

Berlin

# RARITÄT: Stilvoller Altbau mit Stuck, Echtholzparkett und großzügigem Wohngefühl am Treptower Park

*Property ID: 26068003*



**PURCHASE PRICE: 620.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 114 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 26068003 - 12435 Berlin

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 26068003 - 12435 Berlin

## At a glance

Property ID	26068003	Purchase Price	620.000 EUR
Living Space	ca. 114 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	3	Modernisation / Refurbishment	2019
Rooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	1	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 9 m <sup>2</sup>
Year of construction	1896	Equipment	Built-in kitchen

Property ID: 26068003 - 12435 Berlin

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	105.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	25.05.2032	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1996

Property ID: 26068003 - 12435 Berlin

## The property



Property ID: 26068003 - 12435 Berlin

## The property



Property ID: 26068003 - 12435 Berlin

## The property



**Capital**  
MAILER KOMPASS  
Top-Makler Berlin  
5 ★★★★★  
Höchste für  
von Poll Immobilien  
Treptow-Köpenick

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents 2024

**VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Professional Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort  
✓ Zahlreiche registrierte und solvente  
Kaufinteressenten  
✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns  
unsere Kunden

Kundenbewertung  
★★★★★ 4,9

Shop Berlin - Treptow-Köpenick | Bölschestraße 106/107 | 12587 Berlin | T: 030 - 65 66 05 000 | treptow.koepenick@von-poll.com

Property ID: 26068003 - 12435 Berlin

## The property

### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

Finanzierung  
berechnen

Property ID: 26068003 - 12435 Berlin

## A first impression

Diese außergewöhnliche Etagenwohnung befindet sich in einem repräsentativen denkmalgeschützten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1896 und vereint auf eindrucksvolle Weise den eleganten Charakter historischer Architektur mit den Ansprüchen modernen Wohnens. Auf ca. 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein großzügiges und zugleich stilvolles Raumkonzept mit drei weitläufigen Zimmern, einer geschmackvollen Küche, einem Tageslichtbad sowie ergänzenden Nebenflächen.

Bereits der weitläufige Eingangsbereich vermittelt ein Gefühl von Großzügigkeit und Eleganz. Der Flur bietet nicht nur eine angenehme Raumwirkung, sondern auch ausreichend Platz für eine stilvolle Garderobe und individuelle Gestaltung. In den Wohnräumen sorgen edles Echtholzparkett und aufwendig gearbeiteter Stuck an den Zimmerdecken für ein warmes, hochwertiges Ambiente und spiegeln den authentischen Altbaucharakter aus vergangenen Zeiten wider.

Die Küche präsentiert sich funktional und zugleich einladend. Eine gepflegte Einbauküche mit sämtlichen notwendigen Elektrogeräten und großzügigem Stauraum bildet die ideale Grundlage für kulinarische Entfaltung. Eine angrenzende Kammer ergänzt das Raumangebot sinnvoll und eignet sich hervorragend als Speisekammer oder zusätzlicher Stauraum, sodass Ordnung und Klarheit jederzeit gewahrt bleiben.

Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet und profitiert von natürlicher Belichtung sowie angenehmer Belüftung – ein Ort zum Entspannen und Wohlfühlen.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der unverbaubare Blick aus allen drei Zimmern direkt in den Treptower Park. Die weitläufigen Grünflächen eröffnen zu jeder Jahreszeit eine idyllische Aussicht und schaffen eine außergewöhnliche Wohnatmosphäre, in der urbanes Leben und naturnahe Ruhe in perfekter Harmonie verschmelzen.

Abgerundet wird das Raumangebot durch einen separaten Abstellraum sowie einen eigenen Kellerraum, die zusätzlichen Komfort und praktische Aufbewahrungsmöglichkeiten bieten. Die Wohnung sowie das gesamte Haus befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand. Durch die Modernisierung im Jahr 2019 und die regelmäßigen Instandhaltungsmaßnahmen erfüllt die Immobilie zeitgemäße Wohnansprüche auf hohem Niveau.

Beheizt wird die Wohnung über eine praktische Zentralheizung, die ganzjährig für ein angenehmes und gleichmäßiges Raumklima sorgt.

Die Lage verbindet urbanes Lebensgefühl mit hoher Lebensqualität: Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in komfortabler Reichweite. Gleichzeitig bietet die durchdachte Raumaufteilung ein hohes Maß an Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten – ergänzt durch den seltenen Luxus eines dauerhaften Blicks ins Grüne.

