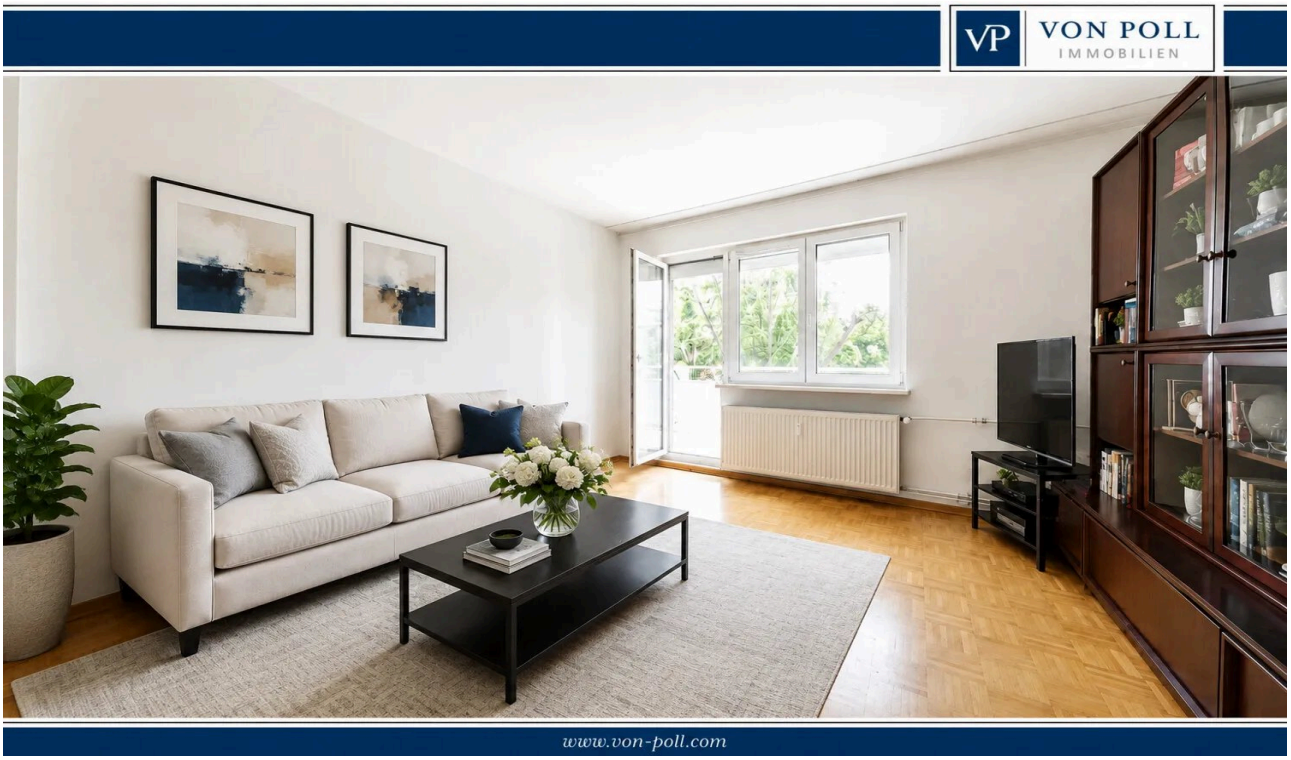
Berlin – Tiergarten

Stadtwohnung zwischen KaDeWe und Diplomatenviertel mit Sonnenbalkon

Objektnummer: 26176021



KAUFPREIS: 310.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 53 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26176021 - 10787 Berlin – Tiergarten

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

Objektnummer: 26176021 - 10787 Berlin – Tiergarten

Auf einen Blick

Objektnummer	26176021
Wohnfläche	ca. 53 m²
Etage	4
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1957

Kaufpreis	310.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26176021 - 10787 Berlin – Tiergarten

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	136 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.04.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1957

Objektnummer: 26176021 - 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: 26176021 - 10787 Berlin – Tiergarten

