

Berlin – Tiergarten

## City-Apartment in bester Lage

**CODICE OGGETTO: 24176058**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 48 m<sup>2</sup> • VANI: 1**

CODICE OGGETTO: 24176058 - 10785 Berlin – Tiergarten

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

CODICE OGGETTO: 24176058 - 10785 Berlin – Tiergarten

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24176058	Prezzo d'acquisto	295.000 EUR
Superficie netta	ca. 48 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano terra
Vani	1	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	1	Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bagni	1	Caratteristiche	Terrazza
Anno di costruzione	2019		

CODICE OGGETTO: 24176058 - 10785 Berlin – Tiergarten

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Tele
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	02.05.2029
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	84.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	C

CODICE OGGETTO: 24176058 - 10785 Berlin – Tiergarten

## La proprietà

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
**City-West**

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24



CODICE OGGETTO: 24176058 - 10785 Berlin – Tiergarten

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24176058 - 10785 Berlin – Tiergarten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24176058 - 10785 Berlin – Tiergarten

## La proprietà





**CODICE OGGETTO: 24176058 - 10785 Berlin – Tiergarten**

## Una prima impressione

Diese hochwertige Erdgeschosswohnung bietet auf einer Wohnfläche von ca. 48 m<sup>2</sup> modernen Komfort und ist ideal für Singles oder Paare, die sowohl städtisches Leben als auch Privatsphäre schätzen. Die Wohnung ist Teil eines gepflegten Gebäudes, das sich durch eine ansprechende Architektur auszeichnet. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein freundlicher Eingangsbereich, der nahtlos in den großzügig geschnittenen Wohn- und Schlafbereich übergeht. Dieser Raum bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten und genügend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft sowie einen separaten Schlafbereich. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine angenehme Atmosphäre. Die Wohnküche ist offen in den Wohnbereich integriert und bietet ausreichend Raum für einen Esstisch. Sie ist mit modernen Einbaugeräten ausgestattet, die das Kochen zu einem Vergnügen machen. Der Schnitt der Küche ermöglicht effizientes Arbeiten und bietet gleichzeitig genügend Platz für individuelle Küchengestaltungsideen. Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die ca. 16 m<sup>2</sup> große Terrasse, die direkten Zugang zum Gartenbereich bietet. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien verbringen und die vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten für Pflanzen, Möbel oder Grillgeräte nutzen. Die Terrasse erweitert den Wohnraum nach draußen und bietet einen privaten Bereich zum Entspannen. Das gut durchdachte Badezimmer ist mit einer ebenerdigen Dusche, einem modernen Waschtisch sowie hochwertigen Armaturen ausgestattet. Es wurde viel Wert auf ein ansprechendes Design und nutzerfreundliche Details gelegt, was den alltäglichen Komfort erhöht. Ein weiterer Vorteil dieser Wohnung ist die Fußbodenheizung, die für eine gleichmäßige und behagliche Wärme im gesamten Wohnbereich sorgt und gleichzeitig die individuelle Raumgestaltung erleichtert. Dies ermöglicht ein freies Platzieren von Möbeln ohne Rücksicht auf herkömmliche Heizkörper. Die Lage der Wohnung bietet eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangebote in der Umgebung. Gleichzeitig profitieren Sie von einem ruhigen Wohnumfeld, das der Wohnung eine besondere Attraktivität verleiht. Diese Erdgeschosswohnung besticht durch hochwertige Ausstattungsmerkmale und eine durchdachte Raumaufteilung, die eine gelungene Kombination aus Funktionalität und Komfort darstellt. Sie ist ideal für Menschen, die das urbane Leben mit einer Prise Exklusivität verbinden möchten. Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich persönlich von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie zu überzeugen.

**CODICE OGGETTO: 24176058 - 10785 Berlin – Tiergarten**

## Tutto sulla posizione

Dieses attraktive Objekt befindet sich in einer der zentralsten und begehrtesten Wohnlagen im Berliner Stadtteil Tiergarten, im Bezirk Mitte. Die Umgebung besticht durch ihre perfekte Kombination aus urbanem Lebensstil und ruhiger, grüner Umgebung. In unmittelbarer Nähe liegt der Große Tiergarten, Berlins weitläufiger Park, der zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einlädt. Die Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur. In wenigen Minuten erreicht man zu Fuß den Potsdamer Platz, einen wichtigen Verkehrsknotenpunkt und ein pulsierendes Zentrum für Kultur, Shopping und Gastronomie. Dort befinden sich unter anderem das Kulturforum mit der Philharmonie, die Neue Nationalgalerie und die Potsdamer Platz Arkaden, ein modernes Einkaufszentrum mit vielfältigen Geschäften. Auch die Verkehrsanbindung ist exzellent: Mehrere Buslinien sowie der S- und U-Bahnhof Potsdamer Platz sorgen für eine schnelle Anbindung an das gesamte Stadtgebiet. Darüber hinaus sind wichtige Straßenverbindungen und der Flughafen BER gut erreichbar. In der näheren Umgebung gibt es zahlreiche Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, die die Lage besonders familienfreundlich machen. Hier genießen Sie urbanes Wohnen in einem der kulturellen und geschäftlichen Zentren Berlins, während Sie gleichzeitig in einer ruhigen und grünen Umgebung leben.

**CODICE OGGETTO: 24176058 - 10785 Berlin – Tiergarten**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.5.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 84.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist C.

**CODICE OGGETTO: 24176058 - 10785 Berlin – Tiergarten**

## Partner di contatto

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

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

---

Pfalzburger Straße 79 Berlino - Città-Ovest  
E-Mail: [berlin.city.west@von-poll.com](mailto:berlin.city.west@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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