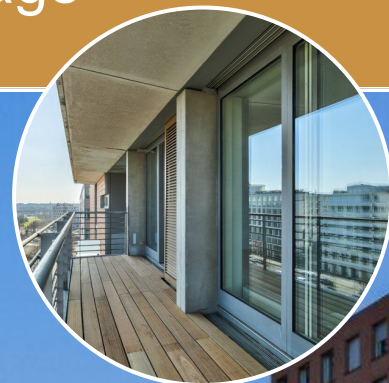




BODEWEI IMMOBILIEN

EXPOSÉ

POTSDAMER PLATZ: Bezugsfreie 2-Zimmer-Eigentumswohnung in Toplage



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 10785 Berlin

Baujahr: 1998

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 62,54 m²

Hausgeld (ca.): 484,42 €

Anzahl Etagen: 9

Aufzug: Personenaufzug

Balkon: ja

Kaufpreis
€ 550.000,-

Bodewei Immobilien

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

> Etagenwohnung

> Berlin

> 2 Zimmer

> 62,54 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2933



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	10785 Berlin
Baujahr	1998
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	62,54 m ²
Kaufpreis	550.000,- €
Hausgeld (ca.)	484,42 €
Anzahl Etagen	9
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	141 kWh / (m ² *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
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt. verdient und fällig bei wirksamem notariellen Kaufvertragsabschluß.

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 Wohnebene 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

> Etagenwohnung

> Berlin

> 2 Zimmer

> 62,54 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2933



- * Barrierearmes Wohnen
- * Direkter, unterirdischer Zugang zum Shoppingcenter "The Playce"

Sicherheit

- * Videogegensprechanlage
- * Kameraüberwachung in den öffentlichen Bereichen (u. a. 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. Renommierete 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:

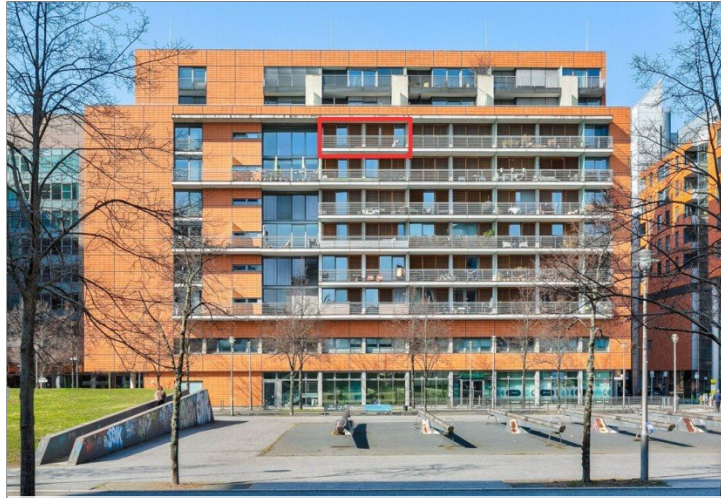


Balkon mit Weitblick über den Potsdamer Platz

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

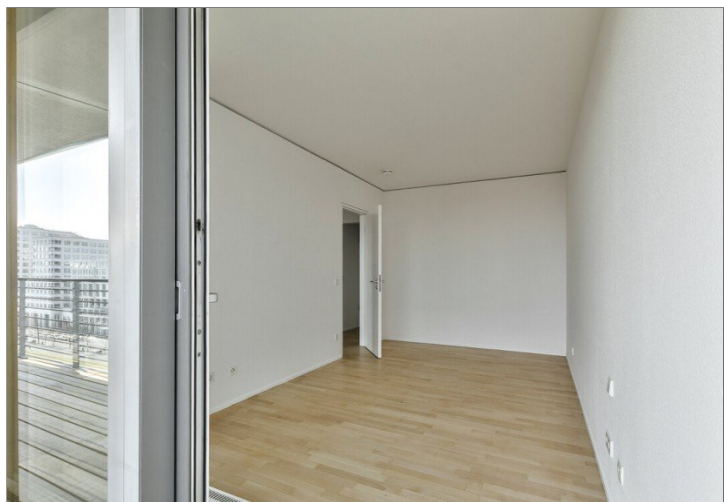


Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon

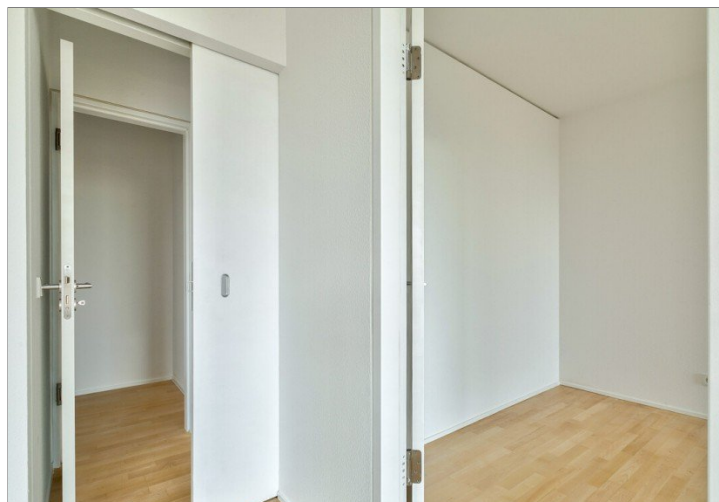
Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Berlin
- > 2 Zimmer

