

Berlin / Treptow

# Vermietetes Altbau-Dachgeschoss mit Weitblick und großzügigem Wohngefühl

*Codice oggetto: 26068017WE14*



**PREZZO D'ACQUISTO: 375.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 75 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**Codice oggetto: 26068017WE14 - 12435 Berlin / Treptow**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 26068017WE14 - 12435 Berlin / Treptow**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26068017WE14	Prezzo d'acquisto	375.000 EUR
Superficie netta	ca. 75 m <sup>2</sup>	Appartamento	Attico
Piano	4	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	1	Superficie lorda	ca. 4 m <sup>2</sup>
Bagni	1	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1910		

**Codice oggetto: 26068017WE14 - 12435 Berlin / Treptow**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	108.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	03.12.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1998

Codice oggetto: 26068017WE14 - 12435 Berlin / Treptow

## La proprietà



Codice oggetto: 26068017WE14 - 12435 Berlin / Treptow

## La proprietà



Codice oggetto: 26068017WE14 - 12435 Berlin / Treptow

## La proprietà



Codice oggetto: 26068017WE14 - 12435 Berlin / Treptow

## La proprietà



**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



Codice oggetto: 26068017WE14 - 12435 Berlin / Treptow

## La proprietà



**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

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



Kundenbewertung **4,9**  
★★★★★

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

**Codice oggetto: 26068017WE14 - 12435 Berlin / Treptow**

## Una prima impressione

Diese ansprechende Dachgeschosswohnung ist vermietet und befindet sich in einem im Jahr 1910 errichteten Mehrfamilienhaus und bietet auf ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein attraktives Zuhause für verschiedene Lebensentwürfe. Das Dachgeschoss wurde im Jahr 2000 aufgestockt. Die Wohnung zeichnet sich durch ihre durchdachte Aufteilung sowie ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten aus.

Die Dachgeschosswohnung besteht aus insgesamt 2 Zimmern, wodurch ein ausgewogenes Verhältnis von Wohn- und Schlafmöglichkeiten besteht. Das großzügige Wohnzimmer bietet viel Platz und Gestaltungsspielraum für individuelle Wohnideen. Darüber hinaus steht ein separates Schlafzimmer zur Verfügung, in dem ein erholsamer Rückzugsort geschaffen werden kann. Das Badezimmer ist tagesbelichtet und sorgt mit einer Badewanne und einem Handtuchheizkörper für Entspannung und Komfort.

Dank der intelligenten Aufteilung der Räume eignet sich diese Dachgeschosswohnung sowohl für Singles als auch für Paare, die Wert auf eine angenehme Wohnatmosphäre legen. Die ca. 75 m<sup>2</sup> große Wohnfläche lässt Freiraum für eigene Gestaltungsmöglichkeiten und individuelle Einrichtungsideen. Die Dachschrägen verleihen der Wohnung ihr besonderes Flair und sorgen zugleich für ein angenehmes Wohngefühl.

Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung, die eine gleichmäßige Wärmeverteilung zu unterschiedlichen Jahreszeiten gewährleistet. Dies sorgt für behagliche Temperaturen in sämtlichen Räumen und unterstützt die Alltagstauglichkeit dieser Immobilie.

Die Wohnung ist seit dem 15.03.2007 zuverlässig vermietet und bietet somit eine

stabile und langfristige Einnahmequelle. Das bestehende Mietverhältnis ist unbefristet, was zusätzliche Planungssicherheit gewährleistet. Die monatliche Kaltmiete beträgt derzeit 600,- €. Die letzte Mieterhöhung wurde im Jahr 2021 durchgeführt; gemäß aktuellem Mietspiegel besteht jedoch weiteres Anpassungspotenzial.

Die hervorragende Lage der Wohnung ermöglicht Ihnen eine komfortable Anbindung an das Stadtgeschehen sowie an wichtige Infrastruktureinrichtungen und nahe am Treptower Park. Wer Wert auf eine gut erreichbare Adresse in einem charakterstarken Haus legt, findet hier attraktive Voraussetzungen für den Alltag.

Nutzen Sie die Gelegenheit, sich bei einer Besichtigung einen persönlichen Eindruck von dieser Dachgeschosswohnung zu verschaffen. Mit ihrem besonderen Charme, der attraktiven Wohnfläche sowie der durchdachten Raumaufteilung stellt diese Immobilie eine ausgezeichnete Wahl für Menschen dar, die ein zeitloses Zuhause suchen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Codice oggetto: 26068017WE14 - 12435 Berlin / Treptow**

## Dettagli dei servizi

- hochwertiges Echtholzparkett
- Bad mit Wanne und Fenster
- Gegensprechanlage
- großzügiger Balkon
- Kellerraum
- Kaltmiete 600,- Euro pro Monat

**Codice oggetto: 26068017WE14 - 12435 Berlin / Treptow**

## Tutto sulla posizione

Berlin-Alt-Treptow besticht als zukunftsweisender Wohnstandort mit einer harmonischen Verbindung aus urbaner Dynamik und naturnaher Lebensqualität. Die Stadt bietet eine stabile Infrastruktur, die von einer starken Nachfrage junger Familien und Fachkräfte geprägt ist. Ruhige Wohngebiete, großzügige Grünflächen sowie die Nähe zur renommierten HTW Berlin und dem innovativen WISTA Wissenschafts- und Technologiepark schaffen ein Umfeld, das sowohl berufliche Perspektiven als auch ein familienfreundliches Lebensgefühl vereint.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt mit einem vielfältigen Angebot. Die Nähe zur Hochschule für Soziale Arbeit und Pädagogik unterstreicht zudem das bildungsorientierte Umfeld. Gesundheitliche Versorgung ist durch Apotheken wie die Luna Apotheke in nur zwei Minuten Fußweg sowie durch eine Vielzahl von Fachärzten und Kliniken in angenehmer Reichweite gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Netto, Lidl und Aldi, sind bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und bieten eine hervorragende Versorgung. Freizeit und Erholung finden Familien im nahegelegenen Treptower Park, der in etwa sechs Minuten zu Fuß erreichbar ist, sowie in vielfältigen Sport- und Spielplätzen, die zu aktiven Stunden im Freien einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch Buslinien an der Rethelstraße und Herkomerstraße, jeweils nur zwei Minuten entfernt, sowie durch die S-Bahn-Station Treptower Park in elf Minuten Fußweg optimal gewährleistet.

Für Paare, die Wert auf eine sichere, naturnahe und zugleich gut vernetzte Wohnlage legen, präsentiert sich Berlin-Alt-Treptow als ein Ort, der Geborgenheit, Gemeinschaft und eine vielversprechende Zukunft harmonisch miteinander verbindet. Hier entsteht ein Zuhause, in dem man berufliche und private Lebensqualität in Einklang bringen können.

**Codice oggetto: 26068017WE14 - 12435 Berlin / Treptow**

## Ulteriori informazioni

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (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 Geldwäschegesetz 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.

**Codice oggetto: 26068017WE14 - 12435 Berlin / Treptow**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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