Diese stilvolle Altbauwohnung überzeugt durch ihren klassischen Charme, großzügige Proportionen und die einmalige Lage am Treptower Park. Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von der besonderen Atmosphäre und den vielfältigen Möglichkeiten dieses exklusiven Wohnangebots. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Property ID: 26068003 - 12435 Berlin

## Details of amenities

- Zimmerdecken mit außergewöhnlichem Stuck
- hochwertiges Echtholzparkett, teils im Fischgrätdesign
- zeitgenössische Flügeltüren
- Bad mit Wanne und Fenster, Armaturen neu in 2024
- Küche (6 Jahre alt) mit Induktionskochfeld, Kühl- und Gefrierkombination, Geschirrspüler
- Gegensprechanlage
- Kellerraum

Property ID: 26068003 - 12435 Berlin

## All about the location

Alt-Treptow, eingebettet im grünen und naturnahen Berliner Stadtteil 12435, präsentiert sich als eine exklusive Wohnidylle für anspruchsvolle Immobilienkäufer, die das harmonische Zusammenspiel von Ruhe, Natur und urbaner Nähe schätzen. Die Kombination aus weitläufigen Wasserlagen und einer niedrigen Bebauungsdichte schafft eine erstklassige Atmosphäre und Lebensqualität. Berlin selbst besticht durch seine dynamische Infrastruktur, die eine hohe Standortattraktivität gewährleistet.

In Alt-Treptow offenbart sich ein Lebensstil, der von diskreter Eleganz und naturnaher Exklusivität geprägt ist. Hier genießen Sie die Vorteile eines grünen Umfelds, das dennoch durch seine hervorragende Anbindung an das urbane Zentrum Berlins besticht. Die unmittelbare Nähe zu weitläufigen Parks und Wasserflächen lädt zu erholsamen Spaziergängen und stilvollen Outdoor-Aktivitäten ein – ein Privileg, das nur wenige Berliner Stadtteile in dieser Form bieten. Die harmonische Verbindung von Natur und urbaner Kultur schafft ein Ambiente, das höchsten Ansprüchen an Privatsphäre und Lebensqualität gerecht wird. Das vielfältige Angebot an erstklassigen Freizeitmöglichkeiten rund um Alt-Treptow unterstreicht den gehobenen Lebensstil. Für genussvolle Momente laden exquisite Restaurants wie „Tapas No. 6“ und „Antica Roma“ ein, die mit kulinarischer Raffinesse und stilvollem Ambiente begeistern und fußläufig in nur fünf Minuten erreichbar sind. Edle Cafés und Bars wie „Alchemist“ und „Else“ bieten den perfekten Rahmen für entspannte Stunden in exklusiver Gesellschaft. Die Nähe zum Treptower Park, nur acht Minuten zu Fuß entfernt, eröffnet großzügige Grünflächen für erholsame Spaziergänge und kulturelle Veranstaltungen in stilvollem Ambiente. Sportliche Eleganz findet sich im „Fitness am Park“, das in nur fünf Minuten zu Fuß erreichbar ist und höchste Ansprüche an Ausstattung und Service erfüllt.

Auch in puncto Gesundheit und Komfort setzt Alt-Treptow Maßstäbe: Hochqualifizierte Fachärzte und renommierte Apotheken befinden sich in fußläufiger Entfernung von fünf bis acht Minuten, sodass medizinische Versorgung und Wohlbefinden jederzeit gewährleistet sind. Die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die S-Bahn-Station „Treptower Park“ in nur sieben Minuten Fußweg, garantiert eine schnelle und komfortable Erreichbarkeit des Berliner Zentrums sowie weiterer kultureller Highlights der Hauptstadt. Für den anspruchsvollen Luxusliebhaber bietet Alt-Treptow somit eine unvergleichliche Symbiose aus exklusiver Wohnqualität, naturnaher Ruhe und urbaner Lebensart. Dieses einzigartige Ensemble macht den Standort zu einer begehrten Adresse, die höchsten Ansprüchen an Prestige, Privatsphäre und Lebensgenuss gerecht wird – ein Refugium, das Sie mit Stil und Eleganz willkommen heißt.

Property ID: 26068003 - 12435 Berlin

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.5.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 105.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Property ID: 26068003 - 12435 Berlin**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ariane & Andreas Gräfenstein

---

Bölschestraße 106/107, 12587 Berlin

Tel.: +49 30 - 65 66 0 5000

E-Mail: [treptow.koepenick@von-poll.com](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)