- > 62,54 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2933



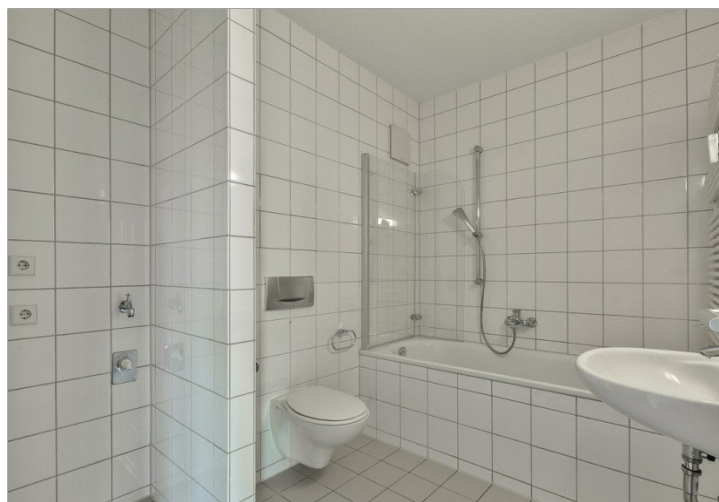
Blick vom Balkon ins Schlafzimmer



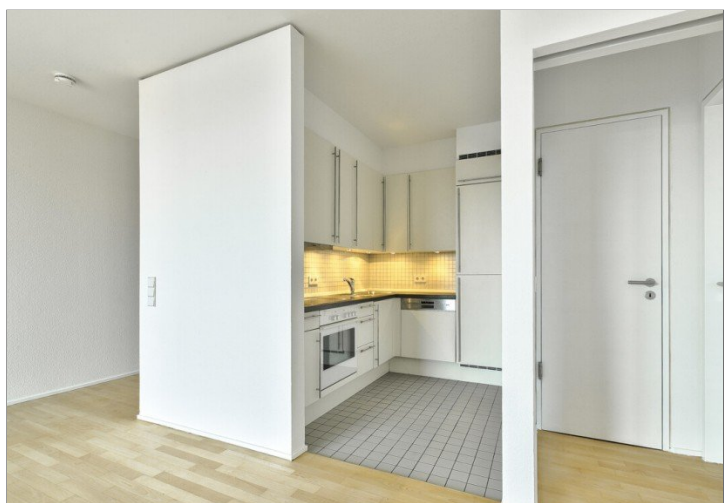
Flur mit Zugang zu Bad und Abstellraum



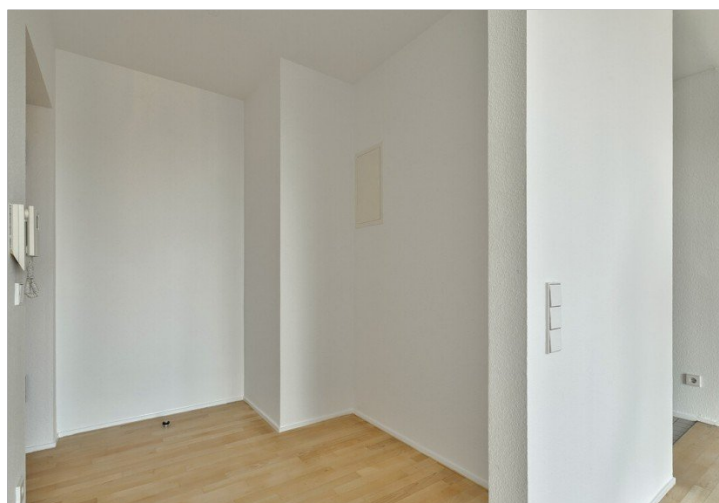
Blick auf den Balkon



Badezimmer mit Badewanne



Offene Einbauküche



Eingang / Garderobe

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Berlin
- > 2 Zimmer

- > 62,54 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2933



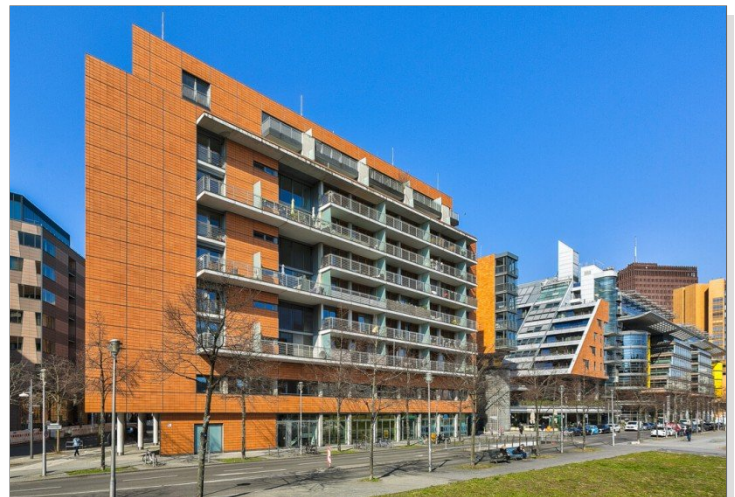
Aufzug / Hausflur



Weitläufige Grünflächen direkt vor der Haustür



Repräsentativer Eingangsbereich im Haus



Außenansicht der Wohnanlage



Hauseingang



Gebäudeansicht mit Umgebung

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Berlin
- > 2 Zimmer

