

Berlin - Tiergarten

Exklusive Wohnung mit Wasserblick, Südwest-Ausrichtung und zwei Stellplätzen

Número de propiedad: 26136023



PRECIO DE COMPRA: 1.395.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 140 m² • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 26136023 - 10787 Berlin - Tiergarten

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26136023 - 10787 Berlin - Tiergarten

De un vistazo

Número de propiedad	26136023
Superficie habitable	ca. 140 m ²
Piso	1
Habitaciones	4
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	2000
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	1.395.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Balcón

Número de propiedad: 26136023 - 10787 Berlin - Tiergarten

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Tele	Demanda de energía final	113.00 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	02.07.2027	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	2000

Número de propiedad: 26136023 - 10787 Berlin - Tiergarten

La propiedad



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

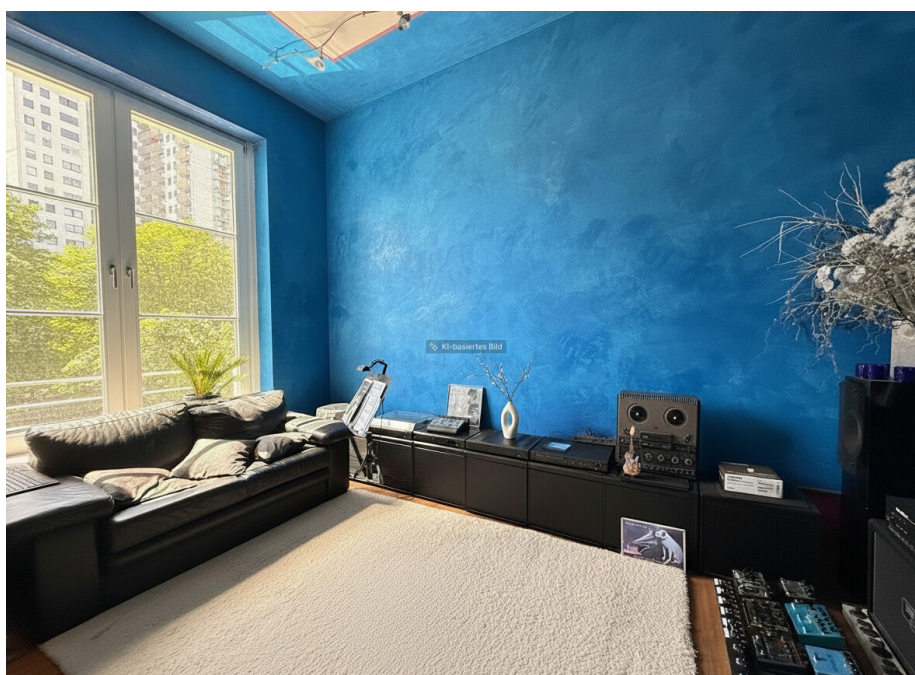
Número de propiedad: 26136023 - 10787 Berlin - Tiergarten

La propiedad



Número de propiedad: 26136023 - 10787 Berlin - Tiergarten

La propiedad



Número de propiedad: 26136023 - 10787 Berlin - Tiergarten

La propiedad



Número de propiedad: 26136023 - 10787 Berlin - Tiergarten

La propiedad



Número de propiedad: 26136023 - 10787 Berlin - Tiergarten

Una primera impresión

Diese außergewöhnliche Wohnung im 1. Obergeschoss vereint großzügiges Wohnen, elegante Architektur und eine der begehrtesten Lagen direkt am Landwehrkanal. Mit ihrer durchdachten Raumaufteilung bietet die Immobilie aktuell drei Zimmer mit zwei Schlafzimmern und eröffnet zugleich die Möglichkeit, ein drittes Schlafzimmer zu schaffen und die Wohnung in eine attraktive 4-Zimmer-Wohnung umzuwandeln.