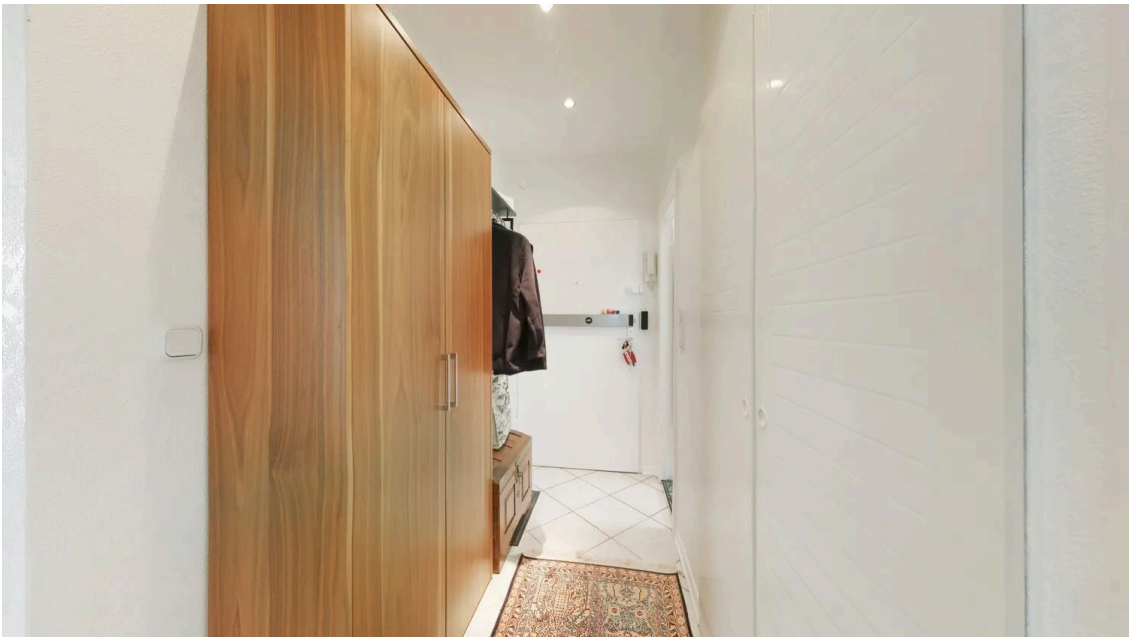
Die Immobilie





Objektnummer: 26176021 - 10787 Berlin – Tiergarten

Die Immobilie

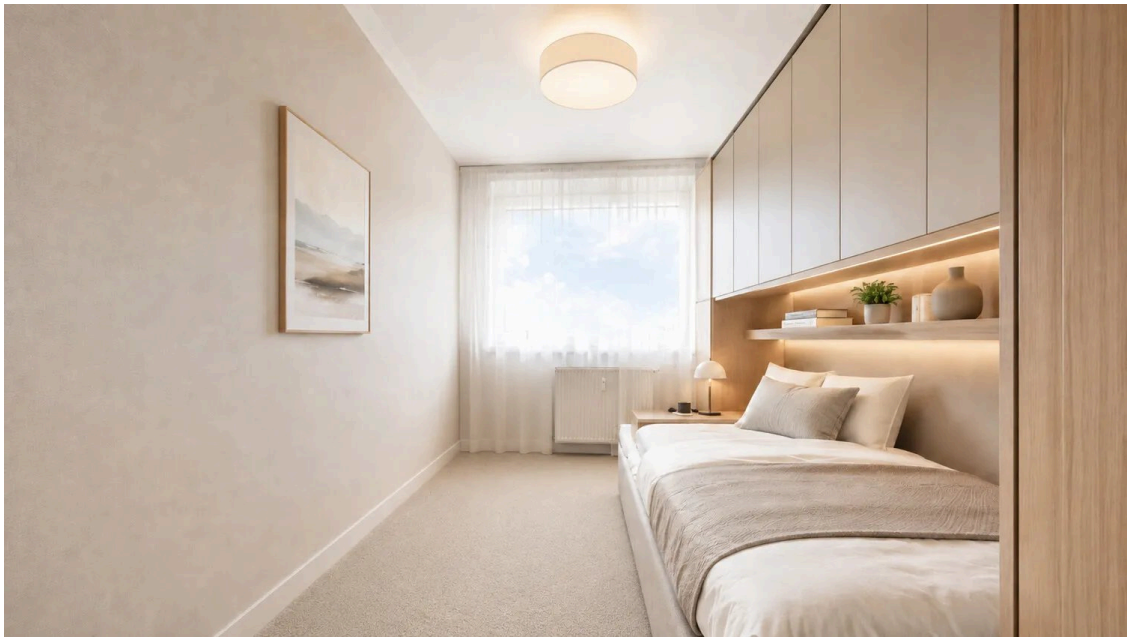




Objektnummer: 26176021 - 10787 Berlin – Tiergarten

Die Immobilie





Objektnummer: 26176021 - 10787 Berlin – Tiergarten

Die Immobilie





Objektnummer: 26176021 - 10787 Berlin – Tiergarten

Die Immobilie





Objektnummer: 26176021 - 10787 Berlin – Tiergarten

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26176021 - 10787 Berlin – Tiergarten

