

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Traumhafte 4-Zimmer-Altbauwohnung am Treptower Park



Objekt-Nr. OM-452225

**Wohnung**

Verkauf: **835.000 €**

12435 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	ab Datum
Etagen	5	Übernahmedatum	01.09.2026
Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	127,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	610 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

**\*\*Makleranfragen nicht erwünscht\*\***

Eine großzügige Altbauwohnung im ersten Obergeschoss eines gepflegten Gründerzeithauses von 1900, nur wenige Schritte vom Treptower Park entfernt. Die Wohnung bietet 127 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 2 vollwertige Bäder, original erhaltene Stuckdecken, Deckenhöhen von über drei Metern sowie eine Ausrichtung, die das ganze Jahr über viel natürliches Licht in alle Räume bringt.

Der L-förmige Grundriss ist gut proportioniert und flexibel nutzbar, mit einer natürlichen Trennung zwischen Wohn- und Schlafbereich sowie ausreichend Platz für ein separates Arbeitszimmer oder Kinderzimmer. Zwei Balkone – darunter eine Loggia – erweitern den Wohnraum nach außen. Der Gemeinschaftsgarten verfügt über einen Sandkasten, einen Grillbereich und einen Gemeinschaftstisch. Die Wohnung ist außergewöhnlich ruhig – sowohl innerhalb des Gebäudes als auch zur Straße hin. Im Sommer grünt es aus jedem Fenster.

Die Staumöglichkeiten sind für einen Berliner Altbau ungewöhnlich großzügig: Es gibt einen Abstellraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner, einen Einbauschränk von 3×3 m, Einbauschränke im Flur, einen Kellerraum sowie einen Fahrradraum im Haus. Die Küche bietet Gestaltungsspielraum, da die Schränke modernisierungsbedürftig sind. Die Straße liegt zudem außerhalb der Milieuschutzgebiete in Alt-Treptow.

- Altbau, Beletage, Baujahr ~1900
- Flexibler Grundriss mit 2 Balkonen
- Deckenhöhe über 3 Meter
- Grüne, helle Lage
- Original Flügeltüren, Stuckdecken, Fischgrätparkett
- Abstellkammer, Einbauschränke, Kellerraum
- Gemeinschaftsgarten
- Fahrradraum

**\*\*Um die Ernsthaftigkeit der Anfragen zu wahren, bitten wir höflich um die Vorlage einer aktuellen Finanzierungsbestätigung oder eines Eigenkapitalnachweises vor der Vereinbarung eines**

**Besichtigungstermins.\*\***

### ENGLISH

A generous Altbau on the first floor of a well-maintained 1900 building, steps from Treptower Park, with 127 m<sup>2</sup> of living space, 2 full bathrooms, original plasterwork, ceilings over three meters, and orientation that brings in natural light throughout the day and year.

The L-shaped floor plan is well-proportioned and adaptable, with a natural separation between living and sleeping areas and sufficient space for a dedicated home office or children's rooms. Two balconies, including a loggia, extend the living space outdoors. The shared garden has a sandbox, barbecue and communal table. The apartment is exceptionally quiet, both inside and from the street. There is green from every window in summer.

Storage is unusually generous for a Berlin Altbau: there is a storage closet with space for a washing machine and dryer, built-in closet of 3×3 m, built-in hallway storage, basement space, and a bike room in the building. The kitchen presents an opportunity for personalization, since the cabinets need to be modernized; appliances are relatively new and all connections are in place. The street also lies outside the Alt-Treptow Milieuschutz restrictions.

- Altbau, built ~1900
- Flexible floor plan with 2 balconies

- Ceiling height over 3 meters
- Green, bright
- Original French doors, plasterwork, herringbone parquet
- Utility closet, fitted wardrobes, basement storage
- Shared garden
- Bicycle storage room

**\*\*To ensure serious inquiries, we politely ask for a current financing confirmation or proof of equity before scheduling a viewing.\*\***

(Die Verwendung dieser Daten zu gewerblichen Zwecken, insbesondere durch Immobilienmakler, ist nicht gestattet.)

