

Exposé

Erdgeschosswohnung in Berlin

Exklusive Maisonette-Eigentumswohnung mit Garten & Terrasse am Gleisdreieckpark



Objekt-Nr. OM-424203

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **2.200.000 €**

Ansprechpartner:
Ibrahim Melih Saydam

Flottwellstraße 40
10785 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2015	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	153,84 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	1 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	600 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese exklusive Maisonette-Eigentumswohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Berlins – direkt am Gleisdreieck Park im Stadtteil Berlin-Tiergarten. Die Wohnung erstreckt sich über Erdgeschoss und 1. Obergeschoss und bietet auf ca. 153 m² Wohnfläche ein großzügiges Raumkonzept mit 4–5 Zimmern, das sowohl für Familien als auch für anspruchsvolle Eigennutzer oder Kapitalanleger ideal geeignet ist.

Das im Jahr 2015 errichtete Gebäude wurde regelmäßig gepflegt, die Wohnung selbst vor rund vier Jahren umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten, hochwertigen Zustand. Die moderne Architektur, kombiniert mit hochwertigen Materialien und einer durchdachten Raumaufteilung, sorgt für ein exklusives und zugleich wohnliches Ambiente.

Besonders hervorzuheben sind die großzügigen Außenflächen mit Garten- und Terrassenbereichen auf beiden Seiten der Wohnung, die ein außergewöhnliches Wohngefühl mitten in der Stadt ermöglichen.

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine hochwertige, moderne Ausstattung und zahlreiche Komfortmerkmale:

- Echtholzparkett in allen Wohnräumen
- Premium- und Echtgesteinfliesen in den Bädern
- Moderne, voll ausgestattete Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten
- Integrierte Kaffeemaschine, elegant in der Rigips-Wand verbaut
- Zwei vollwertige Badezimmer/WCs
- Beide mit bodengleicher Dusche
- Ein Badezimmer zusätzlich mit Badewanne
- Fußbodenheizung mit Thermosystem in allen Räumen
- Elektrische Außenrollläden mit Zeitschaltung an allen Wohn- und Schlafzimmerfenstern
- Video-Klingelanlage für zusätzliche Sicherheit
- Elektrische Markise über der großen Terrasse mit Blick auf den Gleisdreieck Park
- Terrasse & Garten auf beiden Wohnungsseiten
- Eigener Stellplatz in Bestlage, direkt am Ausgang zur Wohnung
- Kellerraum / Abstellraum mit ca. 8–9 m²

Fußboden:
Parkett

Weitere Ausstattung:
Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

- Bezugsfrei ab: sofort
- Hausgeld: ca. 600 € monatlich
- Verwaltung: Körner Real Estate – professionell, zuverlässig und jederzeit erreichbar

- Zielgruppe: Familien, Eigennutzer, Kapitalanleger
- Besonderheit: Zentrale Bestlage mit außergewöhnlicher Ruhe und hoher Familienfreundlichkeit

Diese Immobilie bietet eine seltene Kombination aus urbaner Toplage, hochwertiger Ausstattung, großzügigen Außenflächen und langfristiger Wertstabilität – ein echtes Premiumobjekt im Herzen Berlins.

Lage

Die Immobilie liegt in absoluter Bestlage von Berlin-Tiergarten, direkt am Gleisdreieck Park – einer der beliebtesten innerstädtischen Grünanlagen Berlins. Trotz der zentralen Lage überzeugt die Umgebung durch ihre Ruhe, Familienfreundlichkeit und hohe Lebensqualität.

