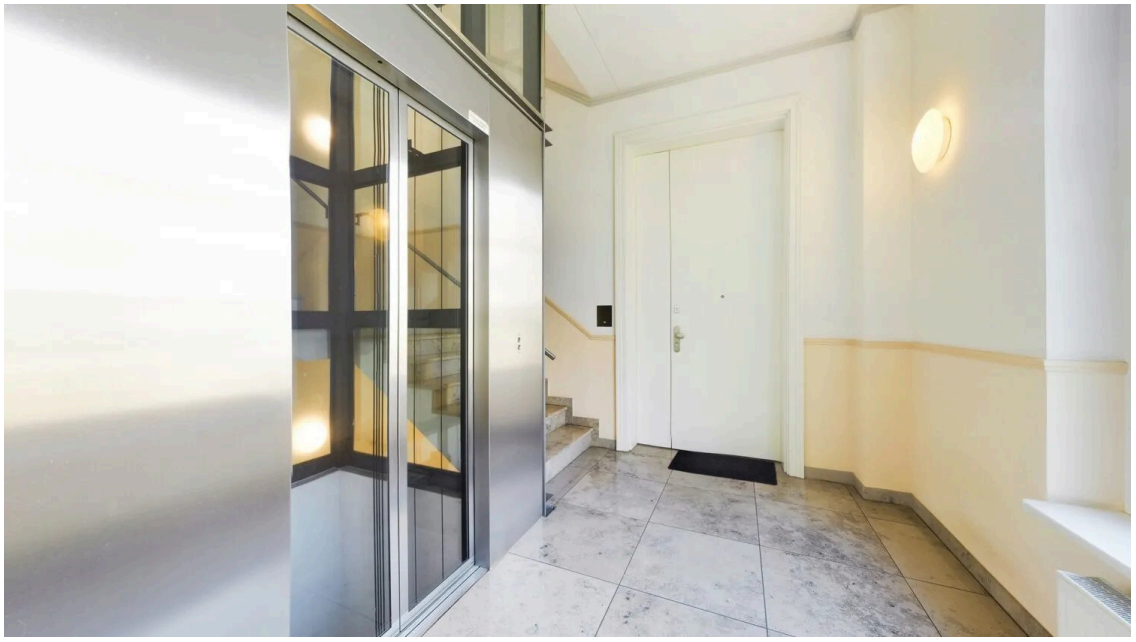
Die Immobilie





Objektnummer: 26136023-N - 10787 Berlin – Tiergarten

Die Immobilie





Objektnummer: 26136023-N - 10787 Berlin – Tiergarten

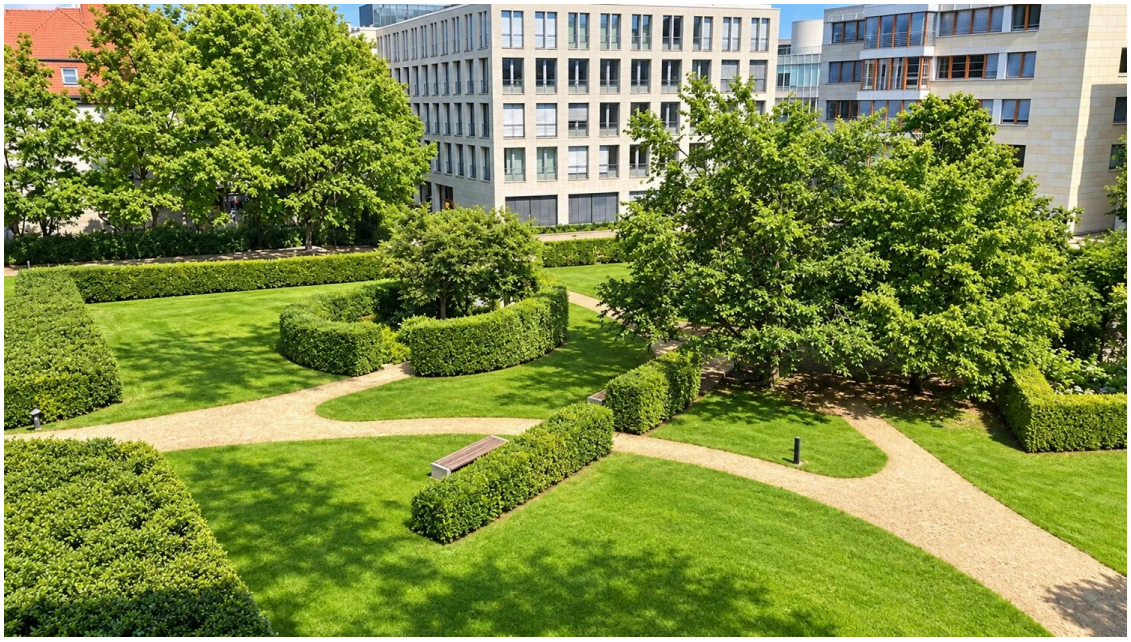
Die Immobilie





Objektnummer: 26136023-N - 10787 Berlin – Tiergarten

Die Immobilie



Objektnummer: 26136023-N - 10787 Berlin – Tiergarten

Ein erster Eindruck

Unmittelbar am Landwehrkanal und nur wenige Minuten vom Tiergarten entfernt, befindet sich diese großzügig geschnittene Eigentumswohnung im ersten Obergeschoss eines gepflegten Wohngebäudes.

