

Berlin – Tiergarten

# Großzügige Neubauwohnung mit Fernblick und TG-Stellplatz nahe Nollendorfplatz

????????? ??????????: 24176024



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

????? ??????????: 2.700 EUR • ??????????: ca. 91,46 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

???????? ??????????: 24176024 - 10785 Berlin – Tiergarten

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

???????? ??????????: 24176024 - 10785 Berlin – Tiergarten

?? ??? ??????

???????? ??????????	24176024
????????????	ca. 91,46 m <sup>2</sup>
?????????????? ???	01.08.2024
????????	5
????????	3
???????????? ??? ??????????	2
??????????	2
?????? ?????????????	1 x ????????? ??????????

??????????????	????????
???????????????????? ??????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????????	?????????, WC ?????????????, ???????????????? ??????????

???????? ??????????: 24176024 - 10785 Berlin – Tiergarten

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

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ???????????	????	?????? ???????????? ????????????	76.20 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????? ???????????????? ???????? ??	24.05.2032	?????????? ???????????? ??????????	B
???? ???????????	?????? ??????? ??????????	???????????? ???????????? ??????????	

???????? ??????????: 24176024 - 10785 Berlin – Tiergarten

?? ?????????



???????? ??????????: 24176024 - 10785 Berlin – Tiergarten

?? ?????????



???????? ??????????: 24176024 - 10785 Berlin – Tiergarten

?? ?????????



???????? ??????????: 24176024 - 10785 Berlin – Tiergarten

?? ?????????



# 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



???????? ??????????: 24176024 - 10785 Berlin – Tiergarten

?? ?????????



???????? ??: 24176024 - 10785 Berlin – Tiergarten

??????



Wohnung	Apartment	
Wohnen/Essen/Küche	Living/dining/kitchen	35,57 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	Bedroom	19,85 m <sup>2</sup>
Zimmer	Room	11,20 m <sup>2</sup>
Bad	Bathroom	6,96 m <sup>2</sup>
Bad	Bathroom	4,14 m <sup>2</sup>
HWR/Abstellraum	Storage Room	2,88 m <sup>2</sup>
Entrée	Entrance	4,57 m <sup>2</sup>
Flur	Hallway	3,89 m <sup>2</sup>
Balkon	Balcony	(4,80 m <sup>2</sup> ) 2,40 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>Total</b>	<b>91,46 m<sup>2</sup></b>

\* Balkonflächen werden zu 50 % berechnet  
\* Balcony areas are included with 50%

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ???????: 24176024 - 10785 Berlin – Tiergarten

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

Dieser traumhafte Neubau designt vom prämierten Architekten Sergei Tchoban ist ein absoluter Hingucker. Die unterschiedliche Fassadengestaltung dieses Wohnkomplexes sticht dabei besonders hervor. Barrierefrei erreicht man diese im 5.OG liegende, großzügige ca. 92 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer Wohnung. Bodentiefe Fenster, gepaart mit 2,90 m hohen Decken sorgen für angenehme Belichtung und idealen Wohnkomfort. Ausgestattet mit einer hochwertigen Einbauküche samt Markengeräten und eleganter Badeinrichtung lässt diese Wohnung kaum Wünsche übrig. Vom Wohnzimmer sowie vom Balkon aus hat man einen tollen Blick auf die Zwölf-Apostel-Kirche mit dem imposanten ca. 60 Meter hohen Turm. Einen herrlichen Blick genießt man zudem von den zwei Schlafzimmern zum stilvoll eingerichteten und modernen Innenhof. Neben einem Hauswirtschaftsraum und dem Tageslichtbad mit Badewanne ist ein weiteres Duschbad samt ebenerdiger Dusche vorhanden. Die Wohnung ist ab dem 01.08.24 bezugsfrei. Einige neuwertige Möbel können vom jetzigen Mieter für eine entsprechende Ablöse auch gerne übernommen werden. Einen Tiefgaragenstellenplatz, der auch für Elektroautos konzipiert wurde, ist inbegriffen. In der Anlage des Hauses befinden sich Einkaufsmöglichkeiten wie Rewe und ein DM-Drogeriemarkt. Präferiert sind Mieter, die die Halbjahresmiete im Voraus zahlen würden. This dreamlike new building designed by award-winning architect Sergei Tchoban is an absolute eye-catcher. The different façade designs of this residential complex are particularly striking. This spacious, approx. 92 m<sup>2</sup> 3-room flat on the 5th floor is barrier-free. Floor-to-ceiling windows paired with 2.90 m high ceilings ensure pleasant lighting and ideal living comfort. Equipped with a high-quality fitted kitchen including brand-name appliances and elegant bathroom fittings, this flat leaves little to be desired. From the living room and the balcony, you have a fantastic view of the Church of the Twelve Apostles with its imposing 60 metre high tower. You can also enjoy a marvellous view of the stylishly furnished and modern inner courtyard from the two bedrooms. In addition to a utility room and the daylight bathroom with bathtub, there is a further shower room with a walk-in shower. The flat is available from 01.08.24. Some furniture in mint condition can also be taken over by the current tenant for a corresponding transfer fee. A parking space in the underground car park, which was also designed for electric cars, is included. Shopping facilities such as Rewe and a DM drugstore are located in the neighbourhood. Preference is given to tenants who would pay the half-yearly rent in advance.