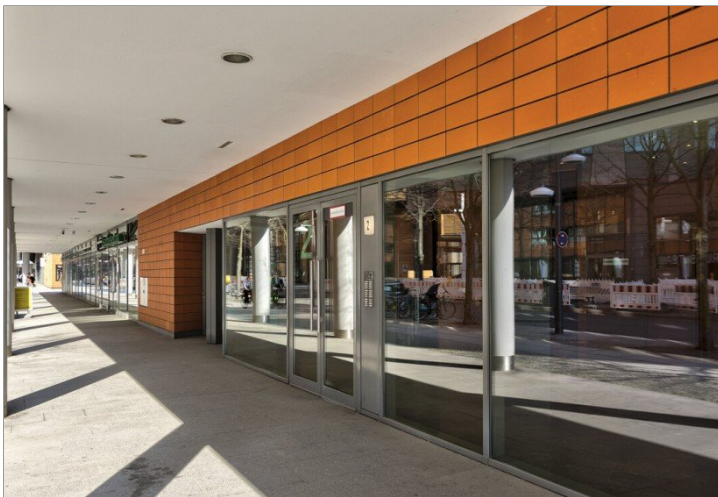
- > 62,54 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2933



Straßenperspektive



Ärtezentrum direkt im Haus



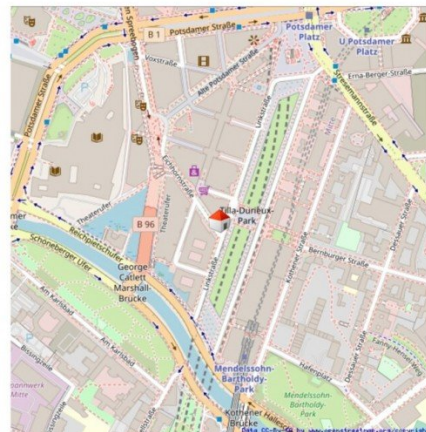
Außenansicht des Hauseingangs



Shopping Center "The Playce" direkt vor der Haustür"



Fahrradraum mit Zugang von der Straße



Lageplan

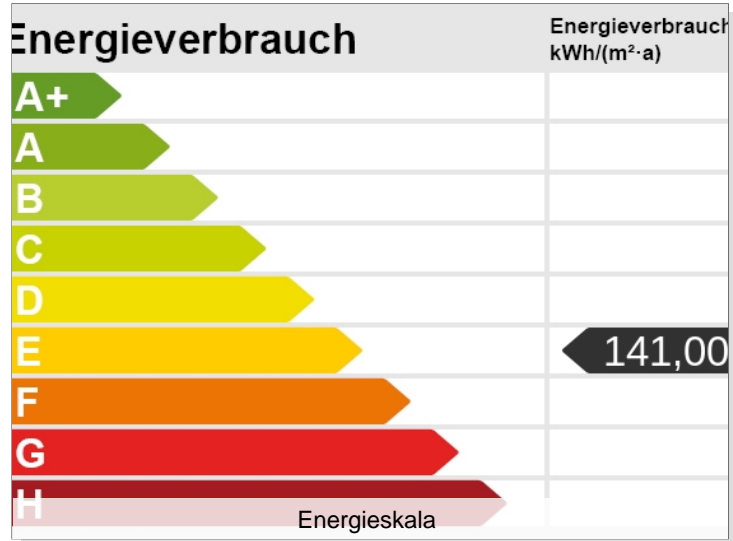
Bodewei Immobilien

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



BODEWEI  **IMMOBILIEN**

THUY BODEWEI
IMMOBILIENMAKLERIN (IHK)
0176 456 31 82 6
kontakt@bodewei-immobilien.de



www.bodewei-immobilien.de
Kontaktseite IS24

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Berlin
- > 2 Zimmer

- > 62,54 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2933



Grundriss WE 66



Grundriss WE 66

> 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.