

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**Charmante Altbauwohnung mit großzügigem Hof,  
Gartenidylle und gewachsener Hausgemeinschaft**



Objekt-Nr. OM-442595

### Wohnung

Verkauf: **420.000 €**

Ansprechpartner:  
B.Schwaar

Treskowallee 56  
10318 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1912	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	96,63 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Nutzfläche	96,63 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnlich attraktive Eigentumswohnung vereint stilvolles Wohnen, großzügige Raumverhältnisse und ein harmonisches Miteinander in einer gewachsenen Hausgemeinschaft.

Die angebotene 4,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 96,63 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten. Bei den Gewerben handelt es sich um ein etabliertes Kosmetikstudio sowie einen Fahrradladen – beide seit vielen Jahren fester Bestandteil der Nachbarschaft.

Ein Zuhause mit besonderem Gemeinschaftsgefühl

Die Eigentümer- und Mietgemeinschaft zeichnet sich durch ein freundliches, langjähriges Miteinander aus – eine seltene und wertvolle Qualität, die dieses Objekt besonders macht.

Das Grundstück & Außenbereich

Das ca. 1.100 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet ein beeindruckendes Gesamtbild:

Großzügig ausgebauter Innenhof (ca. 600 m<sup>2</sup>)

5 Stellplätze und 4 Garagen (inkl. 1 Stellplatz/Garage zur Wohnung)

Zufahrt über eine Einfahrt mit elektrischem Tor

Liebevoll angelegter Gartenbereich mit:

Bäumen und vielfältiger Bepflanzung

Gepflasterter Terrasse

Sandkasten

Separater, eingezäunter Müllbereich

Praktische Abstellräume für jede Wohnung (vom Hof zugänglich)

Gebäude & Modernisierungen

Dach und Dachstuhl vor ca. 15 Jahren erneuert

Installation einer UMTS-Antenne (zusätzliche Einnahmen für die WEG)

Balkonsanierung inkl. Entwässerung im Jahr 2024

Zugang sowohl von der Straße als auch vom Innenhof

Gepflegtes Treppenhaus:

Gefliester Eingangsbereich

Linoleumbelag auf Treppen und Podesten

Glatt gespachtelte Wände mit Gewebetapete

Stilvolle mehrfarbige Gestaltung mit umlaufender Stuckleiste

Die Wohnung im Detail

Die Wohnung überzeugt durch hohe Decken (ca. 3 m), durchdachte Grundrisse und hochwertige Materialien:

Doppelt verglaste Fenster mit erhöhtem Schallschutz

Abgehängte Decken mit zusätzlicher Dämmung

Küche:

Einbauküche

Hochwertiger Laminatboden

Glatte Wände

Separate Abstellkammer mit Fenster

Badezimmer:

Voll gefliest

Ausgestattet mit Badewanne und Dusche

Flur:

Hochwertiger Anstrich

Großformatige Fliesen

Begehbarer Deckenstauraum über integrierte Treppe

Wohnzimmer:

Hochwertiger Laminatboden

Strukturtapete und elegante Stuckleisten

Dekoratives Deckensegel als Blickfang

Schlafzimmer:

Zugang zum Balkon

Ruhige und angenehme Atmosphäre

Kinderzimmer/Büro:

Hochwertige Bodenbeläge

Stilvolle Wandgestaltung

Ein Zimmer mit integriertem Hochbett – ideal für kreative Nutzung

Fazit

Diese Wohnung bietet eine seltene Kombination aus:

- ✓ Großzügigem Altbauflair
- ✓ Gepflegter und modernisierter Substanz
- ✓ Attraktivem Außenbereich
- ✓ Zusätzlichen Einnahmen für die WEG
- ✓ Harmonischer Hausgemeinschaft

Ein ideales Zuhause für Familien, Paare oder Kapitalanleger, die Wert auf Qualität, Atmosphäre und langfristige Wohnperspektive legen. Die Wohnung ist aktuell vermietet.

## **Ausstattung**

Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

**Lage**

Die Wohnung befindet sich in der Treskowallee im beliebten Berliner Stadtteil Karlshorst – einer der gefragtesten Wohnlagen im Bezirk Lichtenberg. Karlshorst verbindet auf besondere Weise ruhiges, grünes Wohnen mit der Nähe zur pulsierenden Berliner Innenstadt.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Altbauten, Villen und viel Grün, was dem Viertel eine angenehme, fast kleinstädtische Atmosphäre verleiht. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur.

Optimale Verkehrsanbindung:

Straßenbahnlinien direkt auf der Treskowallee

S-Bahnhof Karlshorst (S3) in wenigen Minuten erreichbar

Schnelle Verbindung in die Berliner Innenstadt (z. B. Alexanderplatz)

Gute Anbindung an die B1/B5 sowie den Berliner Ring

Alles für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe:

Supermärkte, Bäckereien und Apotheken

Cafés, Restaurants und kleine Geschäfte

Ärzte, Schulen und Kindertagesstätten

Hoher Freizeit- und Erholungswert:

Weitläufige Grünflächen und Parks

Nähe zur Wuhlheide – ideal für Spaziergänge, Sport und Familienausflüge

Trabrennbahn Karlshorst als historisches Highlight

Vielfältige Freizeit- und Kulturangebote

Karlshorst gilt als familienfreundlich, sicher und gewachsen – ein Stadtteil, der in den letzten Jahren zunehmend an Beliebtheit gewonnen hat, ohne seinen entspannten Charakter zu verlieren.

Eine Lage, die urbanes Leben und ruhige Rückzugsmöglichkeiten perfekt miteinander verbindet – ideal für alle, die stadtnah und dennoch entspannt wohnen möchten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	257,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



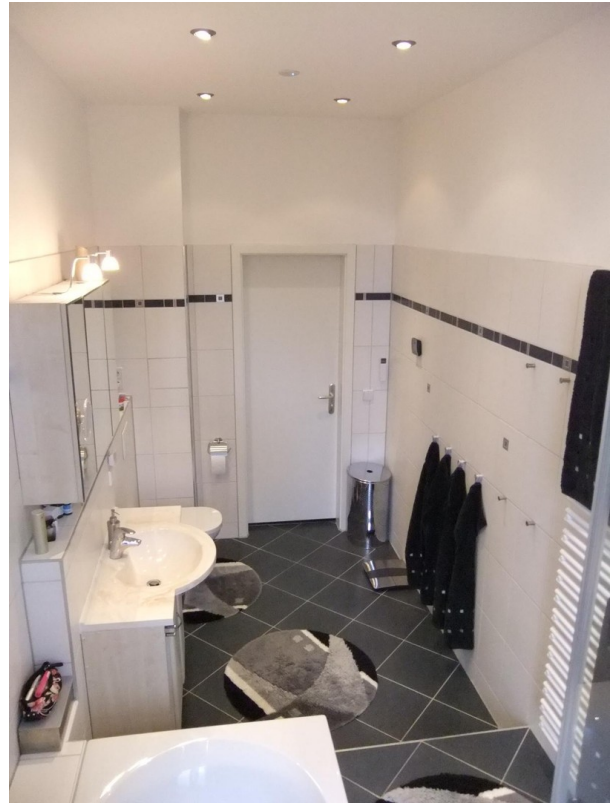
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

