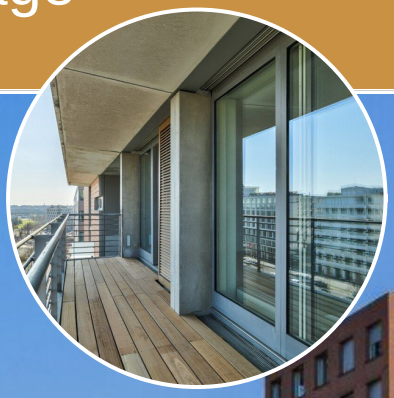
BODEWEI IMMOBILIEN

EXPOSÉ

POTSDAMER PLATZ: Bezugsfreie 2-Zimmer-Eigentumswohnung in Toplage



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 10785 Berlin
Baujahr: 1998
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 62,54 m²
Anzahl Etagen: 9
Aufzug: Personenaufzug
Balkon: ja
Energieausweis: Verbrauchsausweis

VERKAUFT

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Bodewei Immobilien
Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Berlin
> 2 Zimmer
> 62,54 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2933

Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	10785 Berlin
Baujahr	1998
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	62,54 m²
Anzahl Etagen	9
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	141 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2029-08-14
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	2008
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	offene Einbauküche
Heizung	Fernheizung
Befeuerung	Elektro
Haustiere	ja
Ausstattung	GEHOBEN
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	sofort

Objektbeschreibung:

Eine begehrte Gelegenheit für Investoren:
Diese Eigentumswohnung befindet sich in absoluter Premiumlage direkt am Potsdamer Platz - einem der dynamischsten Wirtschafts- und Wohnstandorte Berlins. Die Kombination aus international geprägtem Umfeld, exzellenter Infrastruktur und begrenztem Angebot sorgt für eine nachhaltig hohe Nachfrage sowie stabile Vermietbarkeit und langfristige Wertentwicklung.

Die ca. 63 m² große Wohnung liegt in der 7. Etage und bietet einen beeindruckenden Weitblick über den Potsdamer Platz bis hin zum Park am Gleisdreieck und dem Berliner Fernsehturm.

Das Raumkonzept umfasst ein großzügiges Wohnzimmer, eine voll ausgestattete Einbauküche, ein geräumiges Schlafzimmer, einen praktischen Abstellraum sowie ein Badezimmer mit Badewanne. Bodentiefe Panoramafenster sorgen für eine helle, offene Atmosphäre. Der nach Osten ausgerichtete Balkon sorgt für angenehmes Morgenlicht und ein besonderes Wohngefühl.

Die Wohnung wurde 2026 frisch renoviert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen, gepflegten Zustand. Hochwertige Details wie Holzlamellen als Sonnenschutz runden das Gesamtbild ab.

Ein Aufzug verbindet die Tiefgarage direkt mit der Wohnetage und ermöglicht einen komfortablen, barrierefreien Zugang zur Wohnung. Besonders hervorzuheben ist der exklusive, direkte Zugang zum Shoppingcenter "The Playce über die Tiefgarage - ein Komfortmerkmal, das nur wenigen Einheiten vorbehalten ist. Optional kann ein Tiefgaragenstellplatz angemietet werden.

Ob als renditestarke Kapitalanlage mit internationaler Zielgruppe, zur langfristigen Vermögenssicherung oder zur Eigennutzung - auch im Hinblick auf altersgerechtes Wohnen - diese Immobilie vereint Lagequalität, Komfort und Zukunftsfähigkeit auf hohem Niveau.

Ausstattung:

Wohnkomfort & Raumqualität
* Bodentiefe Fenster über die gesamte Wohnungsbreite
* Holzlamellen als stilvoller Sonnenschutz
* Eichenparkettboden
* Separater Abstellraum innerhalb der Wohnung
* Deckenhöhe ca. 2,64 m
* Hervorragende Schall- und Geräuschisolierung
* Balkon mit Ostausrichtung

Küche & Bad
* Zeitlose Einbauküche der Marke Poggenpohl
* Vollständig gefliestes Badezimmer mit Badewanne & Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner

Gebäude & Komfort
* Repräsentativer Hauseingang
* Gepflegtes Kellerabteil
* Separater Fahrradkeller
* Aufzug bis in die Tiefgarage
* Barrierearmes Wohnen
* Direkter, unterirdischer Zugang zum Shoppingcenter "The Playce

Sicherheit
* Videogegensprechanlage
* Kameraüberwachung in den öffentlichen Bereichen (u. a.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Bodewei Immobilien
Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

