

Berlin / Hessenwinkel

# Lichthelle Maisonette mit Sonnenterrasse und Blick ins Grüne

Objektnummer: 26068018



MIETPREIS: 1.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 109,3 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26068018 - 12589 Berlin / Hessenwinkel**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26068018 - 12589 Berlin / Hessenwinkel**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26068018</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 109,3 m<sup>2</sup></b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2012</b>

<b>Mietpreis</b>	<b>1.500 EUR</b>
<b>Nebenkosten</b>	<b>350 EUR</b>
<b>Wohnung</b>	<b>Maisonette</b>
<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2026</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Balkon</b>

Objektnummer: 26068018 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Elektro	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	04.05.2036	Endenergieverbrauch	91.98 kWh/m²a
Befuerung	Elektro	Energie-Effizienzklasse	C
		Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 26068018 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26068018 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26068018 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26068018 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26068018 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26068018 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## Die Immobilie



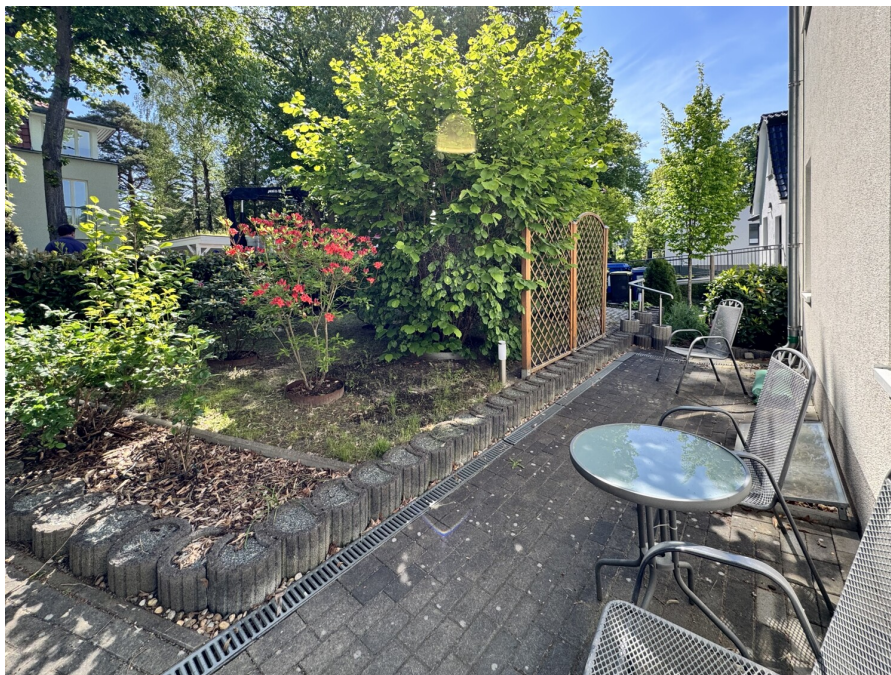
Objektnummer: 26068018 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26068018 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN



**Capital**  
MAKLER KOMPASS  
HOCHWEG  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Hochstrafe für  
von Poll Immobilien  
Trepow-Köpenick

**F.A.Z. INSTITUT**  
TOP  
MAKLER  
2026  
VON POLL IMMOBILIEN  
Berl. Trepow-Köpenick

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2026

**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

**Kundenbewertung** ★★★★★ **4,9**

Partner-Shop Berlin - Trepow-Köpenick | Bölschestraße 106/107 | 12587 Berlin | T.: 030 - 65 66 05 000 | treptow.koepenick@von-poll.com



Objektnummer: 26068018 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Objektnummer: 26068018 - 12589 Berlin / Hessenwinkel

## Grundrisse



Flusspfeile, nicht maßstablich



Dieser Grundriss ist nicht maßstabstreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26068018 - 12589 Berlin / Hessenwinkel**

## Ein erster Eindruck

Leicht, hell und angenehm unaufgeregt entfaltet sich diese Maisonettewohnung über zwei Ebenen mit rund 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Atmosphäre, die sofort Ruhe in den Alltag bringt. Das 2012 fertiggestellte Wohnhaus wirkt gepflegt und modern, die Wohnung selbst wurde 2026 zuletzt modernisiert und zeigt sich mit drei Zimmern, zwei Schlafzimmern und zwei Bädern als klar gefasstes Zuhause mit spürbarer Großzügigkeit. Die Räume öffnen sich weit, das Tageslicht bleibt lange im Inneren und der Blick wandert immer wieder hinaus ins Grüne, stellenweise bis zum Wasser.

Im unteren Bereich liegt der Wohnraum als offener Mittelpunkt der Wohnung. Bodenbeläge in Holzoptik ziehen eine ruhige Linie durch die Wohnbereiche und geben den hellen Wänden eine warme Grundlage. Breite Glastüren führen vom Wohnbereich direkt auf die Terrasse, während die Bäume davor ein lebendiges, grünes Gegenüber bilden. Die Terrasse läuft entlang der Fassade und hat mit ihren Steinplatten, dem schlichten Metallgeländer und dem Blick in die Baumkronen eine angenehm klare, sonnige Präsenz. Elektrische Rollläden auf der rückwärtigen Hausseite stehen im Erdgeschoss und Obergeschoss zur Verfügung und unterstreichen den praktischen Komfort im täglichen Gebrauch. Die Elektro-Heizung fügt sich unauffällig in das Gesamtbild ein, die Nebenkosten verstehen sich inklusive Strom.