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer grünen, ruhigen Ecke nahe dem Stadtzentrum. Direkt vor der Tür finden sich Cafés, Kitas, Spielplätze und mehrere Supermärkte in Gehweite. Parkplätze an der Straße sind kostenlos und in der Regel gut verfügbar. Der Flughafen BER ist mit dem Auto in ca. 20 Minuten erreichbar.

Die Wohnung liegt nur wenige Schritte vom Treptower Park entfernt, der Alt-Treptow mit der Spree und dem Plänterwald verbindet. Hier befinden sich der Karpfenteich, Wiesen, Wälder, ein Bootsverleih, ein Waldspielplatz und Wasserspielplatz, die Insel der Jugend sowie der Biergarten Zenner.

Die S-Bahn-Station Treptower Park bietet eine direkte Verbindung in die Innenstadt; die Buslinien 165 und 265 verlaufen entlang des Parks. Neukölln, Kreuzberg und Friedrichshain sind bequem mit dem Fahrrad oder Auto erreichbar.

Grüne Oase in der Stadt:

- Am Treptower Park und der Spree
- Cafés, Kitas, Restaurants direkt vor der Tür
- Mehrere Supermärkte in Gehweite
- Gute Anbindung an Alt-Treptow, Neukölln Friedrichshain, sowie Wildenbruch- and Wrangelkiez
- Tolles Kiez-Feeling

### ENGLISH

The apartment is located in a green, quiet pocket near the city center. Just outside are cafés, kitas, playgrounds, and multiple supermarkets within walking distance. Street parking is free and generally available. BER Airport is ~20 minutes by car.

The apartment is steps from Treptower Park, which connects Alt-Treptow to the Spree riverfront and Plänterwald forest. Here, you will find Karpfenteich lake, meadows, woods, boat rental, a Waldspielplatz and Wasserspielplatz, Insel der Jugend, and the Zenner beer garden.

The S-Bahn at Treptower Park station connects directly to the city center, and bus lines 165 and 265 run along the park. Neukölln, Kreuzberg, and Friedrichshain are easily reachable by bike or car.

Green Oasis in the City

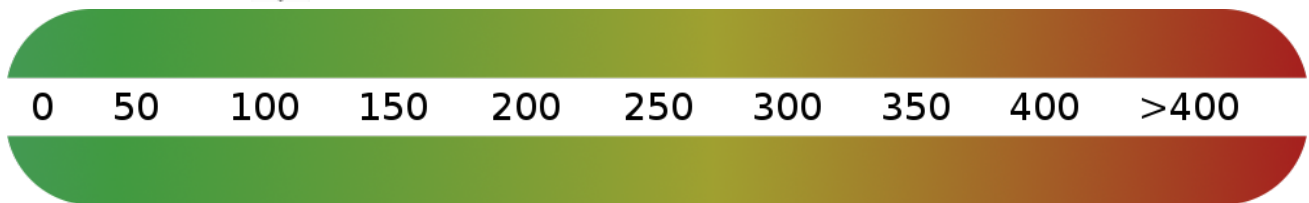
- By Treptower Park, the Spree
- Cafés, kitas, restaurants on the street
- Various supermarkets in walking distance
- Easy access to Alt-Treptow, Neukölln Friedrichshain, Wildenbruch- and Wrangelkiez
- Great Kiez Vibes

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	108,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