Bereits beim Betreten beeindrucken die hohen Decken, die großzügigen Fensterflächen und das lichtdurchflutete Ambiente. Der weitläufige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zur sonnigen Terrasse mit idyllischem Blick ins Grüne und auf die Spree. Dank der begehrten Südwest-Ausrichtung genießen Sie hier zahlreiche Sonnenstunden bis in die Abendstunden.

Die beiden vorhandenen Schlafzimmer bieten viel Ruhe und Privatsphäre. Durch den großzügigen Grundriss besteht zudem die Möglichkeit, ein weiteres Schlafzimmer oder Homeoffice zu realisieren – ideal für Familien oder alle, die zusätzlichen Raum benötigen.

Das hochwertig ausgestattete Badezimmer, die separate Küche sowie die hervorragende Belichtung unterstreichen den besonderen Charakter dieser Immobilie. Abgerundet wird das Angebot durch zwei im Kaufpreis enthaltene Garagenstellplätze sowie einen exklusiven Concierge-Service, der den Bewohnern zusätzlichen Komfort und ein Höchstmaß an Service im Alltag bietet.

Die direkte Wasserlage verbindet urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität und einem einzigartigen Naturerlebnis. Besonders hervorzuheben ist die außergewöhnlich ruhige Wohnatmosphäre: Dank der verkehrsberuhigten Straße vor dem Gebäude genießen Sie trotz der attraktiven und zentralen Lage ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre. Spazierwege entlang der Spree, gepflegte Grünanlagen sowie zahlreiche Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Highlights auf einen Blick

Obergeschoss

Aktuell 3 Zimmer

2 Schlafzimmer

Möglichkeit zur Schaffung eines 3. Schlafzimmers (4-Zimmer-Konzept)

Hohe Decken

Großzügiger Wohn- und Essbereich

Sonnige Terrasse mit Südwest-Ausrichtung

Wunderschöner Blick auf die Spree und ins Grüne

Lichtdurchflutete Räume durch große Fensterflächen
Hochwertige Wohnlage direkt am Wasser
Verkehrsberuhigte Straße mit besonders ruhiger Wohnatmosphäre
Zwei Garagenstellplätze im Kaufpreis enthalten
Exklusiver Concierge-Service
Attraktiver und flexibler Grundriss

Eine seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer, die großzügiges Wohnen, flexible Nutzungsmöglichkeiten, erstklassigen Service und eine exklusive Wasserlage in perfekter Kombination suchen.

Número de propiedad: 26136023 - 10787 Berlin - Tiergarten

Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in hervorragender Lage im Berliner Stadtteil Tiergarten, unweit des Kurfürstendamms und direkt im Herzen der City West. Die Corneliusstraße zählt zu den begehrtesten Wohnadressen der Hauptstadt und verbindet urbanes Lebensgefühl mit exklusivem Wohnen am Wasser.

Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch ihre repräsentative Architektur, weitläufige Grünanlagen sowie die Nähe zur Spree aus. Zahlreiche renommierte Restaurants, stilvolle Cafés, exklusive Einkaufsmöglichkeiten und kulturelle Einrichtungen befinden sich in direkter Nachbarschaft und prägen das hochwertige Umfeld.

Der nahegelegene Tiergarten, das KaDeWe sowie der Zoologische Garten bieten vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten und machen die Lage besonders attraktiv. Gleichzeitig sorgt die zentrale Position für eine ideale Verbindung zwischen urbanem Leben und entspannter Wohnqualität.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Mehrere Buslinien sowie die U-Bahn-Stationen Wittenbergplatz und Nollendorfplatz befinden sich in kurzer Entfernung und ermöglichen eine schnelle Anbindung an sämtliche Berliner Bezirke. Auch die Stadtautobahn ist in wenigen Minuten erreichbar und gewährleistet eine optimale Verbindung zum Flughafen BER sowie zum Berliner Umland.

Número de propiedad: 26136023 - 10787 Berlin - Tiergarten

Otros datos

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 26136023 - 10787 Berlin - Tiergarten

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com