- Potsdamer Platz: ca. 5 Minuten fußläufig
- U-Bahnhöfe Mendelssohn-Bartholdy-Park & Gleisdreieck: ca. 2 Minuten fußläufig
- Kurfürstendamm: ca. 5 Minuten mit dem Auto
- Direkte Nähe zum Tiergarten-Tunnel mit optimaler Verkehrsanbindung
- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Schulen, Kitas sowie Freizeit- und Erholungsangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Kombination aus urbanem Leben und naturnahem Wohnen macht diese Lage besonders attraktiv und nachhaltig wertstabil.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	60,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnzimmer (1. OG)

Exposé - Galerie



Objekt Außen



Eingangsbereich (EG)

Exposé - Galerie



Eingangsbereich (EG)



Flur (EG)

Exposé - Galerie



Flur (EG)



Treppe unten (EG)

Exposé - Galerie



Flur (EG)



Flur / Ankleide (EG)

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 (EG)



Schlafzimmer 1 (EG)

Exposé - Galerie



Terrasse Schlafzimmer 1



Bad 1 (EG)

Exposé - Galerie



Bad 1 (EG)



Treppe (EG)

Exposé - Galerie



Treppe (1. OG)



Wohnzimmer (1. OG)

Exposé - Galerie



Wohnzimmer (1. OG)



Wohnzimmer Terrasse (1. OG)

Exposé - Galerie



Küche (1. OG)



Küche (1. OG)

Exposé - Galerie



Küche / Wohnzimmer (1. OG)



Küche (1. OG)

Exposé - Galerie



Flur (1. OG)



WC / Bad (1. OG)

Exposé - Galerie



WC / Bad (1. OG)



Schlafzimmer 2 (1. OG)

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 (1. OG)



Schlafzimmer 3 (1. OG)

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3 (1. OG)



Terrasse (Park / 1. OG)

Exposé - Galerie



Terrasse (Park / 1. OG)



Terrasse (Park / 1. OG)

Exposé - Galerie



Terrasse (Park / 1. OG)



Gemeinschaftshof

Exposé - Galerie



Ausblick Gleisdreieck Park



Terrasse (Straßenseite EG)

