Berlin / Rahnsdorf

Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus am Fuße der Püttberge

Objektnummer: 25068012

KAUFPREIS: 390.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 106 m^2 • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 917 m^2

Objektnummer: 25068012 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25068012 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25068012
Wohnfläche	ca. 106 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1932
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	390.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25068012 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	12.02.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	189.58 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1932

Objektnummer: 25068012 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25068012 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25068012 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25068012 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25068012 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25068012 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25068012 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25068012 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

Ein erster Eindruck

Dieses massiv gebaute Einfamilienhaus aus dem Jahr 1932 bietet mit seinem Anbau von 1938 eine solide Basis für zukünftiges Wohnen. Trotz der Sanierungen der 1980er und 1990er Jahre sind für einen heutigen Wohnstandard erhebliche Sanierungsmaßnahmen notwendig.

Das Dach wurde 1985 erneuert, während Fenster und Fassade 1995 modernisiert und mit einer Wärmedämmung versehen wurden. Im Erdgeschoss sind teilweise elektrische Rollläden installiert. Das Obergeschoss wurde 2006 teilweise saniert und verfügt über ein Wannenbad, während im Erdgeschoss ein sanierungsbedürftiges Duschbad vorhanden ist.
Die moderne Brennwerttherme wurde 2016 erneuert und sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung. Das Haus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 917 m², dass in ca. 544 m² Gebäude- und Freifläche und ca. 373 m² Verkehrsfläche unterteilt ist und viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Ein Carport auf Betonfundament aus dem Jahr 2005 ergänzt das Angebot und bietet einen geschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug.

Dieses Einfamilienhaus mit dem Charakter eines Altbaus bietet Ihnen ein neues Zuhause mit viel Platz und Potenzial.

Objektnummer: 25068012 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

Ausstattung und Details

- massives Einfamilienhaus Baujahr 1932, Anbau von 1938
- in den 80er Jahren saniert
- Dach 1985 erneuert
- Fenster und Fassade 1995 erneuert, inkl. Außendämmung
- teilweise elektrische Rollläden im EG
- teilweise Sanierung des OG 2006
- Wannenbad im OG
- Duschbad im EG
- neue Brennwerttherme 2016
- Hausanschlüsse (Wasser; Gas) im Kellerraum; Teilkeller
- Carport auf Betonfundament aus dem Jahre 2005

Objektnummer: 25068012 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

Alles zum Standort

Geografie:
Rahnsdorf ist der östlichste Ortsteil Berlins und setzt sich zusammen aus den Ortsteilen Hessenwinkel, Wilhelmshagen, Neu-Venedig und Rahnsdorf. In Rahnsdorf gibt es mehrere kleine Villenkolonien sowie idyllische Einfamilienhaussiedlungen. Touristen besuchen Rahnsdorf vor allem wegen des Müggelsees. Aktuell hat Rahnsdorf ca. 9.856 Einwohner.

Lage / Verkehr:
Der Ortsteil verfügt über zwei Bahnhöfe an der Bahnstrecke Berlin-Frankfurt/Oder und Berlin-Potsdam, zum einen Rahnsdorf und zum anderen Wilhelmshagen. Beide werden durch die Linie S3 der Berliner S-Bahn bedient. Vom S-Bahnhofs Rahnsdorf gibt es eine noch historische Tram-Verbindung nach Woltersdorf. Die Straßenbahnlinie 61 der BVG fährt von der Station Rahnsdorf/Waldschänke über Friedrichshagen und Köpenick in die Wissenschaftsstadt Adlershof.
Die Buslinie 161 der BVG verkehrt derzeitig tagsüber im 20-Minuten-Takt und verbindet die beiden S-Bahnhöfe als auch die Endhaltestelle der Tram-Linie 61 mit dem Ortsteil. Außerdem bietet sie eine Verbindung nach Erkner und Schöneiche an. Nachts bedient die Linie N61 den Ortsteil und bindet die drei S-Bahnhöfe Wilhelmshagen, Rahnsdorf und Friedrichshagen an.
Auf der Müggelspree verkehrt die Fährlinie F23, die seit 2014 solarstrombetrieben im Auftrag der BVG von der Weißen Flotte Stralsund durchgeführt wird. Außerdem pendelt mit der F24 eine von drei manuell angetriebenen Fähren in Deutschland an Wochenenden und Feiertagen zwischen Rahnsdorf/Kruggasse und Müggelheim/Spreewiesen.
Mit dem Auto ist man in ca. 45 Min im Berliner Zentrum und in ca. 10 Min. erreicht man die A10, welche Verbindungen in alle Richtungen ermöglicht. Der Hauptstadtflughafen BER ist nur ca. 27 km entfernt und mit dem Auto in ca. 40 Minuten über die A10 zu erreichen.

Infrastruktur:
Schulen in Rahnsdorf: 1 Grundschule, Gymnasien in Erkner oder Friedrichshagen, Kindertagesstätten: 9, Einkaufen: 5 Supermärkte, 2 Bäcker, 1 Tankstelle

Freizeit / Sport / Natur:
Rahnsdorf mit seinem Strandbad am Müggelsee und seinem alten historischen Fischerdorf, die idyllischen Kanäle von Neu-Venedig, als auch der Dämeritzsee in

Hessenwinkel sind nur einige Highlights dieser Region. Außerdem führt der Europaradweg R1 direkt durch Hessenwinkel und umfasst mit über 4.500 bzw. 5.100 km als Radfernweg die Strecke von London in Großbritannien nach Helsinki in Finnland bzw. Moskau in Russland.

Objektnummer: 25068012 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.2.2034.
Endenergiebedarf beträgt 189.58 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1932.
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 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.

Objektnummer: 25068012 - 12589 Berlin / Rahnsdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ariane & Andreas Gräfenstein

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com