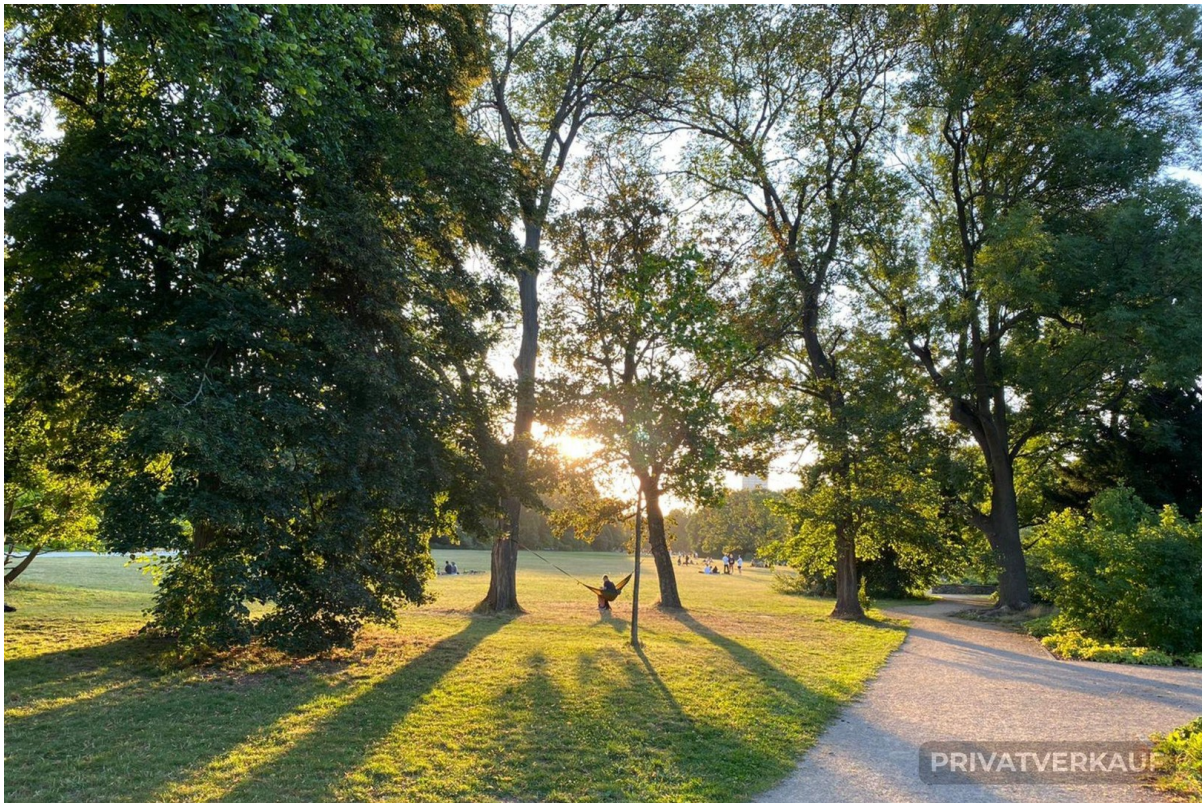
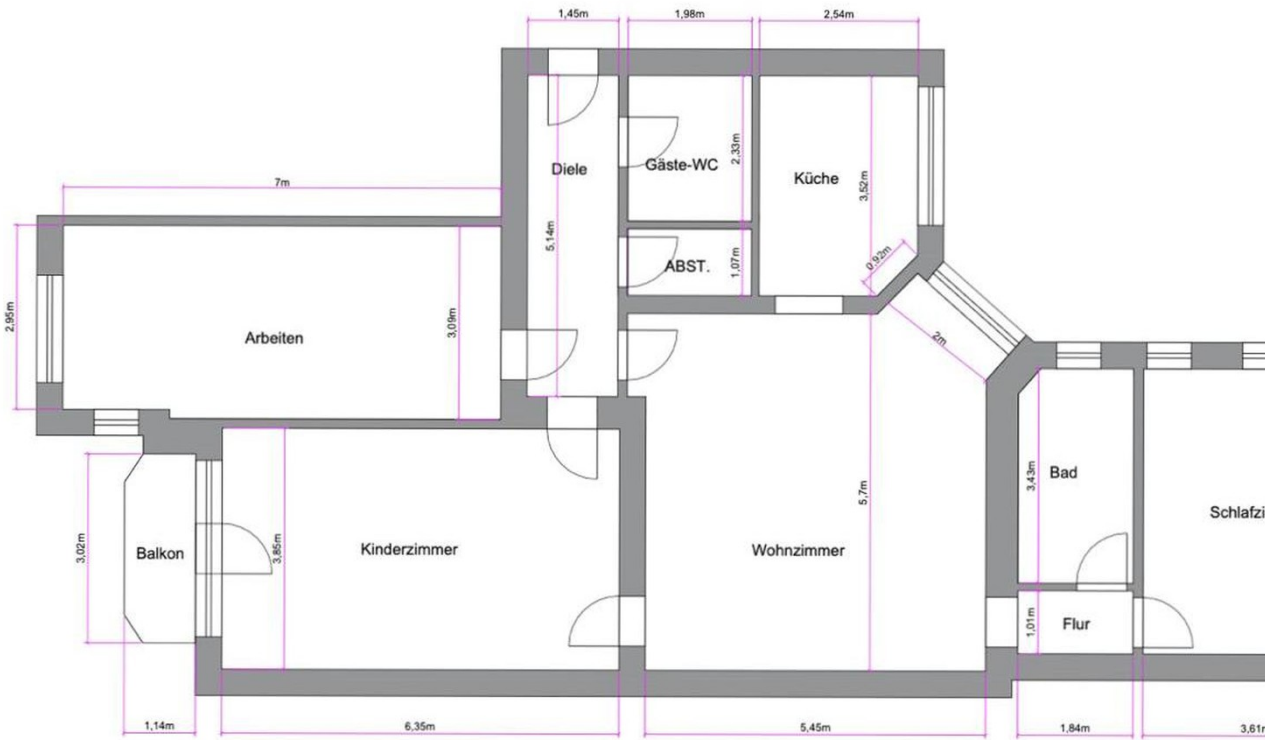
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