Eingangsbereich, Keller, Müllraum, Tiefgarage)
* Hoher Sicherheitsstandard innerhalb der Anlage

Stellplatz
* Tiefgaragenstellplatz optional anmietbar

Investment-Highlights
* Attraktive Zielgruppe durch zentrale Lage und hochwertige Ausstattung
* Anspruchsvolles, internationales Mietpublikum

Lagebeschreibung:

Premiumlage Potsdamer Platz
Diese Eigentumswohnung befindet sich in absoluter Premiumlage im Herzen von Berlin direkt am Potsdamer Platz, einem der bedeutendsten innerstädtischen Wirtschafts- und Entwicklungsstandorte der Hauptstadt. Die Lage vereint internationale Nachfrage, exzellente Infrastruktur und langfristige Wertstabilität.

Wirtschaft & Nachfrage
Der Potsdamer Platz steht für Urbanität, Internationalität und wirtschaftliche Dynamik. Zahlreiche Konzerne, Botschaften, Kanzleien und Dienstleistungsunternehmen sorgen für eine konstant hohe Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere bei Fach- und Führungskräften sowie internationalen Mietern. Renommierte 5-Sterne-Hotels wie das Ritz-Carlton, das Marriott und das Grand Hyatt unterstreichen die internationale Bedeutung des Standorts und tragen zu einer lebendigen Atmosphäre bei.

Verkehrsanbindung
Die Anbindung ist erstklassig: Der Bahnhof Potsdamer Platz bietet Zugang zu S-Bahn, Regionalverkehr sowie U-Bahn- und Buslinien. Damit sind sowohl alle zentralen Berliner Lagen als auch das Umland schnell erreichbar.

Lebensqualität & Umfeld
Das direkte Umfeld überzeugt durch ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot. In fußläufiger Entfernung befinden sich die Philharmonie, das Kulturforum sowie das Musical-Theater. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Restaurants, Cafés, Bars, Kinos und Einkaufsmöglichkeiten darunter "The Playce direkt vor der Haustür sowie die "Mall of Berlin . Entertainment-Angebote wie Casino, Bowling und interaktive Erlebniswelten erweitern die Freizeitmöglichkeiten.
Der Tiergarten und der Park am Gleisdreieck bieten weitläufige Grünflächen und sind nur wenige Gehminuten entfernt. Ideal für ausgedehnte Spaziergänge oder Radtouren als Ausgleich zum urbanen Leben.

Sonstiges:

WICHTIGE HINWEISE ZUM IMMOBILIENKAUF

Der Verkauf dieser Immobilie erfolgt im Alleinauftrag.

Auf Wunsch unterstützen wir Sie gern bei der Wahl einer geeigneten Finanzierung über unseren Finanzierungspartner.

Die im Exposé enthaltenen Angaben stammen vom Eigentümer. Trotz sorgfältiger Prüfung übernehmen wir keine Gewähr für deren Vollständigkeit oder Richtigkeit. Irrtümer sind vorbehalten.

Ein Zwischenverkauf bleibt jederzeit möglich. Kaufverhandlungen erfolgen stets freibleibend und vorbehaltlich der Zustimmung des Eigentümers. Ansprüche auf Schadensersatz, insbesondere im Zusammenhang mit Beratungs- oder Finanzierungskosten, sind ausgeschlossen.

Wir machen darauf aufmerksam, dass sich der Kaufpreis bei erhöhter Nachfrage ändern kann.

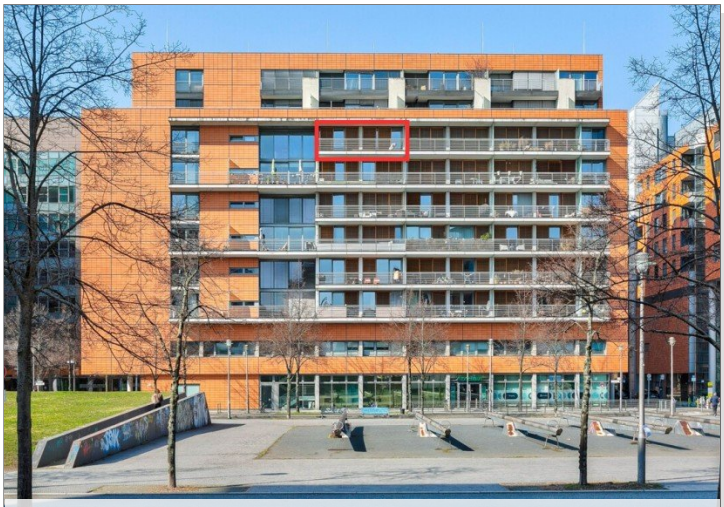
Objektbilder:

Balkon mit Weitblick über den Potsdamer Platz

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Berlin
> 2 Zimmer
> 62,54 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2933



Außenansicht des Gebäudes

Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon

Wohnzimmer mit bodentiefen Fensterfronten

Balkon mit Weitblick

Wohnzimmer

Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Bodewei Immobilien
Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

Eckdaten

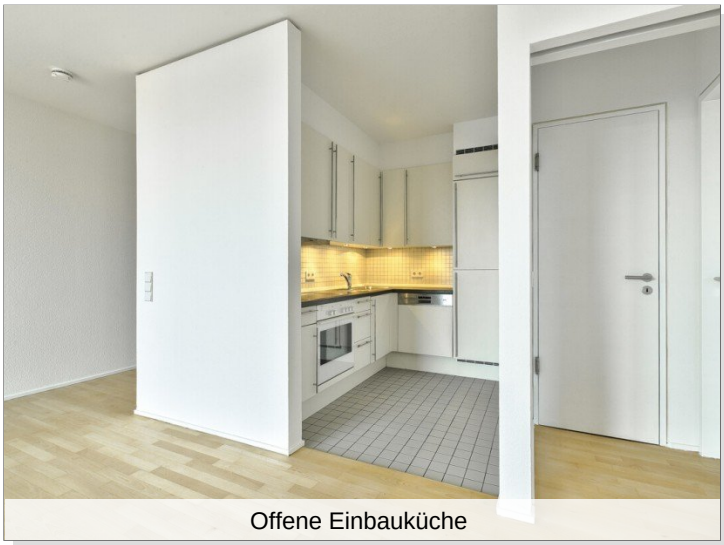
> Etagenwohnung
> Berlin
> 2 Zimmer
> 62,54 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2933

Blick vom Balkon ins Schlafzimmer

Flur mit Zugang zu Bad und Abstellraum

Blick auf den Balkon

Badezimmer mit Badewanne



Offene Einbauküche

Eingang / Garderobe

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Bodewei Immobilien
Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

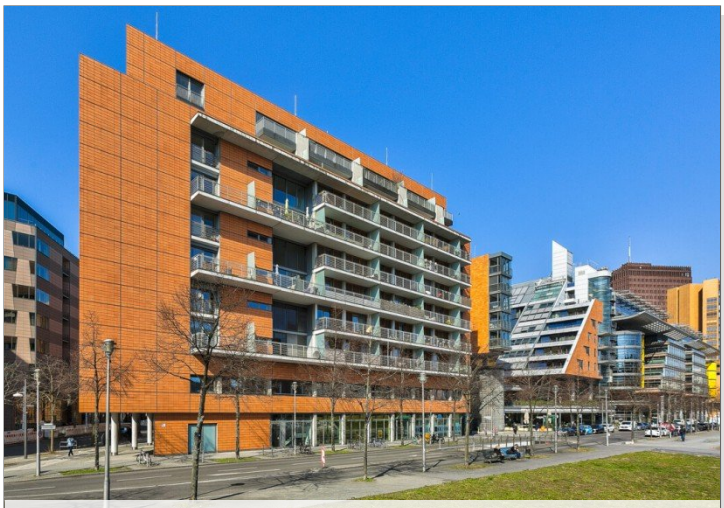
Eckdaten

> Etagenwohnung
> Berlin
> 2 Zimmer
> 62,54 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2933

Aufzug / Hausflur

Weitläufige Grünflächen direkt vor der Haustür

Repräsentativer Eingangsbereich im Haus



Außenansicht der Wohnanlage

Hauseingang

Gebäudeansicht mit Umgebung

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Bodewei Immobilien
Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Berlin
> 2 Zimmer
> 62,54 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2933

Straßenperspektive

Ärztezentrum direkt im Haus

Außenansicht des Hauseingangs

Shopping Center "The Playce" direkt vor der Haustür"