Exposé - Galerie



Garageneinfahrt Außen



Garageneinfahrt Innen

Exposé - Galerie



Garage



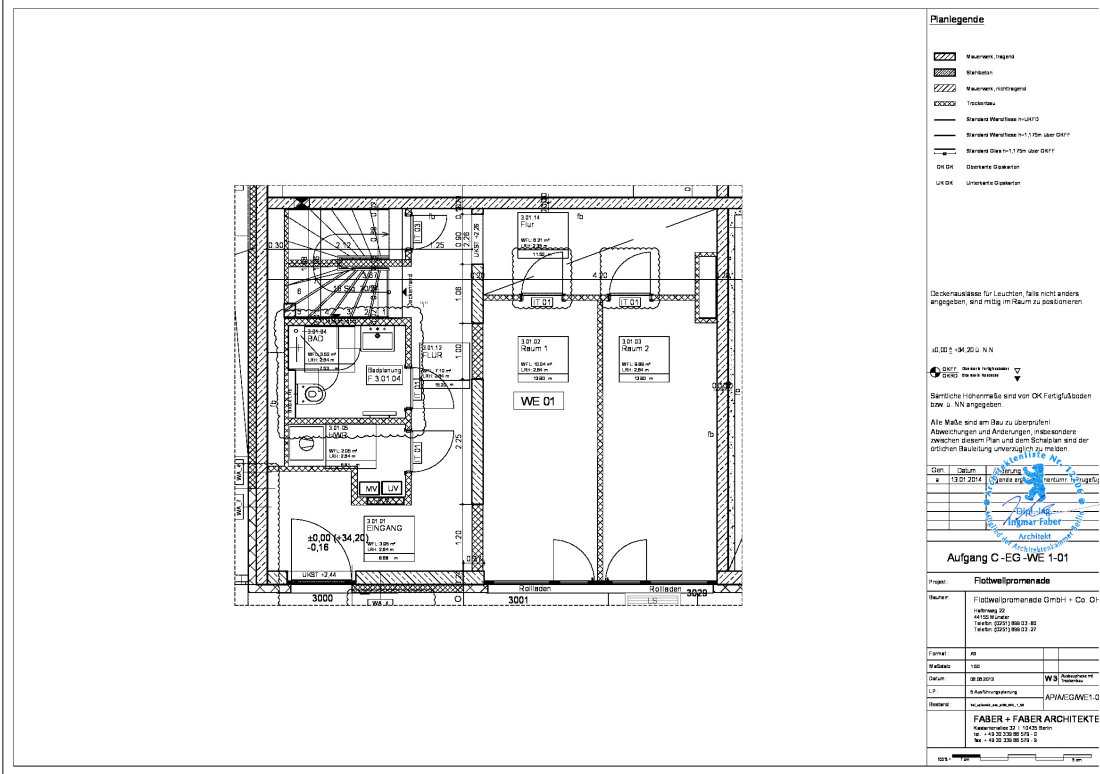
Garagenstellplatz

Exposé - Galerie



Keller / Raum

Exposé - Grundrisse

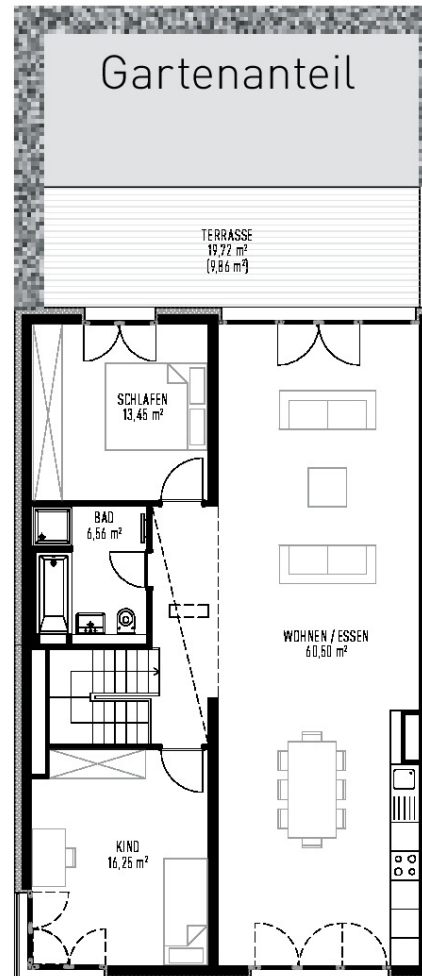
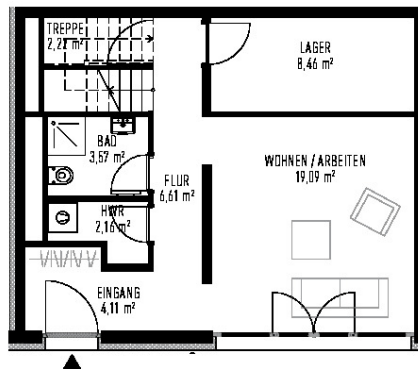


Exposé - Grundrisse

TOWNHOUSE HAUS 1 WE 1 ERDGESCHOSS + 1. OBERGESCHOSS

4-Zimmer mit Gartenanteil

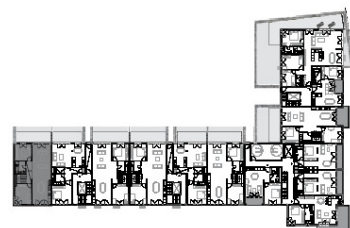
EG	46,22 m ²
1.OG	107,62 m ²
	153,84 m²



5 METER

Alle Pläne sind nicht maßstabsgetreu und können Änderungen unterliegen, sofern dies von den zuständigen Architekten, Fachplanern und Behörden als notwendig angesehen wird.

Bei den Grundflächen handelt es sich um annähernde Messungen, die einer abschließenden Prüfung unterliegen.



Exposé - Grundrisse