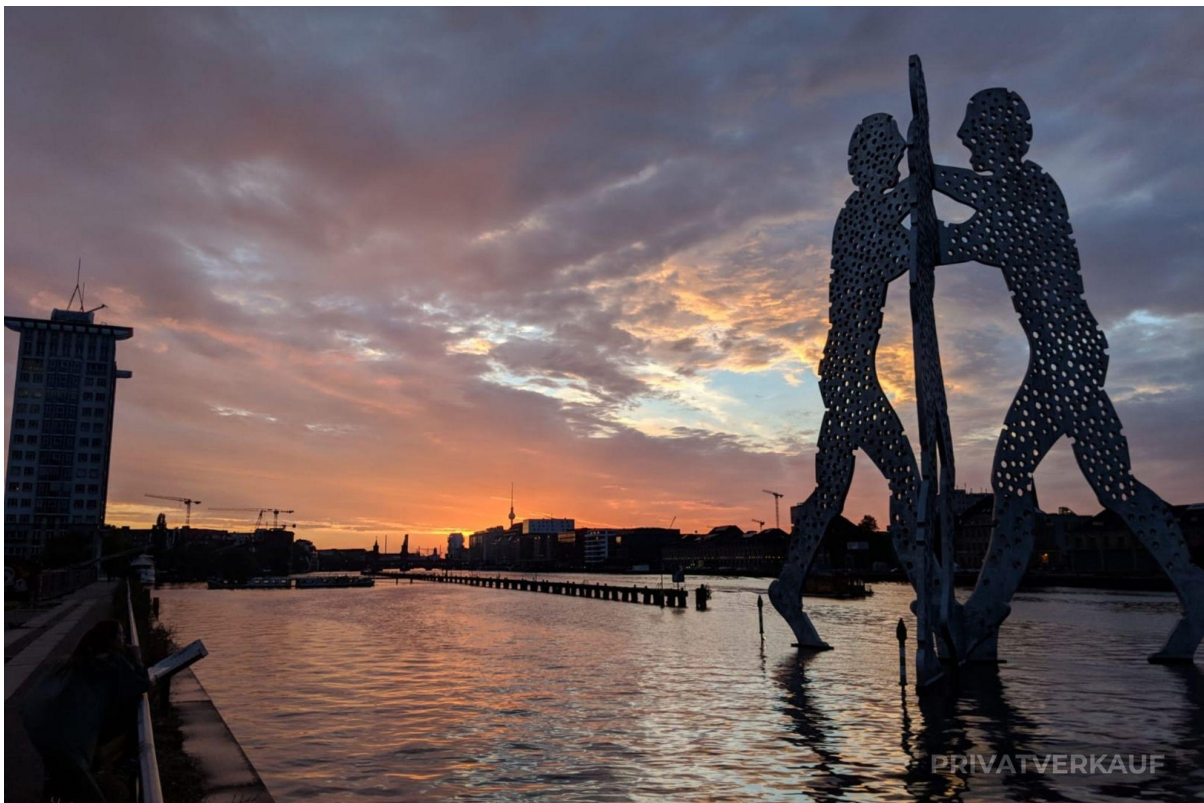


Treptower Park

# Exposé - Galerie

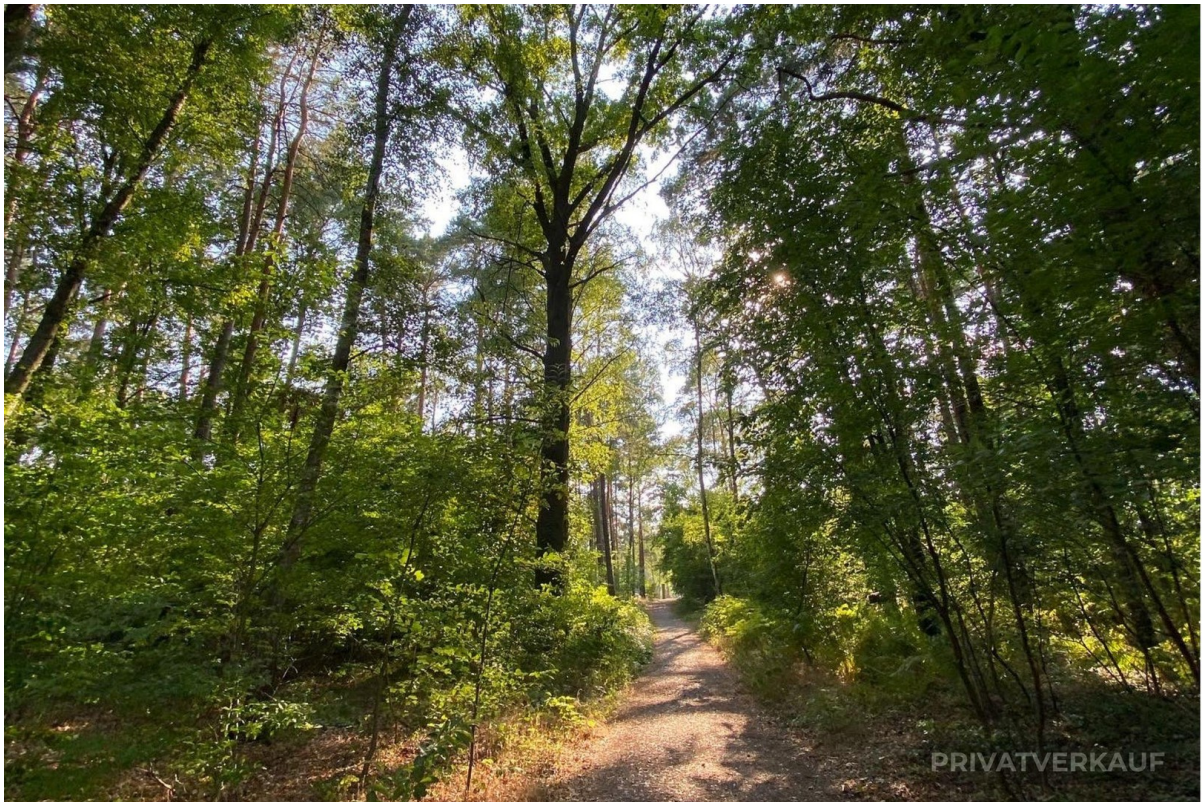


Karpfenteich



Die Spree

# Exposé - Galerie



Plänterwald

# Exposé - Grundrisse

