Berlin / Hessenwinkel

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

CODICE OGGETTO: 25068048

PREZZO D'ACQUISTO: 595.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 108 m^2 • **VANI:** 4 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 545 m^2

CODICE OGGETTO: 25068048 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

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

CODICE OGGETTO: 25068048 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25068048
Superficie netta	ca. 108 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2002
Garage/Posto auto	2 x Carport

Prezzo d'acquisto	595.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell’immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto

CODICE OGGETTO: 25068048 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	20.08.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	61.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2002

CODICE OGGETTO: 25068048 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25068048 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25068048 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25068048 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25068048 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25068048 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25068048 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25068048 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25068048 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Una prima impressione

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 Holztreppe 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.

CODICE OGGETTO: 25068048 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Dettagli dei servizi

- 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

CODICE OGGETTO: 25068048 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Tutto sulla posizione

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-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 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.

CODICE OGGETTO: 25068048 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

Ulteriori informazioni

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 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: 25068048 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com