

Exposé

Wohnung in Berlin

Wunderschöne 4-Zimmerwohnung in attraktiver Umgebung am Treptower Park



Objekt-Nr. OM-457846

Wohnung

Verkauf: **697.000 €**

12435 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1938	Übernahmedatum	01.08.2026
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	128,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	435 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Charmante 4-Zimmer-Altbauwohnung am Treptower Park – ruhig gelegen mit 2 Balkonen

Zum Verkauf steht eine großzügige und lichtdurchflutete 4-Zimmerwohnung in attraktiver Lage am Treptower Park, gelegen in einer ruhigen Nebenstraße.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Altbaus mit Aufzug und bietet auf ca. 128 m² Wohnfläche ein komfortables Zuhause für Familien, Paare oder Menschen mit Platzbedarf.

Highlights der Wohnung:

4 gut geschnittene Zimmer

2 sonnige Balkone mit Blick in den grünen Innenhof (Ost-Ausrichtung)

Geräumige Küche inklusive Einbauküche und praktischer Speisekammer mit Regaleinbauten

Bad mit Badewanne und Dusche

Separates Gäste-WC

Geschlossene Garderobe

Zusätzliche Abstellkammer mit Regalen

Hochwertige Einbauschränke in Zimmer 3 und 4 (60 cm tief)

Kellerraum sowie Gemeinschafts-Fahrradkeller vorhanden

vorhandener Anschluss für Kaminofen im Wohnzimmer

Das Ensemble von 2 Gebäudeteilen stammt aus dem Jahr 1925/1938 und wurde zwischen 2001 und 2003 umfassend saniert.

Die Eigentümergemeinschaft umfasst insgesamt zehn Parteien, von denen 9 ihre Wohnungen selbst bewohnen. Entsprechend angenehm und persönlich ist das Miteinander innerhalb der Hausgemeinschaft.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Treptow befindet sich im Südosten Berlins und verbindet urbanes Stadtleben mit viel Natur. Der Bezirk reicht von lebendigen innerstädtischen Wohnquartieren bis hin zu weitläufigen, waldreichen Landschaften. Mit seiner hohen Anzahl an Grünflächen und einer vergleichsweise geringen Bevölkerungsdichte von rund 1.300 Einwohnern pro Quadratkilometer zählt Treptow zu den besonders attraktiven Wohnlagen Berlins.

Das Grundstück liegt in einer ruhigen Seitenstraße innerhalb eines geschlossenen, gründerzeitlich geprägten Wohnviertels – nur wenige Schritte vom beliebten Treptower Park entfernt. Die etwa 80 Hektar große Parkanlage, sowie der angrenzende Plänterwald mit seinem alten Eichen- und Buchenbestand bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche bekannte Sehenswürdigkeiten und Ausflugsziele.

Das Wohnquartier rund um den Treptower Park entwickelte sich zunehmend zu einer hochwertigen und gefragten Wohnlage innerhalb Berlins. Die Kombination aus attraktiver

Lage, gewachsener Infrastruktur und stilvoller historischer Bausubstanz – teilweise mit Jugendstilelementen – macht diesen Stadtteil besonders beliebt.

Die Berliner Innenstadt sowie der Süden der Stadt sind hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und bequem mit der S-Bahn erreichbar. Der S-Bahnhof Treptower Park ist zu Fuß in etwa 10 Minuten zu erreichen und die Busse der Linien 165, 166 und 265 halten 2 Geh-Minuten von der Haustüre.

In unmittelbarer Nähe befinden sich neben Allgemeinarzt auch Zahnarzt, Physiotherapie und Geburtshaus, aber auch Cafés, Kitas, Restaurants und mehrere Supermärkte .

Sehr geschätzt wird auch die gute Anbindung an die angrenzenden Szene-Kieze in Friedrichshain und Kreuzberg.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	109,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer (Zimmer 1) 1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer (Zimmer 1) 2



Arbeitszimmer (Zimmer 2) 1

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer (Zimmer 2) 2



Arbeitszimmer (Zimmer 2)o.Möbe

Exposé - Galerie



Schlafzimmer (Zimmer 3) 1



Schlafzimmer (Zimmer 3) 2

Exposé - Galerie



Schlaf-Zi. (vor Einbau Schrank)



Gästezimmer (Zimmer 4)

Exposé - Galerie



Gäste-Zi (vor Einbau Schran



Küche mit Blick zum Fenster

Exposé - Galerie



Küche mit Sichtachse Flur AZ



Speisekammer

Exposé - Galerie



Bad (Bild1)



Bad (Bild2)

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Flur

Exposé - Galerie



Garderobe



Abstellraum mit Kaminanschluss



Balkon 1

Exposé - Galerie



Balkon 2



Garten

Exposé - Galerie



Umgebung Oberbaumbrücke



Umgebung Rummelsburger Bucht

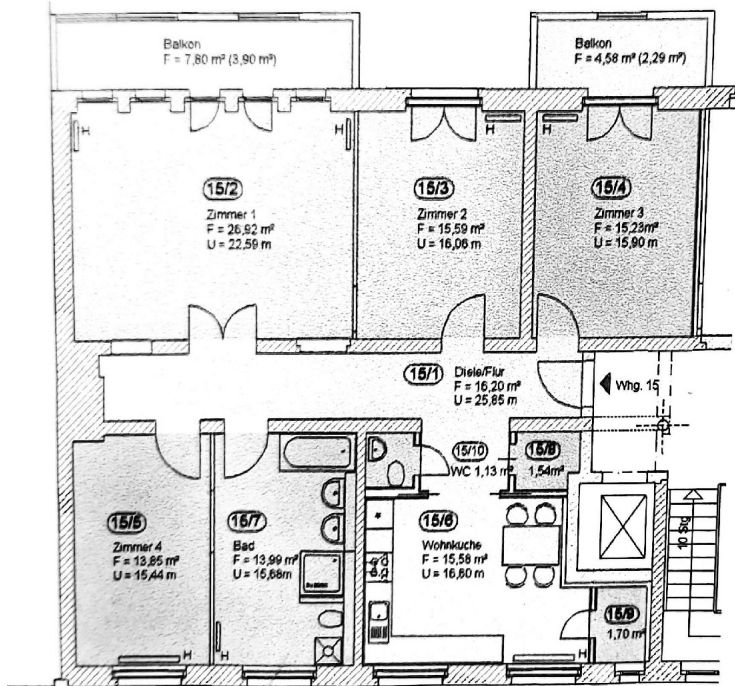
Exposé - Galerie



Umgebung Blick von Stralau

Exposé - Grundrisse

(Musterhafter Grundriss vom Bauträger 2001)



Wohnung 15

4-Raum-Wohnung F= 127,92 m²

15/1	Diele/Flur	F= 16,20 m ²
15/2	Zimmer 1	F= 26,92 m ²
15/3	Zimmer 2	F= 15,59 m ²
15/4	Zimmer 3	F= 15,23 m ²
15/5	Zimmer 4	F= 13,85 m ²
15/6	Küche	F= 15,58 m ²
15/7	Bad	F= 13,99 m ²
15/8	Abstellraum	F= 1,54 m ²
15/9	Abstellraum	F= 1,70 m ²
15/10	Gäste-WC	F= 1,13 m ²
	Balkon	F= 7,80 m ² /2
	Balkon	F= 4,58 m ² /2