

Berlin / Hessenwinkel

Wohnen, wo die Spree ihr schönsten Ufer zeigt - verklinkertes Juwel am Wasser

CODE DU BIEN: 25068056



PRIX D'ACHAT: 995.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 150 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 603 m²

CODE DU BIEN: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25068056
Surface habitable	ca. 150 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	3
Année de construction	1995
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x surface libre

Prix d'achat	995.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 81 m²
Aménagement	Terrasse, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	02.10.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	178.90 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1997

CODE DU BIEN: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

La propriété



CODE DU BIEN: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

La propriété



CODE DU BIEN: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

La propriété



CODE DU BIEN: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

La propriété



CODE DU BIEN: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

La propriété



CODE DU BIEN: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

La propriété



CODE DU BIEN: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

La propriété



CODE DU BIEN: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

La propriété



Professionelle 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



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung berechnen



CODE DU BIEN: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Une première impression

Verklinkerte Villa mit Spreeblick – ein Juwel am Wasser

Direkt am alten Spreearm, dort, wo die Spree ihren ruhigen, glitzernden Lauf nimmt, wartet eine Villa, die mehr ist als ein Zuhause – sie ist ein Ort zum Ankommen, Träumen und Genießen. Diese wunderschön verlinkerte Immobilie verbindet den Charme vergangener Zeiten mit der Großzügigkeit und dem Komfort angenehmer Wohnkultur. Mit ihrer traumhaften Süd-Westausrichtung schenkt sie ihren Bewohnern zu jeder Tageszeit stimmungsvolles Licht und unvergessliche Sonnenuntergänge über dem Wasser.

Ursprünglich ca. 1935 errichtet, wurde das Gebäude im Jahr 1995 liebevoll kernsaniert und um eine weitere Etage zu einer prachtvollen Villa mit einer Wohnfläche von ca. 150 m² erweitert. Es eröffnet sich hier ein Raumkonzept, das kaum Wünsche offenlässt: ob als großzügiges Einfamilienhaus mit fünf Zimmern oder als stilvolles Generationenhaus mit zwei eigenständigen Wohneinheiten.

Im Erdgeschoss empfängt ein Flur, bevor das Herzstück des Hauses seine Wirkung entfaltet: ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit großem Kamin und imposanter Fensterfront, die den Blick weit über das Wasser schweifen lässt. Von hier aus tritt man auf die ca. 11 m² große Terrasse mit Markise – ein Platz, an dem Sommertage wie Urlaubstage erscheinen. Die Einbauküche im Landhausstil (2014) ist mit Elektrogeräten bestückt und fügt sich harmonisch in das Ambiente ein, während das Tageslichtbad mit Whirlpool-Wanne und Dusche pure Entspannung verspricht.

Auch das Dachgeschoss begeistert: Ein weiteres Wohnzimmer mit großem Balkon von ca. 18 m² öffnet den Blick über die Spree – ein Ort, an dem Abende im warmen Licht der untergehenden Sonne zu unvergesslichen Momenten werden. Eine geräumige Küche, ein gemütliches Schlafzimmer und ein Tageslichtbad komplettieren diese Wohnebene zu einem in sich geschlossenen Refugium.

Das Kellergeschoss ist mehr als nur funktional. Neben praktischen Abstellräumen finden sich hier auf einer Fläche von ca. 81 m² ein großzügiges Büro, eine Sauna mit Ruheraum sowie ein weiteres Duschbad, ausgestattet mit einer modernen Fußbodenheizung. Und das Beste: der direkte Zugang in den Garten – und damit zur Spree.

Draußen zeigt sich die Villa von ihrer schönsten Seite. Der gepflegte Garten mit seinen ca. 603 m² präsentiert eine ca. 16 m breite Wasserfront, die mit einer begehrten

Steganlage ausgestattet ist. Hier können Bootsfreunde ihr Boot befestigen oder direkt über die eigene Slipanlage ins Wasser gleiten lassen. Abschließend wäre noch zu erwähnen, dass eine ca. 32 m lange Zufahrt zum Grundstück führt und einen Carport sowie einen weiteren Stellplatz für einen Pkw bereithält. Ein charmantes Gartenhaus bietet zudem Platz für Dies und Das.

Diese Villa ist kein gewöhnliches Haus – sie ist ein Lebensgefühl. Ein Rückzugsort, an dem sich Ruhe und Natur mit Komfort und Stil vereinen. Ein Ort, der den Alltag vergessen lässt und das Leben am Wasser in seiner schönsten Form erlebbar macht.

