



**SEHR RUHIGES WOHNEN
AM BUNDESRATSUFER
IN TIERGARTEN: 2-
ZIMMRIGE, HELLE
EIGENTUMSWOHNUNG
MIT GROSSEM BALKON
IM DRITTEN
OBERGESCHOSS MIT
AUFZUG**

Posted on 22. Juli 2025

Adresse:: 10555 Berlin-Tiergarten

Größe:: ca. 68,50 m²

Preis in €: 425.000,-

Typ: Etagenwohnung

Werz & Werz Immobilien oHG, Podbielskiallee 81, 14195 Berlin,
Tel.: +49 (0)30 – 80 40 90 40, Fax: +49 (0)30 – 831 28 81, office@werz-werz.de

Gesellschafter: Dipl.-Kfm. Dr. Matthias Werz, Christian Werz
Sitz Berlin, Reg-Nr.: HR A 23389, Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg,
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß 27a Umsatzsteuergesetz: 25/587/60348
Zulassung nach § 34 GewO durch das Wirtschaftsamt beim Bezirksamt Berlin-Zehlendorf,
Königin-Luise-Str. 96, 14195 Berlin, Tel.: +49 (0)30 – 90 29 90
Zuständige Kammer: IHK Berlin

Objektbeschreibung und Ausstattung

Die hier zu verkaufende, bezugsfreie Eigentumswohnung befindet sich in einem 1985 erbauten Ensemble in der Dortmunder Straße, nur wenige Meter von dem schönen Bundesratsufer entfernt.

Über einen Fahrstuhl gelangt man barrierefrei in die dritte Etage dieses ausgesprochen ruhigen Wohnhauses, das auch über einen begrünten Innenhof verfügt. Die Wohnung hat nicht nur durch die Lage im dritten Obergeschoss, sondern auch durch die großen bodentiefen Fensterfronten ausgesprochen gute Lichtverhältnisse.

In der Diele sind zwei große Einbauschränke für zusätzliche Staufläche untergebracht. Von dem Flur gehen dann das innenliegende Badezimmer mit Wanne sowie zur Linken das Schlafzimmer ab. Am Ende des Flurs ist das große, sehr helle Wohnzimmer gelegen, das rundum bodentiefe Fenster sowie einen Ausgang zum Balkon hat, der auch über das Schlafzimmer begehbar ist.

Die Küche ist durch eine offene Trennwand abgeteilt, diese ist wahrscheinlich keine tragende Wand, sodass auch eine komplett offene Wohnküche im Zuge der Renovierung entstehen könnte. Vor dem ebenfalls bodentiefen Fenster lässt sich ein kleiner Essplatz einrichten.

Besonders schön ist der große Balkon mit Blick auf die grüne Dortmunder Straße, durch die Überdachung ist dieser Balkon nicht nur im Sommer als quasi „drittes Zimmer“ nutzbar.

Die Wohnräume sind mit Laminat ausgelegt, Badezimmer und Küchenbereich sind weiß/grau gefliest, eine Einbauküche ist vorhanden. Es fallen bei Einzug zeitbedingte Renovierungsarbeiten an.

Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum.

Lage

Gerade die Lage dieser Wohnung ist ausgesprochen attraktiv! Man lebt im Grunde am Ufer der Spree mit seinen zahlreichen Grünanlagen, in nur wenigen Minuten gelangt man zu Fuß in den Tiergarten. Auch der S-Bahnhof Bellevue und der U-Bahnhof Hansaplatz sind fußläufig erreichbar.

Der Kiez um die verkehrsberuhigte Elberfelder und die Bochumer Straße mit Cafés, Restaurants, dem Domberger Brot-Werk mit feinen Backwaren und der wunderbaren „Buchkantine“ gleich an der Straßenecke ist in den letzten Jahren zu einem sehr attraktiven Wohnquartier avanciert. Diverse Supermärkte befinden sich ebenfalls „um die Ecke“, ein Edeka in der Levetzowstraße, ein REWE am Hansaplatz, dazu gibt es das recht neue Shopping-Center „Schultheiß-Quartier“ in der nahe gelegenen Turmstraße. In der Dortmunder Straße wechseln sich stilvoll restaurierte Gründerzeit-Bauten mit hochwertigen Neubauprojekten ab. Man befindet sich zudem „mittendrin“, denn sowohl nach Charlottenburg als auch nach Berlin-Mitte ist es nicht weit.

Wir bitten Sie höflich, Besichtigungen nur nach vorheriger Terminvereinbarung mit unserem Büro und im

Werz & Werz Immobilien oHG, Podbielskiallee 81, 14195 Berlin,
Tel.: +49 (0)30 – 80 40 90 40, Fax: +49 (0)30 – 831 28 81, office@werz-werz.de

Gesellschafter: Dipl.-Kfm. Dr. Matthias Werz, Christian Werz
Sitz Berlin, Reg-Nr.: HR A 23389, Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg,
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß 27a Umsatzsteuergesetz: 25/587/60348
Zulassung nach § 34 GewO durch das Wirtschaftsamt beim Bezirksamt Berlin-Zehlendorf,

Königin-Luise-Str. 96, 14195 Berlin, Tel.: +49 (0)30 – 90 29 90

Zuständige Kammer: IHK Berlin

Beisein eines unserer Mitarbeiter vorzunehmen.

Unsere Angaben beruhen auf den Aussagen des Eigentümers bzw. Verkäufers. Für deren Richtigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Werz & Werz Immobilien oHG, Podbielskiallee 81, 14195 Berlin,
Tel.: +49 (0)30 – 80 40 90 40, Fax: +49 (0)30 – 831 28 81, office@werz-werz.de

Gesellschafter: Dipl.-Kfm. Dr. Matthias Werz, Christian Werz
Sitz Berlin, Reg-Nr.: HR A 23389, Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg,
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß 27a Umsatzsteuergesetz: 25/587/60348
Zulassung nach § 34 GewO durch das Wirtschaftsamt beim Bezirksamt Berlin-Zehlendorf,
Königin-Luise-Str. 96, 14195 Berlin, Tel.: +49 (0)30 – 90 29 90
Zuständige Kammer: IHK Berlin