???????? ??????????: 24176024 - 10785 Berlin – Tiergarten

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

- Komplett eingerichtete Einbauküche mit Markengeräten von Miele
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Bad mit Fenster und Badewanne
- Duschbad mit ebenerdiger Dusche
- Echtholzparkett
- Hauswirtschaftsraum
- Süd/Südwestterrasse
- Bodentiefe Fenster
- Gespachtelte Wände
- Indirekte Belüftung
- Deckenhöhe 2,90 m
- Eichenparkett
- Fußbodenheizung
- Elektrische Außenjalousien
- Videogegensprechanlage
- Barrierefreier Aufzug
- Fahrradstellplätze in der Tiefgarage
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerabteil
- Einkaufsmöglichkeiten direkt im Haus mit ReWe und DM-Drogeriemarkt
- Fully fitted kitchen with brand-name appliances from Miele
- High-quality sanitary equipment
- Bathroom with window and bathtub
- Shower room with walk-in shower
- Real wood parquet flooring
- Utility room
- South/south-west facing terrace
- Floor-to-ceiling windows
- Smoothed walls
- Indirect ventilation
- Ceiling height 2.90 m
- Oak parquet flooring
- Underfloor heating
- Electric external blinds
- Video intercom system
- Barrier-free lift

- Bicycle parking spaces in the underground car park
- Underground car park
- Cellar compartment
- Shopping facilities directly in the building with ReWe and DM drugstore

???????? ??????????: 24176024 - 10785 Berlin – Tiergarten

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

Die exponierte Innenstadtlage bietet den Bewohnern eine vielfältige Wohnqualität: Zu Fuß erreicht man in wenigen Minuten die Potsdamer Straße, die sich zur neuen Galeriemeile entwickelt hat. Hier finden Sie auch viele kleine Geschäfte, schöne Cafés und interessante Restaurants. Rund um den nahegelegenen Potsdamer Platz befinden sich die Mall of Berlin und bieten viele Einkaufsmöglichkeiten. Für den Kulturliebhaber bietet das Kulturforum mit der Staatsbibliothek, der Neuen Nationalgalerie, der Gemäldegalerie und natürlich der Philharmonie viele Möglichkeiten. Richtung City West locken das berühmte Kaufhaus KaDeWe und der Kurfürstendamm mit hochwertigen Boutiquen. In wenigen Gehminuten erreichen Sie sowohl die U-Bahnhöfe Nollendorfplatz mit dem beliebten Markt am Winterfeldplatz als auch Kurfürstenstraße, die Ihnen eine optimale Anbindung an diverse U-Bahnlinien wie U1, U2, U3, U4 und verschiedene Buslinien ermöglichen. Durch die Anbindung an die zentrale U-Bahnlinie U2 sind die City West mit dem Kurfürstendamm und die City Ost mit Regierungsviertel und der Straße Unter den Linden, die Friedrichstraße und die Szene um den Hackeschen Markt in kurzer Zeit erreichbar. Hier erleben Sie die pulsierende Metropole mit ihren vielfältigen Möglichkeiten und ihrem stetigen Wandel. The exposed city centre location offers residents a diverse quality of life: Potsdamer Strasse, which has developed into the new gallery mile, is just a few minutes' walk away. Here you will also find many small shops, nice cafés and interesting restaurants. The Mall of Berlin is located around the nearby Potsdamer Platz and offers many shopping opportunities. For culture lovers, the Kulturforum with the Staatsbibliothek, the Neue Nationalgalerie, the Gemäldegalerie and of course the Philharmonie offers many opportunities. Towards City West, the famous KaDeWe department stores' and Kurfürstendamm with its high-end boutiques are tempting. The underground stations Nollendorfplatz with the popular market on Winterfeldplatz and Kurfürstenstraße are just a few minutes' walk away, providing you with optimal connections to various underground lines such as U1, U2, U3, U4 and various bus lines. Thanks to the connection to the central underground line U2, City West with Kurfürstendamm and City East with the government district and Unter den Linden, Friedrichstraße and the scene around Hackescher Markt can be reached in a short time. Here you can experience the vibrant metropolis with its diverse possibilities and constant change.

??????? ???????: 24176024 - 10785 Berlin – Tiergarten

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.5.2032. Endenergieverbrauch beträgt 76.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

???????? ??????????: 24176024 - 10785 Berlin – Tiergarten

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

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

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

---

Pfalzburger Straße 79 ????????? - City-West  
E-Mail: berlin.city.west@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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