

Berlin / Neu Venedig

# Traumurlaub direkt am Wasser – Freizeit genießen in Neu-Venedig!

????????? ??????????: 25068040



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

???? ??????: 420.000 EUR • ??????????: ca. 60 m<sup>2</sup> • ??????: 3 • ?????? ????: 758 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25068040 - 12589 Berlin / Neu Venedig

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25068040 - 12589 Berlin / Neu Venedig

?? ??? ??????

|                    |                       |                  |                       |
|--------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|
| ???????? ????????? | 25068040              | ???? ?????       | 420.000 EUR           |
| ????????           | ca. 60 m <sup>2</sup> | ????????         | Käuferprovision       |
| ???? ?????         | ???????????? ?????    |                  | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????              | 3                     |                  | MwSt.) des            |
| ???????? ??        | 2                     |                  | beurkundeten          |
| ????????           |                       |                  | Kaufpreises           |
| ?????              | 2                     | ???? ?????????   | 2002                  |
| ???? ?????????     | 1953                  | ?????            | ?????                 |
|                    |                       | ????????         |                       |
| ???? ?????????     | 1 x ?????????         | ???????????????? | ca. 27 m <sup>2</sup> |
|                    | ???? ?????????        | ????             |                       |
|                    |                       | ?????            | ?????, ?????          |

??????? ?????????: 25068040 - 12589 Berlin / Neu Venedig

????????????? ??????????

?????????  
?????????

????????? ?????????

????????????????  
?????????

KEIN

??????? ???????: 25068040 - 12589 Berlin / Neu Venedig

?? ???????



??????? ???????? : 25068040 - 12589 Berlin / Neu Venedig

?? ????????



??????? ???????: 25068040 - 12589 Berlin / Neu Venedig

?? ????????



??????? ???????: 25068040 - 12589 Berlin / Neu Venedig

?? ???????



??????? ???????: 25068040 - 12589 Berlin / Neu Venedig

?? ????????



???????? ??: 25068040 - 12589 Berlin / Neu Venedig

?? ???????





**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](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)

??????? ???????: 25068040 - 12589 Berlin / Neu Venedig

?? ????????



## 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



??????? ???????: 25068040 - 12589 Berlin / Neu Venedig

## ??? ?????? ?????????

Warum verreisen, wenn das Urlaubsparadies direkt vor der Tür liegt?

Willkommen in Neu-Venedig – einem der charmantesten Orte am östlichen Stadtrand Berlins, wo Ruhe, Natur und Wassernähe aufeinandertreffen. Hier wartet ein traumhaftes Freizeitgrundstück auf Sie, das nicht nur Erholung pur, sondern auch viele durchdachte Details für entspannte Wochenenden oder lange Sommeraufenthalte bietet.

Das ca. 758?m<sup>2</sup> große Grundstück liegt direkt am Kanal und verfügt über eine eigene ca. 20 m breite Wasserfront – ideal zum Entspannen, Angeln oder Bootfahren. Das liebevoll sanierte Ferienhaus mit ca. 60?m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde im Jahr 2002 modernisiert und bietet alles, was man für einen komfortablen Aufenthalt braucht: drei schöne Räume, ein modernisiertes Duschbad, ein Wannenbad mit Platz für die Heizung und die Waschmaschine sowie zwei weitere helle Räume im ausgebauten Dachgeschoss. Highlight ist aber die großzügige, überdachte Terrasse, die einen freien Blick auf das vorliegende Gewässer bietet. Ob beim Frühstück, Lesen oder Abendessen – hier genießen Sie zu jeder Tageszeit die beruhigende Atmosphäre am Wasser.

Ein praktischer Schuppen dient als Werkstatt – ideal für Hobbybastler oder zur Unterbringung von Gartengeräten. Zusätzlich sorgt ein Bootshaus für sicheren Stauraum für Ihr Boot – so sind spontane Ausflüge auf dem Wasser jederzeit möglich.

Das Grundstück ist erschlossen mit Strom, das Abwasser wird über eine Grube entsorgt und Gas für Wärme im Haus wird über einen Flüssiggasbehälter bereitgestellt. Die Wasserversorgung erfolgt über einen eigenen Brunnen mit moderner Wasser- und Eisenfilteranlage – unabhängig und zuverlässig. Ein neuer Zaun aus dem Jahr 2017 rundet das gepflegte Gesamtbild ab und sorgt für die nötige Privatsphäre.

Ob als Wochenendrefugium, Ort für kreative Auszeiten oder naturnahes Familienidyll – dieses Grundstück ist Ihre persönliche Einladung zum Abschalten.

Genießen Sie das Gefühl von Urlaub – direkt am Wasser, direkt in Berlin.

??????? ?????????: 25068040 - 12589 Berlin / Neu Venedig

???????????????? ???? ?????????

- modernes Bad mit ebenerdiger Dusche
- Wannenbad mit Stellplatz für die Waschmaschine
- Zentralheizung
- Flüssiggastank im Vorgarten

??????? ???????: 25068040 - 12589 Berlin / Neu Venedig

## ??? ??? ??? ??????????

Neu-Venedig ist ein idyllisches Wohngebiet im Südosten Berlins, das zum Ortsteil Rahnsdorf im Bezirk Treptow-Köpenick gehört. Die einzigartige Lage an einem Netz aus natürlichen Kanälen und Wasserläufen, das dem italienischen Vorbild seinen Namen verdankt, macht diesen Ortsteil zu einer der charmantesten und naturverbundensten Wohnlagen Berlins.

Die Umgebung ist geprägt von hübschen Einfamilienhäusern, gepflegten Gärten und einer wohlthuend ruhigen Atmosphäre. Die Nähe zur Müggelspree, zum Dämeritzsee und zum Großen Müggelsee bietet vielfältige Möglichkeiten für Wassersport, Erholung und ausgedehnte Spaziergänge inmitten der Natur.

Trotz der naturnahen Lage ist Neu-Venedig gut angebunden: Über die nahegelegene S-Bahn-Station Rahnsdorf (S3) ist das Berliner Stadtzentrum in ca. 35 Minuten erreichbar. Zudem bestehen gute Anbindungen über die Bundesstraßen B1/B5 und die A10 (Berliner Ring) und der Flughafen BER ist in etwa 30 Minuten erreichbar.

In der Umgebung befinden sich Kitas, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie gastronomische Angebote mit lokalem Charme. Neu-Venedig verbindet damit auf ideale Weise das Leben im Grünen mit den Annehmlichkeiten der Großstadt – ein echter Geheimtipp für Ruhesuchende mit einem Faible für Wasser, Natur und Entschleunigung.

??????? ?????????: 25068040 - 12589 Berlin / Neu Venedig

????? ??????????????

**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.

??????? ?????????: 25068040 - 12589 Berlin / Neu Venedig

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Ariane & Andreas Gräfenstein

---

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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