

Berlin - Tiergarten

# Exklusive Wohnung mit Wasserblick, Südwest- Ausrichtung und zwei Stellplätzen

*Codice oggetto: 26136025*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 26136025 - 10787 Berlin - Tiergarten**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26136025 - 10787 Berlin - Tiergarten**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26136025
Superficie netta	ca. 140 m <sup>2</sup>
Piano	1
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	2000
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.395.000 EUR
Appartamento	Appartamento
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Balcone

Codice oggetto: 26136025 - 10787 Berlin - Tiergarten

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo energetico	113.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	02.07.2027	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2000

Codice oggetto: 26136025 - 10787 Berlin - Tiergarten

## La proprietà



Codice oggetto: 26136025 - 10787 Berlin - Tiergarten

## La proprietà



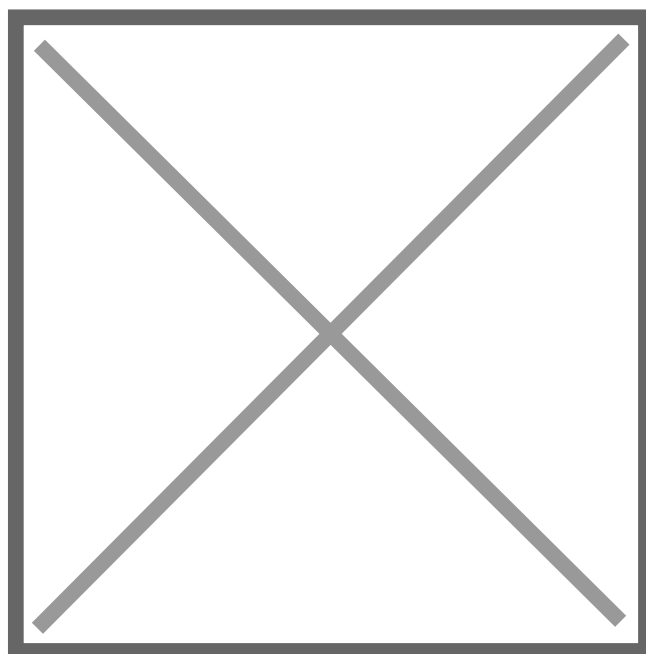
Codice oggetto: 26136025 - 10787 Berlin - Tiergarten

## La proprietà



Codice oggetto: 26136025 - 10787 Berlin - Tiergarten

## La proprietà



Codice oggetto: 26136025 - 10787 Berlin - Tiergarten

## La proprietà



Codice oggetto: 26136025 - 10787 Berlin - Tiergarten

## La proprietà



Codice oggetto: 26136025 - 10787 Berlin - Tiergarten

## La proprietà



**Codice oggetto: 26136025 - 10787 Berlin - Tiergarten**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26136025 - 10787 Berlin - Tiergarten**

## **Una prima impressione**

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 idylischem 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.**

**Codice oggetto: 26136025 - 10787 Berlin - Tiergarten**

## **Tutto sulla posizione**

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.

**Codice oggetto: 26136025 - 10787 Berlin - Tiergarten**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Nicole Pötter**

---

**Französische Straße 13, 10117 Berlin**

**Tel.: +49 30 - 20 63 39 92 0**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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