CODE DU BIEN: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Détails des commodités

- verklinkerte Außenfassade
- Fußbodenheizung
- Doppelverglasung
- Rollläden im Erdgeschoss
- zwei Einbauküchen
- drei Bäder mit Tageslicht
- Whirlpool-Badewanne
- Kamin
- Markisen
- Sauna
- Carport und zusätzlicher Pkw-Stellplatz
- Süd-West-Ausrichtung
- Gartenhaus
- Steg (Tiefe am Stegende 65 bis 70 cm) mit Slipanlage

CODE DU BIEN: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Rahnsdorf-Hessenwinkel auf einer idyllischen kleinen Halbinsel, die von Wasserläufen wie der Spree, alten Spreearmen und der Nähe zum Dämeritzsee umgeben ist. Über die historische Triglauwbrücke ist die Insel mit dem nördlichen Wohngebiet verbunden, sodass sich Ruhe und Natur hervorragend mit guter Erreichbarkeit verbinden lassen. Die Umgebung besticht durch viel Grün, Wasserflächen und eine insgesamt sehr ruhige Wohnatmosphäre. Prägend sind vor allem Einfamilienhäuser und kleinere Villen, die dem Viertel ein charmantes, naturnahes Flair verleihen. Familien profitieren von der Nähe zu Einrichtungen wie der Kita „Inselzwerge“ oder einem Bootsverleih, welcher mit einem kleinen Imbiss als Nahversorger bzw. für Freizeit und Gastronomie eine praktische Ergänzung darstellt. Nur einen kleinen Spaziergang entfernt, lädt das Café Klein Schwalbenberg zu entspannten Kaffeepausen im Grünen ein – mit hausgemachten Kuchen, Eis und fantastischen Kaffeespezialitäten.

Geografie

Rahnsdorf ist der östlichste Ortsteil Berlins und setzt sich aus den Ortsteilen Hessenwinkel, Wilhelmshagen, Neu-Venedig und Rahnsdorf zusammen. Das Gebiet ist geprägt von charmanten Villenkolonien, idyllischen Einfamilienhaussiedlungen und einem hohen Naherholungswert. Besonders beliebt ist Rahnsdorf bei Ausflüglern und Touristen wegen des nahegelegenen Müggelsees. Der Ortsteil zählt aktuell rund 11.138 Einwohner.

Lage und Verkehrsanbindung

Rahnsdorf ist hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Zwei S-Bahnhöfe – Rahnsdorf und Wilhelmshagen – liegen an der Bahnstrecke Berlin–Frankfurt/Oder sowie Berlin–Potsdam und werden von der S-Bahn-Linie S3 bedient. Vom Bahnhof Rahnsdorf fährt zudem eine historische Straßenbahn nach Woltersdorf.

Die Straßenbahnlinie 61 der BVG verbindet Rahnsdorf/Waldschänke über Friedrichshagen und Köpenick mit der Wissenschaftsstadt Adlershof. Die Buslinie 161 verkehrt tagsüber im 20-Minuten-Takt und verbindet beide S-Bahnhöfe sowie die Endhaltestelle der Tram-Linie 61. Darüber hinaus bietet sie eine direkte Verbindung nach Erkner und Schöneiche. Nachts übernimmt die Linie N61 und bindet die drei S-Bahnhöfe

Wilhelmshagen, Rahnsdorf und Friedrichshagen an.

Auch auf dem Wasser ist Rahnsdorf gut unterwegs: Auf der Müggelspree fährt die solarbetriebene Fährlinie F23 im Auftrag der BVG. Zusätzlich pendelt an Wochenenden und Feiertagen die historische Handseilfähre F24 zwischen Rahnsdorf/Kruggasse und Müggelheim/Spreewiesen – eine von nur drei handbetriebenen Fähren in Deutschland.

Mit dem Auto erreichen Sie das Berliner Zentrum in ca. 45 Minuten. Die A10 liegt nur rund 10 Minuten entfernt und bietet Anbindungen in alle Richtungen. Der Hauptstadtflughafen BER ist etwa 30 km entfernt und in ca. 40 Minuten erreichbar.

Infrastruktur

Rahnsdorf bietet eine gute Grundversorgung:

Schulen: 1 Grundschule, Gymnasien in Erkner und Friedrichshagen

Kindertagesstätten: 9

Einkaufen: 5 Supermärkte, 2 Bäckereien, 1 Tankstelle

Freizeit, Sport und Natur

Wer Natur und Erholung liebt, wird Rahnsdorf schätzen. Der nahe Müggelsee mit seinen Strandbädern, der Gastronomie am Wasser und einem breiten Angebot an Wassersportmöglichkeiten lädt zu aktiver Freizeitgestaltung ein. Das historische Fischerdorf, die romantischen Kanäle von Neu-Venedig sowie der Dämeritzsee machen die Umgebung besonders reizvoll.

Zudem verläuft der Europaradweg R1 direkt durch Hessenwinkel. Mit über 4.500 bis 5.100 Kilometern Länge verbindet dieser internationale Radfernweg London in Großbritannien mit Helsinki in Finnland beziehungsweise Moskau in Russland – ideal für ausgedehnte Radtouren.

CODE DU BIEN: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 178.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25068056 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ariane & Andreas Gräfenstein

Bölschestraße 106/107, 12587 Berlin
Tel.: +49 30 - 65 66 0 5000
E-Mail: treptow.koepenick@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com