Die Wohnung überzeugt mit einem weitläufigen Wohn- und Essbereich, hohen Decken, großen Fensterflächen und einer angenehmen Verbindung zwischen den einzelnen Wohnbereichen. Das offene Raumgefühl bietet viel Platz für individuelle Einrichtungskonzepte, gesellige Abende und einen komfortablen Alltag.

Ein besonders schöner Platz ist der überdachte Balkon mit Südwest-Ausrichtung. Von hier öffnet sich der Blick auf die umliegenden Baumkronen und das grüne Umfeld bis zum Wasser. Ein angenehmer Außenbereich, um die Nachmittags- und Abendsonne zu genießen.

Neben dem großzügigen Wohnbereich stehen zwei Schlafzimmer zur Verfügung. Das zum begrünten Innenhof ausgerichtete Hauptschlafzimmer bietet eine angenehme Rückzugsmöglichkeit. Das weitere Zimmer eignet sich als Gästezimmer, Arbeitsbereich oder zusätzliches Schlafzimmer.

Auch eine veränderte Raumaufteilung mit einem weiteren Schlafzimmer ist grundsätzlich denkbar. Die bauliche Umsetzbarkeit müsste im Einzelfall geprüft werden.

Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet neben reichlich Stauraum und Arbeitsfläche auch Platz für einen kleinen Essbereich am Fenster.

Das großzügige Hauptbad mit Badewanne wird durch ein separates Duschbad ergänzt. Parkettböden, Fußbodenheizung und dreifach verglaste Fenster sorgen für einen gehobenen Wohnkomfort.

Ein Aufzug, der stufenlose Gebäudezugang, der Miteigentumsanteil am "Pocket-Park" und ein Concierge-Service ergänzen die Annehmlichkeiten dieser Wohnanlage. Der begrünte Innenhof und ein eigenes Kellerabteil stehen ebenfalls zur Verfügung.

Zwei Garagenstellplätze können zusätzlich erworben werden.

Objektnummer: 26136023-N - 10787 Berlin – Tiergarten

Ausstattung und Details

Großzügiger Wohn- und Essbereich mit hohen Decken
Überdachter Südwestbalkon mit Blick ins Grüne und zum Landwehrkanal
Zwei Schlafzimmer, weiteres Schlafzimmer durch Grundrissanpassung grundsätzlich denkbar
Separate Einbauküche mit Essplatz
Hauptbad mit Badewanne und zusätzliches Duschbad
Parkettböden und Fußbodenheizung
Dreifach verglaste Fenster
Aufzug und stufenloser Zugang zum Gebäude
Concierge-Service
Begrünter Innenhof
Miteigentumsanteil am "Pocket-Park"
Eigenes Kellerabteil
Zwei Garagenstellplätze, jeweils 40.000 €

Objektnummer: 26136023-N - 10787 Berlin – Tiergarten

Alles zum Standort

Zwischen Landwehrkanal, Tiergarten und City West.

Die Corneliusstraße gehört zu den besonderen Wohnadressen im südlichen Tiergarten. Besonders exklusive Wohnungen findet man dort. Wem der dazugehörige kleine Privatpark nicht genügt, sucht sich das Grün des Großen Tiergartens, der sich beidseitig der Straße des 17. Juni erstreckt. Er ist mit 207 Hektar die größte Parkanlage der Hauptstadt.

Die direkte Lage am Landwehrkanal, die begrünten Uferbereiche und der nahegelegene Große Tiergarten bieten zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Erholung im Freien.

Gleichzeitig befinden sich die vielfältigen Angebote der City West in komfortabler Reichweite. Das KaDeWe, die Geschäfte rund um den Wittenbergplatz, Restaurants, Cafés und kulturelle Einrichtungen sind gut erreichbar.

Auch der Zoologische Garten und das traditionsreiche Umfeld der westlichen Berliner Innenstadt liegen nur wenige Minuten entfernt.

Die U-Bahnhöfe Wittenbergplatz und Nollendorfplatz sowie verschiedene Buslinien sorgen für eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Diese Wohnlage spricht insbesondere Menschen an, die eine zentrale Berliner Adresse schätzen und dabei auf die Nähe zu Wasser, Grünflächen und urbaner Infrastruktur nicht verzichten möchten.

Objektnummer: 26136023-N - 10787 Berlin – Tiergarten

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26136023-N - 10787 Berlin – Tiergarten

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

Pfalzburger Straße 79, 10719 Berlin
Tel.: +49 30 - 37 44 334 0
E-Mail: berlin.city.west@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com