Fahrradraum mit Zugang von der Straße

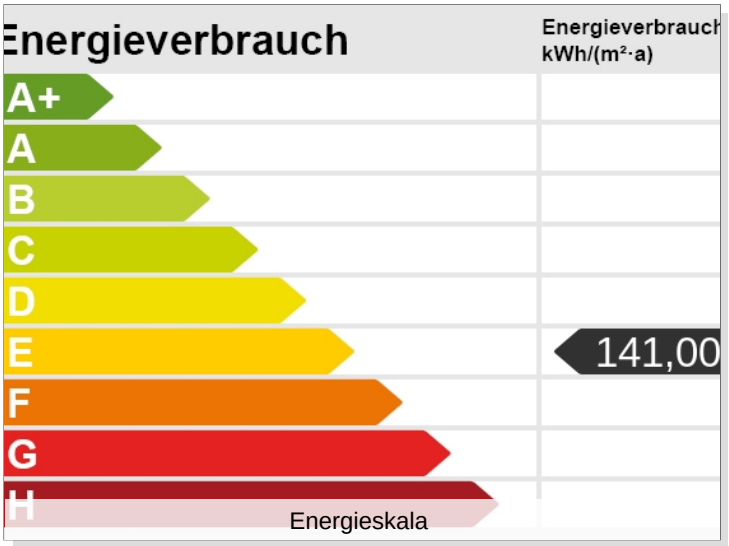
Lageplan

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Bodewei Immobilien
Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Berlin
> 2 Zimmer
> 62,54 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2933



Energieskala

Kontakseite IS24

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Berlin
> 2 Zimmer
> 62,54 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2933

Grundriss WE 66

Grundriss WE 66

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Berlin
> 2 Zimmer
> 62,54 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2933

Ansprechpartner:

Frau Thuy Bodewei

Telefon: 004917645631826
Mobil: 004917645631826
E-Mail: exp-germany@my-onoffice.de

Firmendaten:

Bodewei Immobilien
Brüder-Grimm-Gasse 1

10785 Berlin

Mobil: +49 176 / 45 63 1826
E-Mail: kontakt@bodewei-immobilien.de
Internet: www.bodewei-immobilien.de

Geschäftsinhaberin
Thuy Bodewei

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE345826151

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch das Ordnungsamt Mitte von Berlin am 20.12.2024.

Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Berlin
> 2 Zimmer
> 62,54 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2933

AGB:

Bodewei Immobilien – Ihr Immobilienmakler Berlin

1. Die von Bodewei Immobilien dem Auftraggeber überlassenen Angebote und Mitteilungen dürfen von diesem nur für den eigenen Gebrauch verwendet werden; eine unbefugte Nutzung, insbesondere die Weitergabe an Dritte, rechtfertigt die Geltendmachung eines Schadensersatzanspruchs in Höhe der Provisionszusätze gemäß Ziffer 3c) der folgenden Allgemeinen Bedingungen.

2. Bodewei Immobilien haftet nicht für die Richtigkeit der von dem Eigentümer des Objekts gemachten Angaben. Eine Haftung für eventuelle Unrichtigkeiten der gemachten Angaben und für alle nicht selbst bekannten Umstände wird ausgeschlossen.

3. a) Eine Provisionspflicht entsteht bei folgenden Geschäften:
- Abschlüsse, die mit einem von Bodewei Immobilien nachgewiesenen Käufer, Mieter oder Pächter innerhalb eines Jahres nach Vertragsabschluss getätigt werden; hierzu gehören auch Ersatz-, Zusatz- bzw. Ergänzungsgeschäfte, die im Zusammenhang mit einem derartigen Abschluss stehen.
- Die Provisionspflicht entsteht unabhängig davon, ob der Vertrag nach dem Angebot von Bodewei Immobilien oder davon abweichend (z.B. bei der Preisgestaltung) zustande kommt.
- Die Ausübung eines vertraglichen oder gesetzlichen Rücktrittsrechts nach Abschluss eines Vertrages berührt den Provisionsanspruch nicht.
3. b) Mit Vertragsabschluss über das nachgewiesene oder vermittelte Objekt ist die Provision fällig.
3. c) Bei einem durch Nachweis oder Vermittlungstätigkeit von Bodewei Immobilien zustande gekommenen Kaufvertrag beträgt die Maklerprovision 3,57 % inklusive der geltenden Mehrwertsteuer vom effektiven Kaufpreis. Dieser Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn ein von Bodewei Immobilien nachgewiesenes Objekt im Wege der Zwangsversteigerung erworben wird.

4. Vom Vertrag abweichende Vereinbarungen sind nur gültig, sofern sie schriftlich abgefasst und von beiden Vertragsparteien bestätigt werden.

5. Ohne schriftliche Vollmacht sind Mitarbeiter von Bodewei Immobilien nicht berechtigt, Vereinbarungen, die von diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen abweichen, mit dem Auftraggeber zu treffen. Werden dennoch Abreden getroffen, so werden sie nur dann rechtsgültig, wenn sie von Bodewei Immobilien schriftlich genehmigt werden.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026