

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Residenz mit Balkon am Herkulesufer im Diplomatenviertel



Objekt-Nr. OM-450745

#### Wohnung

Verkauf: **930.000 €**

Ansprechpartner:  
Nigar Mirhadiyeva

Von Der Heydt Strasse 1  
10785 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	103,95 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 103,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im exklusiven Diplomatenpark in Berlin-Tiergarten und überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung sowie eine repräsentative Architektur.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener, vollausgestatteter Einbauküche bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Balkon mit Blick zum Herkulesufer. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und angenehme Wohnatmosphäre.

Das Schlafzimmer verfügt ebenfalls über einen Balkonzugang. Zusätzlich steht ein weiteres Zimmer zur flexiblen Nutzung als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer zur Verfügung. Das tagesbelichtete Vollbad mit schwellenloser Regendusche wird durch ein separates Gäste-Duschbad ergänzt.

Hochwertiges Eichenparkett, Fußbodenheizung sowie elektrischer Sonnenschutz an allen Fenstern unterstreichen den modernen Wohnkomfort. Ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss sorgt für zusätzliche Funktionalität.

Ein Concierge-Service, Aufzug, eigenes Kellerabteil sowie eine gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse runden dieses attraktive Angebot ab.

Die Wohnung eignet sich ideal sowohl zur Eigennutzung als auch als wertstabile Kapitalanlage in einer der gefragtesten Wohnlagen Berlins.

## Ausstattung

ca. 103,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche

3 Zimmer

Obergeschoss

Balkon mit Blick zum Herkulesufer

zusätzlicher Austritt am Schlafzimmer

hochwertiger Eichenparkettboden

Fußbodenheizung

vollausgestattete Einbauküche

Tageslicht-Vollbad mit schwellenloser Regendusche

separates Gäste-Duschbad

elektrischer Sonnenschutz an allen Fenstern

Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss

Videogegensprechanlage

Gemeinschaftsdachterrasse

eigenes Kellerabteil

Aufzug

Concierge-Service

Fernwärme

Energieeffizienzklasse A

Baujahr 2015

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

**Lage**

Die Wohnung befindet sich im renommierten Diplomatenpark im Berliner Stadtteil Tiergarten, einer der repräsentativsten Wohnlagen der Hauptstadt.

Die unmittelbare Nähe zum Tiergarten sowie zum Herkulessufer bietet vielfältige Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten im Grünen und am Wasser. Gleichzeitig sind Potsdamer Platz, Regierungsviertel und zahlreiche Botschaften sowie kulturelle Einrichtungen schnell erreichbar.

Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in kurzer Entfernung. Mehrere U- und S-Bahn-Stationen ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Teile Berlins.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage im Diplomatenviertel und zentraler Innenstadtlage macht diese Immobilie besonders attraktiv für Eigennutzer und Kapitalanleger.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	43,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Anhänge

1.



BERLIN – TIERGARTEN

## Lichtdurchflutete Residenz im beliebten Diplomatenpark am Tiergarten

WOHNFLÄCHE  
**ca. 103,95 m<sup>2</sup>**

ZIMMER  
**3**

Preis:  
**930,000 €**



Balkon mit Blick zum Herkulesufer

## Eckdaten

• Wohnfläche	ca. 103,95 m <sup>2</sup>	• Baujahr	2015
• Zimmer	3		
• Geschoss	1. OG von 6		
• Aufzug	ja		
• Energiebedarfsausweis			
• Energiebedarf	43,7 kWh / m <sup>2</sup> a		
• Energieeffizienzklasse	A		
• Energieträger	Fernwärme		
• Heizungsart	Zentral		



Wohnbereich mit Zugang zum Balkon

- Hochwertiger, heller Eichenparkettboden
- Fußbodenheizung in der Wohnung
- Großzügiges Wohnzimmer mit Essbereich und vollausgestatteter Einbauküche
- Tagesbelichtetes Vollbad mit schwellenloser Regendusche
- Gäste-Duschbad
- Großzügiger Hauptbalkon ergänzt durch drei charmante Austritte
- Elektrischer Sonnenschutz an allen Fenstern
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Videogegensprechanlage
- Gemeinschaftliche Dachterasse
- Eigenes Kellerabteil
- Aufzug
- Concierge-Service



Wohnbereich



Vollausgestattete Einbauküche



Schlafzimmer mit Balkon



Weiteres Schlafzimmer mit Balkon



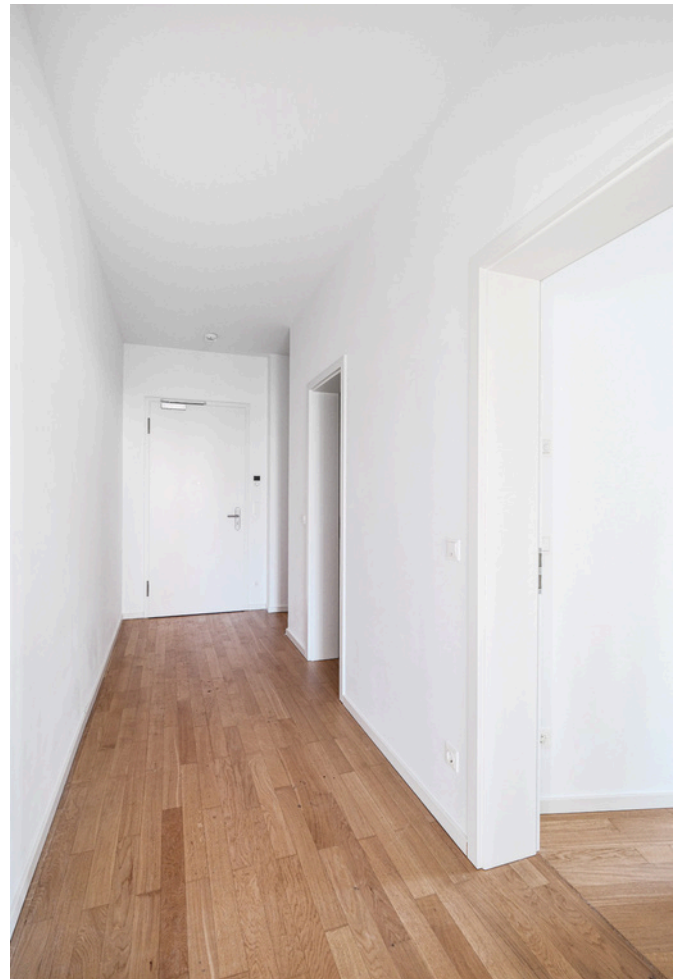
Balkon mit Blick in den Diplomatenpark



Tagesbelichtetes Vollbad



Detailansicht Bad



Flur



Begrünter Innenhof



Gemeinschaftsdachterrasse im Sommer



Repräsentativer Eingangsbereich mit Concierge



Hausansicht



Umgebung