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1957 und bietet eine attraktive Wohnfläche von ca. 53 m². Sie eignet sich ideal für Singles oder Paare, die Wert auf eine zentrale Lage sowie helle Zimmer legen.

Die Wohnung verfügt insgesamt über zwei Zimmer, einschließlich eines separaten Schlafzimmers. Direkt beim Betreten fällt der gepflegte Flur mit Einbauschrank und modernen Einbaustrahlern auf, der einen freundlichen und einladenden Eindruck vermittelt. Im Wohnzimmer sorgen die großzügigen Fensterflächen für eine angenehme Helligkeit und schaffen ein offenes Ambiente.

Der Zugang zum Balkon erfolgt direkt über das Wohnzimmer. Hier bietet sich Ihnen ein schöner Blick vom Balkon in die grüne Umgebung, der zu entspannten Momenten an der frischen Luft einlädt. Die Ausrichtung des Balkons ermöglicht es Ihnen zudem, die Sonne in vollen Zügen zu genießen – ideal für ein gemütliches Frühstück oder den entspannten Ausklang des Tages. Die Balkonfläche bietet ausreichend Platz für Sitzmöbel oder Pflanzen und verbindet somit den Wohnraum harmonisch mit dem Außenbereich.

Die Küche ist modern eingerichtet mit weißen Einbaumöbeln, Ober- und Unterschränken sowie zeitgemäßen Elektrogeräten. Dank eines großen Fensters ist auch dieser Bereich gut belichtet. Für gemeinsame Kochabende bietet der Platz am kleinen Esstisch eine ansprechende Atmosphäre. Das Badezimmer ist ebenfalls durch ein Fenster belichtet und verfügt über helle Wandfliesen, einen Handtuchheizkörper und einen großzügigen Waschtisch mit Spiegelschrank. Hier wurde auf Funktionalität und Helligkeit gleichermaßen Wert gelegt.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt effizient über eine Zentralheizung.
Der Blick ins gepflegte und begrünte Hofgrundstück mit blühenden Bäumen erweitert das Wohngefühl um einen besonderen Reiz und unterstreicht den positiven Gesamteindruck dieser Wohnung. Die Nachbarschaft des Gebäudes ist geprägt von einer zeitlos-moderaten Architektur und einer ruhigen, von viel Grün umgebenen Hofseite, die eine angenehme Wohnatmosphäre garantiert.

Zusammengefasst präsentiert sich diese 2-Zimmer-Etagenwohnung als attraktives Zuhause mit schöner Sonnenlage, durchdachtem Grundriss und dem besonderen Plus eines schönen Blicks vom Balkon. Lassen Sie sich bei einer individuellen Besichtigung von den lichtdurchfluteten Zimmern und dem gepflegten Gesamtzustand überzeugen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 26176021 - 10787 Berlin – Tiergarten

Ausstattung und Details

- Parkettfußboden im Wohnbereich
- Fliesenboden im Flur, Küche und Bad
- Teppichboden im Schlafzimmer
- Balkon
- Kellerraum

Objektnummer: 26176021 - 10787 Berlin – Tiergarten

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im beliebten Tiergarten in unmittelbarer Nähe zum Lützowplatz.
Sie erreichen fußläufig den Wittenbergplatz (ca.10 Min.) und das KaDeWe am Tauentzien nebst Gedächtniskirche binnen wenigen Minuten.
Zum Potsdamer Platz ist es ebenfalls nicht weit.

Die zu den beliebtesten Wohngegenden der Innenstadt zählende Lage zeichnet sich ebenfalls durch die gute Verkehrsanbindung mit der U-Bahn sowie verschiedenen Buslinien aus. Selbst der Autobahn-Stadtring ist in wenigen Minuten zu erreichen.

Objektnummer: 26176021 - 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: 26176021 - 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