Auch die Erschließung der Wohnung ist durchdacht. Der Übergang zwischen den Ebenen gelingt selbstverständlich, zugleich unterstützt ein vorhandener Treppenlift die altersgerechte und behindertenfreundliche Ausstattung. Im Eingangsbereich fällt das Licht von oben ein, helle Fliesen, weiße Wände und warme Holztürrahmen geben diesem Bereich eine sachliche, freundliche Klarheit. Auf der oberen Ebene liegen die privaten Räume, zwei Schlafzimmer mit angenehmen Proportionen und ruhiger Ausrichtung. Das moderne Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet, ein zweites Bad ergänzt den Komfort im Alltag. Das Bad zeigt sich hell und zurückhaltend, mit grauen Fliesen, Fenster und einer Badewanne, die den Raum wohltuend vollständig macht.

Draußen setzt sich der gepflegte Eindruck fort. Der Zugang zum Haus wird von Grün begleitet, ein kleiner Sitzplatz am Eingang, Sträucher und hohe Bäume geben der Anlage einen gewachsenen, fast nachbarschaftlichen Charakter. Stellplatzmöglichkeiten befinden sich in der Umgebung, ohne die ruhige Anmutung des Wohnumfelds zu stören. So entsteht ein Zuhause, das nicht laut auftreten muss: hell, gut gepflegt, über zwei Ebenen angenehm gegliedert und mit genau jener Mischung aus Alltagstauglichkeit und Ausblick, die beim Eintreten lange nachklingt.

**Objektnummer: 26068018 - 12589 Berlin / Hessenwinkel**

## **Ausstattung und Details**

- Maisonettewohnung über zwei Ebenen
- ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Großzügige und lichtdurchflutete Räume
- Sonnige Terrasse
- Teilweise Wasserblick und grüner Ausblick
- Modernes Tageslichtbad mit Badewanne
- zweites Badezimmer mit Dusche
- Elektrische Rollläden auf der rückwärtigen Hausseite im EG und OG
- Altersgerechte und behindertenfreundliche Ausstattung
- Treppenlift vorhanden
- Stellplatzmöglichkeiten in der Umgebung
- Nebenkosten inklusive Strom
- Mietbeginn ab sofort möglich

**Objektnummer: 26068018 - 12589 Berlin / Hessenwinkel**

## **Alles zum Standort**

Berlin-Hessenwinkel in Rahnsdorf, im Bezirk Treptow-Köpenick, präsentiert sich als eine der exklusivsten und zugleich naturnahen Wohnlagen Berlins. Die Kombination aus weitläufiger Grünfläche, Wasserlagen und einer niedrigen Bevölkerungsdichte schafft ein besonders ruhiges und sicheres Umfeld. Die stabile und wohlhabende Bewohnerschaft sowie die hervorragende Infrastruktur mit solider Anbindung an das Berliner Verkehrsnetz gewährleisten eine hohe Lebensqualität und eine nachhaltige Wertentwicklung der Immobilien. Dieses Refugium verbindet die Vorzüge der Großstadt mit der Ruhe eines naturnahen Rückzugsortes – ideal für Menschen, die Komfort und Sicherheit schätzen.

Die Lage in Hessenwinkel besticht durch ihre exklusive Villen- und Einfamilienhausbebauung inmitten idyllischer Natur. Hier genießen Sie eine Atmosphäre von Gelassenheit und Geborgenheit, die besonders für Senioren von großer Bedeutung ist. Die Nähe zu ausgedehnten Waldgebieten und Wasserflächen lädt zu erholsamen Spaziergängen und sanfter Bewegung an der frischen Luft ein. Die geringe Kriminalitätsrate und das gepflegte Wohnumfeld schaffen ein sicheres Gefühl, das den Alltag angenehm und sorgenfrei gestaltet.

Die hervorragende Infrastruktur rund um Hessenwinkel bietet eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die speziell auf die Bedürfnisse eines komfortablen und gesunden Lebens abgestimmt sind. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Ärztehäuser und Apotheken, wie das Ärztehaus Rahnsdorf und die Schneemann's Apotheke, in nur etwa 18 Minuten zu Fuß erreichbar. Für weiterführende medizinische Betreuung stehen Kliniken in der Umgebung zur Verfügung, die ebenfalls gut angebunden sind. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden Sie in fußläufiger Entfernung bei Edeka und Aldi, die in rund 18 Minuten zu erreichen sind. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien in circa 8 bis 10 Minuten Fußweg gewährleistet, während der Bahnhof Wilhelmshagen in etwa 26 Minuten erreichbar ist und eine bequeme Verbindung ins Berliner Zentrum bietet.

Für die Freizeitgestaltung bieten die umliegenden Parks und Spielplätze, wie der Spielplatz Spreeeck und die grünen Erholungsflächen in nur 9 bis 14 Minuten zu Fuß, ideale Möglichkeiten für entspannte Stunden im Freien. Die ruhige Nachbarschaft und das vielfältige kulturelle Angebot in der näheren Umgebung runden das Bild eines lebenswerten und angenehmen Wohnortes ab.

Für Senioren, die Wert auf eine ruhige, sichere und komfortable Umgebung legen, stellt Hessenwinkel eine herausragende Adresse dar. Die harmonische Verbindung von Natur,

**exzellenter Infrastruktur und einem gepflegten Wohnumfeld schafft eine Lebensqualität, die Geborgenheit und Wohlbefinden in den Mittelpunkt stellt. Hier finden Sie den idealen Ort, um den Lebensabend in Ruhe und mit allen Annehmlichkeiten zu genießen.**

**Objektnummer: 26068018 - 12589 Berlin / Hessenwinkel**

## **Weitere Informationen**

**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: 26068018 - 12589 Berlin / Hessenwinkel**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Ariane & Andreas Gräfenstein**

---

**Bölschesstraße 106/107, 12587 Berlin**

**Tel.: +49 30 - 65 66 0 5000**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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