

Berlin - Tiergarten

# Stadtwohnung zwischen KaDeWe und Diplomatenviertel mit Sonnenbalkon

Αριθμός ακινήτου: 26176021



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 310.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 53 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 2

Αριθμός ακινήτου: 26176021 - 10787 Berlin - Tiergarten

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

Αριθμός ακινήτου: 26176021 - 10787 Berlin - Tiergarten

?? ??? ??????

???????? ?????????	26176021	????? ???????	310.000 EUR
???????????	ca. 53 m <sup>2</sup>	?????????????	???????
???????	4	???????????	<b>Käuferprovision</b>
?????????	2		<b>beträgt 3,57 % (inkl.</b>
?????????? ???	1		<b>MwSt.) des</b>
??????????			<b>beurkundeten</b>
??????????	1		<b>Kaufpreises</b>
????? ?????????????	1957	????????? ?????????????	???????
		???????	?????????????????
			?????????, ??????????

Αριθμός ακινήτου: 26176021 - 10787 Berlin - Tiergarten

???????????? ???? ?????

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ??????????	????	?????? ?????????? ??????????	122.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???? ??????????	?????? ?????? ??????????	???? ?????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1957

Αριθμός ακινήτου: 26176021 - 10787 Berlin - Tiergarten

?? ????????



# 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

Αριθμός ακινήτου: 26176021 - 10787 Berlin - Tiergarten

?? ????????



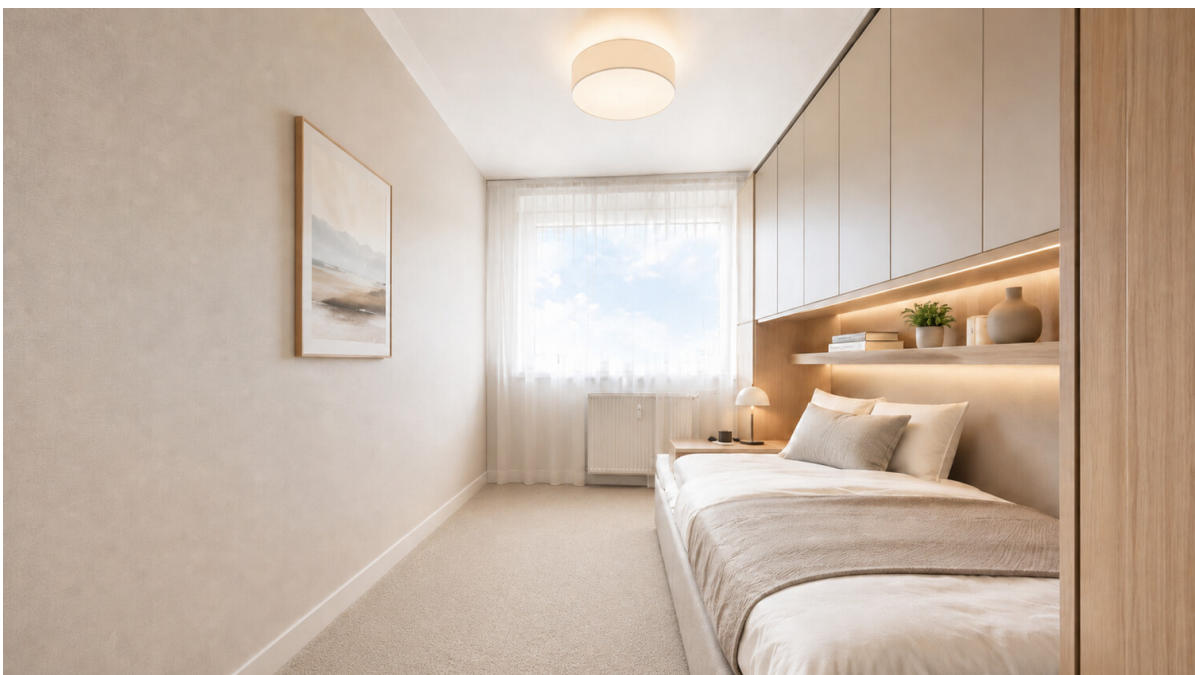
Αριθμός ακινήτου: 26176021 - 10787 Berlin - Tiergarten

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26176021 - 10787 Berlin - Tiergarten

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26176021 - 10787 Berlin - Tiergarten

?? ????????

**F.A.Z. INSTITUT**

**DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation  
**02/2025**

[faz.net/begehrteste-produkte-services](https://faz.net/begehrteste-produkte-services)

**Gold  
Partner**

2024

**Immo  
Scout24**

Αριθμός ακινήτου: 26176021 - 10787 Berlin - Tiergarten

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26176021 - 10787 Berlin - Tiergarten

??????



Flurplan, nicht maßstabes

Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26176021 - 10787 Berlin - Tiergarten**

**??? ????? ?????????**

Diese gepflegte Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1957 und bietet eine attraktive Wohnfläche von ca. 53 m<sup>2</sup>. 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 Einbauschränk 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!

**Αριθμός ακινήτου: 26176021 - 10787 Berlin - Tiergarten**

**?????????????? ??? ????????**

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

**Αριθμός ακινήτου: 26176021 - 10787 Berlin - Tiergarten**

**???** **???** **???** **???????????**

**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.**

**Αριθμός ακινήτου: 26176021 - 10787 Berlin - Tiergarten**

**????? ????????????**

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26176021 - 10787 Berlin - Tiergarten**

**?????????? ???? ?????**

?? ?????????? ??????????, ?????????????? ?? ?? ????????? ?????????????? ???:

**Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz**

---

**Pfalzburger Straße 79, 10719 Berlin**

**Tel.: +49 30 - 37 44 334 0**

**E-Mail: [berlin.city.west@von-poll.com](mailto:berlin.city.west@von-poll.com)**

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**