

Berlin / Hessenwinkel

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wald- und Wassernähe – ein Einfamilienhaus zum Verlieben

CODE DU BIEN: 25068048



PRIX D'ACHAT: 595.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 108 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 545 m²

CODE DU BIEN: 25068048 - 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: 25068048 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25068048
Surface habitable	ca. 108 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2002
Place de stationnement	2 x Abri de voitures

Prix d'achat	595.000 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
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée

CODE DU BIEN: 25068048 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	20.08.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	61.00 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2002

CODE DU BIEN: 25068048 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

La propriété



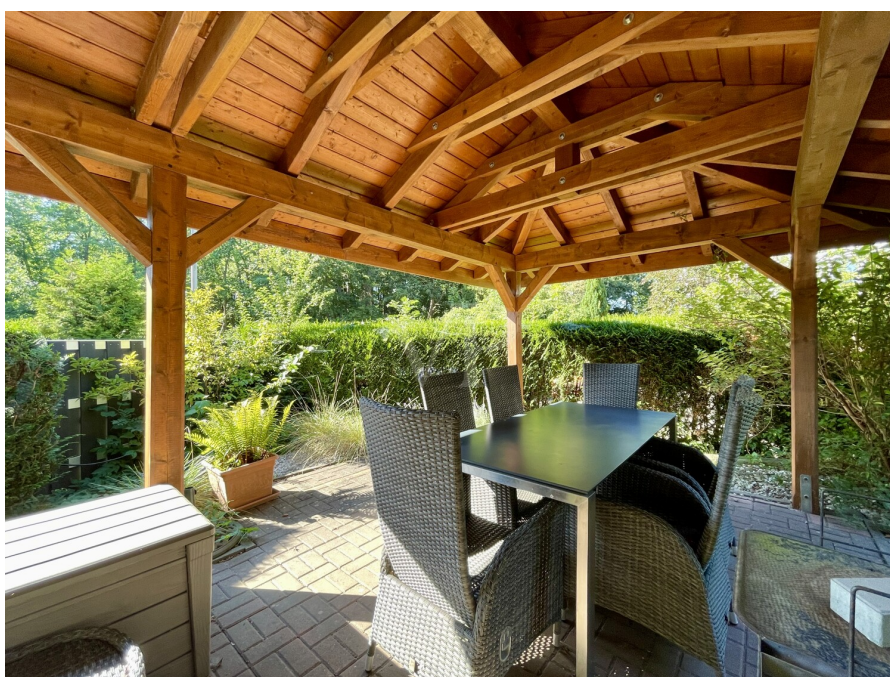
CODE DU BIEN: 25068048 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

La propriété



CODE DU BIEN: 25068048 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

La propriété



CODE DU BIEN: 25068048 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

La propriété



CODE DU BIEN: 25068048 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

La propriété



CODE DU BIEN: 25068048 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

La propriété



CODE DU BIEN: 25068048 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

La propriété



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



CODE DU BIEN: 25068048 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

La propriété



VON POLL IMMOBILIEN

Capital
MACLER COMPASS
DEPT 10 1003
Top-Makler Berlin
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Treptow-Köpenick
DE 10000 1. QUARTAL 2024

BELLEVUE
Best Property
Agents
2024

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

Map of Berlin showing districts: Spandau, Pankow, Tempelhof, Zehlendorf, and Treptow-Köpenick.

CODE DU BIEN: 25068048 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Une première impression

Ihr neues Zuhause – Wohlfühlen vom ersten Augenblick an

Willkommen in einem Ort, an dem Wärme, Geborgenheit und Qualität spürbar sind. Dieses massiv gebaute Einfamilienhaus aus dem Jahr 2002 verbindet zeitlose Architektur mit gemütlichem Wohnkomfort und bietet alles, was das Herz begehrt. Auf rund 108 m² Wohnfläche und einem liebevoll gestalteten Grundstück von ca. 545 m² können Sie Ihren Wohntraum verwirklichen.

Schon beim Betreten des Hauses werden Sie sich willkommen fühlen. Der helle Flur, geschmackvoll gefliest, empfängt Sie mit einer praktischen Garderobe und einem Gäste-WC. Von hier aus öffnet sich der großzügige Wohn- und Essbereich – das Herzstück des Hauses. Sichtbare Balken verleihen dem Raum eine warme, behagliche Atmosphäre, während der Kamin mit Schamottsteinen an kalten Tagen für wohlige Wärme sorgt und diese lange speichert. Genießen Sie gemütliche Stunden mit Familie und Freunden in einem Raum, der verbindet und welcher dank der bodentiefen Fenster einen schönen Blick in den Garten bietet. Die offene Küche lädt zum gemeinsamen Kochen ein und verfügt über einen direkten Zugang zum Hauswirtschaftsraum, wo sich u. a. auch die Heizung befindet – praktisch und durchdacht zugleich.

Über die elegante Holzterrasse gelangen Sie ins Dachgeschoss, wo Ruhe und Privatsphäre auf Sie warten. Drei großzügige Zimmer bieten Ihnen zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Das stilvolle Badezimmer mit Dusche, Badewanne und modernem Wandheizkörper wird zu Ihrer persönlichen Wohlfühloase. Der darüberliegende Spitzboden sorgt für zusätzlichen wertvollen Stauraum.

Der Außenbereich lässt keine Wünsche offen: Eine überdachte Terrasse von ca. 22 m² lädt zu entspannten Sommerabenden ein, während das gepflegte Grundstück mit einem Gartenhäuschen, einem ca. 17 m² großen Gewächshaus und einem Brunnen für eine kostensparende Bewässerung zum Paradies für Hobbygärtner wird. Zwei Carports, eine vorbereitete Stellfläche für einen Anhänger oder einem kleinen Wohnmobil sowie eine elektrische Zufahrt bieten höchsten Komfort. Selbst an Kaminholz ist gedacht – rund 10 Raummeter Holzvorrat warten bereits auf Sie.

Technisch überzeugt das Haus ebenfalls: elektrisch programmierbare Rollläden, eine hervorragende Wärmedämmung innen und außen sowie eine moderne Alarmanlage und ein effizienter Kamin sorgen für Sicherheit, Energieeffizienz und Wohlbefinden.

Hier kaufen Sie kein Haus – Sie gewinnen ein Zuhause, in dem Erinnerungen entstehen.

CODE DU BIEN: 25068048 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Détails des commodités

- Kamin als Zusatzspeicher mit Schamottsteinen
- Brennwerttherme Bj. 2002
- elektrisch programmierbare Rollläden im Erdgeschoss
- Alarmanlage
- moderne Einbauküche
- überdachte Terrasse
- elektrische Zufahrt
- zwei Carports
- Gartenhaus
- Brunnen
- Gewächshaus mit Wasseranschluss

CODE DU BIEN: 25068048 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Tout sur l'emplacement

Die Lage des Grundstücks könnte kaum besser sein: In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie eine Bushaltestelle der Linie 161, die Sie schnell zum S-Bahnhof Wilhelmshagen oder zum Regionalbahnhof Erkner bringt. Auch für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt: Zwei Supermärkte, zwei Restaurants sowie ein 4-Sterne-Hotel mit Restaurant befinden sich in bequemer fußläufiger Entfernung. Dank der hervorragenden Anbindung an die A10 gelangen Sie zudem zügig zum Flughafen BER oder zur Tesla-Gigafactory – ein Standort, der sowohl für Berufspendler als auch für Familien besonders attraktiv ist.

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-Bahnstationen – 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-Bahnstationen 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-Bahnstationen 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 27 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: 25068048 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.8.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 61.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25068048 - 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